



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES**

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

TESIS:

**TRANSFORMACIONES SOCIOESPACIALES DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LOS CENTROS
HISTÓRICOS DE MORELIA Y ZACATECAS**

PRESENTA:

LETICIA SCARLETT RAMOS JIMÉNEZ

PARA OBTENER EL GRADO DE:

DOCTORA EN CIENCIAS DE LOS ÁMBITOS ANTRÓPICOS

COMITÉ TUTOTAL:

TUTORA: DRA. A. S. MÓNICA SUSANA DE LA BARRERA MEDINA

COTUTORA: DRA. ROCÍO RAMÍREZ VILLALPANDO

ASESOR: DR. CARLOS ALBERTO HIRIART PARDO

AGUASCALIENTES, AGS. A 21 DE FEBRERO DE 2024

**CARTA DE VOTO APROBATORIO
COMITÉ TUTORAL**

**MTRA. EN ING. AMB. MA. GUADALUPE LIRA PERALTA
DECANA DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN**

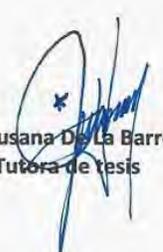
PRESENTE

Por medio del presente como **Miembros del Comité Tutorial** designado del estudiante **LETICIA SCARLETT RAMOS JIMÉNEZ** con ID 200952 quien realizó tesis titulada: **TRANSFORMACIONES SOCIOESPACIALES DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE MORELIA Y ZACATECAS**, un trabajo propio, innovador, relevante e inédito y con fundamento en el Artículo 175, Apartado II del Reglamento General de Docencia damos nuestro consentimiento de que la versión final del documento ha sido revisada y las correcciones se han incorporado apropiadamente, por lo que nos permitimos emitir el **VOTO APROBATORIO**, para que ella pueda proceder a imprimirla así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención del grado.

Ponemos lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, le enviamos un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
"Se Lumen Proferre"**

Aguascalientes, Ags., a 22 de febrero de 2024.


Dra. Mónica Susana De La Barrera Medina
Tutora de tesis


Dra. Rocío Ramírez Villalpando
Co-Tutora de tesis


Dr. Carlos Alberto Hiriart Pardo
Asesor de tesis

c.c.p.- Interesado
c.c.p.- Secretaría Técnica del Programa de Posgrado

Elaborado por: Depto. Apoyo al Posgrado.
Revisado por: Depto. Control Escolar/Depto. Gestión de Calidad.
Aprobado por: Depto. Control Escolar/ Depto. Apoyo al Posgrado.

Código: DO-SEE-FO-16
Actualización: 00
Emisión: 17/05/19



Fecha de dictaminación dd/mm/aaaa: 01/03/2024

NOMBRE: LETICIA SCARLETT RAMOS JIMÉNEZ **ID** 200952

PROGRAMA: Doctorado en Ciencias de los Ámbito Antrópicos **LGAC (del posgrado):** Estudios Urbanos y ordenamiento territorial

TIPO DE TRABAJO: () Tesis () Trabajo Práctico

TÍTULO: TRANSFORMACIONES SOCIOESPACIALES DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE MORELIA Y ZACATECAS

IMPACTO SOCIAL (señalar el impacto logrado): los aspectos urbanos y sociales de su entorno. Los hallazgos arrojan luz sobre las complejas dinámicas de las transformaciones socioespaciales impulsadas por las viviendas de uso turístico en estas ciudades revisadas.

INDICAR SI NO N.A. (NO APLICA) SEGÚN CORRESPONDA:

INDICAR	SI	NO	N.A. (NO APLICA)	SEGÚN CORRESPONDA:
<i>Elementos para la revisión académica del trabajo de tesis o trabajo práctico:</i>				
SI				El trabajo es congruente con las LGAC del programa de posgrado
SI				La problemática fue abordada desde un enfoque multidisciplinario
SI				Existe coherencia, continuidad y orden lógico del tema central con cada apartado
SI				Los resultados del trabajo dan respuesta a las preguntas de investigación o a la problemática que aborda
SI				Los resultados presentados en el trabajo son de gran relevancia científica, tecnológica o profesional según el área
SI				El trabajo demuestra más de una aportación original al conocimiento de su área
SI				Las aportaciones responden a los problemas prioritarios del país
SI				Generó transferencia del conocimiento o tecnológica
SI				Cumple con la ética para la investigación (reporte de la herramienta antiplagio)
<i>El egresado cumple con lo siguiente:</i>				
SI				Cumple con lo señalado por el Reglamento General de Docencia
SI				Cumple con los requisitos señalados en el plan de estudios (créditos curriculares, optativos, actividades complementarias, estancia, predoctoral, etc)
SI				Cuenta con los votos aprobatorios del comité tutorial, en caso de los posgrados profesionales si tiene solo tutor podrá liberar solo el tutor
SI				Cuenta con la carta de satisfacción del Usuario
SI				Coincide con el título y objetivo registrado
SI				Tiene congruencia con cuerpos académicos
SI				Tiene el CVU del Conacyt actualizado
SI				Tiene el artículo aceptado o publicado y cumple con los requisitos institucionales (en caso que proceda)
<i>En caso de Tesis por artículos científicos publicados</i>				
N.A.				Aceptación o Publicación de los artículos según el nivel del programa
N.A.				El estudiante es el primer autor
N.A.				El autor de correspondencia es el Tutor del Núcleo Académico Básico
N.A.				En los artículos se ven reflejados los objetivos de la tesis, ya que son producto de este trabajo de investigación.
N.A.				Los artículos integran los capítulos de la tesis y se presentan en el idioma en que fueron publicados
N.A.				La aceptación o publicación de los artículos en revistas indexadas de alto impacto

Con base a estos criterios, se autoriza se continúen con los trámites de titulación y programación del examen de grado:

Sí
 No

Elaboró:

* NOMBRE Y FIRMA DEL CONSEJERO SEGÚN LA LGAC DE ADSCRIPCIÓN:

FIRMAS

DR. LUIS ENRIQUE SANTIAGO GARCÍA

NOMBRE Y FIRMA DEL SECRETARIO TÉCNICO:

DRA. LETICIA JACQUELINE ROBLES CUELLAR

* En caso de conflicto de intereses, firmará un revisor miembro del NAB de la LGAC correspondiente distinto al tutor o miembro del comité tutorial, asignado por el Decano

Revisó:

SECRETARIO DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

DR. MARIO ERNESTO ESPARZA DÍAZ DE LEÓN

Autorizó:

DECANA

MTRA. EN ING. AMB. MA. GUADALUPE LIRA PERALTA

Nota: procede el trámite para el Depto. de Apoyo al Posgrado

En cumplimiento con el Art. 105C del Reglamento General de Docencia que a la letra señala entre las funciones del Consejo Académico: ... Cuidar la eficiencia terminal del programa de posgrado y el Art. 105F las funciones del Secretario Técnico, llevar el seguimiento de los alumnos.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES

Leticia Scarlett Ramos Jiménez:

Por medio de la presente, se hace constar que el libro digital: *Nuevas perspectivas sobre la ciudad y su contexto antrópico*, coordinado por el Dr. Alejandro Acosta Collazo y la Dra. Rocío Ramírez Villalpando, y en el cual usted es autor principal del capítulo: "Análisis socioespacial de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Zacatecas" (páginas 245-252), fue publicado por el Departamento Editorial UAA en este año. Asimismo, se garantiza que el documento fue rigurosamente dictaminado por expertos en modalidad doble ciego y cuenta con el registro ISBN: 978-607-8909-59-9.

Para los fines legales que el interesado requiera, se extiende la presente constancia de publicación.

Sin otro particular por el momento, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Aguascalientes, 4 de diciembre de 2023.

"Se Lumen Proferre"

M.E. Martha Esparza Ramírez

Jefa del Departamento Editorial



c.c.p. Archivo

AGRADECIMIENTOS

Gracias a todas las personas que me acompañaron durante este camino, definitivamente no hubiera sido posible sin el apoyo de todos y cada uno de los que estuvieron.

Gracias a la Benemérita Universidad Autónoma de Aguascalientes por brindarme la oportunidad de seguirme preparando y creciendo profesionalmente.

Gracias al Consejo Nacional de Humanidades Ciencia y Tecnología (CONAHCYT) por el apoyo financiero brindado.

Gracias a la Dra. Mónica Susana De La Barrera Medina por apoyarme siempre en todo momento y por compartir todos sus conocimientos conmigo como tutora de mi investigación, agradezco además todos sus consejos, su interés en que salieran las cosas bien y su disposición para siempre ayudar.

Gracias a la Dra. Rocío Ramírez Villalpando por el apoyo incondicional, tanto como Secretaria Técnica del Doctorado, como en lo educativo y sobre todo en la gran amistad.

Gracias al Dr. Carlos Alberto Hiriart Pardo por haberme recibido en la estancia de investigación realizada en la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, por haber estado al pendiente en su función de asesor externo y por las invitaciones a participación a congresos internacionales.

Gracias a mi familia por haber estado apoyandome, por siempre impulsarme a superarme y por la paciencia en momentos difíciles.

Gracias a mi mamá por siempre estar al pendiente durante este desarrollo profesional y por insistirme en ser la mejor estudiante.

Gracias a mi esposo por el apoyo emocional y por su comprensión durante todo este proceso.

En especial gracias a mi papá por creer en mi y por siempre saber que iba a lograr este paso importante en mi vida.

DEDICATORIA:

Al mejor arquitecto y urbanista del mundo, mi papá: José Carmelo Ramos Medina.



ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....8

1.1 Planteamiento del problema y justificación8

1.2 Hipótesis.....9

1.3 Objetivos de la investigación9

1.4 Antecedentes10

1.5 Vinculación de la vivienda de uso turístico con el sistema de la planeación urbana12

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO..... 15

2.1 Estado del conocimiento.....15

2.1.1 *¿Qué se ha investigado en el extranjero en relación con las transformaciones socioespaciales derivadas de la vivienda de uso turístico?15*

2.1.2 *¿Qué se ha investigado en México en relación con las transformaciones socioespaciales derivadas de la vivienda de uso turístico?19*

2.2 Elementos conceptuales22

2.2.1 *Economía colaborativa22*

2.2.2 *Vivienda de uso turístico.....23*

2.2.3 *Airbnb.....23*

2.2.4 *Transformaciones socioespaciales.....24*

2.2.5 *Desplazamiento25*

2.2.6 *Gentrificación.....26*

2.2.7 *Turistificación.....27*

2.2.8 *Patrimonio27*

2.3 Bases teóricas.....28

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA 31

3.1 Introducción31

3.2 Descripción de las áreas de estudio.....33

3.3	Materiales y métodos	39
CAPÍTULO IV. RESULTADOS.....		44
4.1	Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de <i>Airbnb</i>	44
4.1.1	<i>Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de Airbnb Morelia</i>	44
4.1.2	<i>Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de Airbnb en Zacatecas</i>	48
4.2	Transformaciones espaciales	52
4.2.1	<i>Transformaciones espaciales en el centro histórico de Morelia</i>	52
4.2.2	<i>Transformaciones espaciales en el centro histórico de Zacatecas</i>	57
4.3	Transformaciones arquitectónicas.....	62
4.3.1	<i>Transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Morelia</i>	62
4.3.2	<i>Transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Zacatecas</i>	74
4.4	Transformaciones sociales	87
4.4.1	<i>¿Cuáles son las transformaciones sociales en el centro histórico de Morelia a partir de la llegada de la vivienda de uso turístico a través de la plataforma de Airbnb?</i>	89
4.4.2	<i>¿Cuáles son las transformaciones sociales en el centro histórico de Zacatecas derivados de la llegada de la vivienda de uso turístico en específico Airbnb?</i>	101
DISCUSIÓN		122
CONCLUSIONES		125
REFERENCIAS.....		128
FUENTES ORALES.....		132
ANEXO 1.....		134

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Instrumentos relacionados a orientar el desarrollo urbano en el centro histórico de Morelia.....	13
Tabla 2	Instrumentos relacionados a orientar el desarrollo urbano en el centro histórico de Zacatecas.....	14

Tabla 3 Matriz de congruencia metodológica32

Tabla 4 Rejilla de observación41

Tabla 5 Situación de la vivienda en el área de estudio de Morelia44

Tabla 6 Caracterización de la oferta de Airbnb en Morelia.....47

Tabla 7 Situación de la vivienda en el área de estudio de Zacatecas.....48

Tabla 8 Caracterización de la oferta de Airbnb en Zacatecas51

Tabla 9 Panorama general de las transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Morelia.....62

Tabla 10 Panorama general de las transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Zacatecas.....74

Tabla 11 Código de color para análisis de entrevistas88

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Protocolo de búsqueda de acuerdo con el sistema de planeación urbana en México 13

Figura 2 Panorámica del Centro Histórico de Morelia34

Figura 3 Área de estudio en Morelia35

Figura 4 Panorámica de Zacatecas37

Figura 5 Área de estudio en Zacatecas38

Figura 6 Tipos de alojamientos ofertados en Airbnb en la Ciudad de Morelia45

Figura 7 Distribución territorial de alojamientos Airbnb en el área de estudio de Morelia ...46

Figura 8 Caracterización de la oferta de Airbnb en Morelia47

Figura 9 Tipos de alojamientos ofertados en Airbnb en Zacatecas.....49

Figura 10 Distribución territorial de alojamientos ofertados en Airbnb en el área de estudio de Zacatecas.....50

Figura 11 Caracterización de la oferta de Airbnb en Zacatecas51

Figura 12 Distribución territorial de museos y atractivos turísticos en el centro histórico de Morelia.....53

Figura 13 Distribución territorial de alojamientos Airbnb, de museos y de puntos de interés turístico en el área de estudio de Morelia.....54

Figura 14 Relación territorial entre alojamientos Airbnb y zonas de afluencia de museos y puntos de interés turístico en Morelia55

Figura 15 Relación territorial de alojamientos Airbnb con áreas de afluencia museos y puntos de interés turístico en Morelia56

Figura 16 Distribución territorial de atractivos turísticos en el centro histórico de Zacatecas58

Figura 17 Distribución territorial de alojamientos Airbnb y museos y puntos de interés en el centro histórico de Zacatecas59

Figura 18 Relación territorial entre alojamientos Airbnb y zonas de afluencia de museos y puntos de interés turístico en el centro histórico de Zacatecas.....60

Figura 19 Relación territorial de alojamientos Airbnb con zonas de afluencia de puntos de interés turísticos y museos en el centro histórico de Zacatecas61

Figura 20 Vivienda ofertada en Airbnb con baño en desnivel63

Figura 21 Vivienda ofertada en Airbnb con cocina adaptada64

Figura 22 Vivienda ofertada en Airbnb como loft64

Figura 23 Vivienda ofertada en Airbnb con celosía divisoria66

Figura 24 Vivienda con mezzanine ofertada en Airbnb.....67

Figura 25 Vivienda con terraza ofertada en Airbnb68

Figura 26 Vivienda con escalera adaptada ofertada en Airbnb69

Figura 27 Vivienda con nuevas losetas de piso ofertada en Airbnb.....70

Figura 28 Baño de vivienda ofertada en Airbnb.....70

Figura 29 Vivienda con luminarias modernas ofertada en Airbnb.....71

Figura 30 Vivienda con interiorismo industrial ofertada en Airbnb.....72

Figura 31 Vivienda con interiorismo minimalista ofertada en Airbnb73

Figura 32 Vivienda de arquitectura tradicional ofertada en Airbnb74

Figura 33 Vivienda con baño en desnivel ofertada en Airbnb76

Figura 34 Vivienda con cocineta adaptada ofertada en Airbnb76

Figura 35 Vivienda ofertada como estudio en Airbnb.....77

Figura 36 Vivienda con losa perforada ofertada en Airbnb78

Figura 37 Vivienda con celosía ofertada en Airbnb.....79

Figura 38 Vivienda con mezzanine ofertada en Airbnb.....80

Figura 39 Vivienda con terraza ofertada en Airbnb81

Figura 40 Vivienda con escalera adaptada ofertada en Airbnb81

Figura 41 Vivienda con losetas nuevas ofertada en Airbnb82

Figura 42 Baño de vivienda ofertada en Airbnb.....82

Figura 43 Vivienda con luminarias modernas ofertada en Airbnb.....83

Figura 44 Vivienda con ventanas en marco de aluminio ofertada en Airbnb84

Figura 45 Vivienda con colores oscuros en muros ofertada en Airbnb84

Figura 46 Vivienda con interiorismo industrial ofertada en Airbnb.....85

Figura 47 Vivienda de interiorismo minimalista ofertada en Airbnb86

Figura 48 Vivienda de interiorismo ecléctico ofertada en Airbnb.....86

Figura 49 Vivienda de arquitectura tradicional ofertada en Airbnb87

Figura 50 Porcentaje de presencia de categorías en el discurso de los entrevistados en Morelia
.....89

Figura 51 Porcentaje de presencia de categorías en el discurso de los entrevistados en
Zacatecas.....102

RESUMEN

La presente tesis tiene como objetivo principal dar cuenta sobre las transformaciones socioespaciales desencadenadas por la expansión de la vivienda de uso turístico, un modelo de hospedaje emergente perteneciente a las economías de tipo colaborativo y el cual consiste en la renta de una vivienda o una recámara para estancias de corta duración. Existen distintas plataformas digitales a través de las cuales se puede alquilar una vivienda de este tipo, para esta investigación se analiza específicamente la empresa *Airbnb* debido a su predominio en el panorama de hospedaje de las ciudades seleccionadas a estudiar. Morelia y Zacatecas dos ciudades históricas de tamaño medio y de gran relevancia cuyo legado urbano-arquitectónico les ha merecido reconocimiento internacional convirtiéndose así en lugares de interés para el turismo local, nacional e internacional.

Mediante un enfoque metodológico mixto, la investigación logra objetivos específicos, como la caracterización de la oferta y la distribución territorial de *Airbnb*; además, se adentra en los impactos arquitectónicos, espaciales y sociales derivados de esta novedosa forma de alojamiento.

Esta investigación se sitúa en el ámbito de las Ciencias de los Ámbitos Antrópicos, con el objetivo de comprender de manera integral cómo las actividades humanas influyen y modifican los aspectos arquitectónicos, urbanos y sociales de su entorno. Los hallazgos arrojan luz sobre las complejas dinámicas de las transformaciones socioespaciales impulsadas por las viviendas de uso turístico en estas ciudades mexicanas.

Aunado a lo anterior el presente trabajo contribuye no solo a actualizar el conocimiento sobre el fenómeno en México, sino también a proporcionar una base para futuras investigaciones relacionadas con las Ciencias de los Ámbitos Antrópicos.

ABSTRACT

This thesis aims primarily to account for the socio-spatial transformations that arise from short-term-rentals, an emerging model of lodging belonging to the sharing economies. This model involves renting a house or a room for short-term stays, primarily for tourism. Various digital platforms facilitate the rental of tourist accommodations, with this research specifically delving into the analysis of *Airbnb* due to its dominance in the lodging landscape of the selected cities under study. Morelia and Zacatecas, two historically significant medium-sized cities with a remarkable urban-architectural legacy, have gained international recognition as places of interest for local, national, and international tourism.

Employing a mixed-methods approach, the research achieves specific objectives, including the characterization of *Airbnb's* offering and territorial distribution. Furthermore, it delves into the architectural, spatial, and social impacts stemming from this innovative form of accommodation.

Situated within the realm of the Anthroposphere, the research seeks a comprehensive understanding of how human activities influence and modify architectural, urban, and social aspects of their surroundings. Findings shed light on the intricate dynamics of socio-spatial transformations driven by short-term-rentals in these Mexican cities.

This work not only contributes to updating knowledge on the phenomenon in Mexico but also provides a foundation for future research within the Sciences of Anthropogenic Environments. It offers valuable insights into the complex dynamics of socio-spatial transformations influenced by tourist accommodations in these Mexican cities.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema y justificación

El sector del hospedaje está experimentando un cambio significativo impulsado por nuevas estrategias de mercado relacionadas con el uso de la tecnología; un ejemplo claro de esta transformación se observa en la vivienda de uso turístico (VUT), una innovadora forma de hospedaje que está ganando cada vez más relevancia a nivel mundial. Esta tendencia señala un cambio notable en el panorama tradicional del alojamiento, donde la tecnología desempeña un papel crucial al facilitar estas dinámicas de mercado en evolución.

Dicha forma de arrendamiento está experimentando un crecimiento notable y aporta contribuciones económicas a las comunidades locales donde se instala. Sin embargo, también se han observado algunos efectos desafiantes. Actualmente, muchos turistas eligen este tipo de hospedaje con el objetivo de sumergirse en la vida local, explorar áreas menos conocidas y establecer conexiones con la población para enriquecer su comprensión de la historia y las tradiciones locales.

El incremento de viviendas de uso turístico puede dar lugar a diversas transformaciones socioterritoriales, entendidas como procesos de conversión de naturaleza social y físico-territorial que ocurren en el hábitat de una comunidad. En ese sentido, el tema de estudio se vincula con los Ámbitos Antrópicos; que se definen por un enfoque multidisciplinario cuya finalidad es la investigación exhaustiva de las conexiones que existen entre el ser humano y sus diversos entornos; los cuales abarcan dimensiones espaciales, tecnológicas, económicas, ambientales y sociales. De acuerdo con López-León (2023), es una disciplina busca comprender la interacción compleja entre la humanidad y su medio urbano, reconociendo la influencia que estas relaciones tienen en la configuración y evolución de la sociedad y el medio ambiente.

El presente trabajo se enfoca en la investigación de los centros históricos de Morelia y Zacatecas, dos ciudades de tamaño medio que cuentan con reconocimiento internacional; comparten una rica herencia cultural y un vasto patrimonio urbano-arquitectónico. La elección de dichas

ciudades proporciona una base sólida para realizar una comparativa detallada y actualizada sobre el fenómeno de las viviendas de uso turístico en México.

Aunque existen diversas plataformas disponibles para alquilar en este modelo de hospedaje, se ha seleccionado la empresa internacional *Airbnb* debido a su predominio en ambos centros históricos. La temporalidad del estudio abarca desde 2022 hasta 2023, considerando que en 2022 aún persisten algunas restricciones de viaje debido a la pandemia de Covid-19.

El objetivo principal es analizar y comprender las transformaciones socioespaciales desencadenadas por el aumento de viviendas de uso turístico en dichas ciudades durante el periodo mencionado. Se espera que los resultados contribuyan a la comprensión más amplia de cómo el fenómeno impacta en la identidad urbana, la dinámica social y urbana de Morelia y Zacatecas.

1.2 Hipótesis

Se postula que la expansión de las viviendas de uso turístico, especialmente a través de plataformas como *Airbnb*, está directamente relacionada con transformaciones significativas en los centros históricos de Morelia y Zacatecas. La hipótesis sugiere que el auge de dicho modelo de hospedaje colaborativo influye de manera notable en la forma en que las comunidades locales interactúan con su entorno, generando una red compleja de dinámicas socioespaciales y trayendo con esto tanto beneficios como desafíos en el hábitat urbano y comunitario.

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

- Dar cuenta de manera detallada y específica de las transformaciones socioespaciales resultantes de la expansión de viviendas de uso turístico a través de la plataforma *Airbnb* en los centros históricos de Morelia y Zacatecas. A través de un análisis exhaustivo, se pretende ofrecer una comprensión completa y actualizada de los efectos en la configuración urbana y las dinámicas sociales en dichas localidades.

Es por eso por lo que el objetivo aborda de manera equitativa los efectos y beneficios asociados con la expansión de viviendas de uso turístico, con énfasis en la plataforma *Airbnb*, a fin de

proporcionar una comprensión completa de las transformaciones socioespaciales en ambas ciudades.

1.3.2 *Objetivos específicos*

1. Caracterización de la oferta y distribución espacial:
 - Identificar la oferta de viviendas de uso turístico publicadas en *Airbnb* en los centros históricos de Morelia y Zacatecas.
 - Mapear y caracterizar la distribución espacial de las viviendas, identificando patrones y concentraciones.
2. Exploración de modificaciones arquitectónicas derivadas de la conversión:
 - Investigar las modificaciones arquitectónicas interiores resultantes de la conversión de viviendas tradicionales en viviendas de uso turístico ofertadas en la plataforma de *Airbnb*.
 - Analizar el impacto de dichas transformaciones en la integridad arquitectónica y estética interior de los edificios.
3. Evaluación de implicaciones sociales:
 - Examinar el impacto social de la presencia de viviendas de uso turístico en términos de la interacción comunitaria y la cohesión social.
 - Evaluar posibles efectos en la calidad de vida de los residentes locales y en la dinámica social de los centros históricos.

Estos objetivos específicos buscan proporcionar una comprensión detallada y exhaustiva de las transformaciones derivadas de las viviendas de uso turístico en los centros históricos de Morelia y Zacatecas, abordando aspectos tanto cuantitativos como cualitativos.

1.4 Antecedentes

La vivienda de uso turístico es un ejemplo destacado de las economías de tipo de colaborativo, las cuales consisten en el intercambio de bienes y servicios entre individuos, a menudo facilitado por plataformas digitales (Alfonso, 2016; Alcalde, 2016). Es una economía que permite a las personas compartir recursos, habilidades y conocimientos de una manera más directa y flexible que los

modelos tradicionales. Ejemplos comunes incluyen el uso compartido de coches (*carsharing*), alojamiento (como *Airbnb*), servicios de entrega (como *UberEats*).

Es un modelo de hospedaje que implica el alquiler de una casa, departamento o habitación que está equipada con todas las comodidades necesarias para un uso particular. Es un tipo de alojamiento que tiene el objetivo de brindar una experiencia de estancia turística y se promociona principalmente a través de plataformas digitales que actúan como intermediarios permitiendo la reserva, el pago y la comunicación entre ambas partes (De La Encarnación, 2016). Los propietarios de viviendas pueden alquilar temporalmente sus propiedades a turistas u otros viajeros a cambio de una compensación económica. Esto permite a los propietarios aprovechar recursos infrutilizados (como habitaciones o propiedades vacías) y a los viajeros acceder a una variedad más amplia de opciones de alojamiento, a menudo a precios más competitivos que los ofrecidos por hoteles tradicionales.

Previo a la aparición de la VUT, ya existía el arrendamiento de casas para uso vacacional, promocionándose a través de medios más modestos que los empleados en la actualidad (Wegmann & Jiao, 2017). Luego aparece una forma de alojamiento en casa más similar a lo que conocemos en la actualidad, un tipo de modelo que se llamó *home sharing* que consistía en el préstamo o canje de una habitación o una vivienda, sin necesidad de que hubiera una remuneración (Álvarez, 2019).

Posteriormente, cuando comienzan los avances tecnológicos a ser más tangibles a la población y con la utilización de sitios web, es creada la plataforma a estudiar en la presente investigación. *Airbnb* una plataforma creada en la primera década del siglo XXI en una ciudad norteamericana y que actualmente tiene presencia en todo el mundo, superando incluso el alcance de cadenas hoteleras internacionales.

A pesar de que ya había viviendas en México ofertándose en *Airbnb* desde el año 2014, es hasta 2018 que la empresa llega a instalarse de manera oficial, debido a la gran demanda que hubo hacia esos años, sobre todo en la capital del país. (Reyna, 2019).

Airbnb revoluciona la forma en que las personas encuentran alojamiento en diversas ciudades al ofrecer una plataforma donde los huéspedes pueden explorar una amplia gama de opciones. Desde simples habitaciones hasta completos apartamentos o casas, a través de su página web y su aplicación móvil, los usuarios pueden navegar por numerosos anuncios y conectarse directamente con los anfitriones. A diferencia de las reservas en hoteles tradicionales, en *Airbnb*, los anfitriones obtienen una compensación económica por el alquiler de sus espacios, mientras que la empresa percibe una comisión de aproximadamente el 12%. (Wachsmuth & Weisler, 2018). Es por eso por lo que el modelo de alojamiento beneficia tanto a los huéspedes, que pueden encontrar opciones únicas y auténticas, como a los anfitriones, que pueden obtener ingresos adicionales al compartir sus espacios.

1.5 Vinculación de la vivienda de uso turístico con el sistema de la planeación urbana

El objetivo es evidenciar mediante una revisión de tipo documental-sistemático la falta de regulación urbana respecto a la VUT en las dos ciudades estudiar. Se realizó una revisión de los programas de desarrollo urbano que tienen injerencia con los centros históricos de Morelia y Zacatecas y a los cuales se alinean según la vinculación al sistema de planeación territorial en México (Figura 1).

En México, la planificación urbana se articula a nivel nacional, estatal y local, donde cada sexenio presidencial se formula un nuevo Programa Nacional de Desarrollo Urbano, del cual se derivan programas estatales, parciales y sectoriales. Es crucial que todos estos niveles estén alineados con las estrategias y políticas del Programa Nacional.

Durante la investigación, se revisaron diversos planes y programas de desarrollo urbano elaborados para la planificación de las dos ciudades bajo estudio (ver Figura 1), algunos de los cuales no fueron aprobados por los Cabildos Municipales. Es importante destacar que, en ninguno de estos planes y programas, ya sea aprobados o no aprobados, se hace referencia a la vivienda de uso turístico (ver Tablas 1 y 2).

Figura 1

Protocolo de búsqueda de acuerdo con el sistema de planeación urbana en México



Nota. Elaboración propia.

Tabla 1

Instrumentos relacionados a orientar el desarrollo urbano en el centro histórico de Morelia

Programa	Elaborado	Aprobado	Referencia a la VUT
P. Municipal DU Morelia 2022 – 2041	2022	NO	NO
P. Parcial DU CH Morelia	2001	SI	NO
Plan de Manejo del CH Morelia	2012	NO	NO

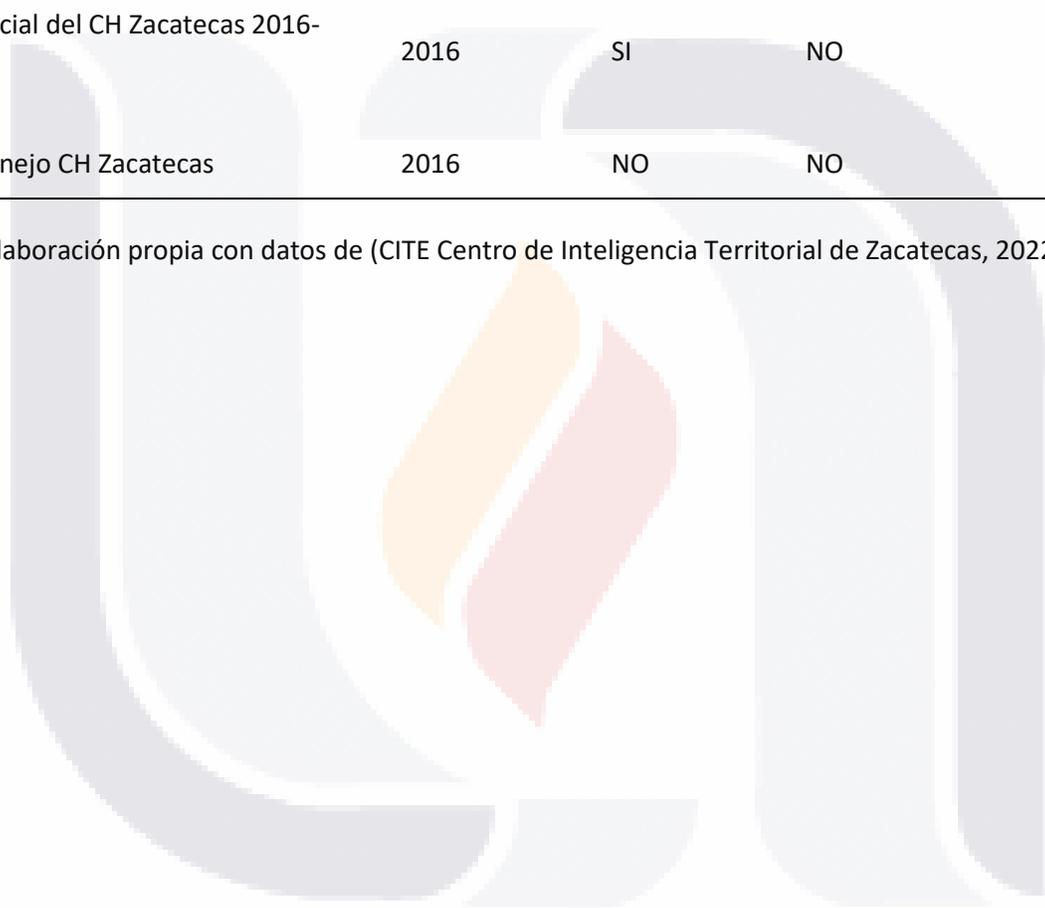
Nota. Elaboración propia con datos de (IMPLAN Morelia, 2022).

Tabla 2

Instrumentos relacionados a orientar el desarrollo urbano en el centro histórico de Zacatecas

Programa	Elaborado	Aprobado	Referencia a la VUT
P.DU Zacatecas-Guadalupe 2016-2040	2016	SI	NO
P. Parcial del CH Zacatecas 2016-2040	2016	SI	NO
P. Manejo CH Zacatecas	2016	NO	NO

Nota. Elaboración propia con datos de (CITE Centro de Inteligencia Territorial de Zacatecas, 2022).



CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 Estado del conocimiento

Se comprende como “Estado del Conocimiento” a las investigaciones previas que se han llevado a cabo, abordando temas o fenómenos estrechamente relacionados el presente trabajo. Estos estudios constituyen una base valiosa que permite contextualizar y comprender de manera más profunda el ámbito en el cual se desenvuelve la investigación que se ha desarrollado, proporcionando un marco de referencia crucial para enriquecer y fundamentar el trabajo.

2.1.1 ¿Qué se ha investigado en el extranjero en relación con las transformaciones socioespaciales derivadas de la vivienda de uso turístico?

En Europa el modelo de vivienda de uso turístico tiene varios años en su práctica social, por ese motivo se han realizado distintas investigaciones relacionadas con las transformaciones socioespaciales derivadas del mismo, sin embargo, estos procesos no suceden sólo en el viejo continente, también en América empiezan a observarse.

Se han seleccionado tres investigaciones realizadas en países europeos, dado que es fundamental comprender el fenómeno en ciudades donde ha sido objeto de estudio durante un tiempo considerable, así como entender el enfoque metodológico adoptado por cada autor. La primera investigación, titulada "The everyday lived experiences of Airbnbification in London", fue llevada a cabo en 2021 por Sharda Rozena y Loretta Lees. En dicho estudio, se analiza el impacto de la plataforma de *Airbnb* en las vivencias cotidianas de los habitantes de Londres.

La segunda investigación, denominada "Airbnb, inversión de compra para alquilar y desplazamiento impulsado por el turismo: un estudio de caso en Lisboa", realizada en 2019 por Ana Gago y Agustín Cocola-Gant, examina las afectaciones a la comunidad en el Barrio de Alfama, en Lisboa, como consecuencia del crecimiento de las viviendas de uso turístico.

La última investigación, "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront", llevada a cabo en 2016 por Agustín Cocola-Gant, es un estudio de tipo mixto realizado en el Barrio Gótico de Barcelona. Su objetivo era investigar los impactos ocultos de las viviendas de uso turístico en dicho barrio.

El estudio "The everyday lived experiences of Airbnbification in London" examina los impactos del alojamiento colaborativo en la vida diaria de la población local. La investigación se llevó a cabo en tres escalas: a nivel de toda la ciudad, en el vecindario de Kensington y en un edificio específico en Kensington High Street.

La metodología utilizada fue mixta e incluyó datos georreferenciados, encuestas, grupos focales, diarios de residentes y autoetnografía. Los datos se obtuvieron de *Inside Airbnb*, una página web que proporciona información sobre el crecimiento económico y espacial de la plataforma en Londres. Además, se diseñó un cuestionario en línea para los habitantes londinenses, abordando temas como la participación como anfitriones de *Airbnb*, el tiempo de residencia en la ciudad y las percepciones sobre las ventajas y desventajas de la plataforma en la comunidad. También se realizaron cuatro grupos focales con residentes del barrio de Kensington. Los residentes del edificio en Kensington High Street contribuyeron con diarios (autoetnografías) para describir el impacto de la plataforma en su vida cotidiana.

Los resultados revelaron varios hallazgos significativos. A nivel de la ciudad, se observó que muchos anfitriones son propietarios de múltiples propiedades que publican en *Airbnb*, lo que reduce la disponibilidad de viviendas para la población permanente y contribuye al desplazamiento de residentes locales. Además, se identificó una fuerte correlación entre los epicentros de la gentrificación y la distribución de anuncios en *Airbnb*.

En el barrio de Kensington, se encontró que los huéspedes de las viviendas de uso turístico generalmente no se involucran con la comunidad ni participan en actividades locales, lo que ha llevado a cambios en las dinámicas sociales y los espacios de interacción comunitaria. Por último en lo que se refiere al edificio ubicado en Kensington High Street, las actividades asociadas con *Airbnb* causaron ansiedad, depresión y frustración entre los residentes, quienes enfrentaron presiones para mudarse debido a la transformación del entorno. Estos residentes recurrieron a notas anónimas dirigidas a los huéspedes para expresar su malestar, lo que resultó en reseñas negativas y una disminución en la demanda de alojamiento en el edificio a través de la plataforma de *Airbnb*.

En conclusión, las autoras destacan la importancia de realizar investigaciones adicionales que aborden el impacto en la vida diaria de la población local derivado de dicho modelo de negocio, señalando un creciente interés en el tema entre los investigadores.

La investigación "Airbnb, inversión de compra para alquilar y desplazamiento impulsado por el turismo: un estudio de caso en Lisboa", realizada por Agustín Cócola-Gant y Ana Gago entre los años 2015 y 2017, se centra en analizar los efectos del aumento de las viviendas de uso turístico en el Barrio de Alfama. La selección del área de estudio se enfocó en la avenida principal del barrio, conocida como Rua dos Remedios, y su entorno inmediato, abarcando un área de 3.6 hectáreas, 251 bloques de departamentos y 945 viviendas completas.

El objetivo fue identificar el grado de utilización de las viviendas convertidas en VUT, así como evaluar la relación de los alquileres turísticos y la remodelación de viviendas, el ámbito inmobiliario y el desplazamiento de población. Se realizaron visitas a cada bloque de la zona a finales de 2015 y nuevamente a finales de 2016. Durante el proceso, se efectuaron entrevistas a residentes, comerciantes, agentes inmobiliarios, propietarios de viviendas y anfitriones de *Airbnb*. Además, se llevaron a cabo estudios de caso a profundidad a residentes del barrio y a informantes clave del sector inmobiliario para comprender mejor el impacto de las viviendas de uso turístico en la zona.

Los resultados revelaron que, para diciembre de 2015, el 16% de las viviendas en el área estudiada estaban destinadas al alquiler vacacional, cifra que aumentó al 25% en 2016. Se encontró que el 99% de las viviendas eran alquileres completos, mientras que solo dos eran compartidos. Además, se identificó que el 78.2% de los propietarios de las viviendas eran inversores individuales o empresas.

A través de la observación directa del fenómeno, los autores residieron en la zona, lo que les permitió realizar un seguimiento del proceso de transformación socioespacial. También se revisaron los resultados de una encuesta sobre el alojamiento a corto plazo realizada por el Registro Nacional de Alojamiento Local.

En términos de impacto social, los residentes del Barrio de Alfama experimentaron una sensación de injusticia social debido al despoblamiento local y su reemplazo por una población temporal, lo que generó frustración y obligó a muchos residentes a mudarse. La actividad turística predominante en el área ha llevado a que las actividades y prácticas de consumo se centren en el turismo, afectando especialmente a los residentes de menores ingresos.

En el estudio "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront" realizado en el año 2016, Agustín Cocola-Gant se adentra en el fenómeno de las viviendas de uso turístico como una nueva variable en la batalla contra la gentrificación. La investigación de tipo mixto se llevó a cabo en el centro de Barcelona, desde febrero hasta octubre del año 2015, y empleó una variedad de métodos como encuestas, entrevistas a profundidad, observación participante y recopilación de información de plataformas como el sitio oficial de *Airbnb* y *Inside Airbnb*.

Aunque se utilizaron ambos enfoques, el trabajo se centró en el análisis cualitativo. El objetivo principal era desentrañar los impactos ocultos en la vida cotidiana de los habitantes locales, quienes reportaron en entrevistas situaciones de acoso e interrupciones en su día a día como resultado de dicho fenómeno.

El autor identifica varios tipos de desplazamiento derivados de dicha modalidad de hospedaje, siguiendo los conceptos de desplazamiento definidos por Marcuse (1985). El desplazamiento directo ocurre cuando los propietarios de inmuebles deciden no renovar contratos de alquiler, obligando a los inquilinos a buscar vivienda en otro lugar. El desplazamiento por exclusión sucede cuando la vivienda se vuelve menos accesible por la disminución del parque residencial y el alza en costes de renta. Por último, el desplazamiento por presión se produce cuando la convivencia entre residentes y huéspedes de VUT se vuelve difícil, lo que lleva a los habitantes a mudarse debido a problemas como el ruido, que interrumpe su descanso nocturno.

Cocola-Gant (2016) argumenta que el modelo de negocio de las viviendas de uso turístico ejemplifica cómo el turismo puede provocar desplazamiento. A medida que el turismo aumenta y más suelo residencial se convierte en alojamiento turístico, se produce lo que él denomina "desplazamiento colectivo".

2.1.2 ¿Qué se ha investigado en México en relación con las transformaciones socioespaciales derivadas de la vivienda de uso turístico?

Las transformaciones socioespaciales originadas por las viviendas de uso turístico no se limitan exclusivamente a países europeos; también se manifiestan en América. A pesar de la diversidad de ciudades que adoptan dicha forma de hospedaje, en la Ciudad de México, ya se percibe cómo esta modalidad económica impacta el arraigado sector de alojamiento, generando un crecimiento inminente. La situación ha motivado a diversos autores a investigar el fenómeno en la mencionada ciudad. Se han seleccionado dos investigaciones realizadas en la capital mexicana para comprender mejor los acontecimientos en el país y apreciar el enfoque metodológico empleado por los autores al estudiar el proceso, con una atención particular en el contexto latinoamericano.

La primera titulada "La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México", llevado a cabo en 2020 por Raúl Anthony Olmedo Neri, se enfocó en evaluar las transformaciones socioespaciales provocadas por el modelo de negocio de alojamiento colaborativo en la Ciudad de México, utilizando como referencia dos edificios de gran importancia turística y cultural.

Por otro lado, el segundo trabajo denominado "El auge de Airbnb en la Ciudad de México: Implicaciones espaciales y sociodemográficas", realizado por Madrigal Montes de Oca et al. en 2018, tuvo como objetivo analizar la ubicación de las viviendas de uso turístico en la plataforma de *Airbnb* en la Ciudad de México, así como las características sociodemográficas de las áreas donde se ubican.

La investigación realizada por Olmedo (2020) consistió en un análisis de las transformaciones socioespaciales derivadas de las Viviendas de Uso Turístico (VUT), específicamente de *Airbnb*, en una zona destacada de la Ciudad de México que alberga dos museos de gran valor cultural: el Museo del Palacio de Bellas Artes y el Museo del Castillo de Chapultepec.

La metodología empleada se centró en el análisis de la relación espacial entre estos dos monumentos y los alojamientos ofrecidos a través de *Airbnb*. Olmedo plantea que existe una alta

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

correlación espacial entre los museos y los alojamientos de *Airbnb*, ya que las personas que alquilan mediante dicho modelo buscan estancias temporales con motivos recreativos y culturales.

Una vez delimitada el área de estudio, se georreferenciaron los puntos donde se encuentran los museos en un programa de información geoespacial, luego se distinguieron los anuncios de la plataforma de *Airbnb* a través de la página *Inside Airbnb* (noviembre, 2019). Para seleccionar la zona a partir de los museos antes mencionados se realizaron *buffers* radiales de 500 m, 1000 m y 1500 m y dio como resultado un mapa con dichas áreas señaladas y los puntos de las ubicaciones tanto de los anuncios como de los museos; se observó que en medio del Palacio de Bellas Artes y del Castillo de Chapultepec hay una concentración de viviendas de uso turístico.

Con lo anterior, se comprende que la concentración de edificios culturales ejerce influencia en los procesos que tienen lugar en la zona. En este entorno, la población local se encuentra inmersa en un contexto marcado por políticas neoliberales, despojo y transformaciones socioespaciales como la gentrificación.

El autor señala que dicho modelo de negocio representa una forma de desplazamiento forzado para los residentes de las áreas con concentración de VUT, especialmente en los centros históricos y sus alrededores, donde los habitantes a largo plazo son reemplazados por huéspedes de corto plazo.

Olmedo (2020) concluye destacando la necesidad analizar el fenómeno desde una perspectiva transdisciplinaria y la urgencia de regularlo. Advierte sobre el riesgo de inequidades territoriales y la comercialización de las ciudades a favor de personas con mayores estratos socioeconómicos si no se toman medidas al respecto.

En la investigación realizada por Madrigal Montes de Oca et al. (2018), se georreferenciaron los anuncios ofrecidos en *Airbnb* en la CDMX, y un análisis sobre las características sociodemográficas de las áreas donde es mayor la presencia de estos alojamientos. La investigación se enfocó específicamente en seis de las 16 delegaciones de la Ciudad de México, seleccionadas debido a su mayor número viviendas de uso turístico en comparación con otras

áreas. Para la unidad de análisis, se emplearon las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) del INEGI. Además, se tomaron en consideración únicamente los alojamientos completos ofrecidos en la plataforma de *Airbnb*, excluyendo habitaciones compartidas, privadas o de hotel. La fecha de búsqueda de los alojamientos fue en julio de 2017.

En cuanto a la metodología, se procedió a obtener la georreferenciación de los anuncios a través de la página oficial de *Airbnb*. Luego, se hizo coincidir esta información con alguna de las manzanas de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB). Posteriormente, se calculó un indicador que representaba la cantidad de viviendas de uso turístico ofertadas en la plataforma por cada 100 viviendas en cada AGEB. Con el fin de comprender cómo eran las AGEB antes de la llegada del modelo de negocio a México, se realizaron consultas del Censo de Población y Vivienda del INEGI más reciente disponible, correspondiente al año 2010. Ese enfoque permitió establecer una comparación entre las características demográficas y de vivienda de las áreas antes y después de la expansión de las VUT en la Ciudad de México.

Los hallazgos revelaron una concentración significativa de viviendas de uso turístico, aproximadamente una por cada diez viviendas, en las zonas céntricas de la Ciudad de México. Dichas áreas se caracterizan por albergar una amplia gama de actividades recreativas, restaurantes, bares y servicios dirigidos principalmente a personas con un alto poder adquisitivo. Entre las zonas identificadas se encuentran Condesa, Coyoacán, Cuauhtémoc, Juárez, Polanco y Roma.

Otro dato relevante es que las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) con el mayor número de VUT ya mostraban características propias de la gentrificación en el año 2010, cuando se llevó a cabo el Censo. Esas particularidades incluyen una población joven, una tasa de natalidad baja, un alto índice de soltería y niveles educativos elevados. Dicho hallazgo sugiere una asociación entre la presencia de las viviendas de uso turístico y el proceso de gentrificación en dichas áreas urbanas.

Aunque las zonas mencionadas ya exhibían propiedades típicas de la gentrificación, la llegada de las viviendas de uso turístico conlleva una serie de efectos adicionales que deben ser considerados. Estos incluyen una disminución en la disponibilidad de viviendas para los

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

habitantes a largo plazo, un aumento en los precios de alquiler y el consiguiente desplazamiento de la población local, que es reemplazada por huéspedes temporales.

Los autores concluyen que, dadas las implicaciones, es crucial fomentar agendas de investigación que profundicen en el conocimiento de las repercusiones de la implementación de las viviendas de uso turístico en las ciudades y sus efectos sociales. Con ese conocimiento se pueden sentar las bases para la formulación de políticas públicas que aborden las inequidades territoriales y promuevan un desarrollo urbano más equitativo.

2.2 Elementos conceptuales

En el siguiente apartado se presentan una serie de conceptos específicos cuyo entendimiento es crucial para la correcta interpretación y contextualización de la presente investigación. Estos conceptos proporcionan un marco teórico fundamental que facilita la comprensión de los fenómenos estudiados y su relevancia en el ámbito socioeconómico y urbano.

2.2.1 Economía colaborativa

Concepto de economía colaborativa: Es un modelo socioeconómico que implica una nueva forma de consumo, donde los participantes comparten bienes o servicios por un período determinado a cambio de un costo o intercambio de servicios, beneficiando a ambas partes involucradas. Ese intercambio se facilita a través de tecnologías de la información, como aplicaciones móviles o plataformas digitales (Alfonso, 2016; Rodríguez-Antón et al., 2016).

La aparición de las plataformas digitales y el surgimiento de las redes sociales han impulsado nuevas formas de satisfacer la demanda (Sastre-Centeno e Inglada, 2018). Gracias a las tecnologías, es posible reducir costos y precios, lo que hace que el modelo económico sea más eficiente y competitivo (Rodríguez-Antón et al., 2016).

Dentro de la Economía Colaborativa, se utiliza el concepto de *peer to peer economy* (P2P), o en español, "economía entre pares". Dicho término hace referencia a la relación directa entre individuos para llevar a cabo transacciones económicas sin la intervención de intermediarios tradicionales.

En el contexto de la economía colaborativa, existen empresas que ofrecen servicios financieros, de entrega, transporte y alojamiento, siendo este último el ámbito donde se engloban las viviendas de uso turístico.

2.2.2 Vivienda de uso turístico

Concepto de la vivienda de uso turístico. Actualmente existen distintos términos para denominar al modelo de hospedaje en el idioma español, entre los que destacan, “alojamiento colaborativo”, “vivienda con fines turísticos”, “vivienda turística”, “viviendas de alquiler turístico” y “vivienda de uso turístico”. Para la presente investigación se utilizará el concepto de vivienda de uso turístico (VUT) debido a que es el que ha encontrado con mayor frecuencia en la literatura que estudia los impactos causados por esta forma de negocio.

La vivienda de uso turístico implica el alquiler de una casa, departamento o habitación que está equipada con todas las comodidades necesarias para un uso particular. Es un tipo de alojamiento se promociona principalmente a través de plataformas digitales, con el objetivo de brindar una experiencia de estancia turística (De La Encarnación, 2016).

2.2.3 Airbnb

Concepto de Airbnb. El concepto de *Airbnb* se fundamenta en ser una plataforma que facilita la búsqueda y reserva de alojamiento en diversas ciudades. A través de su página web y aplicación móvil, los usuarios pueden explorar una extensa variedad de anuncios y conectarse con los anfitriones. Aunque dicho servicio guarda similitudes con la reserva de hoteles tradicionales, en *Airbnb*, los anfitriones reciben una compensación económica por el alquiler de sus habitaciones, departamentos o casas, mientras que la empresa cobra una comisión que oscila entre el 8% y el 18% del precio total de la reserva (Wachsmuth & Weisler, 2018).

En la plataforma de *Airbnb*, los usuarios tienen la flexibilidad de elegir entre múltiples opciones de alojamiento, que van desde una sencilla habitación privada hasta un completo departamento o casa. La diversidad permite a los viajeros encontrar alojamientos que se adapten a sus necesidades y preferencias, ya sea para estancias cortas o prolongadas.

De acuerdo con Gil (2018), en la plataforma de *Airbnb* se pueden identificar diferentes tipos de anfitriones:

- a) Anfitriones esporádicos: Son personas que ocasionalmente alquilan su vivienda particular a través de la plataforma. Pueden decidir compartir su espacio durante períodos específicos, como vacaciones o fines de semana.
- b) Anfitriones permanentes: Estos son individuos que alquilan regularmente su vivienda particular en *Airbnb*. Pueden tener un flujo constante de huéspedes a lo largo del año y ofrecen su espacio de forma continua.
- c) Anfitriones profesionales: Se trata de personas que gestionan múltiples propiedades en la plataforma, generalmente fuera de su propia residencia. Estos anfitriones pueden tener como objetivo principal generar ingresos a través del alquiler de propiedades a largo plazo en *Airbnb*.
- d) Anfitriones inversionistas: Son sujetos que invierten en bienes raíces con el propósito específico de ponerlos en alquiler a través de *Airbnb*. Su enfoque principal es maximizar los ingresos mediante el alquiler de múltiples propiedades en la plataforma.

Estos distintos perfiles de anfitriones reflejan la diversidad de participantes en la plataforma de *Airbnb* y las diferentes motivaciones que tienen para ofrecer alojamiento a través de este servicio.

Además de los tipos de anfitriones mencionados, también encontramos a los *multihost*, quienes gestionan y ofrecen múltiples alojamientos en la plataforma. Generalmente, estos *multihost* se inclinan hacia los grupos de anfitriones profesionales e inversionistas. Sin embargo, es importante resaltar que ese tipo de anfitriones genera una creciente preocupación debido a su capacidad para multiplicar la oferta de alojamientos y su potencial impacto en la habitabilidad de las áreas circundantes. La presencia de *multihost* puede conducir a una saturación del mercado de alquiler a corto plazo, lo que puede desplazar a residentes locales y alterar el equilibrio comunitario y residencial de las zonas afectadas.

2.2.4 Transformaciones socioespaciales.

Concepto de transformaciones socioespaciales. Para comprender plenamente es esencial desglosar previamente los siguientes términos: a) *transformar*; b) *transformaciones físicas*; c) *transformaciones territoriales*; y d) *transformaciones sociales*.

Para empezar, *transformar* viene del latín *transformare* y de acuerdo con la Real Academia Española tiene los siguientes significados: “hacer cambiar de forma a alguien o algo, transmutar algo en otra cosa, y hacer mudar de porte o de costumbres a alguien”.

Según Becerril-Sánchez et al. (2013), las *transformaciones físicas* se refieren a cambios notables en manifestaciones arquitectónicas que alteran y transforman la imagen de la ciudad. Por otro lado, las *transformaciones territoriales* o espaciales se conciben como un proceso de modificación que se manifiesta en el espacio o territorio durante un periodo específico (Gudiño, 2005). En cuanto a las *transformaciones sociales*, se refieren a procesos que impactan en el modo de habitar de la población, abarcando aspectos como el entorno, la residencia y las actividades cotidianas (Rebollo, 2012). De tal manera que, las *transformaciones socioespaciales* se interpretan como fenómenos de cambio de índole social, física y territorial que tienen lugar en el entorno urbano de una población.

2.2.5 Desplazamiento

Concepto desplazamiento. Según Marcuse (1985), el desplazamiento se define como un cambio de residencia involuntario, y se puede clasificar en desplazamiento directo, por exclusión y por presión. Ocurre cuando el propietario, de manera deliberada, causa condiciones que obligan a los inquilinos a mudarse, como aumentar el precio del alquiler o no renovar el contrato. El desplazamiento por exclusión sucede cuando se dificulta o vuelve inaccesible el acceso a una vivienda debido a transformaciones en la propiedad o el vecindario, haciendo que la habitabilidad sea difícil y costosa. El desplazamiento por presión se produce como respuesta a la afectación generalizada del entorno, afectando negocios, transporte, servicios y convirtiendo la zona en un lugar menos habitable.

Cocóla-Gant (2016) introduce el concepto de "desplazamiento colectivo" para describir el fenómeno causado por el aumento de actividades turísticas y la transformación del uso

residencial a viviendas destinadas al alojamiento colaborativo. Dicho término abarca los diferentes tipos de desplazamiento propuestos por Marcuse (1985), ya que implica una afectación generalizada en la comunidad, afectando a diversos aspectos de la vida cotidiana y la habitabilidad del área.

2.2.6 Gentrificación

Antecedentes. El concepto de gentrificación nace gracias a la socióloga alemana Ruth Glass en 1964, para ayudar a comprender el fenómeno de recuperación, renovación y rehabilitación en los barrios antiguos a la llegada de habitantes con mayor poder adquisitivo que el de la población local, y que por tal efecto surge una sustitución de residente. Zoido et al., (2000), la definen como la reapropiación de algunos centros de urbanos por personas de mayor poder económico (*gentry*), una vez que éstos son intervenidos (urbana y arquitectónicamente).

El concepto ha evolucionado, para Eric Clark (2005), la gentrificación es un proceso que implica un cambio demográfico, en el que la población se sustituye por otra de un nivel socioeconómico mayor y que va de la mano con la reinversión económica. La definición clásica involucra la reestructuración urbana y la sustitución de las clases sociales, lo que trae consigo extracción de renta de suelo y reparto no equitativo de las utilidades generadas, conducido por el sector inmobiliario y el gobierno (Rojo, 2016). Otra definición es la de (Janoschka, 2016, p.33), en la que menciona que “la gentrificación consiste en un proceso territorial que es resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos.”

Delgadillo (2022) postula que la gentrificación se manifiesta como un proceso de exclusión social, impulsado por el incremento de la plusvalía del suelo en múltiples dimensiones. Entonces, el fenómeno conlleva una revalorización simbólica del entorno sociocultural, mientras que los aspectos económicos experimentan un aumento en su valor tangible. Los individuos con menores recursos económicos son los más susceptibles a ser marginados, ya que los precios de los alquileres y los costos de productos y servicios tienden a orientarse hacia segmentos de la población con mayor poder adquisitivo. La situación resulta en la inaccesibilidad de recursos

básicos para los grupos más vulnerables (Delgadillo, 2022). Además, la gentrificación también puede afectar a grupos de personas mayores, quienes enfrentan múltiples desafíos para adaptarse a un entorno urbano transformado.

La coyuntura crítica de la gentrificación es que además de representar un cambio social, es un cambio material residencial y económico en el valor de suelo. Esta mezcla (social, física y económica), caracteriza a la gentrificación como un cúmulo de procesos. Los foráneos de clase media alta de un barrio deteriorado no se mudan a zonas de atención prioritaria; remodelan o se trasladan a inmuebles reparados, y/o recién construidos, y esto indudablemente involucra inyección de capital en la gentrificación de los barrios (Smith, 1987).

Entonces, la gentrificación reside en la regeneración física (material) y en la transformación intangible (socio económico y cultural) de los centros históricos, y que a través de estos cambios presentan una plusvalía (Sargatal, 2000). En conclusión, la gentrificación es un “fenómeno económico, cultural, político, social e institucional” (Lees et al, 2008, p.3).

2.2.7 Turistificación

Concepto de turistificación. Es la usurpación del espacio mediante el tiempo por el turismo, por el excedente de lugares con servicios de hoteles y el aprovisionamiento para poblaciones temporales; lo que desencadena transformaciones socioespaciales en el territorio que se instala (Navarrete, 2022).

2.2.8 Patrimonio

Concepto de patrimonio. El patrimonio comprende los bienes materiales e inmateriales que forman parte del legado producido por generaciones anteriores (Tapia & Park, 2012). Es un término tan amplio que por lo general se divide en:

- a) Patrimonio tangible: Conjunto de componentes palpables que constituyen la riqueza heredada de determinada región, a través de los cuales es posible perpetuar las memorias, modos de vida y de raciocinio de los ancestros de ese lugar (Cepeda & Velasco,

2022). A su vez, se divide en bienes muebles y bienes inmuebles, los primeros son elementos trasladables y los segundos no, es decir, edificaciones arquitectónicas.

- b) Patrimonio intangible: Está compuesto de la herencia que no es posible de palpar y forman parte de éste principalmente las tradiciones, costumbres y festividades de un lugar.

2.3 Bases teóricas.

Diversos autores concuerdan en que la conversión de hogares en viviendas de uso turístico desencadena diversas transformaciones socioespaciales que guardan una estrecha relación con fenómenos como la gentrificación y/o turistificación (por ejemplo, Cócola-Gant & Gago, 2019; Cócola-Gant, 2016; Olmedo, 2020; Navarrete, 2022; Rozena & Lees, 2021).

Según Olmedo (2020), es un fenómeno que produce una sustitución de los habitantes permanentes por un patrimonio inmobiliario por residentes transitorios e intermitentes que buscan habitar la zona por un corto periodo de tiempo. Esto ocurre debido a que los propietarios de los inmuebles pueden obtener una cantidad mayor de dinero en un lapso menor al alquilar de manera temporal en comparación con el alquiler permanente. En ese contexto, el autor destaca que el desplazamiento responde a las nuevas formas de hacer economía en este mundo globalizado.

Por otro lado, Cócola-Gant & Gago (2019) señalan que las transformaciones socioespaciales provocadas por plataformas como *Airbnb* van más allá de la simple sustitución de habitantes; tienen otras implicaciones, ya que, al expandirse la oferta de viviendas de uso turístico, se están reduciendo las oportunidades para que la población local encuentre alojamiento.

El fenómeno conlleva a un rápido cambio en el uso del suelo, ya que estas zonas pierden su carácter habitacional en medio de un crecimiento turístico desmedido que la población local percibe como una injusticia social (Navarrete, 2022), y experimenta como un fracaso al ser privada del derecho a la ciudad. La distribución no homogénea de las VUT, especialmente en centros históricos, resalta que se debe comprender cómo estos patrones impactan en el acceso a la vivienda para uso permanente (Angel & Doganer, 2020).

La concentración de las viviendas turísticas y en específico *Airbnb* en los centros históricos ha desencadenado una competencia por la vivienda entre la población local y los visitantes temporales, se está sustituyendo a las formas de alquiler tradicionales (Cócola-Gant & Gago, 2019; Delgadillo, 2022; Rozena & Lees, 2021); lo que facilita el remplazo de residentes y agrava el problema del despoblamiento en estas áreas. La falta de acceso a la vivienda para la población local, combinada con la presión del mercado turístico, plantea cuestionamientos cruciales sobre la sostenibilidad y la equidad en el desarrollo urbano.

Según Navarrete (2022), otro de los efectos de la VUT en los centros históricos es la adaptación de espacios y la transformación uso del suelo; estos cambios en función y forma no se corresponden con la arquitectura original, dando lugar a la creación de nuevas tipologías arquitectónicas. Entonces, el fenómeno altera la identidad arquitectónica y cultural de los centros históricos, afectando la integridad del patrimonio construido.

Según Rozena & Lees (2021), una de las consecuencias derivadas de plataformas de viviendas de uso turístico como *Airbnb* es la interrupción en las actividades diarias de los residentes permanentes debido a la presencia de huéspedes transitorios. Esa interferencia se debe a las interacciones que ocurren en áreas comunes, y estos inquilinos temporales a menudo carecen de interés en el bienestar de la comunidad, ya que su estancia es efímera y la construcción de relaciones comunitarias no figura en sus objetivos. Como resultado, exhiben actitudes antisociales.

La conversión de uso residencial a turístico también implica la pérdida de lazos comunitarios, no solo porque los huéspedes transitorios no muestran interés en establecer relaciones y vínculos duraderos (Angel & Doganer, 2020), sino también porque los propietarios o anfitriones de *Airbnb* se perciben distantes, sin mostrar interés en participar en las actividades diarias de la población local (Rozena & Lees, 2021). Además, la nueva población adopta un estilo de vida ostentoso, normalizando ese modo de consumo en la zona. Esto resulta en que los residentes con menor poder adquisitivo no pueden costearlo y quedan segregados dentro de su propio territorio (Cócola-Gant & Gago, 2019).

En virtud de lo anteriormente expuesto, las transformaciones socioterritoriales derivadas de *Airbnb* están estrechamente ligadas a los procesos asociados con la gentrificación y la turistificación (Delgadillo, 2022); en la actualidad, la gentrificación ya no se limita solo a la compraventa de bienes inmuebles. Gracias a los avances tecnológicos y a los nuevos modelos de negocio que facilitan la renta de propiedades en plataformas como *Airbnb*, el fenómeno ha evolucionado y se manifiesta de diversas maneras (Olmedo, 2020).



CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1 Introducción

Se han elegido las ciudades de Morelia y Zacatecas, éstas dos comparten el hecho de que sus centros históricos cuentan con delimitación inscrita como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO; además de que ambas tienen un gran pasado histórico, un amplio legado urbano-arquitectónico, aunado a que son ciudades culturales y turísticas, lo que permite hacer una comparativa del fenómeno. El estudio se fundamenta en un conjunto de métodos cualitativos y cuantitativos vinculados a responder las preguntas de la investigación, se desarrolla una matriz de congruencia y se identifican los objetivos a estudiar (Tabla 3); por ello se propone una metodología mixta consistente en tres etapas.

La primera etapa consiste en llevar a cabo un análisis espacial detallado de cada una de las zonas a estudiar mediante la creación de mapas; los cuáles serán fundamentales para recopilar datos cruciales, como el número y la distribución espacial de las viviendas de uso turístico, específicamente de *Airbnb*, y su relación con los principales puntos de interés turístico en cada área.

Para cuantificar los alojamientos, se utiliza una metodología manual que implicará la extracción, compilación y registro de datos, denominada como técnica de *web scraping*. Este proceso se lleva a cabo en dos períodos de tiempo distintos (septiembre de 2022 y marzo de 2023) utilizando dos fuentes principales de información: la página oficial de *Airbnb* (www.airbnb.com) y la plataforma *AirDNA* (www.airdna.co), la cual es una herramienta web especializada en la búsqueda de viviendas de uso turístico.

Posteriormente, los datos recopilados se mapean utilizando un Sistema de Información Geográfica, en particular el software QGIS. Es un programa que permite realizar un análisis espacial detallado, lo que da como resultado la generación de diferentes tipos de cartografías que facilitarán la comprensión y el estudio del fenómeno en cuestión.

La segunda etapa del estudio se centra en una exploración minuciosa de las transformaciones físicas que sufren las viviendas convertidas para su uso turístico. Para ello, se realiza un detallado registro fotográfico utilizando la información disponible en la página oficial de *Airbnb*. El análisis

visual tiene como objetivo principal identificar y comprender las posibles modificaciones arquitectónicas que las propiedades han experimentado como resultado de su adaptación para el alojamiento turístico. Cada área de estudio comprende una muestra de 20 estudios analizados, garantizando un nivel de confianza del 85% y un margen de error del 15%.

La etapa final del estudio se enfoca en evaluar las implicaciones en el modo de vida de la población residente mediante métodos cualitativos. Se llevan a cabo 5 entrevistas con informantes clave de cada zona estudiada a lo largo de un período de tres meses; siguen una guía de preguntas abiertas detallada en el Anexo 3, y se registran los detalles relevantes en un cuaderno de notas. El tamaño de la muestra se ha determinado considerando la naturaleza del estudio, que implica un análisis de caso en profundidad (Sampieri et al., 2014).

Además, se aplica la técnica de observación participante, que implica la inmersión del investigador en el entorno estudiado. Durante la observación, se utilizan herramientas como un diario de campo, una guía de observación, grabaciones y una lista de verificación para documentar aspectos relevantes del contexto y el comportamiento de los participantes.

Tabla 3

Matriz de congruencia metodológica

Objetivo general	Pregunta de investigación	Objetivos específicos	Metodología	Materiales y métodos
Dar cuenta de las transformaciones socioespaciales derivados de la oferta de las VUT en los centros históricos de Morelia y Zacatecas.	¿Cómo se caracteriza oferta y cómo es la territorialidad de las VUT?	Caracterizar la oferta y distribución espacial de la VUT.	Mixta	Revisión sitios, Mapeo, <i>Web scrapping</i>
	¿Qué modificaciones arquitectónicas tienen las VUT?	Explorar las modificaciones arquitectónicas derivadas de la conversión.		Mixta

¿Cómo influye en el modo de vida de los residentes?	Examinar las implicaciones en el modo de vida de la población residente.	Cualitativa	Entrevista Observación Etnografía
---	--	-------------	---

Nota. Elaboración propia.

3.2 Descripción de las áreas de estudio

3.2.1 Morelia

La ciudad de Morelia, capital del estado de Michoacán en México, está situada en la región oeste del país. Geográficamente, se encuentra a una distancia de 830 kilómetros al noroeste de Monterrey, a 309 kilómetros al oeste de la Ciudad de México y a 289 kilómetros al este de Guadalajara, lo que la posiciona como un importante centro urbano en el corazón de México.

Morelia se eleva a una altitud de 1920 metros sobre el nivel del mar, ubicándola en un valle conocido como el Valle de Guayangareo. Dicha altura confiere a la ciudad un clima templado con veranos moderadamente cálidos e inviernos frescos, lo que la convierte en un destino atractivo para residentes y visitantes durante todo el año.

Con una rica herencia histórica y una arquitectura colonial notable, Morelia se distingue por sus magníficos edificios barrocos, sus calles empedradas y sus plazas históricas (Figura 2). Además, la ciudad alberga una activa vida cultural, con festivales de música, danza y teatro que atraen a personas de todo el país y del extranjero.

Morelia fue inscrita como Patrimonio de la Humanidad el 6 de diciembre de 1991, por su excepcional valor urbano-arquitectónico. Dicho prestigioso reconocimiento subraya la importancia histórica y la belleza de la ciudad, consolidándola como un tesoro invaluable en el panorama cultural mexicano.

En resumen, Morelia es un punto focal tanto geográfico como cultural en México. Su importancia histórica, su belleza arquitectónica y su vida cultural vibrante la convierten en un tema de interés para estudios e investigaciones que exploran la riqueza y diversidad del patrimonio mexicano.

El área de estudio seleccionada abarca precisamente la superficie delimitada por el perímetro del centro histórico de Morelia, reconocido como Patrimonio Mundial por la UNESCO. Se ha optado por dicho espacio debido a la mayor concentración espacial del fenómeno de interés en la zona céntrica de la ciudad, como se muestra en la Figura 3.

Figura 2

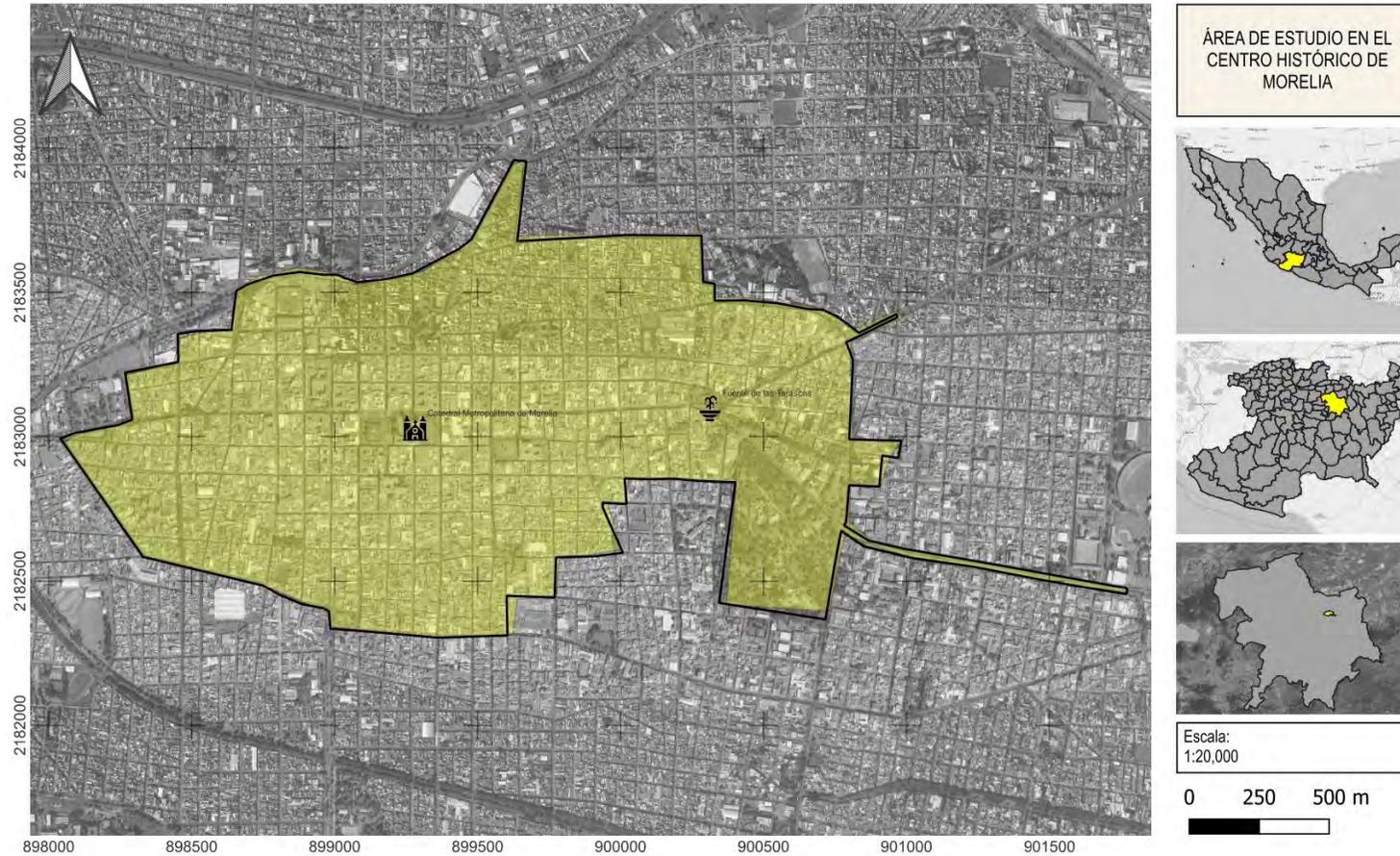
Panorámica del Centro Histórico de Morelia



Nota: Un centro histórico con gran legado urbano-arquitectónico. Tomado de (Forbes México , 2015).

Figura 3

Área de estudio en Morelia



Simbología

Área de estudio de Morelia (276 has)

Nota. Perímetro de la delimitación del Centro Histórico de Morelia como Patrimonio Mundial (UNESCO, 1991). Elaboración propia en base a (UNESCO, 2013).

3.2.2 Zacatecas

La ciudad de Zacatecas, capital del estado homónimo, evoca una rica herencia histórica y cultural, se sitúa en la región centro-norte de México. Emplazada a una distancia de 610 km de la Ciudad de México, 458 km de Monterrey y 318 km de Guadalajara, Zacatecas se erige como un centro neurálgico en el corazón del país. Su centro histórico (Figura 4), majestuosamente ubicado a una altitud de 2400 msnm, se encuentra en una depresión geográfica enmarcada por los imponentes cerros de la Bufa, de la Virgen de Clérigos y del Grillo.

En el año 1993, el centro histórico de Zacatecas recibió el prestigioso reconocimiento de la UNESCO al ser declarado Patrimonio de la Humanidad. Misma distinción ha desempeñado un papel crucial en la proyección internacional de Zacatecas como un destino turístico de primer orden, atrayendo a visitantes ávidos por sumergirse en la fascinante historia y la riqueza cultural de esta ciudad colonial.

Además de su vasto patrimonio cultural, Zacatecas es conocida por sus eventos culturales, como el Festival Cultural Zacatecas, que celebra la diversidad artística de la región con conciertos, exposiciones y espectáculos. La gastronomía zacatecana también es una parte integral de su identidad, con platillos tradicionales como el asado de boda, las gorditas y los dulces típicos que deleitan los paladares de locales y visitantes por igual.

El área de estudio en Zacatecas abarca la superficie reconocida como Patrimonio Mundial (Figura 5); esa delimitación específica permite una evaluación detallada de las transformaciones socioespaciales derivadas de las viviendas de uso turístico en un contexto de gran relevancia cultural. Zacatecas es mucho más que una ciudad colonial; es un tesoro cultural que cautiva con su historia, su arquitectura y su vibrante escena cultural. Su centro histórico proporciona un escenario fascinante para explorar los desafíos y oportunidades que enfrenta la icónica ciudad mexicana, así como para comprender los impactos de esta modalidad de alojamiento en la vida de la población residente.

Figura 4

Panorámica de Zacatecas



Nota: Catedral Basílica y otros edificios de estilo barroco en el centro histórico de Zacatecas. Tomado de (Mexperience, 2014).

Figura 5

Área de estudio en Zacatecas



Nota. Perímetro de la delimitación del Centro Histórico de Zacatecas como Patrimonio Mundial (UNESCO, 1993). Elaboración propia con datos a (UNESCO, 2013).

3.3 Materiales y métodos

3.3.1 Revisión de sitios *web* y *web scrapping*

Dado que existe una escasez de datos oficiales y gubernamentales sobre las viviendas de uso turístico, se ha recurrido al uso de técnicas como el *web scrapping*; la cual implica la recopilación de información de sitios web. Se recurre al sitio oficial de la empresa *Airbnb* (www.airbnb.com), y a la herramienta *Airbnb Data and Analytics (AirDNA)*, que es una página web (airdna.co); la base de datos de *AirDNA* proporciona datos a nivel municipal, incluyendo el total de viviendas, tarifa diaria promedio, tasa de ocupación, crecimiento, entre otros aspectos relacionados con el comportamiento de las viviendas de uso turístico.

La recuperación de datos tiene como objetivo inicial caracterizar las viviendas de uso turístico en cada área de estudio. Se busca obtener detalles específicos, incluyendo el número de alojamientos, sus capacidades en términos de huéspedes, habitaciones y camas, así como los rangos de precios asociados. El proceso de extracción se lleva a cabo manualmente desde el sitio web de *AirDNA*, y la información recuperada se procesa y presenta en tablas y gráficos para su análisis.

En la siguiente etapa de recolección de datos, se busca obtener la ubicación aproximada de las viviendas de uso turístico ofertadas en *Airbnb*. Es importante destacar que la ubicación exacta no está disponible públicamente debido a cuestiones de confidencialidad. Los huéspedes que reservan a través de la plataforma obtienen acceso a la dirección exacta una vez que formalizan la reserva. Sin embargo, según la página oficial de *Airbnb*, la ubicación precisa se encuentra dentro de un radio menor a un kilómetro. La extracción de las geolocalizaciones de las viviendas de uso turístico se realiza manualmente utilizando la técnica de *web scrapping*, para luego ser georreferenciadas en un sistema de información geográfica.

3.3.2 Sistema de información geográfica

Con el propósito de analizar la distribución espacial de las viviendas de uso turístico en las áreas de estudio, se ha emplea la *geodata* o datos geoespaciales en el programa QGIS; un software libre que opera como un Sistema de Información Geográfica (SIG) y que facilita el análisis de datos espaciales mediante capas o *layers*, almacenando información en el formato denominado *shapefile* (SHP). La manipulación de las capas permite realizar diversos geo-

procesos en el SIG, los cuales resultan fundamentales para evaluar la territorialidad de las viviendas de uso turístico.

En una fase inicial, se lleva a cabo la identificación de la ubicación de las viviendas en las áreas de estudio. Posteriormente, tras recopilar dichas localizaciones mediante el *web scrapping*, se procede a georreferenciarlas en una capa del SIG, generando así la primera cartografía. La representación no solo revela la distribución espacial de las viviendas, sino que también proporciona información acerca del número total de propiedades y destaca si existe una concentración particular en estas áreas en comparación con otras zonas de la ciudad.

Finalmente, se elabora un mapa que muestra la distribución de las viviendas de uso turístico, así como los puntos de interés turístico y los museos. Una vez ubicados estos elementos en el Sistema de Información Geográfica, se aplica un *buffer* de cien metros alrededor de los atractivos y museos para definir sus áreas de influencia. Con dicho análisis se permite examinar la existencia de relaciones espaciales entre la ubicación de las viviendas turísticas y cada una de las áreas.

3.3.3 Observación sistemática

Con el objetivo de explorar las transformaciones físicas de los bienes inmuebles convertidos en viviendas de uso turístico en los centros históricos de Morelia y Zacatecas, se implementa una metodología adaptada de la empleada por Navarrete (2023). La metodología incluye el uso de técnicas como el *web scrapping* y la sistematización de la información recolectada previamente de la página web oficial de *Airbnb* en rejillas de observación. Dichas rejillas contienen diversas categorías de análisis que facilitan el procesamiento del material fotográfico (ver Tabla 4). Las categorías utilizadas incluyen habitabilidad, adaptación hidrosanitaria y adaptaciones estructurales.

La muestra se determina a partir del total de alojamientos ubicados en ambas áreas de estudio, considerando un nivel de confianza del 85% y un margen de error del 15% y. Una vez obtenido el número de unidades de análisis, se seleccionan alojamientos de manera aleatoria desde la página oficial de *Airbnb* (www.airbnb.com).

Tabla 4

Rejilla de observación

Ficha No.		
Ubicación:		
Nombre:		
1.0 Adaptación hidrosanitaria	1.1 Cuarto de baño adaptado	1) existente 2) inexistente
	1.2 Cocina adaptada	1) existente 2) inexistente
	1.3 Jacuzzi o piscina	1) existente 2) inexistente
2.0 Modificaciones estructurales	2.1 Demolición o perforación en losas	1) existente 2) inexistente
	2.2 Demolición de muros	1) existente 2) inexistente
	2.3 Construcción de muros divisorios o celosías	1) existente 2) inexistente
	2.4 División de la casa en diferentes departamentos o habitaciones independientes	1) existente 2) inexistente
3.0 Conversión de azotea en terraza	2.5 Construcción nuevo nivel de altura	1) existente 2) inexistente
	2.6 Construcción mezzanine	1) existente 2) inexistente
	3.1 Pavimento o piso de loseta en azote	1) existente 2) inexistente
	3.2 Estructura o cubierta metálica	1) existente 2) inexistente
4.0 Nuevo interiorismo	3.3 Mobiliario de exterior	1) existente 2) inexistente
	3.4 Instalación de escaleras	1) existente 2) inexistente
	4.1 Cambio de losetas en piso	1) existente 2) inexistente
	4.2 Cambio de azulejos en baño y cocina	1) existente 2) inexistente
	4.3 Cambio de luminarias	1) existente 2) inexistente
	4.4 Cambio de marcos de puertas y ventanas	1) existente 2) inexistente
	4.5 Cambio de acabado en muros	1) existente 2) inexistente
	4.6 Tipo de estilo interior	

Nota. Adaptado de David Navarrete, 2023.

3.3.4 Entrevistas a profundidad y observación

La investigación sobre las implicaciones en el modo de vida de la población residente se lleva a cabo utilizando un enfoque cualitativo. Se recolectan datos a través de 5 entrevistas a profundidad realizadas a informantes clave, específicamente personas mayores de la tercera

edad que han vivido en la zona durante un período prolongado. Las entrevistas se llevaron a cabo entre agosto y noviembre de 2022 en cada una de las áreas de estudio, lo que permite realizar un estudio de caso exhaustivo.

Los informantes clave seleccionados ofrecen una perspectiva valiosa, ya que tienen experiencia directa en situaciones que pueden escapar a la observación del investigador (Woods, 1993). Para la recopilación de datos, se emplea una guía de preguntas y una aplicación móvil de notas de voz para su grabación y con previa autorización de los entrevistados. Posteriormente, el contenido se transcribe para un análisis más detallado.

Después de transcribir las grabaciones, se lleva a cabo una revisión exhaustiva del material completo. Con el análisis cualitativo y etnográfico se permite identificar patrones, temas recurrentes y percepciones compartidas por los informantes clave. Se presta atención a las narrativas relacionadas con el tiempo habitando en la zona, las transformaciones observadas a partir de la VUT, especialmente de *Airbnb*, las interacciones con los huéspedes, la integración con la comunidad, posibles soluciones para mitigar impactos y las expectativas sobre el futuro. La combinación de estos elementos proporciona una comprensión de las experiencias y perspectivas de los residentes frente a los cambios socioespaciales inducidos por el turismo.

Posteriormente se organiza en carpetas en la computadora designando claves a cada entrevista poniendo la letra "E" más la letra de la ciudad a la que hace referencia y el número de acuerdo con el orden en que se efectúan (EM_1, EM_2, EM_3...etc.).

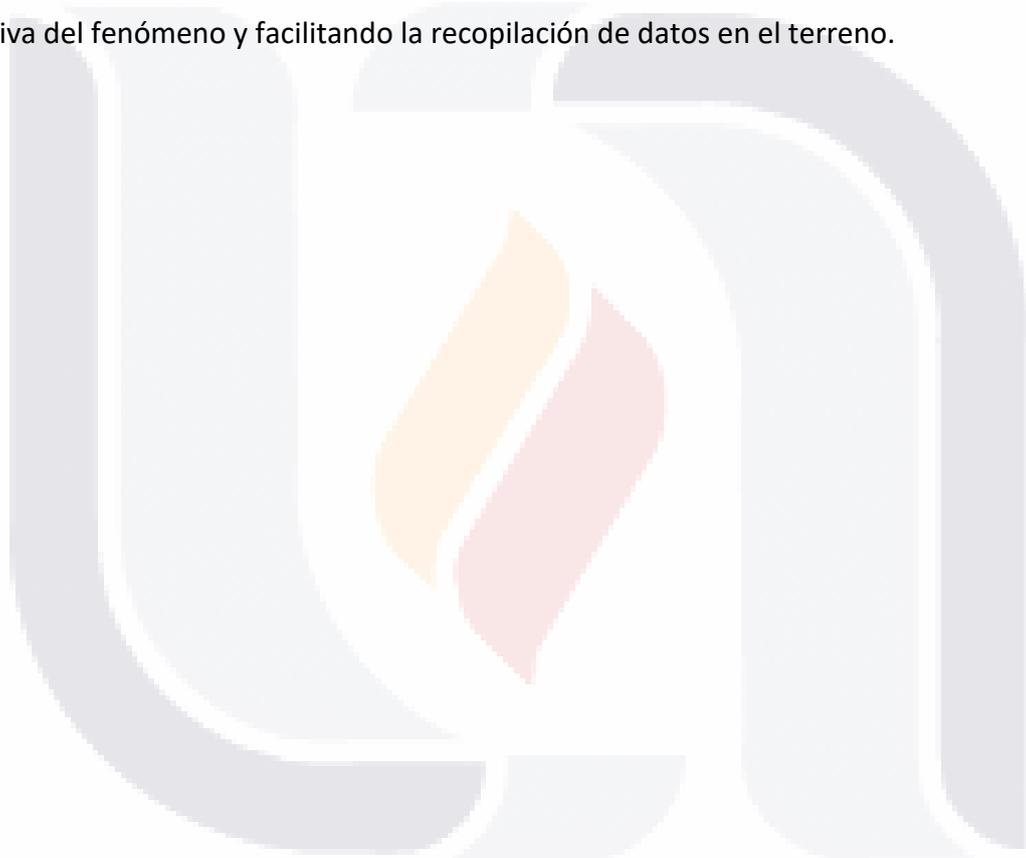
La siguiente parte del análisis consiste en una lectura temática del material y en la obtención de fragmentos de las entrevistas cuya información es relevante para completar los objetivos de la presente investigación.

En la última fase del análisis de entrevistas, siguiendo la metodología de Ivonne Filigrana (2018), se lleva a cabo una *Revisión* en la que el investigador se acerca con sus propias palabras a lo expresado por el entrevistado en su diálogo. A continuación, se realiza una *Interpretación* que implica un análisis en el que se integran tres elementos clave: primero, se examinan los datos empíricos, representados por las transcripciones de las entrevistas; segundo, se recurre al dato teórico mediante la revisión de la literatura pertinente; y la tercera parte implica la deducción personal, dando lugar a la generación de nuevas teorías o

interpretaciones. El proceso analítico culmina con la *Conclusión*, donde se resaltan los datos más relevantes obtenidos de las entrevistas.

Con un enfoque estructurado se asegura una evaluación exhaustiva y significativa de las experiencias y percepciones de los informantes clave, proporcionando una base sólida para las reflexiones y recomendaciones finales.

Además, como parte de la investigación cualitativa, se completa la observación directa, residiendo por periodos de una a dos semanas en ambas zonas de estudio; incluye la experiencia de hospedarse en viviendas de uso turístico, proporcionando una perspectiva inmersiva del fenómeno y facilitando la recopilación de datos en el terreno.



CAPÍTULO IV. RESULTADOS

4.1 Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de *Airbnb*

4.1.1 Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de *Airbnb* Morelia

El contexto inmobiliario en Morelia (Tabla 5) indica que en el 2020 en el área estudiada había 9088 viviendas particulares; el 74% estaban habitadas y el 26% deshabitadas y de uso temporal. Con estos datos se puede dar cuenta del gran nicho de oportunidad que hay para la vivienda turística pues al contar el centro histórico de Morelia con 2364 viviendas deshabitadas se tiene una enorme disponibilidad de inmuebles que podrían ser ofertados en plataformas donde se alquilan vivienda de uso turístico y en específico en *Airbnb*.

Tabla 5

Situación de la vivienda en el área de estudio de Morelia

Indicador	Descripción	Cifra	Porcentaje
Total de viviendas particulares	Viviendas particulares habitadas, deshabitadas y de uso temporal.	9088	100%
Viviendas particulares habitadas	Viviendas particulares habitadas de cualquier clase.	6724	74%
Viviendas particulares no habitadas	Viviendas particulares deshabitadas y de uso temporal.	2364	26%

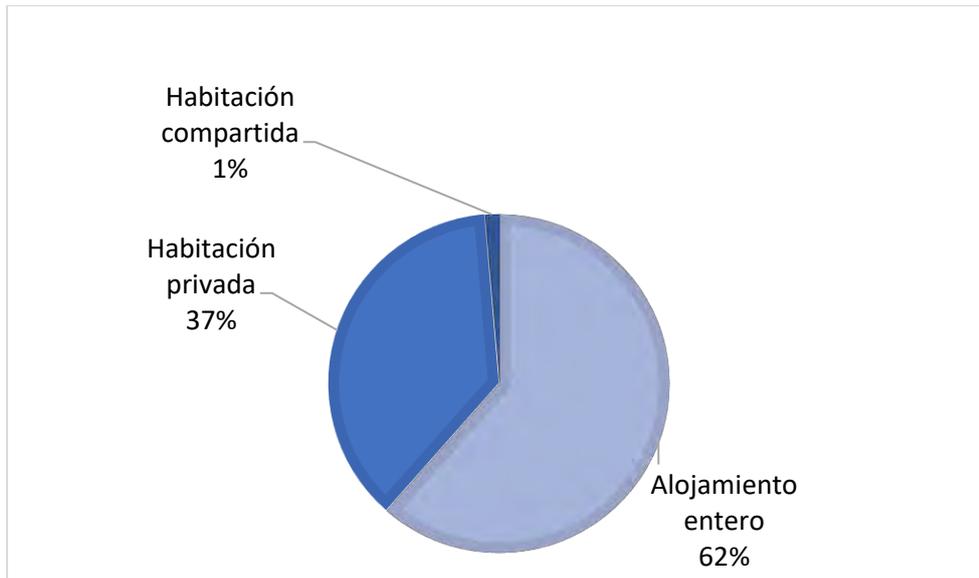
Nota. Elaboración propia con datos de (Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2020).

De acuerdo con registros en la página de *Airbnb*, la empresa ha estado presente en Morelia desde el 2016, contando en la actualidad con 1436 alojamientos en todo el municipio; el 62% son alojamientos enteros, 37% habitaciones privadas y el 1% habitaciones compartidas (Figura 6). En el área de estudio se encuentran 170¹ alojamientos (Figura 7) y los visitantes pueden rentar viviendas con capacidad desde una a dieciséis personas, de una a siete habitaciones, y con un valor de hasta diecisiete mil pesos (Figura 8).

¹ Puede haber más, ya que con el tiempo va aumentando el número de alojamientos.

Figura 6

Tipos de alojamientos ofertados en Airbnb en la Ciudad de Morelia



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 28 de junio de 2023, www.airdna.co

Figura 7

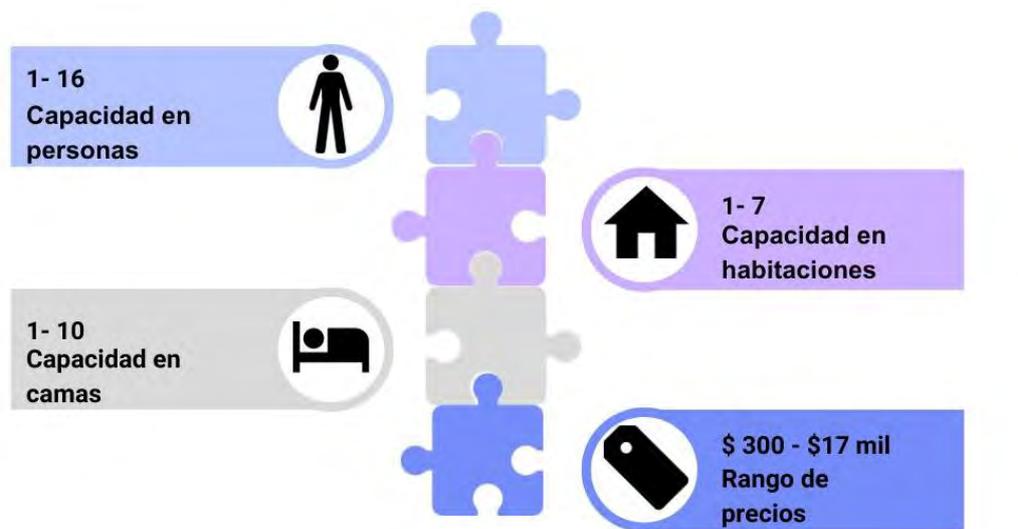
Distribución territorial de alojamientos Airbnb en el área de estudio de Morelia



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 22 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 8

Caracterización de la oferta de Airbnb en Morelia



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 22 de julio de 2023, www.airdna.co

En el año 2023, se registró un ligero aumento del 1.55% en el número de viviendas de uso Turístico en la ciudad de Morelia en comparación con el año anterior. Por otro lado, se observó una disminución del 1% en el porcentaje de alojamientos en el área de estudio para el mismo período. Destaca un incremento significativo del 61% en el número de alojamientos del tipo vivienda entera en el año 2023, en contraste con el 53% registrado en 2022. Además, tanto la ocupación como los ingresos estimados mensuales mostraron un aumento para el año 2023 en comparación con el año anterior. En cuanto a la plataforma de Airbnb, se mantuvo constante en 7 el número de anuncios dados de alta por el *multihost* con mayor cantidad de propiedades (Tabla 6).

Tabla 6

Caracterización de la oferta de Airbnb en Morelia

Año	Total de alojamientos	% de alojamientos en área de estudio	% de viviendas enteras	Noches estimadas por año	Ocupación anual estimada	Ingresos estimados por mes	Total de anuncios del mayor multihost
2022	1414	12%	53%	145	40%	\$ 9 mil	7

2023	1436	11%	61%	148	41%	\$11 mil	7
------	------	-----	-----	-----	-----	----------	---

Nota. Elaboración propia con datos de *AirDNA*, 22 de julio de 2023, www.airdna.co

4.1.2 Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de Airbnb en Zacatecas

La circunstancia inmobiliaria en Zacatecas (Tabla 7) muestra que en el 2020 en la zona a estudiar había 3644 de viviendas particulares, el 72% habitadas y el 28% deshabitadas y/o de uso temporal. Al igual que en el área de estudio de Morelia se demostró que hay una enorme cifra de inmuebles sin habitar, en este caso 1004 viviendas no habitadas que se pueden reutilizar su uso como de uso turístico y promoverse en plataformas como *Airbnb*.

Tabla 7

Situación de la vivienda en el área de estudio de Zacatecas

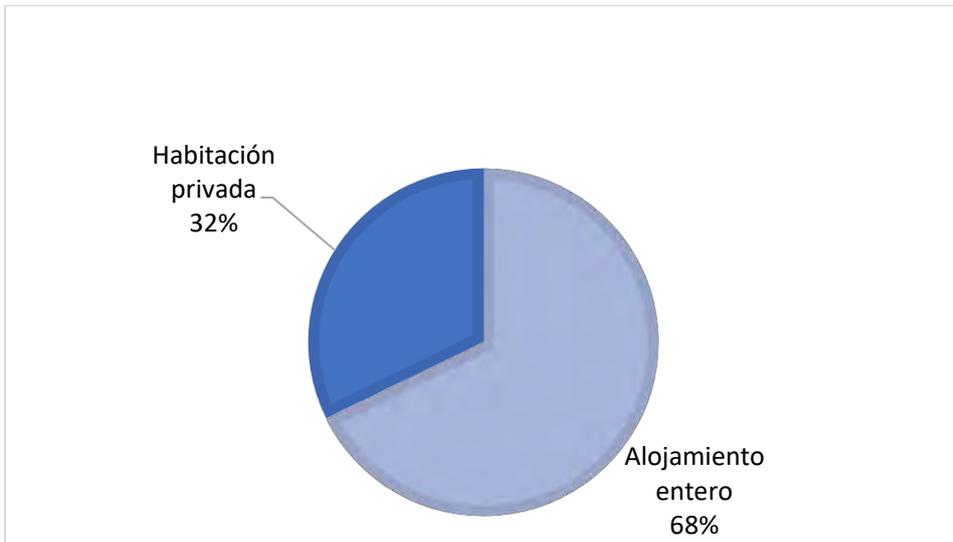
Indicador	Descripción	Cifra	Porcentaje
Total de viviendas particulares	Viviendas particulares habitadas, deshabitadas y de uso temporal.	3644	100%
Viviendas particulares habitadas	Viviendas particulares habitadas de cualquier clase.	2640	72%
Viviendas particulares no habitadas	Viviendas particulares deshabitadas y de uso temporal.	1004	28%

Nota. Elaboración propia con datos de (Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2020).

Desde el 2016 se tienen registros en el sitio oficial de *Airbnb* de su existencia en la Ciudad de Zacatecas, actualmente hay 549 anuncios de VUT en todo el municipio, de los cuáles el 68% son alojamientos enteros y 32% habitaciones privadas (Figura 9). Del total de alojamientos en el municipio, 134 se encuentran en el área de estudio (Figura 10) y los visitantes pueden rentar alojamientos con capacidad desde una a dieciséis personas, de una a trece habitaciones, y con un valor de hasta 6 mil pesos (Figura 11).

Figura 9

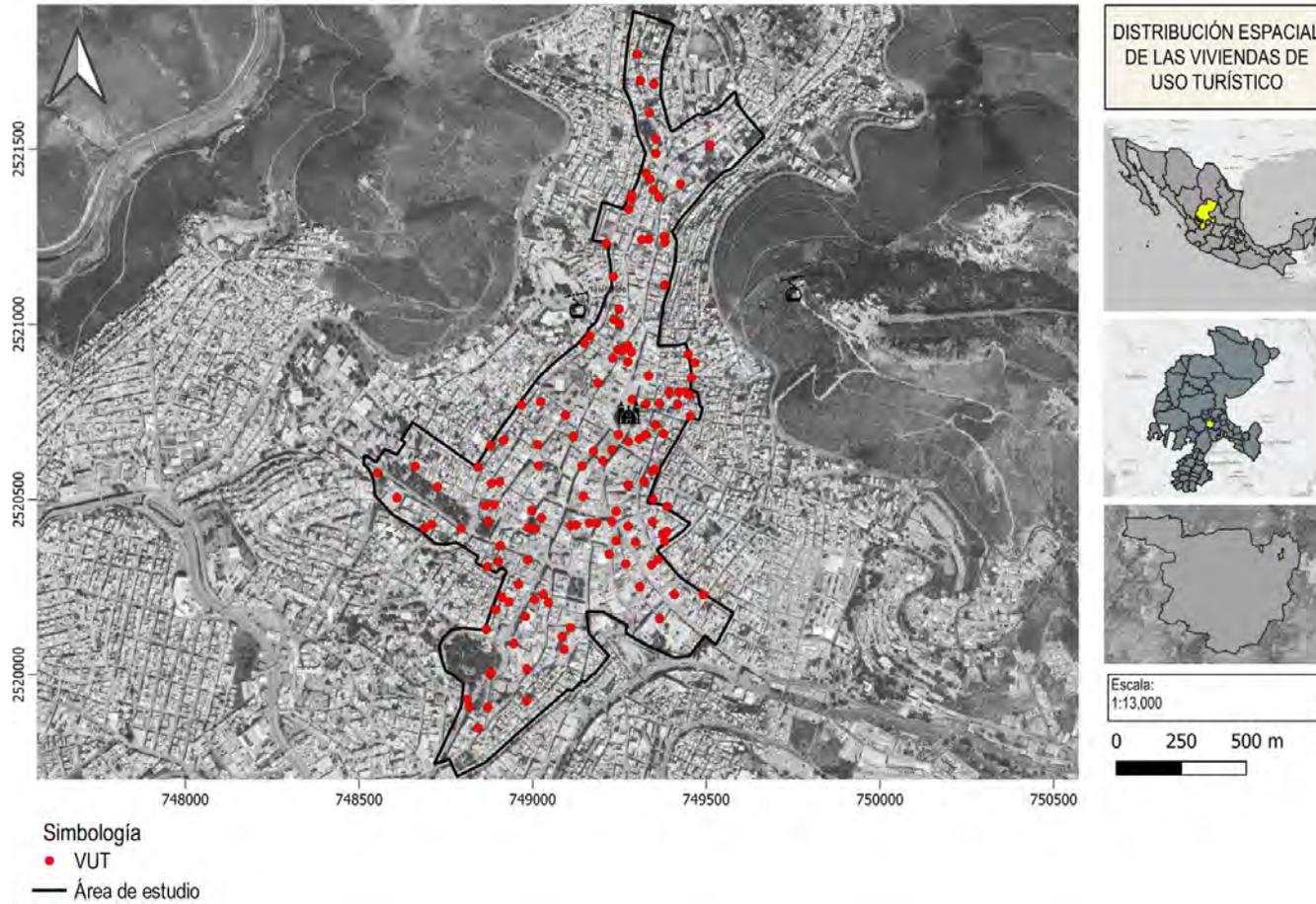
Tipos de alojamientos ofertados en Airbnb en Zacatecas



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 26 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 10

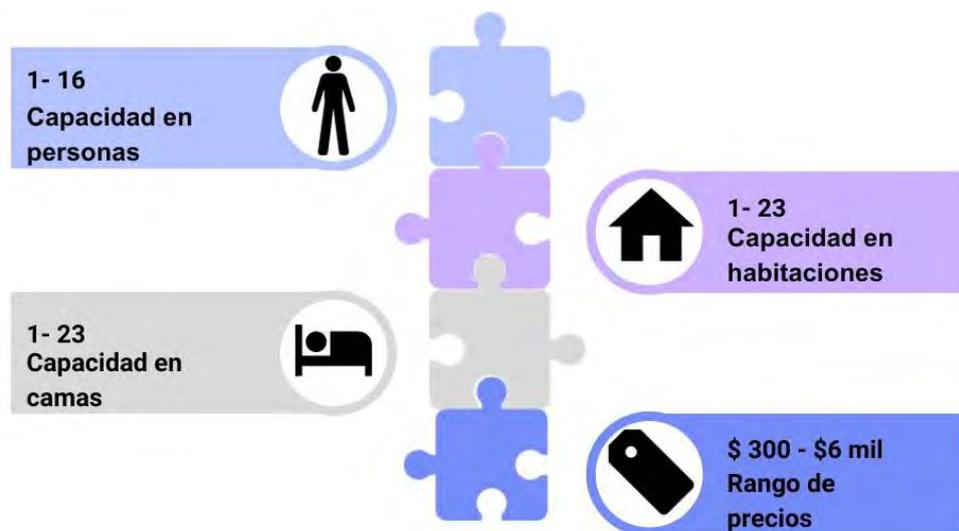
Distribución territorial de alojamientos ofertados en Airbnb en el área de estudio de Zacatecas



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 26 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 11

Caracterización de la oferta de Airbnb en Zacatecas



Nota. Elaboración propia con datos de *AirDNA*, 26 de julio de 2023, www.airdna.co

Hubo una disminución del 14% de viviendas de uso turístico en la ciudad de Zacatecas en el año 2023 respecto al año anterior. El porcentaje de viviendas enteras aumentó del año 2022 al 2023, al igual que la estimación de número de noches rentadas al año y su ocupación estimada. Los ingresos promedio mensuales también se ha observado que aumentaron de 8 mil pesos mexicanos en el año 2022 a \$11,000.00 en el 2023. El *multihost* con mayor número de anuncios en la plataforma de *Airbnb* solo disminuyó uno y para el año 2023 cuenta con 22 anuncios por lo que sus ingresos promedio mensuales son alrededor de \$242,000.00.

Tabla 8

Caracterización de la oferta de Airbnb en Zacatecas

Año	Total de alojamientos	% de alojamientos en área de estudio	% de viviendas enteras	Noches estimadas por año	Ocupación anual estimada	Ingresos estimados por mes	Total de anuncios del mayor multihost
2022	644	21%	64%	110	30%	\$8 mil	23
2023	549	20%	68%	123	34%	\$11 mil	22

Nota. Elaboración propia con datos de *AirDNA*, 22 de julio de 2023, www.airdna.co

4.2 Transformaciones espaciales

4.2.1 Transformaciones espaciales en el centro histórico de Morelia

Distribución espacial atractivos turísticos y museos

Dado que Morelia es un lugar con una rica herencia patrimonial, cuenta con numerosos museos y atractivos turísticos. En la zona estudiada destacan veinticinco atractivos turísticos (Figura 12), principalmente ubicados al norponiente del centro histórico; dicha zona incluye la Catedral de Morelia. Otros lugares de interés turístico se concentran en el suroriente del centro, cerca de la Fuente de las Tarascas y el Bosque Cuauhtémoc.

Distribución espacial de VUT, museos y atractivos turísticos.

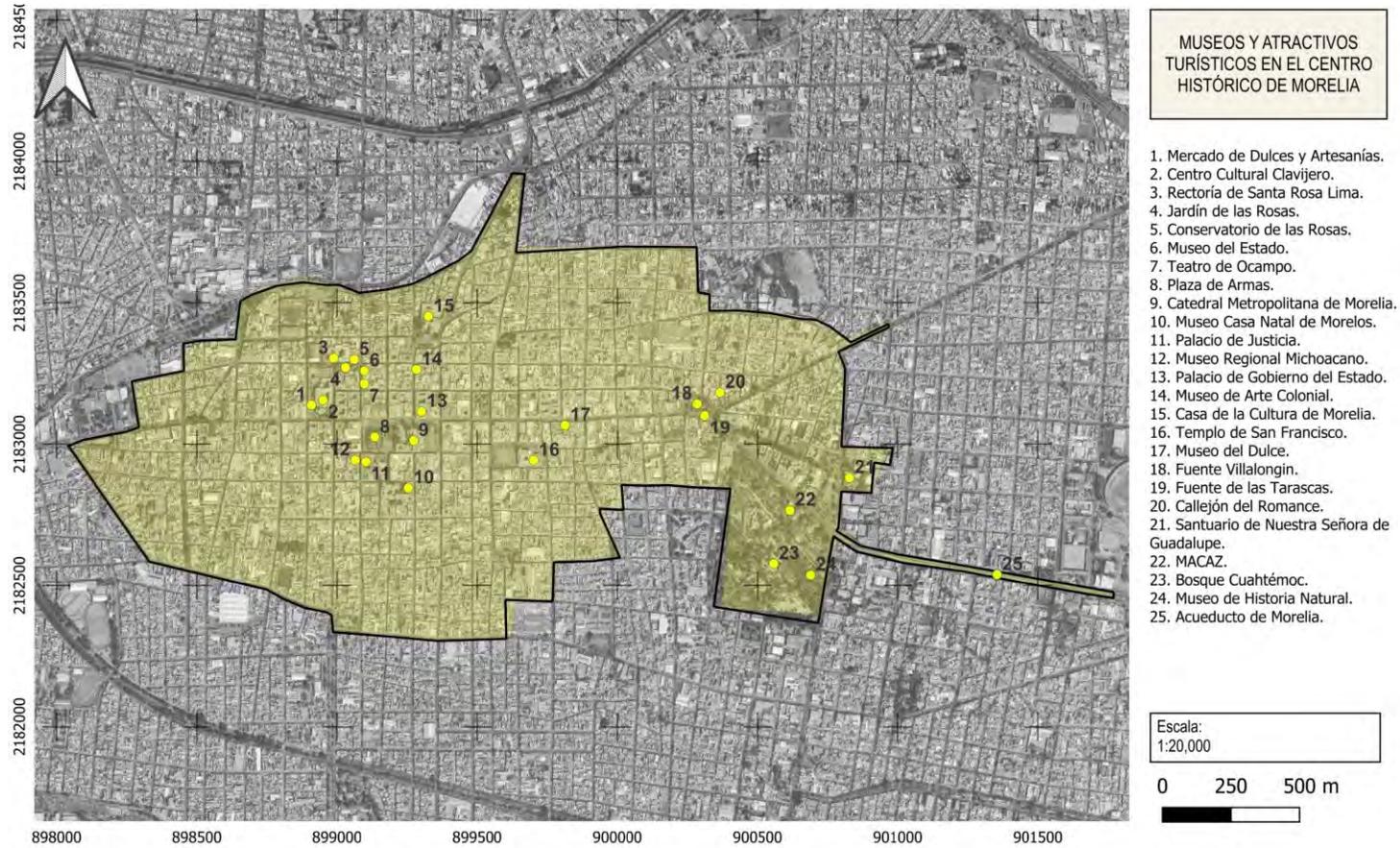
A diferencia de la localización espacial de los museos y puntos turísticos, la distribución de las viviendas de uso turístico es homogénea en todo el centro histórico y no se ha observado concentración de alojamientos en alguno de los distintos sectores (Figura 13).

Relación espacial entre áreas de afluencia de VUT, museos y atractivos turísticos.

Cómo se comentó en el apartado metodológico se han proyectado zonas de afluencia a cien metros de los museos y atractivos turísticos en función de conocer si hay una vinculación territorial con la ubicación de las VUT. En la primera cartografía de relación espacial (Figura 14) se ha realizado una representación de manera separada de las áreas de afluencia para el caso de museos (inciso a) y para el de atractivos turísticos (inciso b); y como resultado no se ha encontrado ninguno de ambos casos algún nexo de localización entre dichas zonas de afluencia y la ubicación de las viviendas de uso turístico. En la segunda cartografía (Figura 15) se marcan las áreas de afluencia de museos y atractivos turísticos en conjunto y de igual forma no existe relación espacial entre estas zonas de actuación y la posición geográfica de las VUT.

Figura 12

Distribución territorial de museos y atractivos turísticos en el centro histórico de Morelia

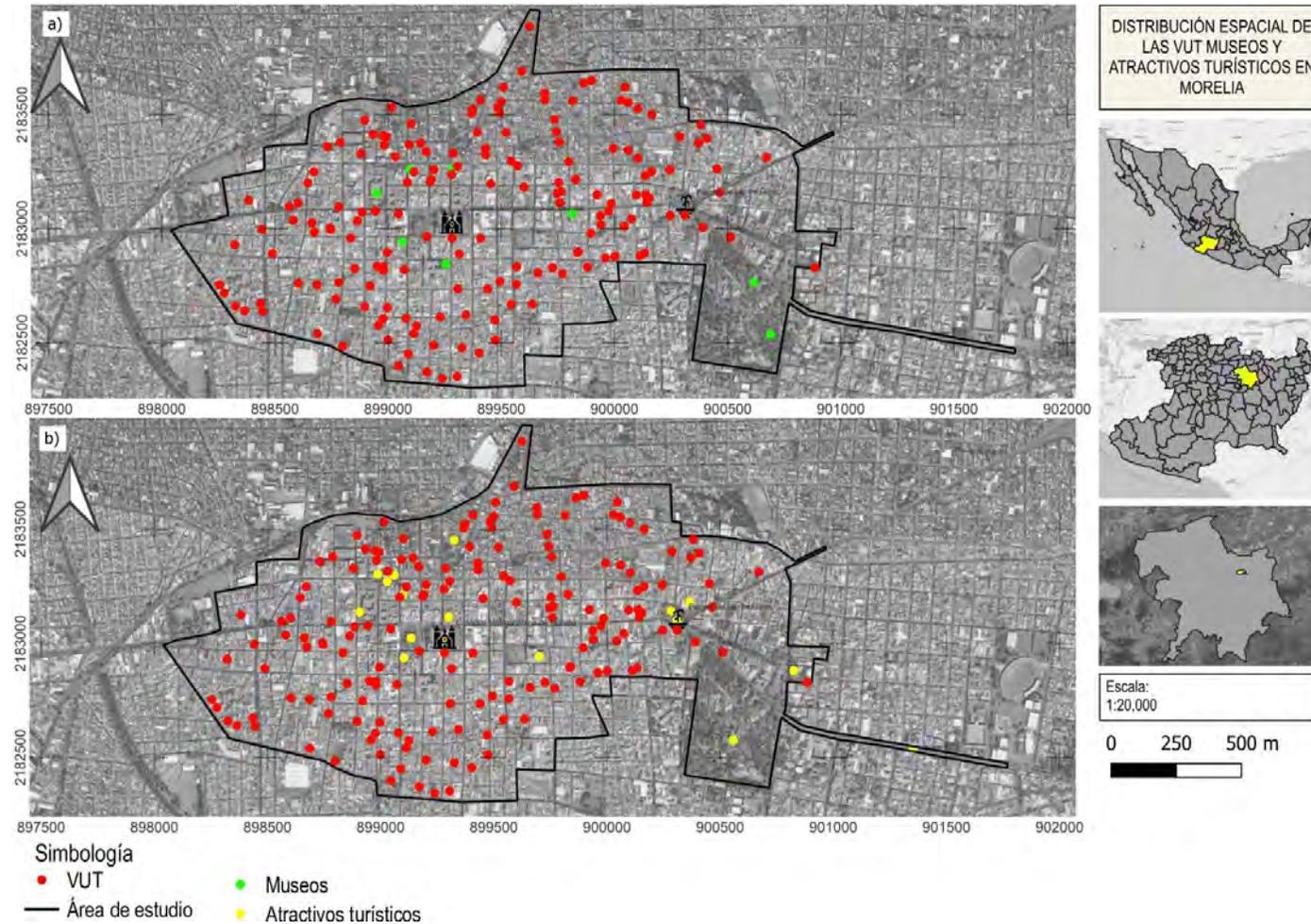


Simbología
 Área de estudio de Morelia (276 has)

Nota. Elaboración propia.

Figura 13

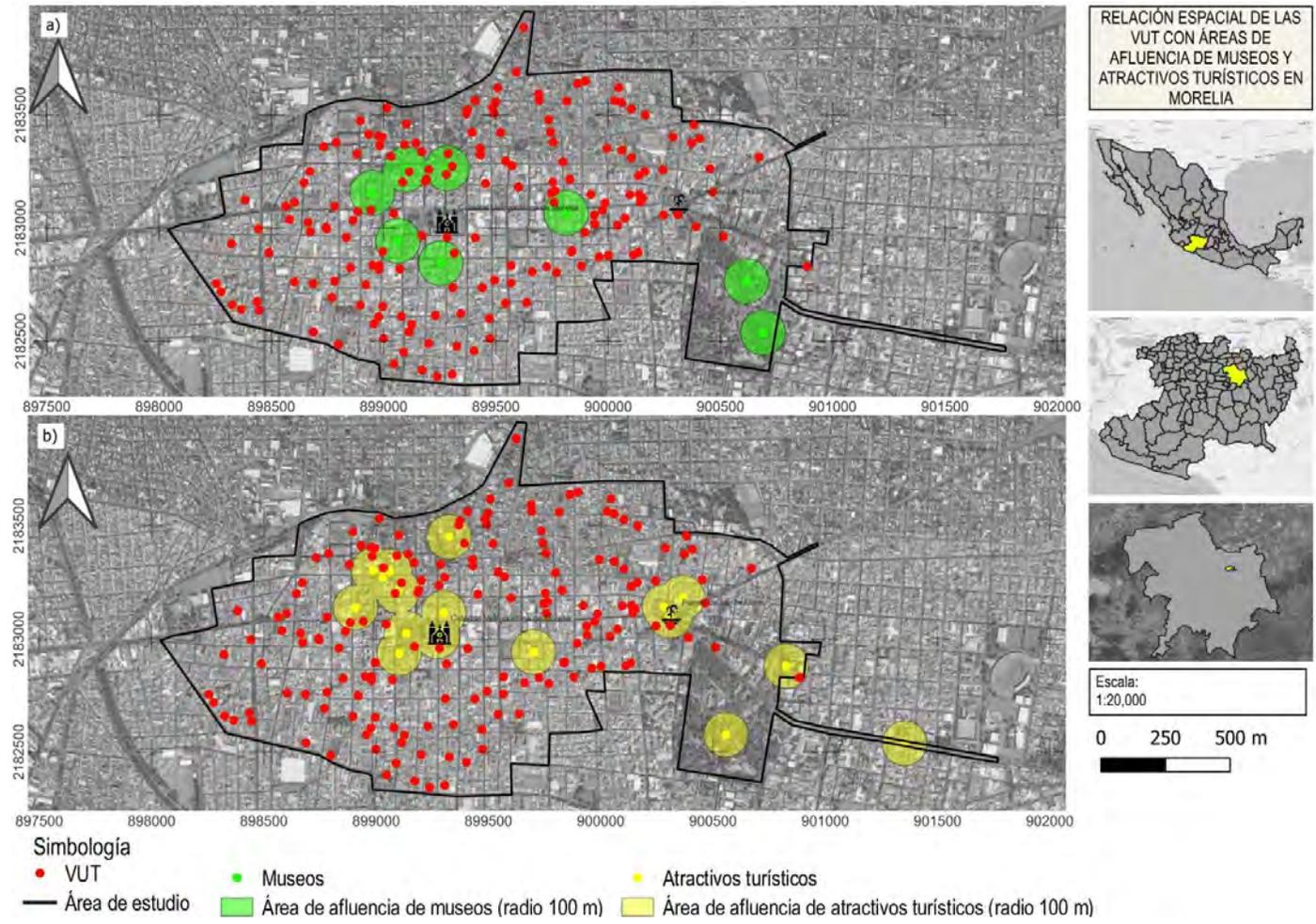
Distribución territorial de alojamientos Airbnb, de museos y de puntos de interés turístico en el área de estudio de Morelia



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 27 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 14

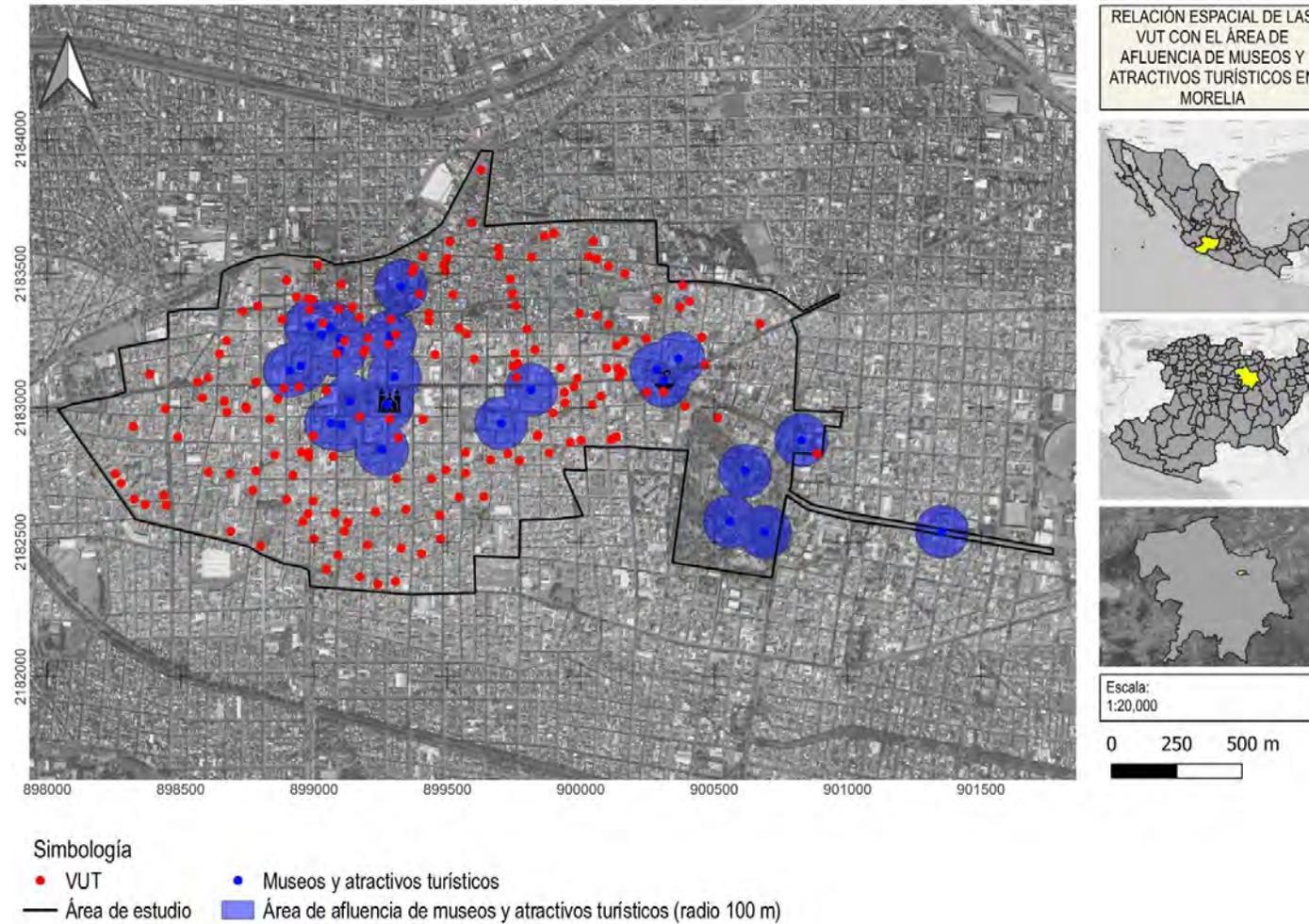
Relación territorial entre alojamientos Airbnb y zonas de afluencia de museos y puntos de interés turístico en Morelia



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 27 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 15

Relación territorial de alojamientos Airbnb con áreas de afluencia museos y puntos de interés turístico en Morelia



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 27 de julio de 2023, www.airdna.co

4.2.2 Transformaciones espaciales en el centro histórico de Zacatecas

Distribución espacial atractivos turísticos y museos

La ciudad cuenta con un considerable legado arquitectónico y gracias a esto los turistas pueden visitar múltiples museos, plazas, plazuelas y monumentos; veinte espacios destacan entre todas las y hay una concentración de estos lugares en el corazón del centro (Figura 16), territorio en donde se encuentra la arteria principal del casco antiguo la Avenida Hidalgo y la Catedral Basílica de Zacatecas.

Distribución espacial de VUT, museos y atractivos turísticos.

Aunque la ubicación de las VUT está relativamente distribuida prácticamente toda la zona a estudiar, se ha observado una conglomeración de alojamientos al oriente de la Catedral (Figura 17).

Relación espacial entre áreas de afluencia de VUT, museos y atractivos turísticos.

Se representaron zonas de afluencia a 100 metros de museos y atractivos turísticos con el objetivo de relacionar espacialmente las ubicaciones de las VUT y dichas afluencias. En un primer mapeo que consiste en la proyección de las áreas de influencia (Figura 18) distinguiendo las de museos (inciso a) y las de atractivos turísticos (inciso b); se ha encontrado que en el área representada de museos están 22 de los 134 alojamientos que están dentro del área de estudio, y en la de atractivos turísticos están 39 de los 134 alojamientos representando el 29%. En la siguiente cartografía (Figura 19) se ha realizado una sola proyección de museos y atractivos turísticos si se ha observado una acumulación de alojamientos sobre todo en el área de afluencia central en donde es el primer cuadro del centro histórico y lugar donde está la Catedral; el cuarenta por ciento de los alojamientos están dentro de las proyecciones; si hay una vinculación de espacio entre las VUT y los museos y atractivos turísticos.

Figura 16

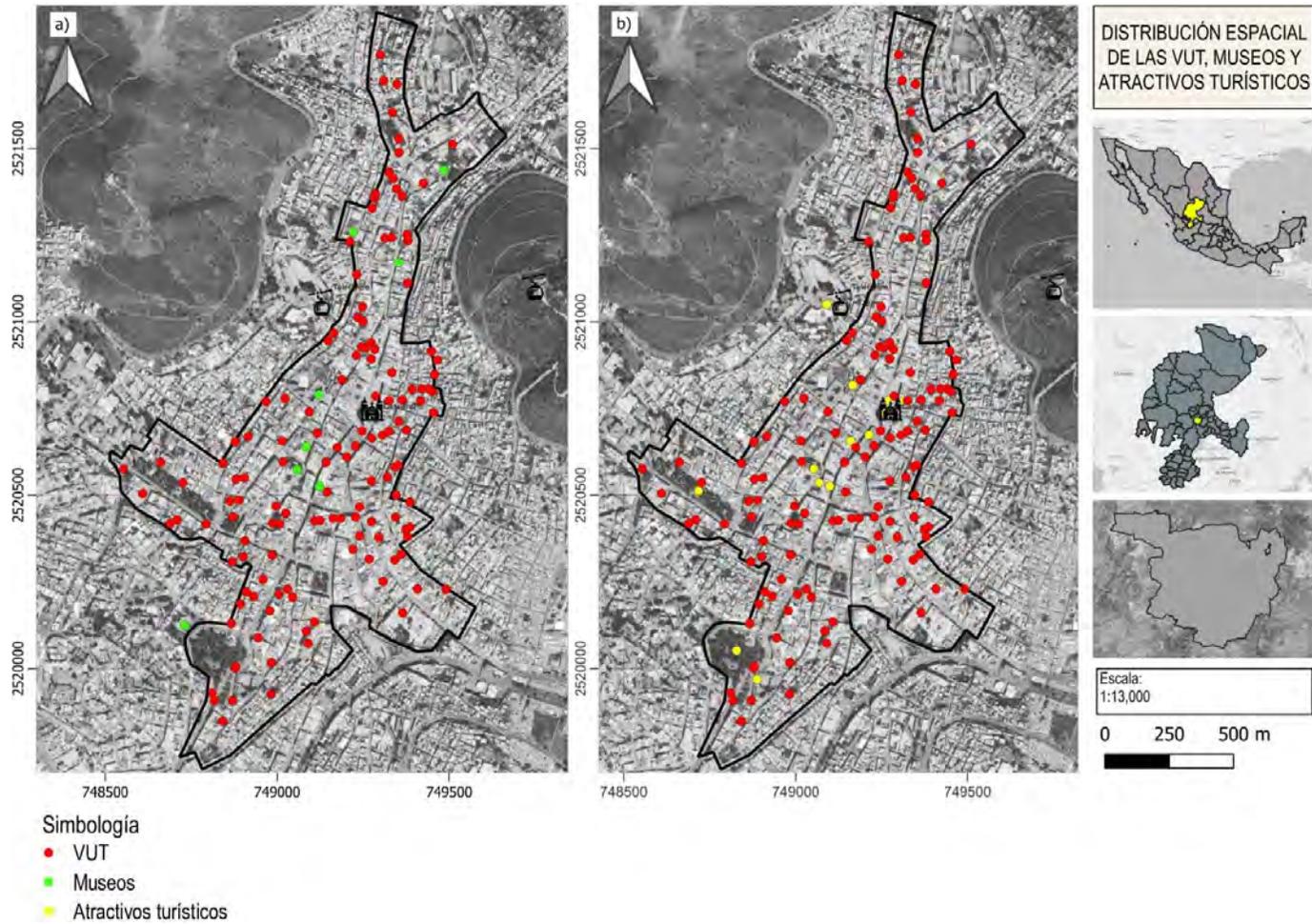
Distribución territorial de atractivos turísticos en el centro histórico de Zacatecas



Nota. Elaboración propia.

Figura 17

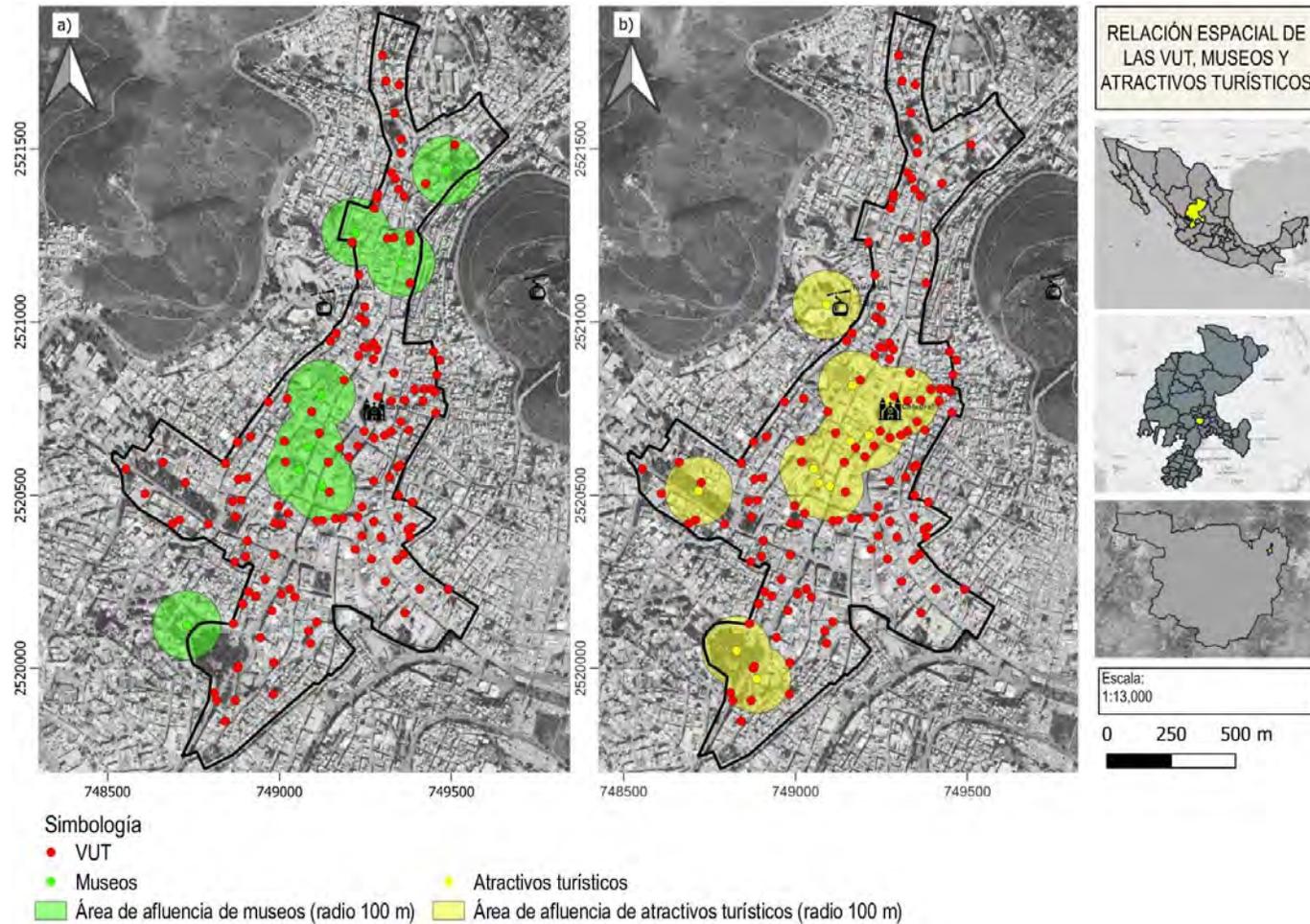
Distribución territorial de alojamientos Airbnb y museos y puntos de interés en el centro histórico de Zacatecas



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 29 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 18

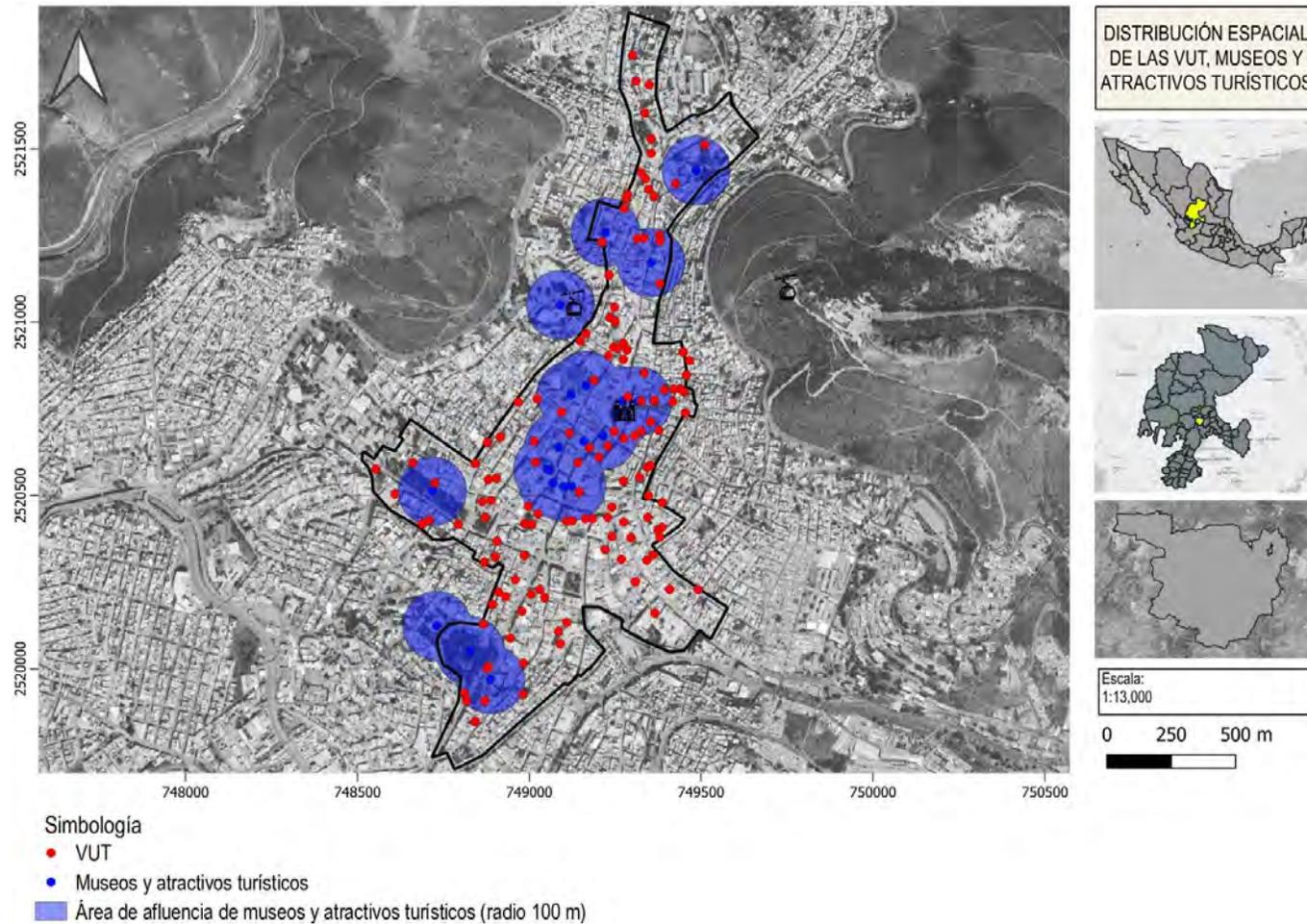
Relación territorial entre alojamientos Airbnb y zonas de afluencia de museos y puntos de interés turístico en el centro histórico de Zacatecas



Nota. Elaboración propia con datos de AirDNA, 29 de julio de 2023, www.airdna.co

Figura 19

Relación territorial de alojamientos Airbnb con zonas de afluencia de puntos de interés turísticos y museos en el centro histórico de Zacatecas



4.3 Transformaciones arquitectónicas

4.3.1 Transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Morelia

Tras realizar una revisión de las fotografías de la muestra compuesta por 20 anuncios seleccionados aleatoriamente de la página oficial *Airbnb* con un nivel de confianza del 85% y un margen de error del 15%, se confirmó que hay transformaciones arquitectónicas. En la Tabla 9 se presenta un resumen de las modificaciones físicas observadas en el interior de las edificaciones del centro histórico de Morelia. Éstas son el resultado directo de la conversión de viviendas en alojamientos turísticos a través del uso de la plataforma de *Airbnb*.

Tabla 9

Panorama general de las transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Morelia

Adaptación hidrosanitaria	Cuarto de baño adaptado	35%	
	Cocina adaptada	50%	
	Demolición o perforación en losas	5%	
	Demolición de muros	20%	
Modificaciones estructurales	Construcción de muros divisorios o celosías	40%	
	Viviendra fragmentada	65%	
	Construcción nuevo nivel de altura	10%	
	Construcción mezzanine	15%	
Conversión de azotea en terraza	Pavimento o piso de loseta en azotea	40%	
	Estructura o cubierta metálica	10%	
	Mobiliario de exterior	35%	
	Instalación de escaleras	35%	
Nuevo interiorismo	Cambio de losetas en piso	80%	
	Cambio de azulejos en baño y cocina	90%	
	Cambio de luminarias	70%	
	Cambio de marcos de puertas y ventanas	60%	
	Cambio de acabado en muros	70%	
	Tipo de estilo interior	Industrial	30%
		Minimalista	30%
	Ecléctico	20%	
	Tradicional	20%	

Nota. Elaboración propia con datos obtenidos de las rejillas de observación.

Enseguida se enumeran las categorías en el orden en que se observaron las transformaciones:

Categoría adaptación hidrosanitaria

a) Subcategoría nuevos baños

Para identificar esa adaptación, se analizaron las fotografías de la vista exterior del baño, donde se observa un cambio de nivel superior de al menos 20 centímetros con respecto al exterior, lo que indicó que la nueva instalación sanitaria está ubicada dentro de esa losa (ver Figura 20). Dicho cambio se encontró en el 35% de los anuncios estudiados. Sin embargo, esta modificación implicó que al no ser planificada inicialmente y al no estar orientada hacia la calle o el patio de servicio, generalmente carece de iluminación y ventilación natural. Además, conllevó la necesidad de realizar ranuras en losas y muros para pasar las tuberías hidrosanitarias.

Figura 20

Vivienda ofertada en Airbnb con baño en desnivel



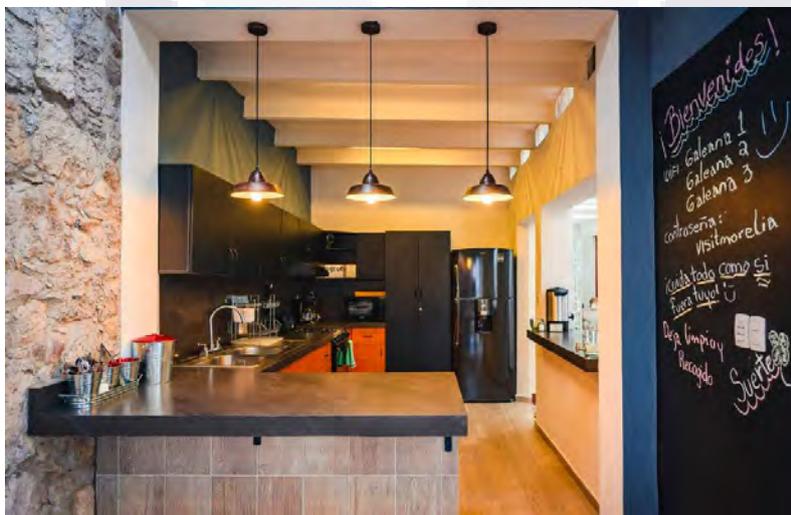
Nota. Al fondo se observa la puerta del baño abierta y que hay un cambio de nivel con la recámara. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 05 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

b) Subcategoría nuevas cocinas o cocinetas

Con el objetivo de adecuar espacios que satisfagan las necesidades de los visitantes, se instalan cocinas o cocinetas en áreas que anteriormente no contaban con dicha característica. Por ejemplo, en las habitaciones que originalmente no tenían una cocina se ha incorporado una cocineta (ver Figura 21) y se han comercializado como estudios o *lofts* (ver Figura 22). La adaptación se encontró en el 50% de los alojamientos analizados y conlleva la apertura de pisos y muros para la instalación de sistemas hidrosanitarios, eléctricos y, en algunos casos, de gas.

Figura 21

Vivienda ofertada en Airbnb con cocina adaptada



Nota. Cocina adaptada para el nuevo uso asignado. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de Airbnb [Fotografía] 05 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Figura 22

Vivienda ofertada en Airbnb como loft



Alojamiento entero: loft en Morelia, México

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Nota. En un mismo espacio que anteriormente era una habitación o dos se adecua a un *loft*, dando lugar tipologías nuevas arquitectónicas. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 05 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Categoría modificaciones estructurales

a) Subcategoría perforación de losas

Se perforan las losas con el objetivo de instalar nuevas escaleras, generalmente destinadas a acceder a las azoteas una vez que han sido convertidas en terrazas. Es una adaptación que se observó en el 5% de las viviendas analizadas.

b) Subcategoría demolición de muros

Con el fin de adaptar los espacios al nuevo propósito, a menudo se requieren demoliciones de muros, el 20% de los alojamientos examinados han experimentado al menos una demolición de pared. En ocasiones, los propietarios de viviendas destinadas al uso turístico realizan dichas adaptaciones sin la asistencia de profesionales, lo que puede poner en peligro la integridad estructural de los inmuebles.

c) Subcategoría construcción de muro divisorio o celosías

A diferencia de la subcategoría anterior, en este caso, con el propósito de segmentar espacios para adecuarlos a sus nuevos usos, se requiere la construcción de muros divisorios. Estos muros pueden estar elaborados con panel W, tablaroca y/o celosías de madera, metal u otros materiales (ver Figura 23). Es una característica que se observó en el 40% de las viviendas analizadas.

Figura 23

Vivienda ofertada en Airbnb con celosía divisoria



Nota. Las celosías sirven para dividir espacios sin perjudicar estructuralmente las construcciones. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 05 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

d) Subcategoría vivienda fragmentada

Con el objetivo de maximizar los ingresos económicos mediante el modelo de negocio de alojamiento turístico, algunos propietarios de inmuebles muy espaciosos optan por dividirlos y alquilar múltiples espacios de manera independiente. Se pueden observar edificaciones que en la actualidad ofrecen hasta cinco unidades anunciadas en la plataforma de *Airbnb*. De hecho, el 60% de los alojamientos analizados forman parte de una construcción que previamente no había sido dividida.

e) Subcategoría un nivel más

Con el fin de aumentar el valor de alquiler de sus viviendas, algunos anfitriones de *Airbnb* eligen construir un nuevo cuarto en la azotea, situándolo hacia el interior de la fachada para evitar que las autoridades encargadas de preservar el patrimonio detecten esta adición. De hecho, el 10% de los casos analizados involucran la expansión vertical del inmueble para su uso como alquiler turístico.

f) Subcategoría mezzanine

Numerosas construcciones antiguas en el centro histórico de Morelia presentan una doble altura inherente a su arquitectura original de la época. Los propietarios de inmuebles con dichas características han identificado la oportunidad de adaptar estos espacios incorporando un entresuelo, comúnmente utilizado como recámara, mientras que la parte inferior se destina para el baño, cocineta y sala (ver Figura 24). Es una modificación que se ha realizado en el 15% de los espacios estudiados.

Figura 24

Vivienda con mezzanine ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en *Airbnb* con adaptación de recámara en mezzanine. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 20 de agosto de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Categoría terraza

En la actualidad, muchos viajeros buscan alojamientos turísticos que, además de todas las comodidades de una vivienda, dispongan de una terraza. Es muy común observar que muchos de los anuncios ofrecidos cuentan con dicha característica, a pesar de que las legislaciones locales y los programas parciales de los centros históricos patrimoniales no lo permitan. Las siguientes subcategorías detallan las modificaciones que se realizan en las azoteas para convertirlas en terrazas:

a) Subcategoría loseta en la azotea

Se instala un piso en la azotea para convertirlo en un espacio más atractivo para los visitantes (ver Figura 25). Es una condición que se observó en el 40% de las viviendas analizadas.

b) Subcategoría cubierta metálica

Con el fin de convertir las terrazas en lugares aún más confortables, se incorporan estructuras metálicas y otros materiales para crear techos temporales que proporcionen sombra (Figura 25). Esta modificación se encuentra presente en el 10% de los casos analizados, donde se ha instalado una techumbre metálica en la terraza.

c) Subcategoría mobiliario exterior

El 35% de los anuncios explorados contó con una terraza equipada con mobiliario para exterior (Figura 25).

Figura 25

Vivienda con terraza ofertada en Airbnb



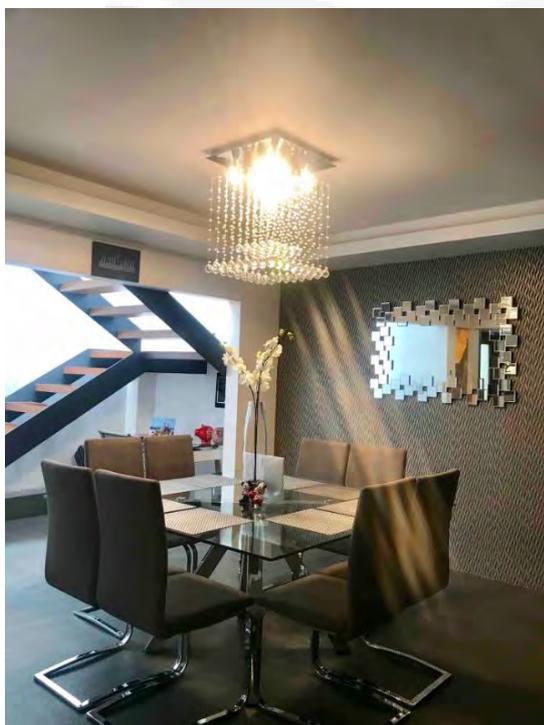
Nota. Espacio ofertado en Airbnb con azotea adaptada a terraza. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 06 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

d) Subcategoría nuevas escaleras

En la arquitectura tradicional de Morelia, el acceso a las azoteas se realiza a través de escaleras móviles o adosadas a la pared. En la nueva tipología de vivienda con terraza, además de perforar la losa, se construyen nuevas escaleras para facilitar el acceso (ver Figura 26). Es una característica que se observó en el 35% de los lugares estudiados, donde se han instalado escaleras nuevas para acceder a la terraza.

Figura 26

Vivienda con escalera adaptada ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en *Airbnb* con escalera adaptada para subir a terraza. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 05 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Categoría nuevo interiorismo

a) Subcategoría cambio de pisos

Una de las modificaciones más comunes en las viviendas de uso turístico analizadas es la sustitución de los antiguos pisos por otros más modernos (ver Figura 27), lo cual representó el 80% de los casos estudiados.

Figura 27

Vivienda con nuevas losetas de piso ofertada en Airbnb



Nota. Sala de estar en vivienda ofertada en Airbnb con nuevas losetas de piso. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 06 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

b) Subcategoría cambio de azulejos

Otra de las modificaciones muy frecuentes es el cambio o la instalación de azulejos en cocinas y/o baños. Estos mosaicos, que no forman parte de la arquitectura tradicional del lugar (ver Figura 28), están presentes en el 90% de las viviendas analizadas.

Figura 28

Baño de vivienda ofertada en Airbnb



TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Nota. Baño de alojamiento ofertado en *Airbnb* con nuevos azulejos. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 06 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

c) Subcategoría cambio de luminarias

Una modificación más es el cambio de lámparas para por otras de estilos más actuales, creando ambientes cálidos y modernos (Figura 29). El 70% de los anuncios revisados contaron con iluminación vanguardista.

Figura 29

Vivienda con luminarias modernas ofertada en Airbnb



Nota. Espacio de alojamiento ofertado en *Airbnb* con luminarias modernas en la parte superior del comedor. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 06 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

d) Subcategoría cambio de marcos de puertas y ventanas

Las modificaciones también abarcan el cambio de marcos de puertas y ventanas, siendo la cancelería de aluminio uno de los materiales más utilizados. El 50% de los casos explorados presentaron marcos de puertas o ventanas diferentes a los de la arquitectura tradicional de Morelia.

e) Subcategoría cambio de acabados y/o pintura en muros interiores

El 70% de los anuncios revisados tuvo al menos una modificación en muros en cuanto al tipo de acabo o color de pintura.

f) Subcategoría cambio de interiorismo

En el diseño de interiores, han surgido nuevas tipologías que no corresponden a la arquitectura tradicional del lugar. Uno de los estilos que predominó en los casos estudiados en el centro histórico de Morelia es el industrial, con un 30%. Dicho tipo de interiorismo se caracteriza por el uso de mobiliario, luminarias y cocinas elaboradas con materiales metálicos en color negro. Además, se dejan algunos acabados aparentes, como el cemento pulido, *wetlook* o aspecto mojado, y/o fachaleta de ladrillo aparente (ver Figura 30).

Figura 30

Vivienda con interiorismo industrial ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* con acabados y mobiliario de tipo de interiorismo industrial. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 07 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

El siguiente estilo con mayor presencia en las viviendas analizadas es el minimalista, representando el 30%. Es un estilo que se distingue por el uso de tonos claros en el mobiliario, colores en las paredes y losetas del piso, todos monocromáticos, y la utilización de pocos muebles (ver Figura 31).

Figura 31

Vivienda con interiorismo minimalista ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* con colores de acabados y de mobiliario de interiorismo minimalista. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 07 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

El tercer tipo de interiorismo que se presentó, con el 20% de los casos, es el ecléctico, que consiste en la combinación de varios estilos en un mismo espacio. Esto es común, ya que en muchas ocasiones son los propios propietarios quienes se encargan de la decoración de sus viviendas de uso turístico.

La última tipología encontrada es la tradicional o colonial, con el 20%, la cual no presentó grandes cambios en la arquitectura del lugar debido a la presencia de este modelo de hospedaje (ver Figura 32).

Figura 32

Vivienda de arquitectura tradicional ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* que no muestra cambios en materiales ni colores en su arquitectura. Centro histórico de Morelia, Michoacán, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 07 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

4.3.2 Transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Zacatecas

Se examinarán las fotografías de 20 anuncios ofertados en la plataforma de *Airbnb*; en la siguiente Tabla 10 se muestra un panorama general de las modificaciones físicas al interior de las edificaciones en el centro histórico derivadas de la transmutación de vivienda residencial a vivienda de uso turístico a través de la plataforma de *Airbnb*.

Tabla 10

Panorama general de las transformaciones arquitectónicas en el centro histórico de Zacatecas

Adaptación hidrosanitaria	Cuarto de baño adaptado	30%
	Cocina adaptada	55%
	Demolición o perforación en losas	5%
Modificaciones estructurales	Demolición de muros	25%
	Construcción de muros divisorios o celosías	35%
	Viviendra fragmentada	75%
	Construcción nuevo nivel de altura	10%

	Construcción mezzanine	5%	
Conversión de azotea en terraza	Pavimento o piso de loseta en azotea	35%	
	Estructura o cubierta metálica	10%	
	Mobiliario de exterior	30%	
	Instalación de escaleras	30%	
	Cambio de losetas en piso	85%	
Nuevo interiorismo	Cambio de azulejos en baño y cocina	85%	
	Cambio de luminarias	75%	
	Cambio de marcos de puertas y ventanas	50%	
	Cambio de acabado en muros	60%	
	Tipo de estilo interior	Industrial	35%
		Minimalista	25%
		Ecléctico	20%
		Tradicional	20%

Nota. Elaboración propia con datos obtenidos de las rejillas de observación.

A continuación se enuncian las categorías en el orden en que se fueron observando las transformaciones:

Categoría adaptación hidrosanitaria

a) Subcategoría nuevos baños

El 30% de los anuncios estudiados mostraron una adaptación en los baños, con una nueva instalación sanitaria dentro de la losa, indicada por un cambio de nivel de al menos 20 centímetros en el exterior (ver Figura 33).

Figura 33

Vivienda con baño en desnivel ofertada en Airbnb



Nota. Sala de estar con baño al fondo en el que se observa un cambio de nivel. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 07 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

b) Subcategoría nuevas cocinas o cocinetas

Se adapta el espacio añadiendo cocinas en áreas no destinadas previamente, convirtiendo habitaciones en estudios o *lofts* (ver Figuras 34 y 35). Esto ocurrió en el 55% de los alojamientos estudiados, con apertura de pisos y muros para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y, ocasionalmente, de gas.

Figura 34

Vivienda con cocineta adaptada ofertada en Airbnb



TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Nota. Cocineta de estilo moderno en un espacio que anteriormente no se contaba con este servicio. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Figura 35

Vivienda ofertada como estudio en Airbnb



Nota. Anuncio ofertado como estudio en plataforma de Airbnb. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Categoría modificaciones estructurales

a) Subcategoría perforación de losas

Se perforan losas en función de instalar nuevas escaleras para acceder a terrazas en azoteas (ver Figura 36), presente en el 5% de las viviendas estudiadas.

Figura 36

Vivienda con losa perforada ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en Airbnb con losa perforada para escaleras. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

b) Subcategoría demolición de muros

El 25% de los alojamientos estudiados ha tenido al menos una pared derribada. Sin asesoramiento profesional, estas acciones pueden comprometer la estructura del inmueble.

c) Subcategoría construcción de muro divisorio o celosías

Para adaptar espacios, se construyen muros divisorios de diversos materiales (ver Figura 37), presentes en el 35% de las viviendas analizadas.

Figura 37

Vivienda con celosía ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en *Airbnb* con celosía para dividir la recámara de la sala de estar y el desayunador. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

d) Subcategoría vivienda fragmentada

Para maximizar los ingresos, propietarios dividen inmuebles grandes y los alquilan por separado. Algunos llegan a tener hasta seis espacios anunciados en *Airbnb*. El 75% de los alojamientos analizados son de edificaciones previamente no divididas

e) Subcategoría un nivel más

El 10% de los casos explorados han ampliado de nivel el inmueble y lo han convertido en alquiler turístico.

f) Subcategoría mezzanine

Al igual que en el centro histórico de Morelia, muchas de las construcciones antiguas del centro histórico de Zacatecas cuentan con doble altura debido a su arquitectura original de la época. Los propietarios han aprovechado esa condición de sus inmuebles y han instalado entresijos para crear dormitorios sobre áreas de estar y cocina. Esto ocurre en el 5% de los espacios estudiados (ver Figura 38).

Figura 38

Vivienda con mezzanine ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en Airbnb con adaptación de recámara en mezzanine. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Categoría Terraza

Las siguientes subcategorías son las modificaciones que se realizan en las azoteas para convertirlas en terrazas:

a) Subcategoría loseta en la azotea

El 35% de las viviendas analizadas contó con esta condición (Figura 39).

b) Subcategoría cubierta metálica

El 10% de los casos analizados tuvo con una techumbre metálica en la terraza (Figura 39)

c) Subcategoría mobiliario exterior

El 30% de los anuncios explorados presentó una terraza equipada con mobiliario para exterior (Figura 39).

Figura 39

Vivienda con terraza ofertada en Airbnb



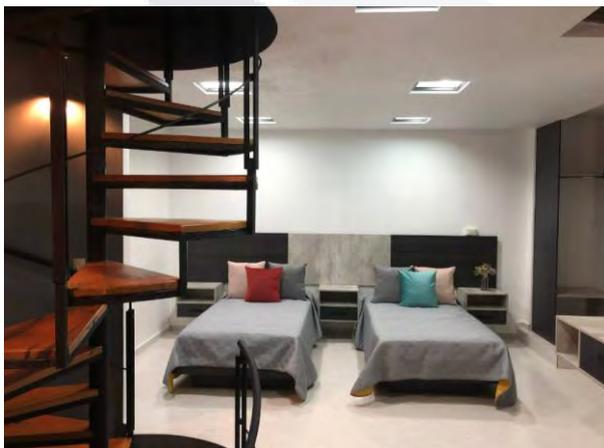
Nota. Espacio ofertado en *Airbnb* con azotea adaptada a terraza. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

d) Subcategoría nuevas escaleras

El 30% de los lugares estudiados contó con escaleras nuevas para acceder a la terraza (Figura 40).

Figura 40

Vivienda con escalera adaptada ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en *Airbnb* con escalera adaptada para subir a terraza. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 08 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Categoría nuevo interiorismo

a) Subcategoría cambio de pisos

El 85% de los casos estudiados presentó cambio de pisos (Figura 41).

Figura 41

Vivienda con losetas nuevas ofertada en Airbnb



Nota. Espacio ofertado en Airbnb con nuevas losetas de piso. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 09 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

b) Subcategoría cambio de azulejos

El 85% tuvo esta condición (Figura 42).

Figura 42

Baño de vivienda ofertada en Airbnb



TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Nota. Baño de alojamiento ofertado en Airbnb con nuevos azulejos. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 09 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

c) Subcategoría cambio de luminarias

Se modernizan las lámparas para crear ambientes cálidos y contemporáneos (ver Figura 43). Esto se observa en el 75% de los anuncios revisados.

Figura 43

Vivienda con luminarias modernas ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en Airbnb con luminarias modernas en cocina. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 09 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

d) Subcategoría cambio de marcos de puertas y ventanas

Se realizan cambios en los marcos de puertas y ventanas, siendo la cancelería de aluminio uno de los materiales más comunes (ver Figura 44). El 50% de los casos analizados presentó marcos distintos a los de la arquitectura tradicional de Zacatecas.

Figura 44

Vivienda con ventanas en marco de aluminio ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* con ventanas en cancelería de aluminio. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 09 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

e) Subcategoría cambio de acabados y/o pintura en muros interiores

En las edificaciones convertidas en viviendas turísticas, se realizan cambios en acabados y pintura en muros interiores. El 60% de los anuncios revisados contó con al menos una modificación en los muros en términos de tipo de acabado o color de pintura (ver Figura 45).

Figura 45

Vivienda con colores oscuros en muros ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* con colores oscuros en muros interiores. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 09 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

f) Subcategoría cambio de interiorismo

El estilo que más predomina en los casos estudiados del centro histórico de Zacatecas es el industrial con el 35%. Se caracteriza por el uso de mobiliario metálico negro, luminarias y cocinas, así como acabados como cemento pulido y fachaletas de ladrillo visible, creando una estética contemporánea y urbana (ver Figura 46).

Figura 46

Vivienda con interiorismo industrial ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* de interiorismo industrial. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 10 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

El siguiente estilo que tiene mayor presencia en las viviendas analizadas es el minimalista con el 25%, se define por tonos claros en muebles y paredes, con pocos elementos decorativos y un enfoque en la simplicidad y el orden (Figura 47).

Figura 47

Vivienda de interiorismo minimalista ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* con acabados, mobiliario y colores de interiorismo minimalista. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 10 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

El siguiente estilo representando el 20% de los casos, exhibe un estilo ecléctico, que fusiona diferentes estilos en un mismo espacio (ver Figura 48).

Figura 48

Vivienda de interiorismo ecléctico ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* con decoración de interiorismo ecléctico. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 10 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

Se identificó que el 20% de los casos pertenecen al estilo tradicional o convencional, caracterizado por mantener la arquitectura original del lugar sin realizar modificaciones significativas debido al tipo de hospedaje que representa (Figura 49).

Figura 49

Vivienda de arquitectura tradicional ofertada en Airbnb



Nota. Alojamiento ofertado en *Airbnb* de interiorismo original. Centro histórico de Zacatecas, Zacatecas, México. Tomado de *Airbnb* [Fotografía] 10 de septiembre de 2023, <https://www.airbnb.mx/>

4.4 Transformaciones sociales

La presencia de las VUT genera diversos impactos en la comunidad que reside en donde hay mayor oferta, destacando la interrupción en las experiencias cotidianas (Rozena & Lees, 2021). Con el objetivo de examinar estos efectos sociales de manera directa, se llevaron a cabo 6 entrevistas a profundidad con informantes clave de cada área de estudio. Posteriormente, al transcribir las entrevistas, se identificaron y categorizaron los distintos impactos, utilizando códigos de colores en el discurso para facilitar su procesamiento (ver Tabla 11 y Figura 50).

Tabla 11

Código de color para análisis de entrevistas

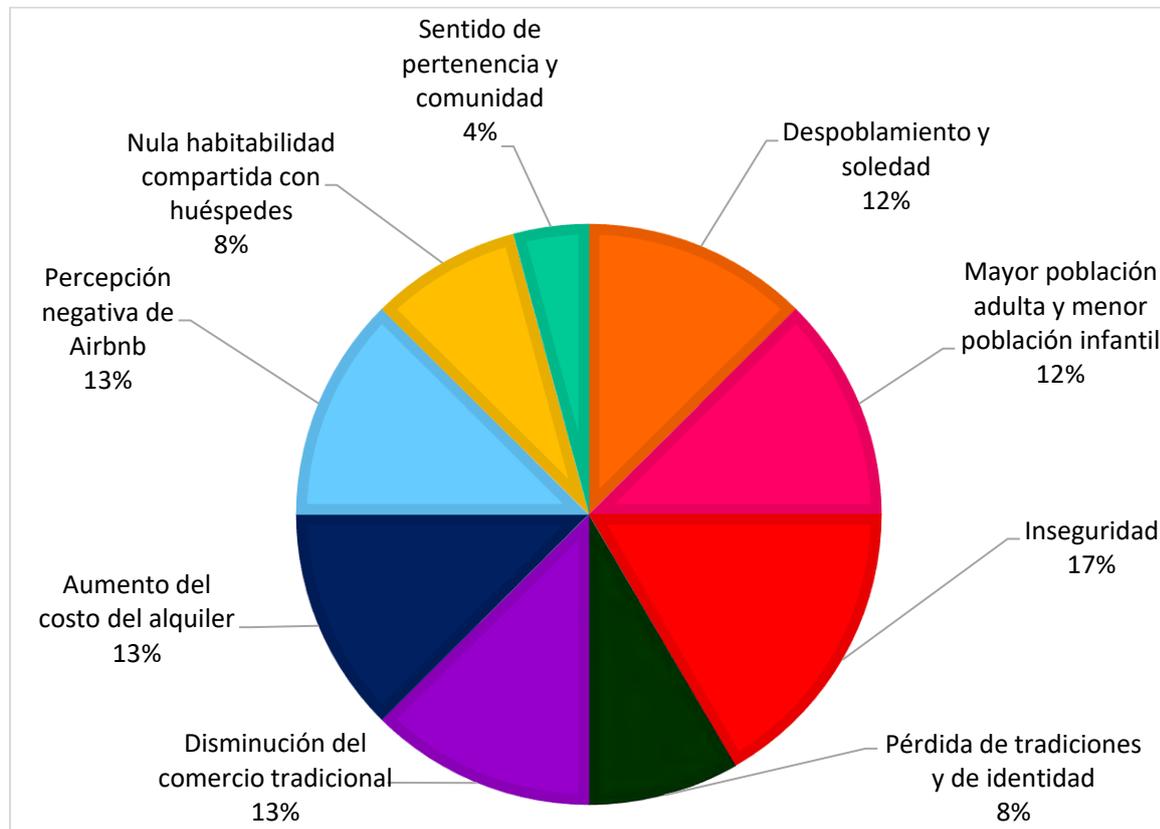
Categoría	Código	Color
Sentido de pertenencia y de comunidad	SP	Verde jade
Despoblamiento y soledad	DS	Naranja
Menor población infantil mayor población adulta	>PI <PA	Rosa chicle
Inseguridad	I	Rojo
Perdida de tradiciones y de identidad	PTI	Verde bandera
Disminución de comercio tradicional	DCT	Morado
Aumento del costo del alquiler	ACA	Azul marino
Percepción negativa de Airbnb	PNV	Azul cielo
Nula habitabilidad compartida con huéspedes	NHC	Amarillo

Nota. Elaboración propia.

4.4.1 ¿Cuáles son las transformaciones sociales en el centro histórico de Morelia a partir de la llegada de la vivienda de uso turístico a través de la plataforma de Airbnb?

Figura 50

Porcentaje de presencia de categorías en el discurso de los entrevistados en Morelia



Nota. Elaboración propia.

En el primer discurso de los residentes entrevistados²:

“(…) Llevo viviendo aquí toda mi vida, es decir, 60 años. (...) Si de hecho si ha aumentado el precio de renta, en la pandemia había muchas casas en venta y cuando se tranquilizó lo de la pandemia le quitaron el letrero y las remodelaron y ahora las rentan para alquiler a turistas. (...) Yo conozco algunas personas que cuando hicieron nuevos fraccionamientos decidieron irse para allá y rentar sus casas en las plataformas, **porque aquí no se puede vivir ya que tiene años que esta zona es insegura, hay choques asaltos, a nosotros nos han asaltado, nos han**

² Informante clave del centro histórico de Morelia que pertenece al grupo de la tercera edad y que su género es indiferente.

cristaleado los carros, y no se descansa igual, hay mucho ruido por ambulancias, motociclistas. (...) Pues si aquí nació, pero intento salirme a otra casa que tengo y estar unos días aquí y otros días allá. (..) El tipo de consumo ya es distinto porque el usuario ha cambiado y ahora es turista, entonces sí han cambiado a lugares de artesanías. Cuando no es fin de semana o vacaciones, estamos viendo que vendemos; los poquitos vecinos que hay si vienen a comprar porque vendemos bolillo de horno de leña, porque todavía vendemos productos tradicionales“ (Punzo, 2022), (EM_1).

REVISIÓN

El residente del centro histórico de Morelia (Punzo, 2022), comenta algo importante: durante la pandemia hubo demasiadas viviendas que se iban a vender y una vez que la pandemia mejoró dejaron de ofrecerlas para venderse, se remodelaron y ahora son VUT, esto ha ocasionado que aumente el costo de las rentas en la zona. Él ha observado que debido a la construcción de nuevas zonas residenciales varios ex-habitantes de la zona se han mudado porque que el centro histórico se volvió inseguro y ruidoso desde hace años y han convertido las casas en las que anteriormente habitaban en viviendas de uso turístico. A su parecer el tipo de negocios y las prácticas de consumo se han transformado pues los clientes antes eran los habitantes y hoy en día son los turistas, por lo que ahora se observa menos producto y comercio tradicional y mayor número de establecimientos con mercado dirigido al turismo.

INTERPRETACIÓN

Lo que menciona el residente (Punzo, 2022) apoya algunos de los datos que ya se conocían, el incremento de las viviendas de uso turístico en una zona hace que aumente el costo del alquiler, pues hay una menor disponibilidad de residencias para rentar de la manera tradicional (Cócola-Gant & Gago, 2019). El registro de altos costos en la renta de las viviendas también genera que haya desplazamiento de la población local hacia otras zonas donde el precio del arrendamiento no sea tan alto. Veamos con mayor detenimiento el concepto de *desplazamiento*: es la expulsión no voluntaria de habitantes que debe desistir a su lugar de domicilio debido a la poca oportunidad de obtener un lugar de residencia por la escasez de éstas y el incremento en el costo de la renta (Cócola-Gant, 2016).

El residente también comenta que desde su punto de vista hay una transformación del comercio y de las prácticas de consumo pues el que anteriormente era dirigido a la población local y ahora está orientado al turismo, al promocionarse dichas zonas a favor de los turistas y al transfigurarse los negocios también incrementa el coste productos y servicios; además el comercio tradicional desaparece y se sustituye por otro, por lo que dejan de existir los establecimientos que complacían la vida cotidiana de la población (Cócola-Gant, 2020).

CONCLUSIÓN

El incremento de las VUT genera el aumento en los costos del alquiler y el comercio tradicional e incluso supone la disminución de estos, todo esto conlleva al desplazamiento de los locales y por lo tanto se sustituyen por otro tipo de residentes. En conclusión, la vivienda de uso turístico específicamente *Airbnb* deriva en el reemplazo del uso de suelo habitacional, del comercio tradicional y de la población local.

En el discurso pasado se pudo observar que algunas de las transformaciones que se derivan a partir de la vivienda de uso turístico en específico *Airbnb* son el cambio de uso de suelo, el desplazamiento de la población local y la desaparición del comercio tradicional.

Otra residente del centro histórico de Morelia tiene el siguiente punto de vista:

“(…) Yo vivo aquí desde hace como unos 60 años. (...) Las construcciones ya están empezando a cambiar para empezar, pero también cambios en las actividades económicas, en la casa de al lado hacían pan, pero el señor ya murió. También como está muy solo el callejón, vienen parejas a hacer cosas indebidas. (...) Ya es menos gente que antes y los que quedamos somos personas mayores. (...) Nuestra convivencia con los huéspedes es pues nada más buenos días, tardes o noches, porque ellos solo van de pasada, en realidad ellos casi no están aquí, vienen duermen y se van, ellos cumplen con rentar y ya. (...) Pues entre la llegada de turistas y el covid se dejaron de hacer las tradiciones, fueron 3 años y las cosas apenas se están calmando, pero se supone que vamos a hacer una kermesse la noche del 1ero de noviembre; que el atole, los tamales las enchiladas, por lo regular adornamos todas las jardineras de cempaxúchitl con velas y pedimos a los

demás vecinos que adornen. (...) Han desaparecido panaderías, carnicerías.(...)
Pues si ha subido el costo de la renta.(...) A mi me gustaría ver la zona habitada nuevamente y pues claro y que no estuviera tan abandonado como está, de un día a otro amanecemos y ya está el grafiti puesto; antes era otro tipo de gente la que vivía aquí; entre los turistas y la gente que viene a los bares se vomitan y dejan las cervezas en la calle, ponen música muy alta y aquí somos mucha gente adulta, las edificaciones no están preparadas y retumban, deberían tener tipo de aislantes, y no están hasta las 10:00 de la noche, a veces hasta las 2 o 3 de la madrugada“ (Guzmán, 2022), (EM_2).

REVISIÓN

El entrevistado (Guzmán, 2022) comenta que con la llegada de la VUT mediante *Airbnb* han sufrido modificaciones las edificaciones y se experimentan efectos en el comercio de tipo tradicional, desaparecieron panaderías y carnicerías. Ella observa que las calles se encuentran solas y esto ha ocasionado que la zona se convierta en área de atracción para que las parejas asistan a hacer cosas inapropiadas. Otro dato que menciona (Guzmán, 2022) es que cada vez hay menos población y que los que quedan son personas de la tercera edad. Comenta que su comunicación con los huéspedes que alquilan viviendas de uso turístico se limita a saludarse ya que además casi no los ven pues ellos solo están de paso y van a pernoctar y después se van. En palabras de ella, con la aparición de turistas en la zona y con la llegada del covid se suspendieron las actividades que con tradición se hacían las cuales incluyen que durante la noche anterior al día de muertos se ofreciera una verbena popular con decoración de acuerdo a la celebración y en la que participaban todos los vecinos. Ella ha notado además el aumento en el precio del alquiler en la zona. Como último comentario la vecina del centro histórico de Morelia (Guzmán, 2022) hace mención que a ella le haría ilusión ver este territorio habitado como antes y que no estuviera tan desatendido ya que han aumentado los casos de vandalismo y hay muy poco respeto y empatía por los adultos mayores que ahí habitan.

INTERPRETACIÓN

Un dato interesante que aporta la residente (Guzmán, 2022) es que con la aparición de este modelo de hospedaje se observan algunas modificaciones arquitectónicas, esto es común cuando las casas que anteriormente eran habitacionales al convertirse en VUT se tengan que

hacer ciertas adecuaciones para que cumplan su nueva función y esto muchas veces compromete su valor patrimonial.

La señora menciona hay una disminución de habitantes y que casi todos los que quedan son personas mayores, tiene relación a lo que comentaba el entrevistado anterior, que con los nuevos fraccionamientos, se han mudado hacia esas zonas.

Con dicho despoblamiento se compromete también la identidad de la zona, pues las viviendas están gran tiempo desocupadas y las que se alquilan como VUT tienen rotación de huéspedes, sin habitantes locales todas las tradiciones pueden desaparecer (Angel & Doganer, 2020). Lo cual al aislamiento que hubo durante la pandemia por el Covid 19 que no ya no se siguen llevando algunas tradiciones que anteriormente se realizaban lo cual ocasiona que se vaya perdiendo la identidad de la zona.

Ella hace mención en su que su interacción con los inquilinos que rentan en este tipo de hospedaje es muy poca y no va más allá de saludarse, pues generalmente éstos huéspedes solo van de paso y no tienen ningún interés en relacionarse con la comunidad, ni les llaman la atención los intereses del barrio e incluso algunos tienen una forma de ser algo apática, ya que se sienten más atraídos en hacer actividades turísticas (Rozena & Lees, 2021; Cócola-Gant & Gago, 2019).

CONCLUSIÓN

En el centro histórico de Morelia se experimentan diversas transformaciones socioespaciales muchas de éstas han sido detonadas a partir de la vivienda de uso turístico en específico por *Airbnb*; dentro de los efectos espaciales destacan variaciones arquitectónicas en las viviendas, cambios de uso de suelo y disminución en la habitabilidad; en los impactos sociales resaltan el despoblamiento, la población envejecida y la pérdida de tradiciones.

El tercer entrevistado del centro histórico de Morelia tiene el siguiente discurso:

“(...) Llevo viviendo aquí Uhh un montón, bueno no poco...llevo como 10 años (...) Si me gusta vivir aquí porque está comunicado, pero uno piensa que el centro es más seguro que otras partes, pero ahorita ya ningún lugar es seguro (...) Pues si me siento apegado aquí si...pues porque siento aquí está más seguro que en otras

partes, tengo otros amigos que viven en colonias y dicen que ahí los robos y los asaltos y las violaciones están sucediendo día a día. (...) No, casi ni nos damos cuenta cuando está habitado, solo cuando vienen los dueños vienen y hacen el aseo, pero no todo está tranquilo (...) Pues si cuando las vemos las saludamos y ellos nos saludan, pero de otras formas no. (...) Mmm...pues el hecho de que viva aquí alguien no es novedoso para mí, aquí todo esto eran vecindades eran como 10 vecindades, ya no hay niños antes había muchos niños que estaban viviendo en la vecindad, me he ido acostumbrando a la soledad porque esta calle a las 7 de la noche ya está muy sola hasta cierta forma peligrosa. Me daría igual que vivieran familia o que siguieran rentando, es más a veces hay gente muy amistosa, pero hay gente que uno saluda nomas por costumbre, no los conozco ni me conocen, pero me saludan (...) Si cuando yo llegue ya estaban aquí y muchos ya se fueron (...) No se porque se fueron pues muchos por edad y otros rentan ya en otros lados, pero no se no me gusta meterme en chismes (...) Ya no hay comercios por aquí, hay gente que sacaba su mesita y vendía dulces a los niños porque había muchos y jugaban futbol, todo cambia no sabemos si para bien o para mal, pero todo cambia. (...)Pues en 10 años va a haber más tráfico, sé que están limpiando ese terreno, pero no sé qué tipo de vivienda vayan a hacer” (Pérez, 2022), (EM_3).

REVISIÓN

El habitante (Pérez, 2022) comenta que le agrada habitar ahí debido a que encuentra cercanía con otros puntos de la ciudad e incluso siente que esa zona es menos peligrosa respecto a otros puntos de la ciudad, aunque recalca que actualmente en su punto de vista ya no existen lugares seguros. Hace mención que tiene afección hacia esa zona debido a que siente que corre menos riesgo que en otros lugares, porque tiene amistades que habitan en otros fraccionamientos en las cuales hay mas violencia, en palabras de el en en esos otros lugares hay robos y violaciones a diario.

Comenta que el pocas veces se percata de la presencia los inquilinos que rentan viviendas de uso turístico, que el sólo nota cuando los propietarios o encargados acuden a la realización a realizar la limpieza. Asimismo hace referencia que su interacción con los huéspedes no va más allá del saludo. Para el habitante no es extraño que las casas esten habitadas por turistas, ya que el menciona que está acostumbrado a las personas pues muchas de las edificaciones

ceracanas a su vivienda anteriormente eran vecindades, en las cuales además había muchos niños viviendo y al desaparecer éstas ya no se observan menores en la zona.

Menciona que se ha ido familiarizando a la ausencia de personas en su calle y que en cuanto oscurece ésta se queda vacía y que incluso se siente insegura. En su punto de vista le es indiferente si las casas se alquilan a familias o turistas, ya que su comunicación con las personas de su entorno es muy limitada.

El entrevistado (Pérez, 2022) se percata de que cuando él llegó a vivir ahí había más pobladores los cuales ya se fueron pero desconoce los motivos por los que lo hayan hecho, él cree que algunas fallecieron y que otros prefieren rentar en otras zonas. También considera que han disminuido los negocios que tiempo atrás existían, pues hasta los vecinos que vendían dulces afuera de sus casas dejaron de hacerlo porque ya no hay niños, mismos que salían a jugar fútbol y actividad que también se perdió en la calle. Por último, cierra su entrevista comentando que él piensa que en 10 años en esa zona habrá un incremento en el tránsito vehicular y que habrá otras edificaciones en los terrenos aldeaños pero desconoce que es lo que van a construir.

INTERPRETACIÓN

Es útil resaltar que para el habitante (Pérez, 2022) lo que le atrae y le mantiene apegado al centro histórico de Morelia es precisamente su ubicación, pues los centros generalmente cuentan con todo lo necesario para las actividades de la vida diaria. Para el vecino del centro histórico de Morelia es indiferente quienes son sus vecinos pues a él no le gusta involucrarse con nadie y muestra apatía por el bien de la comunidad de la zona; la indiferencia del residente es el ejemplo de una comunidad desintegrada y de una inestabilidad vecinal que surge del abandono de pobladores en la zona y de la sustitución de otro tipo de habitantes (Cócola-Gant, 2016; Rozena & Lees, 2021).

CONCLUSIÓN

La apatía e inestabilidad vecinal se produce del debilitamiento del tejido social, se encuentra así ya que no hay habitantes, lo que produjo que se perdieron las tradiciones y actividades cotidianas. Los habitantes de los centros históricos experimentan sentimientos de soledad y de inseguridad.

El siguiente entrevistado revela la siguiente información en su discurso:

“(…) En el vecindario han surgido cambios notables debido al impacto de Airbnb. Antaño, este rincón irradiaba tranquilidad, ¿sabes? Era el hogar de familias arraigadas por generaciones, donde cada rostro era conocido y cada esquina evocaba recuerdos compartidos. Sin embargo, hoy en día, pareciera que los turistas superan en número a los residentes de siempre (...) ¿Qué me inquieta tanto al respecto? La pérdida progresiva de nuestra identidad comunitaria, ¿entiendes? Ya no nos reconocemos mutuamente como antes, y esta situación me llena de melancolía. Antes, un paseo por la cuadra significaba saludar a vecinos de toda la vida, pero ahora, la mayoría son caras nuevas cada semana (...) Lo más preocupante es el alza desmesurada en los precios de alquiler, todo gracias a Airbnb, ¿sabes? Antes, encontrar una renta asequible era viable, pero ahora es muy difícil. Muchos residentes de toda la vida se ven obligados a abandonar sus hogares, separándose de sus raíces en busca de vivienda más accesible (...) Ah, sí, he sido testigo de cómo numerosas viviendas se han convertido en propiedades de Airbnb. En otro tiempo, eran hogares impregnados del aroma de la cocina casera y del bullicio infantil en las calles. Sin embargo, hoy en día, la zona se ha transformado en meros negocios turísticos, desprovistos de esa esencia que nos definía. Y lo peor es que muchos visitantes no respetan nuestra forma de vida ni nuestras tradiciones (...) Es cierto que Airbnb ha inyectado capital al vecindario, pero también ha acarreado conflictos, como la falta de orden y seguridad. Antes, dejar la puerta abierta no era motivo de preocupación, pero hoy en día, es impensable. Además, ha ocasionado el cierre de numerosos comercios locales, incapaces de competir con los precios ofrecidos a los turistas (...) Me llenaría de indignación tener que abandonar este vecindario debido a Airbnb, ¿sabes? Aquí eché raíces, he vivido toda mi vida y no me gustaría tener que buscar un nuevo hogar en otro lugar. Sin embargo, con la situación actual, quién sabe qué deparará el futuro (...) Espero que en una década se implementen leyes más rigurosas para regular Airbnb. Limitar la cantidad de viviendas destinadas a alquileres turísticos y proteger a las comunidades locales debería ser prioritario. Al fin y al cabo, lo

más importante es preservar la paz y la armonía en nuestro vecindario, junto a nuestra gente y nuestras tradiciones.” (Sánchez, 2022) (EM_4)

REVISIÓN

El entrevistado (Sánchez, 2022), nos comenta que en el barrio han habido unos cambios significativos debido a la influencia de *Airbnb*. Señala que anteriormente el vecindario era tranquilo, con residentes arraigados por generaciones, pero ahora hay más turistas que residentes. Expresa su preocupación por la pérdida de identidad comunitaria, ya que antes todos se conocían, pero ahora son caras nuevas cada semana.

Además, menciona que el aumento es exorbitante en los precios de alquiler debido a *Airbnb*, lo que obliga a muchos residentes a dejar el barrio en busca de vivienda más asequible. Observa cómo muchas casas se han convertido en alojamientos turísticos, perdiendo así su esencia familiar.

El entrevistado (Sánchez, 2022), también comenta que la llegada de *Airbnb* ha traído dinero al barrio, pero también ha generado problemas como la falta de seguridad y el cierre de negocios locales. Expresa su temor a tener que abandonar el barrio donde ha vivido toda su vida debido a esta situación.

Finalmente, el entrevistado (Sánchez, 2022), espera que en el futuro se implementen leyes más estrictas para regular *Airbnb*, limitando la cantidad de viviendas disponibles para alquiler turístico y protegiendo así a las comunidades locales.

INTERPRETACIÓN

Al considerar las investigaciones de Rozena & Lees (2021) y de Cócola-Gant & Gago (2019) podemos proporcionar una interpretación más amplia del testimonio del entrevistado. Desde la perspectiva de Rozena y Lees, el testimonio del entrevistado sobre los cambios en su vecindario debido a *Airbnb* refleja los efectos de la "Airbnbificación" en la vida cotidiana de las comunidades urbanas; misma que se caracteriza por la transformación de viviendas en alojamientos turísticos, lo que puede llevar a un aumento de los precios de alquiler y a la expulsión de los residentes de bajos ingresos.

Además, la investigación de Cocola Gant y Gago proporciona un contexto adicional al examinar cómo la inversión en propiedades para alquiler a corto plazo, como *Airbnb*, puede contribuir a la gentrificación y al desplazamiento de los residentes locales.

Al combinar estos enfoques, podemos interpretar el testimonio del entrevistado como un ejemplo de cómo la economía de plataformas, representada por *Airbnb*, está influyendo en la transformación socioeconómica y espacial de los vecindarios urbanos. La llegada de turistas a través de plataformas como *Airbnb* está cambiando la dinámica social y económica del vecindario del entrevistado, afectando la identidad comunitaria, los precios de alquiler y la disponibilidad de viviendas asequibles.

En resumen, el discurso del entrevistado da cuenta de que con la conversión de viviendas de uso residencial al turístico puede tener impactos significativos en la vida de las comunidades locales, reflejando los procesos de gentrificación, desplazamiento y transformación urbana.

CONCLUSIÓN

En resumen, el testimonio del entrevistado ilustra los impactos sustanciales que la transformación de viviendas familiares en alojamientos turísticos ha tenido en su vecindario. Las consecuencias, como el incremento de los precios de alquiler, la pérdida de la identidad comunitaria y la presión sobre la disponibilidad de viviendas asequibles, con ésto se resaltan los desafíos asociados con la expansión de esta modalidad de hospedaje.

Se enfatiza la necesidad de abordar de manera efectiva las consecuencias de la transformación de viviendas habitacionales a uso turístico. Es esencial implementar políticas y regulaciones que equilibren los beneficios económicos con la preservación de la cohesión comunitaria y el acceso a la vivienda. Reflexionar sobre estos desafíos es fundamental para asegurar un desarrollo urbano sostenible y justo en el contexto de la creciente influencia de la economía de plataformas en las ciudades.

El relato del último entrevistado de Morelia revela los siguientes aspectos:

“(…) Vivo aquí desde hace 35 años, es decir, desde 1987, me he establecido en esta zona debido a la proximidad a la plaza de armas, a las calles comerciales y a las paradas de transporte público, y eso es lo que más valoro de vivir aquí.

Además, tengo amigos y conocidos que residen en la misma área, lo que crea un sentido de comunidad y familiaridad. (...) Con la aparición de Airbnb en los últimos años, he notado cambios drásticos en la zona. La población residente ha disminuido considerablemente, y ahora somos un grupo reducido de vecinos en comparación con antes. Muchas viviendas han sido convertidas en alojamientos temporales para turistas, lo que ha alterado el equilibrio demográfico y la dinámica social del vecindario. (...) Antes, las tiendas locales eran principalmente pequeñas boutiques y mercados familiares, pero ahora han sido reemplazadas en su mayoría por grandes cadenas de supermercados y tiendas de conveniencia. Aunque algunas de estas tiendas ofrecen una mayor variedad de productos, se ha perdido el encanto y la autenticidad que solían caracterizar al centro. (...) Personalmente, prefiero comprar en los pequeños negocios locales siempre que sea posible, ya que valoro el sentido de comunidad y apoyo mutuo que ofrecen. Sin embargo, la presencia creciente de Airbnb ha llevado a la desaparición de muchos de estos establecimientos, lo que ha afectado negativamente la economía local y el tejido social del centro. (...) Aunque he notado la llegada de turistas a través de Airbnb, no interactúo mucho con los inquilinos de las propiedades de alquiler temporario. Sin embargo, observo cómo llegan y se van, lo que demuestra la alta rotación de personas en el vecindario. Esta constante fluctuación de residentes transitorios ha contribuido a la pérdida de unión comunitaria y al deterioro del sentido de pertenencia. (...) En resumen, la llegada de Airbnb ha tenido un impacto significativo en mi vecindario, cambiando la población, la economía y la atmósfera general del área. A pesar de todo, sigo sintiéndome apegado a este lugar después de tantos años y espero que en el futuro se implementen medidas para promover la vida comunitaria entre los residentes locales.” (Estrada, 2022) (EM_5)

REVISIÓN

El entrevistado (Estrada, 2022), nos comenta que ha vivido en la zona durante más de tres décadas, destaca la proximidad a la plaza de armas, a las calles comerciales y al transporte público como aspectos valiosos de su ubicación. Expresa su aprecio por el

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

sentido de comunidad que ha desarrollado a lo largo de los años, gracias a las amistades y conocidos que residen en la misma área.

Sin embargo, señala que la llegada de *Airbnb* en los últimos años ha generado cambios significativos en el vecindario. Observa una disminución en la población residente y una creciente cantidad de viviendas convertidas en alojamientos temporales para turistas, lo que ha alterado la dinámica social del área. El habitante (Sánchez, 2022), destaca cómo las tiendas locales, que solían ser pequeñas boutiques y mercados familiares, han sido reemplazadas en gran medida por grandes cadenas de supermercados y tiendas de conveniencia. Aunque algunas de las tiendas ofrecen una mayor variedad de productos, lamenta la pérdida del encanto y la autenticidad que caracterizaban al barrio antes de la llegada de *Airbnb*.

A pesar de las transformaciones, el entrevistado sigue prefiriendo apoyar a los pequeños negocios locales siempre que sea posible, valorando el sentido de comunidad que estos establecimientos fomentan. Sin embargo, reconoce que la presencia creciente de *Airbnb* ha llevado a la desaparición de muchos de estos negocios, lo que ha afectado negativamente la economía local y el tejido social del vecindario.

Aunque no interactúa mucho con los inquilinos de las propiedades de alquiler temporario, el entrevistado (Estrada, 2022), observa cómo llegan y se van, lo que refleja la alta rotación de personas en el vecindario. La constante fluctuación de residentes transitorios ha contribuido a la pérdida de cohesión comunitaria y al deterioro del sentido de pertenencia.

En conclusión, el entrevistado expresa su apego al vecindario a pesar de los cambios, y espera que en el futuro se implementen medidas para preservar su identidad y promover la vida comunitaria entre los residentes locales.

INTERPRETACIÓN

El relato del entrevistado refleja la experiencia personal de un residente que ha sido testigo de cambios significativos en su vecindario debido a la llegada de *Airbnb*. Se evidencia una clara conexión emocional con el lugar, arraigada en más de tres décadas de vida en la zona y a la formación de relaciones comunitarias significativas. La

transformación de viviendas en alojamientos temporales para turistas ha resultado en una disminución de la población residente, la pérdida de comercios locales tradicionales y una creciente sensación de anonimato en la comunidad.

La conversión de viviendas en alquileres turísticos no solo eleva los precios de la vivienda, sino que también cambia la composición demográfica y cultural de los vecindarios, afectando la unión social y el sentido de pertenencia; por lo que la llegada de *Airbnb* ha traído consigo una serie de cambios, desde la disminución de la población residente hasta la transformación del tejido comercial local.

En resumen, la combinación del testimonio del entrevistado con la investigación de Cocola-Gant (2016), resalta la necesidad de abordar de manera integral los desafíos asociados con la llegada de *Airbnb* y otras plataformas de alquiler turístico. Es fundamental implementar políticas urbanas que protejan los derechos de los residentes locales, promuevan la equidad en el acceso a la vivienda y preserven la identidad.

CONCLUSIÓN

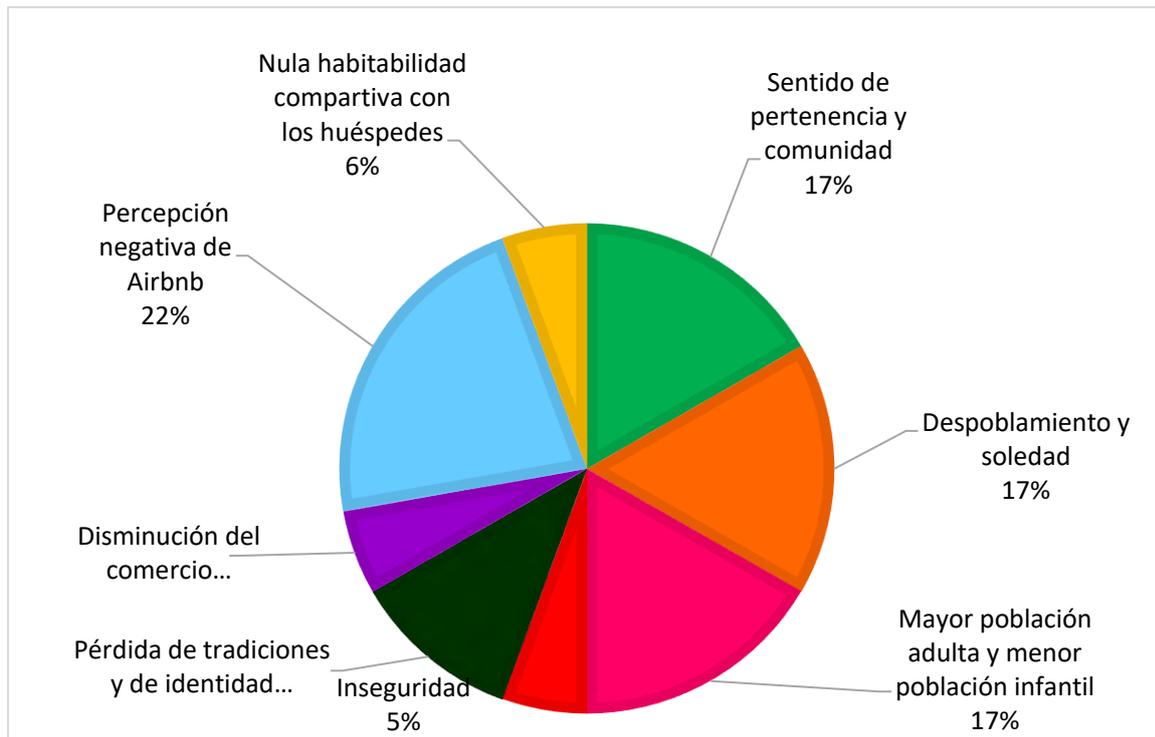
En conclusión, el relato del entrevistado destaca los cambios significativos experimentados en su vecindario debido a la proliferación de alquileres a corto plazo, en particular a través de plataformas como *Airbnb*. A lo largo de más de treinta años, ha sido testigo de la transformación económica y social de su entorno, reflejada en la disminución de la población local y la llegada constante de inquilinos temporales.

La preferencia del entrevistado por apoyar a los pequeños negocios locales se debe a la importancia de la identidad comunitaria y la autenticidad, elementos que han sido impactados por la llegada de nuevas formas de alojamiento turístico. La observación de la alta rotación de personas y el sentimiento de desplazamiento entre los residentes locales sugieren una inestabilidad en la comunidad y plantean interrogantes sobre el impacto a largo plazo en la cohesión social. El deseo del entrevistado de ver la zona habitada nuevamente refleja una aspiración común de restaurar la estabilidad y la familiaridad en el vecindario.

4.4.2 ¿Cuáles son las transformaciones sociales en el centro histórico de Zacatecas derivados de la llegada de la vivienda de uso turístico en específico *Airbnb*?

Figura 51

Porcentaje de presencia de categorías en el discurso de los entrevistados en Zacatecas



Nota. Elaboración propia.

En el discurso del primer entrevistado³ del centro histórico de Zacatecas encontramos lo siguiente:

“(...) Mi papá compro esta propiedad en el año de 1957 pero nosotros llevamos residiendo aquí desde hace 54 años desde el 68, nosotros nos casamos en el 68 y desde entonces estamos viviendo aquí. (...) Pues si ya después de tanto vivir en esta zona si me siento identificado y a gusto de vivir aquí, efectivamente han transcurrido, más bien ha habido cambios, y ya es una zona solitaria, ya hasta se ha mencionado que hace honor a su nombre, Lomas de la Soledad, ya está solo, ¿Por qué? Porque se han ido acabando los niños, no porque se hayan muerto si no porque han ido creciendo y ya pues no hay niños, o bien se han ido a vivir a otros lugares, de tal forma que se ha ido quedando poco a poco sola esta colonia (...) Pero tienes razón ya aquí somos puros viejitos, los niños crecieron, son adultos, se casaron, todos se fueron, fíjate tanto niño que había aquí, desde la

³ Informante clave del centro histórico de Zacatecas que pertenece al grupo de la tercera edad sin importar su género.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

esquina con los de la vecindad, un montón de niños que fueron amigos también de mis hijos, y luego los de Paty mi concuña, los de nosotros, los de los Zorrilla, los de Lety, los de Horte, los de etc, etc, hasta la otra esquina, todos eran niños. (...) Hay colonias nuevas modernas, y se van a la novedad, pero para mí lo moderno incluye más problemas, problemas de distancia, están distantes de iglesias, del centro de la ciudad, porque el centro nunca va a dejar de ser lo máximo de la ciudad, ahorita hay mucho turismo, y a donde vienen es al centro, a conocer las casas coloniales, la catedral, los templos, entonces las casas ya no están habitadas por familias, están cambiando a ser comercios, tiendas, cafés, lo rentan para turistas. Yo me siento agusto y no me retirare, aunque cuando se va el sol tengo algo de miedo, se siente todo muy vacío, nadie pasa caminando, y esa soledad me esta generando ansiedad y depresión. (...) En la Capilla hacían festividades, kermeses, y daba mucha alegría, ponían vendimias, pero ya decayó el templesito porque dejó ir la gente, por lo mismo de que ya no hay gente, incluso la Capilla dejó de funcionar. (...) La gente que vive aquí ya son muy amantes de estar en su casa y ya no es lo mismo, ya gente ajena, ya no la confianza que nos teníamos antes. Cambió muchísimo la vida en esta zona, se fueron los hijos, nos quedamos solos, se empezó a morir la gente, yo verdaderamente me siento triste por esta situación y esta soledad, y luego la pandemia remató, ya se nos hacía triste desde antes, la verdad no sé cómo decirte una conclusión de nuestra situación, a veces siento que nomas estamos esperando que ya nomas nos toque a nosotros. Era un ambiente muy feliz aquí, y el ambiente forja tu carácter y los niños que crecieron aquí crecieron felices. (...) Yo creo que va a ser igual dentro de 10 años, porque que cambios puede haber. Lo que le da vida a la calle son los estudiantes de la primaria y la escuela normal. Solo los fines de semana hay movimiento porque las casas se rentan“ (Rojas, 2022), (EZ_1).

REVISIÓN

El entrevistado (Rojas, 2022), comenta que su padre fue quien adquirió la propiedad en la que vive actualmente en el año 1957, pero que él y su esposa han habitado en esa casa desde 1968, es decir 54 años (al momento de la entrevista). El residente hace mención que después de todo el tiempo que lleva habitando en esa zona él ya se siente apegado a la misma y

disfruta de estar ahí, él ha presenciado los cambios que han sucedido y él más significativo es que ya es un lugar deshabitado.

En su punto de vista el despoblamiento se debe a que los niños que anteriormente vivían ahí se hicieron adultos y se fueron a vivir a otros lugares y que actualmente solo quedan adultos mayores los cuales a través de los años han ido muriendo. Hace referencia a todos los niños que el recuerda que había en la calle y los menciona casa por casa y familia por familia e incluso menciona que algunos de esos niños eran amigos de sus hijos.

Un dato interesante es que menciona el entrevistado (Rojas, 2022), que en una de las viviendas de esa calle que anteriormente estaba habitada por una familia ahora es alquilada con vivienda de uso turístico a través de *Airbnb*. En palabras del habitante, ahora hay nuevos fraccionamientos en otras áreas de la ciudad y la gente se muda hacia allá por el interés de innovar, pero en el gusto personal de él, lo novedoso a la vez es problemático pues se encuentra incomunicado de todo y para el centro es lo mejor de la ciudad.

Reconoce que el centro está cambiando por el turismo y que las viviendas están cambiando de uso de suelo convirtiéndose en negocios, restaurantes y en viviendas de uso turístico. El comenta que tanto él y su esposa viven relativamente satisfechos en el centro y que no piensan irse de ahí hasta que fallezcan, pero hace énfasis en que por las noches ya les da temor la calle pues se queda muy vacío y oscuro, que hasta miedo les da salir y que tienen pendiente en que malas personas se puedan meter a habitar en las viviendas vacías.

En cuanto a los inquilinos que rentan las viviendas de uso turístico mencionan que llegan distintos tipos de personas, que algunos han sido muy ruidosos y no les permitieron dormir y que incluso otra de las vecinas pensó que en la terraza de la VUT la habían convertido en una discoteca; pero también comenta que hay personas respetuosas que llegan a hospedarse que no interrumpen en su vida diaria y que incluso no notan su presencia. Por último, recuerda que este tipo de habitantes de corto tiempo no se ocupan de tirar la basura y que muchas ocasiones dejan latas en la calle.

El entrevistado (Rojas, 2022), no ve tanto problema en las interrupciones que pudieran tener por los huéspedes, a él lo que le preocupa es el que las casas estén deshabitadas varios días de la semana y que es una zona que se siente peligrosa y abandonada, que debería de haber más vida ahí si hubiera más población y comercios.

En cuanto a las tradiciones de la zona también comenta que se han ido perdiendo, que anteriormente en la Capilla de ahí organizaban fiestas patronales, pero debido a que la gente dejó de acudir también esa Capilla dejó de abrir y ya no se oficiaron misas. El residente (Rojas, 2022), hace mucho hincapié en que es una zona que cambió bastante con la llegada de las viviendas de uso turístico, que el tener habitantes extraños genera mucha desconfianza aunada a esa soledad que viven y la pandemia por Covid-19, todas esas situaciones les están generando ansiedad y tristeza, que incluso les hace pensar que solo están esperando la hora para morir.

Por último, recuerdan el entorno dichoso de la zona que ayudó a forjar el carácter de sus hijos y que fue parte de su felicidad y terminan mencionando que no creen que en 10 años vaya a transformarse la zona.

INTERPRETACIÓN

Un dato interesante que el entrevistado aporta es acerca de cómo esa zona se ha convertido en un lugar deshabitado, los centros históricos de las ciudades son espacios donde se dan diversos fenómenos los cuales deben ser abordados desde la transdisciplinariedad debido a su complejidad. Ese despoblamiento del que habla el residente (Rojas, 2022), no es exclusivo que se derive de la llegada de la vivienda de uso turístico específicamente *Airbnb* a esa zona y como bien menciona el habitante mucha de la población que anteriormente ahí habitaba creció y se fue a vivir a otros lugares por distintas causas y muchas viviendas quedaron deshabitadas; desafortunadamente esas casas no fueron ocupadas por nuevos residentes ya que en su lugar fueron puestas en renta en plataformas de alojamiento colaborativo en palabras del residente y con eso disminuyeron las posibilidades de encontrar vivienda para alquilar de manera permanente a la población local (Cócola-Gant & Gago 2019).

El habitante hace referencia a la soledad y a la inseguridad que se siente, porque las viviendas muchos días se encuentran deshabitadas.; la soledad está fuertemente vinculada a la ausencia de interacción social y el tener una comunidad desintegrada en la zona favorece a ese sentimiento que tienen los habitantes de ahí; tal como sucede en el estudio de caso realizado por Cócola-Gant & Gago (2019), en el barrio de Alfama en Portugal y en el que los residentes de la zona experimentan frustración por ver como su comunidad desuniendo.

El residente nota la presencia de las VUT y las transformaciones que se dan a partir de éstas, él ha vivido interrupciones pues le ha tocado presenciar que los huéspedes no se encargan de tirar su basura y hasta algunas fiestas en la madrugada en las casas convertidas en viviendas de uso turístico, impactando en su cotidianeidad siendo afectado por un tipo de violencia cuyos efectos aún son ocultos (Rozena & Lees, 2021).

CONCLUSIÓN

La gravedad del fenómeno no está solo en el despoblamiento, se debe enfocar la atención en el sentimiento de soledad que tiene la población de estos centros históricos al estar solo algunas temporadas y fines de semana muchas de las viviendas habitadas.

En el discurso de la segunda persona entrevistada del centro histórico de Zacatecas encontramos lo siguiente:

“(…) Llevo viviendo aquí desde 1973, ya son 49 años. (...) La ventaja que yo le veo es que está cerca de todo, de la Catedral, del Centro, de las tiendas que hay, de los templos, tengo amistades que viven en el centro. Me han dicho que me vaya a otro lado, pero aquí ya me acostumbré y me gusta estar aquí. (...) Me siento apegada aquí sí, es que ya son muchos años. (...) Yo considero que si hay cambios con la llegada de Airbnb, ha disminuido la población de vecinos, ya somos muy poquitos los que estamos aquí, porque se ha convertido en casas de renta para turistas. (...) También han cambiado los comercios porque antes eran tienditas de abarrotes y ahora varios oxos (...) Yo acudo pues a algunos restaurantes, pero las tiendas de artesanías no son para mí, ni los bares. (...) Yo no interactúo con los inquilinos que rentan casas, por ejemplo, en el callejón Ancho hay una casa de Airbnb y veo cuando las personas llegan, pero si acaso buenos días o buenas tardes. (...) Antes de que llegaran este tipo de viviendas había más vecinos, unos murieron y otros se fueron a otras colonias y ahora rentan sus casas en Airbnb; por aquí se están cayendo muchas casas y una forma de mantenerlas es a través de la renta a corto plazo. Las casas entran en un programa que el gobierno las reconstruye y luego las rentan en Airbnb. (...) También antes de la llegada de Airbnb los vecinos chinos celebraban con una ceremonia para conmemorar el año

nuevo chino. Y en otro callejón se rezaban rosarios, pero con la pandemia se pauso todo y se perdió el interés. (...) Yo creo que este tipo de viviendas si están desplazando a la población, yo creo que sí porque ya somos contados y quedamos pura gente grande, ya no hay niños y no llegan familias nuevas porque las rentas son altas, y porque es incómodo vivir aquí; la gente busca por otro lado. (...) Yo creo que yo sí lamentaría tener que irme a vivir a otra zona porque ya son muchos años. (...) Si conozco a los pocos vecinos que hay si, de hecho, cuando salgo les encargo la casa (...) Siento que si hay un sentimiento de comunidad aquí pues si nos apoyamos, si alguien está enfermo voy y pregunto a ver como sigue, estamos al pendiente entre todos (...) Si a mi si me gustaría ver esta zona habitada nuevamente, porque me daría más seguridad y tranquilidad.(...) Yo me imagino esta zona en 10 años pues ya puros comercios y puras casas de renta para turistas. (...) Dentro de las soluciones ante esta situación yo creo que hace falta un programa bien estructurado que controle *Airbnb*” (Huerta, 2022), (EZ_2).

REVISIÓN

La entrevistada (Huerta, 2022), comenta que tiene casi 50 años residiendo en la zona y que el beneficio de habitar ahí es su cercanía a todo y a las amistades que habitan cerca; dice que hay personas que le han dicho que se mude a vivir a otra zona, pero ya se siente habituado y disfruta de vivir ahí. El residente tiene apego al centro histórico pues comenta que ya son muchos años los que lleva viviendo ahí.

Menciona que se han experimentado cambios con la aparición de *Airbnb*, destaca el despoblamiento y que las casas que anteriormente estaban habitadas ahora son de alquiler turístico. Comenta que asimismo ha habido transformaciones en los negocios: han desaparecido las misceláneas y en su lugar ahora hay tiendas de conveniencia, hay una mayor presencia de restaurantes, bares y casas de artesanías.

La entrevistada (Huerta, 2022), menciona que su interacción con los huéspedes que alquilan viviendas de uso turístico es limitada y que no va más allá de un saludo o una despedida. También comenta que anterior a este modelo de hospedaje había mas vecinos en la zona pero pues algunos fallecieron y otros se mudaron a otros fraccionamientos y las viviendas en las que habitaban ahora se alquilan como viviendas de uso turístico.

Otro de los aspectos que la habitante (Huerta, 2022), comenta es sobre las construcciones en riesgo de colapso las cuales hay muchas cerca de ahí y que una manera de preservarlas es a través de alquilarlas para hospedaje turístico; para eso estas viviendas son restauradas a través de un programa de gobierno y que luego se dan de alta en la plataforma de *Airbnb*.

Otro de los datos que la entrevistada (Huerta, 2022), hace mención es respecto a las tradiciones que celebraban anteriormente a la aparición del alquiler de uso turístico, las cuales incluyen la celebración del año nuevo chino y el rezo del Santo Rosario, pero en palabras de ella desde que llegó la pandemia por Covid 19 se dejaron de realizar dichas costumbres y dejó de ser atractivo para los vecinos de la zona.

Respecto al desplazamiento poblacional la vecina comenta que si está siendo en parte generado por la llegada de *Airbnb* a la zona, dice que la gente que queda ya es poca y que son adultos mayores. En cuanto a la opinión de la habitante (Huerta, 2022), no le gustaría tener que mudarse a vivir a otro lugar pues ya lleva muchos años habitando en este lugar.

La residente comenta que si conoce a los escasos habitantes que quedan ahí y que incluso como vecinos se apoyan cuando es necesario, ya sea para cuidar de las casas cuando alguien está afuera de la ciudad o preguntar por la salud de alguien cuando están enfermos.

A la entrevistada (Huerta, 2022), le complacería ver la zona nuevamente poblada porque le generaría mayor confianza y estabilidad, pero se imagina que en 10 años la zona se transformará en un área en el que solo existirán negocios y viviendas de uso turístico. Menciona que son necesarias medidas y la regulación del fenómeno.

INTERPRETACIÓN

Algo a destacar en la habitante es su apego hacia el centro histórico después de tantos años de residir en el mismo, él ve muchos beneficios de habitar ahí debido a la ubicación y a lo fácil que le resulta acceder a los servicios que necesita en su vida diaria.

La entrevistada (Huerta, 2022), hace referencia que una de los efectos de la llegada del modelo de arrendamiento de vivienda de uso turístico a través de *Airbnb* ha traído consigo algunos efectos entre los que destaca el despoblamiento, fenómeno al que hacen referencia también los otros residentes entrevistados; dicho desplazamiento poblacional existe hace

décadas en el centro histórico de Zacatecas, sin embargo, ha sido oportunidad de negocio para todas aquellas personas que buscaban salirse del centro histórico.

La habitante comenta acerca de las viviendas que hay en la zona y las cuales se encuentran en riesgo de colapso y que una forma de mantenerlas es alquilarlas como viviendas de uso turístico. Sin embargo, esto impacta en los procesos de gestión del patrimonio y además lo revaloriza, pues solo las personas que alquilan por medio de este modelo de negocio son las que pueden habitarlo.

Propone una solución mediante la planeación urbana mediante un programa podría denominar “Programa Sectorial de Viviendas de Uso Turístico en el Centro Histórico de Zacatecas”.

CONCLUSIÓN

La vivienda de uso turístico tiene ventajas y desventajas, por un lado, el desplazamiento poblacional y la pérdida de tradiciones; pero también es una forma de salvaguardar el patrimonio arquitectónico si se hace correctamente, sin embargo, en algunas ocasiones también puede comprometer el valor de los bienes inmuebles cuando se hacen modificaciones en las estructuras y asimismo cuando se rebasa la capacidad de carga de estos.

En el discurso del tercer entrevistado del centro histórico de Zacatecas encontramos lo siguiente:

“(…) Llevo toda la vida viviendo aquí porque ahí nació, ósea 63 años. Mi papá nació ahí, mi abuelita vivió ahí; y mis hijos y mi nieta también nacieron ahí. (...) Me gusta vivir aquí porque es un barrio que, si está cercano al centro, pero no tanto, entonces es tranquilo, relativamente tranquilo. **Nada más que sí, que lo que está pasando es que no hay niños. Somos pura gente grande.** (...) **Sí sí, yo formo parte de Mexicapan, desde varias generaciones hemos estado ahí y es una parte importante de mi formación cultural; de hecho, yo me integro bastante para vigilar la calle y realizar algunas actividades en beneficio de ahí de mi comunidad.** (...) Lo que yo estoy observando es que ya las personas grandes se están yendo a vivir a otras zonas con sus hijos, otros se están muriendo y hay dos o tres personas

que viven solas. Y yo observo que las casas las están alquilando, pero no para rentas fijas si no para turistas. (...) Yo no logró interactuar con los huéspedes, **sólo me preguntan por las iglesias.** (...) Muchas de las tradiciones se están perdiendo, por eso es por lo que ciertos grupos que se encargan de la preservación de la cultura intentan que no se pierdan. Yo pienso que las tradiciones se están perdiendo por muchos factores, la gente se va de sus lugares y ya no interesa tanto, no se fomenta la parte cultural, la cual rescata muchos valores que ya se han perdido. (...) **Yo pienso que las viviendas Airbnb están desplazando a la población porque también es una forma de incentivar la economía. Una vecina tiene uno por donde venden las tunas y lo renta en plataformas, y me dijo que ella ya se iba a ir con su hija pero que iba a rentar su casa; entonces es algo que aporta algo de dinero.** (...) Yo lamentaría tener que irme a vivir a otras zonas por qué si se me hiciera muy raro, porque yo estoy acostumbrado a andar aquí en el centro, ya que siempre ando caminando aquí. Me daría mucha nostalgia no poder caminar aquí todos los días. (...) **Si gran parte de la gente que vive ahí nos conocemos de toda la vida.** (...) Hay gente que se ha tenido que ir porque ya están grandes y se quedaban solos en la casa. (...) **Yo he observado que han cerrado muchas tienditas, antes estábamos acostumbrados a ir a comprar un pan o leche, y las tienditas han cerrado porque ya casi no hay a quien venderle; a veces no hay a donde ir a comprar porque ya no hay cerca.** (...) Todavía no se ha ido quedando vacía la zona, todas las casas están ocupadas; **lo único es que no hay niños. Cuando yo estaba chiquita había muchos niños y todos salíamos a jugar.** (...) Yo creo que, si va a aumentar el número de casas que son Airbnb, y se debe normar a nivel estatal y municipal, que paguen sus impuestos como todos. Pero que, si sean lugares adecuados, pero sobre todo que si van a adecuar casas patrimoniales lo hagan de acuerdo con la norma; que la imagen de la ciudad no se distorsione. Que la gente haga con sus casas lo que quiera, pero que si se regule. Es un tema delicado, pero si hubiera políticas en donde si se permita que se renten pero que los dueños tengan que vivir también ahí; que se acondicionen las casas con espacios para los habitantes otros espacios para los turistas y de esa forma las mismas personas pueden fomentar sus raíces culturales; y si toda la casa se convierte en alquiler de corto tiempo los turistas no les interesa lo cultural porque

ellos vienen con otro motivo. Se debe fomentar que las zonas no se deshabiten. En otras zonas del centro histórico solo hay tres vecinos que viven y tienen ellos mucho problema porque hay mucho ruido, mucha gente desconocida y ya no quieren salir porque ya no se van a encontrar al vecino y saludarlo, van a decir sabe quién será, igual son personas buenas y lo que quieras, pero no son nuestra gente. Se pierde el sentido de comunidad y ya se quieren ir de ahí. (...) En 10 años me gustaría imaginármelo casi como está, nada más con vecinos que interactúen más para estar más unidos, tener mejores calles, para que esté más barrido, todas esas cositas cotidianas, para que las lámparas estén en su lugar y funcionen; con mucha seguridad y que podamos regresar a la casa a las 9 o 10 de la noche como antes, ahorita ya no se puede porque la calle se siente sola. (...) Ojalá que este tipo de hospedaje que se ofrece al turismo sea buena opción para que la gente viaje, pero me gustaría seguir teniendo nuestras costumbres y que los turistas respeten nuestras tradiciones, nuestros horarios, que ellos vengán y convivamos en armonía. Que los ciudadanos que quieran rentar sus casas en esta forma lo hagan pero que no se vayan, que dejen su parte para que ellos vivan ahí y digan aquí se cena así y aquí se come esto; y le demos algo a los visitantes, que coman y prueben la comida tradicional, porque el Starbucks lo pueden encontrar en cualquier ciudad del mundo" (Nava, 2022), (EZ_3).

REVISIÓN

La entrevistada (Nava, 2022), comenta lleva habitando en ese barrio del centro histórico desde su nacimiento y que varios miembros de su familia tanto las generaciones que le anteceden como de su descendencia han nacido y crecido en esa zona. Comenta que le gusta vivir ahí por su cercanía a lo que él llama el centro (primer cuando de la ciudad) y porque es un lugar pacífico. Hace mención también que ya no hay niños y que todos los que habitan ahí son adultos mayores.

Comenta que ella ya es parte del barrio porque desde hace varias generaciones su familia ha habitado la zona y esto ha constituido gran parte de su identidad, y es por ese sentido de comunidad que tiene que buscar hacer acciones en beneficio de la zona y busca que se sigan llevando las tradiciones y costumbres y está al pendiente de que todo esté en orden en las calles.

En palabras de la entrevistada (Nava, 2022), se está dando un desplazamiento poblacional pues la poca gente que queda (personas de la tercera edad) se está mudando a otras zonas con sus hijos, otros están falleciendo y otros pocos viven solos. La residente se percata de la llegada de la vivienda de uso turístico específicamente *Airbnb* a la zona y comenta que no consigue relacionarse con los huéspedes que alquilan en dicho modelo de negocio.

A pesar de todo el esfuerzo que realiza la residente en beneficio de su comunidad, ella comenta que sus tradiciones están desapareciendo y que por lo mismo algunas asociaciones a favor de preservar el patrimonio inmaterial o intangible realizan acciones para que esas festividades no mueran. La entrevistada (Nava, 2022), cree que esas prácticas se están perdiendo por el despoblamiento que se está dando y por qué no ha dado el impulso adecuado a la preservación cultural con la cual se podrían conservar también los valores que a la par han ido desapareciendo.

En el punto de vista de la habitante las viviendas de uso turístico están fomentando el desplazamiento poblacional porque son un estímulo económico y comenta acerca de una vecina que tiene una vivienda inscrita en esta forma de hospedaje y que estaba por mudarse con familiares para de ese modo percibir el incentivo económico de rentar su casa.

A la habitante (Nava, 2022), no le gustaría tener que mudarse a otra zona pues ya se siente muy acostumbrado a habitar ahí y desplazarse a pie por la zona, por lo que añoraría recorrer esas calles en su día a día.

Comenta que los residentes de la zona se conocen entre sí desde hace muchos años y uno aspecto que resalta es que había personas de la tercera edad que se han marchado a otros lugares pues ya se encontraban viviendo de manera solitaria y al ser mayores probablemente requerían de ayuda.

La agente clave (Nava, 2022), ha notado que algunos pequeños negocios se han visto en la necesidad de cerrar pues ya no hay clientes que compren alimentos para su vida diaria. Comenta que la zona aún no está despoblada porque todas las viviendas aún están habitadas, pero que es un lugar que se quedó sin niños y menciona un recuerdo que cuando él era menor si había muchos infantes y que salían a las calles a jugar.

La habitante menciona que un tema complicado pero que sabiéndolo encaminar de manera en que se promueva la habitabilidad de las viviendas, por ejemplo, que la población rente dentro de su vivienda espacios como alojamientos y así no se cambie el uso de suelo del inmueble y los mismos habitantes impulsen las tradiciones del lugar y las muestren a los turistas; ya que si la vivienda cambia su uso de suelo por completo y solo quedan habitantes externos éstos no tienen como prioridad fomentar la identidad de la zona.

La habitante (Nava, 2022), comenta que le haría ilusión que en 10 años la zona permaneciera casi igual, pero con más pobladores interrelacionándose entre sí, que hubiera más comunidad y más acciones a favor del cuidado del barrio, por ejemplo, estar pendiente de que los servicios como que la iluminación esté funcionando correctamente, la calle esté limpia y que se pueda transitar sin ningún peligro.

Por último, la residente termina la entrevista mencionando que espera que este modelo de negocio sea una buena oportunidad para impulsar el turismo, pero que le haría ilusión que no se perdieran las tradiciones y que si llegan habitantes temporales respeten esas costumbres que hay y no impacten en su vida diaria y sus horarios, que pueda dar una relación de respeto entre ambas partes. Añade que los habitantes que quieran alquilar sus viviendas como alojamiento vacacional lo hagan, pero sin abandonar la zona y que al contrario sean ellos los embajadores del barrio y les comenten los turistas acerca de las tradiciones y platos típicos del mismo, en lugar de que los visitantes vayan a consumir a restaurantes de cadena que pueden ser encontrados en cualquier otro lugar.

INTERPRETACIÓN

La habitante (Nava, 2022), tiene gran interés el beneficio de su comunidad, no quiere que las tradiciones desaparezcan, pero como ya hay menos población y con la llegada de la VUT es más difícil.

Al igual que en otras ciudades patrimoniales de México como lo es Guanajuato indicado en la investigación de Navarrete (2018), en Zacatecas también los propietarios de edificaciones en los centros históricos deciden cambiar el uso de suelo de su inmueble con el objetivo de generar mayores ingresos; de ese modo los edificios que anteriormente eran viviendas habitacionales ahora son restauradas y transformadas a otro uso de suelo como es el de vivienda de uso turístico. Con el aumento de casas habitación convertidas en este modelo de

hospedaje disminuyen las posibilidades de que la población local pueda acceder a una vivienda en estas zonas céntricas de la ciudad y se da un reemplazo de habitantes por huéspedes (Cócola-Gant, 2016; Cócola-Gant & Gago, 2019; Angel & Doganer, 2020).

La entrevistada (Nava, 2022), asume que es un tema delicado pero que se debe guiar y regular y que deben ser espacios dignos y que puedan cumplir con el nuevo uso que se les está asignando sin comprometer el valor patrimonial de las edificaciones; esto sucede al querer dar usos a los edificios para el que no fueron destinados y entonces al tener que adaptarlos deben sufrir modificaciones para que cumplan con nueva la función. Estos cambios de uso de suelo tienen repercusión en la tipología del edificio y transforman el patrimonio dando como resultado construcciones fachadistas y el fomento la segregación y exclusión social (Navarrete, 2017); las edificaciones sufren mutaciones en cuanto a su forma y función dando como resultado tipos de arquitectura que ya no corresponden a ni a su uso de suelo original, ni a sus principios tradicionales y ponen en duda su valor histórico. tangible (Navarrete, 2018).

Entonces la implantación de la vivienda de uso turístico tiene repercusiones en la conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad, pero al mismo tiempo es una forma de preservarlo gracias a la entrada económica que obtienen los propietarios que alquilan a través de dicha forma de hospedaje, sin embargo, promueve los procesos de desigualdad al privar del patrimonio a la población local, quienes a lo largo de los años son los que lo han originado (Navarrete, 2018) conservado y preservado; todo lo anterior repercute en los procesos de gestión de los centros históricos.

Una posible solución que la habitante señala (Nava, 2022), es que solo sean permitidas recámaras de arrendamiento turístico dentro de la vivienda y solo cuando los propietarios u otros residentes estén viviendo ahí; con todo esto se promueve y recupera la habitabilidad de los centros históricos, se impulsa el turismo, se preserva el patrimonio tangible y el intangible ya que no se ponen en riesgo las tradiciones y todo aquello que compone la afirmación de la identidad de un lugar.

CONCLUSIÓN

Al reutilizarse los edificios de las zonas históricas en las ciudades se fomenta una exclusión social del patrimonio, se pone en duda los valores históricos de los edificios y se crean tipologías arquitectónicas que siguen a las nuevas formas y funciones. Se desposee a la

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

población local de su herencia urbano-arquitectónica que durante décadas sus antepasados construyeron y preservaron (Navarrete, 2018).

En el discurso del siguiente entrevistado se revelan estos datos:

“(…) Llevo toda mi vida aquí, unos buenos 50 años. Y déjame decirte, las cosas han cambiado un montón últimamente, (...) si especialmente con toda esta movida de Airbnb. (...) Conozco a gente que se ha ido a nuevos fraccionamientos porque dicen que esta zona ya no es lo que era. El tráfico, los robos y todo eso se han vuelto más comunes. Y te digo, yo mismo he sido víctima de algún que otro robo y daños a mi coche. No es que te dé mucha seguridad, la verdad. (...) Aunque soy de aquí, he pensado en irme a otra propiedad que tengo y pasar temporadas allá para cambiar un poco el aire, porque aquí ya no se está tan tranquilo como antes. (...) Además, el rollo del consumo ha cambiado un montón con todos estos turistas dando vueltas. Los sitios que antes vendían comida local ya no son tan populares, y ahora los que atraen más son los que tienen platos más internacionales. Y eso ha afectado a las ventas de cosas típicas de por aquí, como los dulces locales, que ya no se venden tanto como antes. (...) En resumen, la llegada de Airbnb ha puesto todo patas arriba en nuestro vecindario, cambiando la manera en que vivimos y consumimos de forma bastante notable.” (Bañuelos, 2022), (EZ_4)

REVISIÓN

El entrevistado (Bañuelos, 2022), comenta que ha vivido toda su vida en el vecindario, alrededor de 50 años. Señala que ha habido grandes cambios últimamente, especialmente con la llegada de *Airbnb*. También menciona que conoce a personas que se han mudado a nuevos desarrollos residenciales porque sienten que el vecindario ya no es lo que era. Los accidentes de tráfico y los robos se han vuelto más comunes, y él mismo ha sido víctima de algunos robos y daños a su coche, lo que le ha hecho sentir menos seguro.

Aunque ha vivido toda su vida aquí, está considerando la posibilidad de irse a otra propiedad que tiene para cambiar de aire, ya que siente que el vecindario ya no es tan tranquilo como antes. Además, menciona que el tipo de consumo ha cambiado mucho con la llegada de los

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

turistas que usan *Airbnb*. Los lugares que solían vender comida local ya no son tan populares, y ahora los que ofrecen platos internacionales atraen más clientes. Esto ha afectado las ventas de productos típicos locales, como los dulces, que ya no se venden tanto como antes.

En resumen, la llegada de *Airbnb* ha generado un gran impacto en el vecindario, cambiando la forma en que las personas viven y consumen de manera significativa.

INTERPRETACIÓN

El testimonio del entrevistado (Bañuelos, 2022), revela la profunda transformación experimentada en su vecindario como resultado de la proliferación de *Airbnb*. Siguiendo la teoría del desplazamiento, desarrollada por Neil Smith (1987), ofrece una lente para comprender cómo la inseguridad y la pérdida de calidad de vida pueden estar impulsando a los residentes originales a abandonar el vecindario en busca de lugares más seguros y asequibles. En ese sentido, el testimonio del entrevistado sugiere un proceso de desplazamiento de la población local en favor de los intereses del turismo y la especulación inmobiliaria.

Se puede argumentar que la falta de regulaciones efectivas y la búsqueda de beneficios económicos están contribuyendo a la inseguridad y la pérdida de cohesión comunitaria en el vecindario. La ausencia de medidas para controlar la proliferación de la vivienda de uso turístico puede conducir a una mayor fragmentación social y a la exclusión de los residentes locales.

El relato del entrevistado (Bañuelos, 2022), es un ejemplo vívido de los desafíos y conflictos asociados con la transformación urbana impulsada por el turismo y la economía de plataformas. Aunque *Airbnb* puede traer beneficios económicos, también puede generar tensiones sociales y desplazar a las poblaciones locales, lo que resalta la importancia de abordar estas cuestiones desde una perspectiva integral que considere tanto los aspectos económicos como los sociales y culturales del desarrollo urbano.

CONCLUSIÓN

En conclusión, el discurso del habitante evidencia la marcada transformación experimentada en su vecindario debido a la proliferación de *Airbnb*. La inseguridad y la pérdida de calidad de vida emergen como factores destacados que impulsan el desplazamiento de residentes

originales en favor de los intereses turísticos. La ausencia de regulaciones efectivas y la búsqueda exclusiva de beneficios económicos contribuyen a la fragmentación social y a la exclusión de los residentes locales.

El testimonio subraya los desafíos y conflictos inherentes a la transformación urbana impulsada por el turismo y la economía de plataformas, enfatizando la necesidad de abordar dichas cuestiones de manera integral considerando tanto los aspectos económicos como los sociales del desarrollo comunitario.

El último entrevistado del centro histórico comenta lo siguiente:

“(…) Desde 1992 nos establecimos aquí. Con el tiempo, hemos observado una transformación notable en este vecindario. Especialmente con la aparición de plataformas como Airbnb, la dinámica del lugar ha cambiado significativamente, volviéndose más solitario. (...) Antaño, esta área rebosaba de actividad, con niños jugando por las calles y vecinos que se conocían entre sí. Sin embargo, a medida que esos niños crecieron y se mudaron, el vecindario experimentó una transición. La llegada de Airbnb también ha contribuido a esta sensación de soledad, ya que muchas casas ahora se alquilan a turistas. (...) La soledad creciente también está afectando a la salud mental de los residentes. El aislamiento social puede generar estrés, ansiedad y depresión, lo que agrava aún más la sensación de desconexión y alienación en la comunidad. (...) La llegada de turistas a través de Airbnb ha alterado la dinámica del vecindario, transformando las antiguas casas familiares en alquileres temporales y comercios. Esta transición ha debilitado la sensación de comunidad que existía antes, dejando a muchos residentes sintiéndose solos y desconectados. (...) A pesar de estos desafíos, nuestra familia sigue comprometida con este lugar y no tiene planes de mudarse. Aunque las noches a menudo se sienten más oscuras y silenciosas que antes, seguimos encontrando consuelo en los recuerdos y las historias que este vecindario tiene para ofrecer. (...) En resumen, la vida en este vecindario ha experimentado un cambio significativo en las últimas décadas. Aunque no podemos predecir cómo será el futuro,

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

esperamos que este lugar recupere su vitalidad y su sentido de comunidad en los próximos años.” (Medina, 2022), (EZ_5)

REVISIÓN

El entrevistado (Medina, 2022), menciona que desde 1992 se establecieron en el vecindario, y desde entonces han notado una transformación notable. La llegada de plataformas como *Airbnb* ha cambiado la dinámica del lugar, volviéndolo más tranquilo y solitario. Antes, el área estaba llena de actividad, con niños jugando por las calles y vecinos que se conocían entre sí. Sin embargo, a medida que esos niños crecieron y se mudaron, el vecindario experimentó una transición.

La presencia de *Airbnb* ha contribuido a la sensación de soledad, ya que muchas casas ahora se alquilan a turistas. El aumento en la soledad también está afectando la salud mental de los residentes, generando estrés, ansiedad y depresión debido al aislamiento social.

La llegada de turistas a través de *Airbnb* ha transformado las antiguas casas familiares en alquileres temporales y comercios, debilitando la sensación de comunidad que existía antes y dejando a muchos residentes sintiéndose solos y desconectados.

A pesar de estos desafíos, la familia sigue comprometida con el vecindario y no tiene planes de mudarse. Aunque las noches a menudo se sienten más oscuras y silenciosas que antes, encuentran consuelo en los recuerdos y las historias que el lugar tiene para ofrecer.

En resumen, la vida en el vecindario ha experimentado un cambio significativo en las últimas décadas, y aunque no pueden predecir cómo será el futuro, esperan que el lugar recupere su vitalidad y sentido de comunidad en los próximos años.

INTERPRETACIÓN

El relato del entrevistado (Medina, 2022), arroja luz sobre un aspecto crucial que ha sido menos explorado en investigaciones previas: el impacto en la salud mental de los residentes debido a la soledad y la desconexión resultantes de los cambios en el vecindario impulsados por plataformas de alquiler temporario como *Airbnb*. Este

descubrimiento destaca la importancia de considerar no solo los aspectos económicos y sociales, sino también los efectos psicológicos de estos fenómenos urbanos.

Al abordar estos aspectos, se pueden encontrar conexiones con el trabajo de Rozena & Lees (2021), quienes en su investigación examina cómo la proliferación de alquileres de corto plazo está transformando las dinámicas comunitarias y la vida cotidiana en los barrios urbanos. Aunque Rozena & Lees (2021) no se centran específicamente en el impacto en la salud mental, su análisis proporciona un marco valioso para comprender cómo los cambios en el entorno físico y social pueden influir en el bienestar emocional de los residentes.

La sensación de aislamiento y la falta de interacción social, mencionadas por el entrevistado, pueden tener consecuencias significativas en el bienestar emocional de los residentes. Este hallazgo resalta la necesidad de políticas y acciones que aborden no solo los aspectos tangibles de la gentrificación y la transformación urbana, sino también sus impactos en la salud mental de la población.

En resumen, el testimonio del entrevistado evidencia la importancia de considerar el impacto en la salud mental al estudiar los efectos de la transformación urbana impulsada por plataformas de alquiler temporal. Estos hallazgos representan una contribución significativa a la comprensión de los desafíos y las complejidades asociadas con estos cambios en el entorno urbano.

CONCLUSIÓN

El relato del entrevistado (Medina, 2022), revela la complejidad de los cambios experimentados en su vecindario como resultado de la proliferación de plataformas de alquiler temporal, como *Airbnb*. Además de los impactos económicos y sociales ya conocidos, el testimonio destaca el impacto significativo en la salud mental de los residentes, especialmente debido a la creciente sensación de soledad y desconexión. Con ese descubrimiento, aunque no explorado en profundidad en investigaciones anteriores, subraya la necesidad de considerar los efectos psicológicos de los cambios urbanos inducidos por el turismo y la economía de plataformas. Además, el testimonio del entrevistado proporciona un testimonio vívido de los desafíos enfrentados por las

comunidades locales que luchan por mantener su identidad y cohesión en medio de transformaciones rápidas.

5.3.3 Panorama general de los efectos sociales a partir de la llegada de la vivienda de uso turístico específicamente *Airbnb* a los centros históricos de Morelia y Zacatecas.

La creciente popularidad de este modelo de alojamiento se atribuye a su rentabilidad y los beneficios económicos que brinda. Los propietarios encuentran una mayor rentabilidad al ofrecer sus viviendas para alquiler turístico en comparación con los arrendamientos tradicionales a largo plazo. De hecho, muchos optan por trasladarse a otras áreas y alquilar sus propiedades a través de plataformas digitales como *Airbnb*.

La irrupción de viviendas destinadas al turismo a través de plataformas como *Airbnb* en los centros históricos de Morelia y Zacatecas ha generado una serie de cambios significativos en el tejido socioespacial. Por un lado, se ha evidenciado una disminución y eventual desaparición del comercio tradicional, lo que repercute negativamente en las escasas oportunidades de la población local para acceder a productos básicos en su vida cotidiana. Por otro, impactos en el mercado inmobiliario, dado que la escasez de viviendas disponibles para alquiler tradicional ha ocasionado un incremento en los costos de renta.

Con lo anterior, se evidencia un desplazamiento de la población local y se refuerzan los procesos de despoblamiento que han estado presentes durante décadas en ambos centros históricos. Es una situación conlleva a la pérdida de la habitabilidad en dichas áreas, la transformación de los usos de suelo y la sustitución de los habitantes locales por visitantes temporales.

La presencia creciente de viviendas de uso turístico ha contribuido a una disminución en la actividad y la vitalidad del vecindario, reflejada en la pérdida de niños jugando en las calles y la reducción en la interacción entre vecinos. El fenómeno ha generado una creciente sensación de soledad y aislamiento entre los residentes, exacerbada por la falta de conexión social y la ausencia de actividades comunitarias.

Otros impactos derivados de la expulsión de los habitantes locales en los centros históricos estudiados son la inestabilidad y apatía colectiva. La falta de consolidación de las tradiciones

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

y costumbres en un lugar poco habitado y olvidado contribuye a la pérdida de la comunidad. La pérdida comunitaria puede dar lugar a sentimientos de soledad e inseguridad entre algunos pobladores. Es necesario abordar estos efectos invisibles para promover el bienestar emocional de la comunidad.

Además, se ha destacado la repercusión en la salud mental de los residentes, evidenciando que el aislamiento social y la pérdida de cohesión comunitaria pueden generar estrés, ansiedad y depresión, es por lo anterior que es necesario abordar los efectos psicológicos de los cambios urbanos. A pesar de estos desafíos, muchos residentes expresan un fuerte apego emocional al vecindario y una determinación de permanecer en él a pesar de las dificultades.

La llegada de viviendas turísticas a los centros históricos de Morelia y Zacatecas ha provocado una serie de transformaciones, entre las que destacan las modificaciones arquitectónicas de los edificios. Dichas adaptaciones, tanto en función como en forma, dan lugar a nuevas tipologías arquitectónicas que reflejan la necesidad de ajustarse a un uso para el cual no fueron originalmente concebidos. Si bien el reuso de estos inmuebles puede considerarse como una forma de preservar su valor patrimonial, también conlleva riesgos al exponerlos a posibles daños y alteraciones en su estructura original.

Además, el proceso de reutilización arquitectónica puede promover la segregación social al privar a los habitantes locales del acceso y disfrute del legado arquitectónico que históricamente han contribuido a construir, conservar y preservar. La pérdida del patrimonio cultural puede generar tensiones en la comunidad y contribuir a la marginalización de ciertos grupos sociales, exacerbando las desigualdades existentes en dichas áreas urbanas.

Todas las características originadas por la llegada de la VUT tienen un muy estrecho vínculo con la gentrificación (Wachsmuth & Weisler, 2018), y es por lo que ayudaría tener más investigaciones entre esas relaciones de dos fenómenos que actualmente van muy de la mano.

En resumen, el testimonio recopilado ofrece una visión completa de los impactos de la transformación urbana inducida por el turismo y la economía de plataformas en la vida cotidiana y el bienestar de los residentes. Estos hallazgos subrayan la importancia de adoptar enfoques centrados en las personas para abordar los desafíos actuales y futuros del desarrollo urbano.

DISCUSIÓN

La presente investigación proporciona una visión integral de las transformaciones socioespaciales a partir de la vivienda de uso turístico en los centros históricos de Morelia y Zacatecas, centrándose en la plataforma *Airbnb*. La distribución no homogénea de las viviendas de uso turístico, especialmente en los centros históricos y cerca de puntos de interés, destaca la necesidad de comprender cómo estos patrones afectan el acceso a la vivienda para la población local. La agrupación de VUT plantea desafíos, como el riesgo de desplazamiento de residentes locales y la sustitución por visitantes temporales. La concentración de dichas viviendas en los centros históricos ha llevado a una competencia por la vivienda entre la población local y los visitantes temporales, exacerbando la problemática del despoblamiento en dichas zonas.

La concentración de viviendas de uso turístico en áreas específicas, especialmente cercanas a puntos de interés y museos, puede influir directamente en la rutina diaria de los residentes locales. Esa presencia constante de turistas y visitantes temporales podría alterar las dinámicas cotidianas, desde el acceso a servicios locales hasta la movilidad dentro de la ciudad. El cambio en el entorno social puede generar tensiones y afectar la sensación de colectividad vecinal permanente, como han señalado estudios previos (Rozena & Lees, 2021; Wachsmuth & Weisler, 2018). La limitada disponibilidad de viviendas para la población local, consecuencia de la alta demanda de la vivienda de uso turístico, también tiene un impacto directo en el modo de vida de los residentes. Además, con la dificultad para acceder a la vivienda puede generar desplazamientos, creando barreras para la permanencia de la población local en los centros históricos. Esto no solo afecta la estructura demográfica de estas áreas, sino que también puede traducirse en la pérdida de la diversidad y autenticidad cultural que aportan los residentes locales a la identidad de la comunidad.

La presencia de viviendas deshabitadas en los centros históricos subraya el fenómeno del despoblamiento. Esa aparente falta de interés de la población local en residir en esas zonas plantea preguntas sobre las motivaciones detrás de esta tendencia. Son necesarias estrategias para repoblar las cuales deben considerar la diversidad de actores involucrados y garantizar la participación de la comunidad. El fenómeno de la vivienda de uso turístico parece encontrar un espacio de oportunidad en zonas con viviendas deshabitadas, señalando un desafío importante en la repoblación de los centros históricos sin desplazar a la población

local. La presente investigación destaca la importancia de explorar a fondo dichas motivaciones para comprender mejor la dinámica entre la comunidad local y la vivienda de uso turístico.

El cambio en la dinámica socioeconómica puede afectar la relación de los residentes con su entorno, desencadenando procesos de gentrificación y turistificación que impactan directamente en su calidad de vida. Es esencial reconocer que el modo de vida de la población local no es estático y está sujeto a la evolución de su entorno. Esa relación que hay entre la vivienda de uso turístico y la gentrificación/turistificación se evidencia en el cambio acelerado del uso del suelo, el desplazamiento de la población local y la llegada de nuevos residentes. Estos efectos, aunque presentan oportunidades de inversión inmobiliaria, también generan barreras y segregación espacial.

La ausencia de regulaciones específicas y estrategias en la planificación urbana resalta la necesidad urgente de medidas regulatorias para gestionar el crecimiento de la vivienda de uso turístico tomando en cuenta casos exitosos de regulación en otras ciudades del mundo. Es por eso, que la experiencia de otros países, particularmente en Europa, proporciona ejemplos de cómo la regulación puede contribuir a mitigar los efectos no deseados y preservar el equilibrio entre el turismo y la vida local. Los hallazgos indican que los gobiernos desempeñan un papel crucial en la gestión de este modelo de negocio emergente para garantizar un desarrollo equitativo y sostenible.

La escasez de exploraciones en América Latina, particularmente en México, subraya una brecha de conocimiento significativa en esta región. Se destaca la necesidad de incrementar investigaciones para informar políticas adaptadas a las realidades locales. La presente investigación no solo contribuye al conocimiento actual sobre la vivienda de uso turístico en México, sino que también establece una base para futuras exploraciones en este campo emergente.

Esta investigación también destaca en profundizar en el impacto de la VUT en la gestión del patrimonio, sobre todo en zonas protegidas por UNESCO. Esa perspectiva ofrece información valiosa para el desarrollo de estrategias de preservación y gestión sostenible del patrimonio en contextos turísticos, enfatizando la necesidad de equilibrar el turismo con la conservación.

Finalmente, se destaca la importancia de abordar el fenómeno desde una perspectiva transdisciplinaria. Se sugiere profundizar en investigaciones que exploren aspectos como el costo del alquiler, cambios en el consumo y las repercusiones en el comercio en áreas con concentración de viviendas de uso turístico en contextos latinoamericanos. En conjunto, estos elementos resaltan la complejidad de las dinámicas socioespaciales asociadas a la vivienda de uso turístico y la necesidad de enfoques integrales para comprender y gestionar adecuadamente estos fenómenos en contextos urbanos y patrimoniales.



CONCLUSIONES

El presente trabajo tuvo como objetivo evaluar los efectos socioespaciales de la vivienda de uso turístico, en particular, la oferta a través de *Airbnb* en los centros históricos de Morelia y Zacatecas. Ambas ciudades, representativas de entornos urbanos de tamaño medio y atractivo turístico, fueron seleccionadas con la intención de posibilitar la replicación del estudio en áreas similares. A pesar de que los impactos socioespaciales de la vivienda de uso turístico, canalizada por *Airbnb*, no son completamente evidentes, se reconoce que esta economía emergente está en constante crecimiento. La falta de regulación e información oficial contribuye a la invisibilidad de las transformaciones futuras que podrían surgir, subrayando la necesidad de abordar estos aspectos para comprender mejor el impacto del modelo en el tejido social y espacial de estas ciudades.

La disposición de las viviendas de uso turístico a través de *Airbnb* en las ciudades objeto de estudio muestra una distribución no homogénea. Se observa una mayor concentración de dichos alojamientos en los centros históricos en comparación con otras zonas, y especialmente cerca de puntos de interés y museos, destacándose esta tendencia en Zacatecas. La agrupación de VUT en las áreas centrales de Morelia y Zacatecas plantea desafíos de acceso a la vivienda para la población local. La limitada disponibilidad de hogares podría derivar en desplazamientos de residentes locales y una sustitución por parte de visitantes temporales, fenómeno que ha sido discutido por estudios previos como el de Cocola-Gant (2016).

Ambos centros históricos se enfrentan a un desafío significativo relacionado con la presencia de viviendas deshabitadas, lo que resalta la necesidad de realizar investigaciones adicionales para comprender las raíces del despoblamiento. La aparente falta de interés de la población local en residir en las zonas céntricas de las ciudades puede estar contribuyendo a crear una oportunidad propicia para la proliferación del modelo de negocio de viviendas de uso turístico, especialmente a través de plataformas como *Airbnb*. La preferencia de los turistas de hospedarse en lugares cercanos a los lugares de interés principales agrega un componente adicional atractivo para el crecimiento de este tipo de alojamiento en áreas específicas.

Uno de los desafíos cruciales para los responsables de la formulación de políticas públicas consiste en hallar estrategias efectivas para repoblar los centros históricos, sin recurrir al

desplazamiento de los habitantes locales actuales. Es un reto implica encontrar soluciones equitativas y sostenibles que fomenten la densificación poblacional, preservando al mismo tiempo la identidad y la comunidad existente.

Adicionalmente, estudios previos realizados por investigadores como Rozena & Lees (2021) y Wachsmuth & Weisler (2018) en otras ciudades han destacado que en áreas con una mayor oferta de viviendas de uso turístico se observa una falta de convivencia entre los huéspedes temporales y la población local. El fenómeno conlleva un impacto significativo en el estilo de vida y el bienestar de la comunidad, interrumpiendo las experiencias cotidianas y erosionando el sentido de comunidad vecinal permanente. Es un hecho que plantea una transformación del modelo original de economía colaborativa con el que se ideó dicho tipo de negocio, derivando hacia una comercialización de la vida cotidiana.

La veloz transformación de uso del suelo, la reubicación de la población y su sustitución por nuevos residentes son efectos de la VUT que están estrechamente vinculados con los procesos de la gentrificación y la turistificación (Rozena & Lees, 2021; Cocola-Gant, 2016; Cocola-Gant & Gago, 2019).

En ninguno de los centros históricos analizados se identificó en el marco de la planificación urbana alguna estrategia o referencia específica sobre las viviendas de uso turístico. Es crucial destacar que la comprensión profunda del fenómeno radica en el papel que desempeñan los gobiernos en el rápido crecimiento de la vivienda de uso turístico, facilitado por la falta de regulación existente. En este contexto, resulta imperativo implementar medidas regulatorias de manera urgente y efectiva para contrarrestar los posibles impactos derivados de la expansión de dicho modelo de negocio.

Las reflexiones anteriores resaltan la necesidad de elaborar nuevas políticas públicas en el ámbito del turismo. A pesar de que hay casos en ciudades a nivel mundial donde se han implementado regulaciones para la vivienda de uso turístico, aún se dispone de un conocimiento limitado sobre qué normativas específicas han resultado efectivas para contrarrestar los impactos de este modelo de negocio. Por lo tanto, se recomienda la formulación de agendas de investigación que contribuyan a comprender el fenómeno desde el funcionamiento de su economía, con el objetivo de generar políticas que realmente ayuden

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

a mitigar sus efectos. Ese enfoque debería involucrar a la sociedad en general, pues son quienes experimentan directamente los efectos del fenómeno (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Aunque en países europeos ya existen diversos estudios sobre los impactos derivados de la vivienda de uso turístico, en América Latina y específicamente en México aún son escasas las exploraciones acerca de este modelo de negocio emergente. Es fundamental incrementar la investigación en estas regiones para comprender mejor las implicaciones socioespaciales y promover políticas más informadas y adaptadas a las realidades locales.

Se concluye entonces que, el fenómeno de la vivienda de uso turístico debe estudiarse desde una perspectiva transdisciplinaria para poder generar políticas y estrategias de planificación adecuadas; algunos temas sugeridos para futuras investigaciones podrían incluir el diagnóstico del costo del alquiler en las zonas con mayor presencia de viviendas de uso turístico, así como también examinar si hay nuevos modos de consumo y las repercusiones en el comercio en áreas con concentración de VUT. Estos aspectos contribuirían a una comprensión más completa de los impactos socioeconómicos y culturales del fenómeno en contextos específicos.

REFERENCIAS

- Airbnb. (2023). [Fotografías]. Airbnb: <https://www.airbnb.com>
- AirDNA. (2023). <https://www.airdna.co/>
- Alfonso, R. (2016): "Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, pp. 231-258.
- Angel, S., & Doganer, S. (2020, Julio 8-9). Review of Short-term rentals and their potential social impact. *9th International Conference on Sustainable Tourism*, 248, pp.65-75. <https://www.witpress.com/elibrary/wit-transactions-on-ecology-and-the-environment/248/37733>
- Battelle, J. (2017). *Airbnb: 100 millones de extraños durmiendo en casas ajenas – Entrevista a su Cofundador*. NewCoShift MX. <https://medium.com/newco-shift-mx/100-millones-de-extra%C3%B1os-durmiendo-en-casas-ajenas-2952f48ca58a>
- Becerril-Sánchez, Teresa, Méndez, José, & Garrocho, Carlos. (2013). Urbanizaciones cerradas y transformaciones socioespaciales en Metepec, Estado de México. *Eure*, 39 (117), pp. 191-213. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000200009>
- Cepeda, E. y Velasco, V. (2022). Influencia del patrimonio cultural material al desarrollo turístico sostenible, del cantón Colta, provincia de Chimborazo. *ReHuSo*, 7(2), pp. 29-45. <https://doi.org/10.5281/zenodo.6522804>
- CITE Centro de Inteligencia Territorial de Zacatecas. (2022). <http://cit.zacatecas.gob.mx/>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge, en L. Lees, T. Slater & E. Wily (Ed.), *The Gentrification Reader* (pp. 24-29). Rutledge.
- Cócola-Gant A. (2016) Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield, *Sociological Research Online*, vol. 21, n. 3, pp. 1-9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>.
- Cócola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Journals SAGE*, 0(0), pp. 1-18.

De la Encarnación, A. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista De Estudios De La Administración Local Y Autonómica*, (5), pp. 30–55. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i5.10350>

Delgadillo, V. (2022). Ciudad de México: centro histórico vivo y habitado. Desafíos frente a la pandemia, los desalojos y la financiarización urbana. En E. Mercado, S. Pérez y A. Ziccardi (Coord.), *Centros históricos y distanciamiento social los problemas estructurales y los retos en las intervenciones* (pp. 23-55). Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. www.umich.mx

Filigrana, I. (2018). *La formación didáctica inicial del Licenciado en Filosofía*. [Tesis doctoral, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio institucional de la UNAM. https://repositorio.unam.mx/contenidos/la-formacion-didactica-inicial-del-licenciado-en-filosofia-3448285?c=Nb631v&d=true&q=%3A*&i=1&v=1&t=search_0&as=0

Forbes México. (06 de Mayo de 2015). *Vista Panorámica de Morelia* [Fotografía]. Forbes México: <https://www.forbes.com.mx/forbes-life/morelia-en-boca-el-cine-y-la-cocina-se-juntan/>

Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria: Revista de metodología de ciencias sociales*, 41, pp. 15-32.

Gudiño, M. (2015). Transformaciones territoriales asociadas a la globalización, una reflexión teórica-metodológica. *Tiempo y Espacio*, Chillan, Chile, n. 15, pp. 1-22.

Hernández-Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, L. (2014). Muestreo en la investigación Cualitativa, *Metodología de la Investigación*. (6a Ed.) Ciudad de México, Editorial Mc Graw Hill Education.

IMPLAN Morelia. (2022). <https://implanmorelia.org/pmdu/>

Inventario Nacional de Viviendas INEGI. (2020). <https://www.inegi.org.mx>

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), pp. 27-71.

López-León, R. (2023). Introducción a la Ciencia de los Ámbitos Antrópicos. *Artificio*, 3(3). Recuperado a partir de <https://revistas.uaa.mx/index.php/artificio/article/view/4519>

Madrigal-Montes de Oca, Á., Sales-Favà, J., & López-Gay, A. (2018). *El auge de Airbnb en la Ciudad de México: Implicaciones espaciales y sociodemográficas*. (14), pp. 90-108.

Marcuse, P (1985) Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City, *Journal of Urban and Contemporary Law*, Vol. 28, pp.195-240.

Mexperience. (2014). *Experience Zacatecas* [Fotografía]. Mexperience: <https://www.mexperience.com/travel/colonial/zacatecas/>

Navarrete, D. (2017): Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, 32(89), pp. 61-83.

Navarrete, D. (2018). Turismo y Gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas. Exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en Sitios Patrimonio de la Humanidad. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos - ABET*, 8 (3), pp. 32-46.

Navarrete, D. (2022). Matices de la turistificación y de la gentrificación en México: comparativa de impactos sociales en la Roma-Condesa y el centro patrimonial de San Miguel de Allende. *Tlalli Revista de Investigación en Geografía*, no. 7, pp. 115-140.

Navarrete, D. (2023). La uberización del patrimonio. Tipologías emergentes de espacios arquitectónicos patrimoniales. *Topofilia*, no. 26, pp. 158-180.

Navarro, A. & Zaleski, O. (01 de febrero de 2018). *Los mexicanos 'la están rompiendo' en Airbnb*. El Financiero. Recuperado el 20 de abril de 2021 de <https://www.elfinanciero.com.mx/bloomberg-businessweek/los-mexicanos-la-estan-rompiendo-en-airbnb/>

Olmedo, R. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona y sociedad*, 34(1), pp. 45-70.

Rebollo, Ó. (2012). La transformación social urbana: La acción comunitaria en la ciudad globalizada. *Gestión y política pública*, 21, pp. 159-186.

Reyna, J. (06 de noviembre de 2019). *La Jornada: Se hospedaron en el país por Airbnb tres millones de mexicanos en 2018*. La Jornada. Recuperado el 08 de abril de 2021 de <https://www.jornada.com.mx/2019/11/06/economia/024n1eco>

Rodríguez-Antón, J., Alonso-Almeida, M., Rubio-Andrada, L., & Celemín Pedroche, S. (2016). La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, pp. 259-283.

Rojo, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: Una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18 (37), pp. 697-719. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>

Rozena S, Lees L (2021) The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & Cultural Geography*, 24 (2), pp. 253–273.

Sargatal, M. (2000) El estudio de la gentrificación. *Biblio 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, [en línea], Vol. 5, <https://www.raco.cat/index.php/Biblio3w/article/view/65661>

Sastre-Centeno, J., & Inglada Galiana, M. (2018). La economía colaborativa: un nuevo modelo económico. *CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa*, 94, pp. 219-250. <https://doi.org/10.7203/ciriec-e.94.12109>

Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), pp. 462-465.

Tapia, M. y Park J. (2012). Patrimonio tangible e intangible: Aportes al debate del distingo, desde las “prácticas agroalimentarias”. *Revista de Ciencias Sociales (RCS)*, XVIII (4), pp. 684-701.

UNESCO. (16 de Junio de 2013). *Historic Centre of Morelia - Map of the World Heritage property* [Mapa]. Obtenido de UNESCO: <https://whc.unesco.org/en/documents/123619>

UNESCO. (16 de Junio de 2013). *Historic Centre of Zacatecas - Map of the World Heritage property* [Mapa]. Obtenido de UNESCO: <https://whc.unesco.org/en/documents/123621>

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), pp. 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Wegmann, J., & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities— ScienceDirect. *Land Use Policy*, 69, pp. 494-501.

Woods, P. (1993). *La escuela por dentro: La etnografía en la investigación educativa*. Barcelona; Ediciones Paidós Ibérica.

Zoido, F., De la Vega, S., Morales, G., Más, R., & Lois, R. (2000). *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio* (1a. Ed.). Editorial Ariel.

FUENTES ORALES

Bañuelos, R. (25 de Agosto de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Zacatecas. Habitante del centro histórico de Zacatecas. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Zacatecas, Zacatecas.

Estrada, J. (20 de Octubre de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Morelia. Habitante del centro histórico de Morelia. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Morelia, Michoacán.

Guzmán, S. (19 de Octubre de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el Centro Histórico de Morelia. Habitante del centro histórico de Morelia y Jefa de vecinos en el Callejón del Romance. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Morelia, Michoacán.

Huerta, L. (22 de Agosto de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Zacatecas. Habitante del centro histórico de Zacatecas y miembro de la Asociación Amigos del Patrimonio Zacatecano. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Zacatecas, Zacatecas.

Medina, A. (5 de Septiembre de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Zacatecas. Habitante del centro histórico de Zacatecas y miembro

de la Asociación Amigos del Patrimonio Zacatecano. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Zacatecas, Zacatecas.

Nava, J. (30 de Septiembre de 2022). Transformaciones socioespaciales de Aribnb en el centro histórico de Zacatecas. Habitante del centro histórico de Zacatecas y Presidenta de la Asociación Amigos del Patrimonio Zacatecano. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Zacatecas, Zacatecas.

Pérez, J. L. (19 de Octubre de 2022). Trasnformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Morelia. Habitante del centro histórico de Morelia. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Morelia, Michoacán.

Punzo, F. (19 de Octubre de 2022). Transformaciones socioespaciales por Airbnb en el centro histórico de Morelia. Habitante del centro histórico de Morelia y dueño de la tienda de abarrotes con casi 200 años de antigüedad "La Roca de Oro". (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Morelia, Michoacán.

Rojas, R. (22 de Agosto de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Zacatecas. Habitante del centro histórico de Zacatecas, fallecido en 2023. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Zacatecas, Zacatecas.

Sánchez, E. (20 de Octubre de 2022). Transformaciones socioespaciales de Airbnb en el centro histórico de Morelia. Habitante del centro histórico de Morelia. (L. S. Ramos-Jiménez, Entrevistador). Morelia, Michoacán.

ANEXO 1

Código de instrumento:

Universidad Autónoma de Aguascalientes

Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción

Guía de preguntas para entrevista a habitantes del centro histórico

Objetivo: Examinar el efecto de la sobreoferta de los alojamientos turísticos en el costo de la renta, en las modificaciones en el uso de suelo y en las implicaciones en el modo de vida de la población residente.

Generalidades:

Edad:

Dirección:

Preguntas guía:

1. ¿Cuánto tiempo lleva residiendo aquí?

2. ¿Le gusta vivir en el centro histórico? ¿Por qué?

3. ¿Se siente apegado al centro histórico y siente que éste forma parte de su identidad? ¿Por qué?

4. ¿Considera que se experimentan cambios (transformaciones) por la llegada de *Airbnb* a esta zona?

5. ¿Positivos o negativos?

6. ¿Cómo los experimenta usted?

7. ¿Logra socializar e integrarse con los huéspedes que alquilan a través de *Airbnb*? ¿Por qué?

8. ¿Ha sentido interrupciones en su vida diaria por la presencia *Airbnb* en la zona? ¿Por qué?

9. ¿Cómo recuerda que era la zona antes de la llegada de *Airbnb*?

10. ¿Qué actividades realizaban los habitantes antes la llegada de *Airbnb* que ahora ya no se realizan?

11. ¿Su vivienda es propia?

12. ¿Cuánto paga mensualmente de renta?

13. ¿Considera usted que *Airbnb* está aumento el costo de la renta? ¿Por qué?

14. ¿Considera usted que *Airbnb* está desplazando a los habitantes? ¿Por qué?

15. ¿Lamentaría tener que mudarse a otra zona? Explique.

16. ¿Conoce a la mayoría de sus vecinos?

17. ¿Tiene un sentimiento de comunidad en la zona, es decir, existe solidaridad entre los vecinos?

18. ¿Conoce a vecinos que viven aquí desde hace muchos años?

19. ¿Existen personas que han salido del centro histórico para irse a vivir a otras zonas? ¿Por qué?

20. ¿Le gustaría ver nuevamente viviendas habitadas y vida en la zona ?

21. ¿Qué comercios existían en la zona antes de la llegada de *Airbnb* y que ahora ya no existen?

22. ¿Qué piensa que se debería hacer para controlar y/o frena la situación derivada de la llegada de *Airbnb* a la zona?

23. ¿Cómo se imagina que será esta zona en 10 años?

24. Puede añadir algún detalle adicional.

