

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES**

**MAESTRÍA EN CIENCIAS SOCIALES**

**CON ÉNFASIS EN ESTUDIOS REGIONALES**



**TESIS**

**EL IMPACTO DE LA GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN MAZATLÁN, SINALOA.  
EL CASO AIRBNB EN EL FRACCIONAMIENTO REAL DEL VALLE DESDE LA  
VISIÓN DEL RESIDENTE**

**QUE COMO REQUISITO PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN  
CIENCIAS SOCIALES CON ÉNFASIS EN ESTUDIOS REGIONALES**

**PRESENTA**

**JESÚS FEDERICO PARRA SOLER**

**DIRECTOR DE TESIS**

**DR. OMAR LIZÁRRAGA MORALES**

**MAZATLÁN, SINALOA; MARZO DE 2023**



## Restricción de uso

UAS-Dirección General de Bibliotecas

Repositorio Institucional Buelna

Restricciones de uso

Todo el material contenido en la presente tesis está protegido por la Ley Federal de Derechos de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

Queda prohibido la reproducción parcial o total de esta tesis. El uso de imágenes, tablas, gráficas, texto y demás material que sea objeto de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente correctamente mencionando al o los autores del presente estudio empírico. Cualquier uso distinto, como el lucro, reproducción, edición o modificación sin autorización expresa de quienes gozan de la propiedad intelectual, será perseguido y sancionado por el Instituto Nacional de Derechos de Autor.

Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial Compartir Igual, 4.0 Internacional.





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA  
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS  
REPOSITORIO INSTITUCIONAL BUELNA

CARTA CESIÓN DE DERECHOS

En la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México, el día **10** del mes **marzo** del año **2023**, el (la) que suscribe: **Parra Soler Jesús Federico** alumno (a) del Programa de Maestría en Ciencias Sociales con énfasis en Estudios regionales con número de cuenta **1190078-4**, de la Unidad Académica de la Facultad de Ciencias Sociales, manifiesta que es autor (a) intelectual del presente trabajo de Tesis bajo la dirección del **Dr. Omar Lizárraga Morales** y de acuerdo al artículo 27 de la Ley Federal de Derechos de Autor, cede los derechos del trabajo intitulado: **“El impacto de la gentrificación turística en Mazatlán, Sinaloa. El caso Airbnb en el fraccionamiento Real del Valle desde la visión del residente”**, a la Universidad Autónoma de Sinaloa para su publicación, difusión, edición, reedición, traducción, compilación, distribución y explotación en medios impresos y digitales, con fines académicos y de investigación, la que será titular del mismo, en forma conjunta o separada con el autor.

Todo el material contenido en la presente tesis está protegido por la Ley Federal de Derechos de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

Queda prohibido la reproducción parcial o total de ésta tesis. El uso de imágenes, tablas, gráficas, texto y demás material que sea objeto de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente correctamente mencionando al o los autores del presente estudio empírico. Cualquier uso distinto, como el lucro, reproducción, edición o modificación sin autorización expresa de quienes gozan de la propiedad intelectual, será perseguido y sancionado por el Instituto Nacional de Derechos de Autor.

En apego al Art. 27 de la Ley Federal de Derechos de Autor Cedo el derecho de publicación, difusión, edición, reedición, traducción, compilación, distribución y explotación en medios impresos y digitales, con fines académicos y de investigación a la Universidad Autónoma de Sinaloa.

**Parra Soler Jesús Federico**

---

Nombre completo y firma



# Plagiarism Checker X - Report

Originality Assessment

**0%**

**Overall Similarity**

**Date:** feb. 10, 2023

**Matches:** 78 / 20042 words

**Sources:** 6

**Remarks:** No similarity found,  
your document looks healthy.

**Verify Report:**

Scan this QR Code



## RESUMEN

Esta investigación tiene como objetivo analizar el posible proceso de Gentrificación Turística en Mazatlán ligado al hospedaje utilizando la plataforma Airbnb como producto de un modelo de Economía Colaborativa. La hipótesis que se plantea es que el fenómeno del alquiler vacacional a través de Airbnb y otras plataformas digitales pertenecientes a la llamada Economía Colaborativa, es una nueva forma de alojamiento; la cual ha provocado impactos socioespaciales como son: comportamiento invasivo de los turistas, aumento en las divisiones de la comunidad, sentimientos de frustración y resentimiento entre la gente local hacia los visitantes, desplazamiento de residentes de bajos ingresos y pérdida de unidades habitacionales para residentes de largo plazo. Para ello se utilizó una metodología mixta; el instrumento que se empleó fue una entrevista semiestructurada a 9 residentes de dicha área residencial, una vez recabada la información se analizó por medio del método de análisis de contenido. Este análisis cualitativo se trianguló con un análisis estadístico mediante un *web scraping* en la página Airdna, con el objetivo de medir y valorar el impacto de los alojamientos turísticos ofertados por la plataforma, además permitió una mejor visualización de la información.

Los resultados arrojan que la presencia de alojamientos de Airbnb en Real del Valle, afecta a los residentes del área, ocasionando molestias, intranquilidad, así como afectación por la subida de precios de los alquileres. Con esta investigación se concluye que, aunque gran parte de la población no es desplazada físicamente y permanece en el lugar, el turismo perturba enormemente el día a día de los residentes, lo que supone una presión cotidiana que es vivida como sentimiento de

expulsión y deterioro en su calidad de vida que se traduce en frustración, vulnerabilidad y rabia.

**Palabras clave:** Economía Colaborativa, Gentrificación Turística, Impactos Socioespaciales, Mazatlán.

## **ABSTRACT**

This investigation aims to analyze the possible process of Tourism Gentrification in Mazatlán linked to lodging using the Airbnb platform as a product of a Sharing Economy model. The hypothesis that arises is that the phenomenon of vacation rental through Airbnb and other digital platforms belonging to the so-called Sharing Economy, is a new form of accommodation; which has caused socio-spatial impacts such as: invasive behavior of tourists, increase in community divisions, feelings of frustration and resentment among local people towards visitors, displacement of low-income residents and loss of housing units for residents of long term. For this purpose, a mixed methodology was used; the instrument used was a semi-structured interview with 9 residents of mentioned residential area, once the information was collected, it was analyzed using the content analysis method. This qualitative analysis through web scraping on the Airdna page, with the aim of measuring and assessing the impact of the tourist accommodation offered by the platform, and also allowed a better visualization of the information.

The results show that the presence of Airbnb accommodation in Real del Valle affects the resident of the area, causing inconvenience, restlessness, as well as being affected by the rise in rental prices. With this investigation it is concluded that, although a large part of the population is not physically displaced and remains in the neighborhood, tourism greatly disturbs the daily life of residents, which supposes a daily pressure that is experienced as a feeling of expulsion and deterioration in their quality of life that translates into frustration, vulnerability and anger.

**KEY WORDS:** Sharing Economy, Tourim Gentrification, Socio-spatial impacts, Mazatlán.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	8
<b>CAPÍTULO 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	11
Antecedentes .....	11
Objetivos .....	12
Objetivo General: .....	12
Objetivos específicos: .....	13
<b>CAPÍTULO 2. ESTADO DEL ARTE Y MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL</b> .....	14
2.1. Estado del arte .....	14
2.1.1. Estudios críticos sobre la Economía Colaborativa .....	14
2.1.2. Efectos de la Turistificación y de la Gentrificación Turística .....	24
2.1.3. Percepciones y normativa hacia el alquiler vacacional .....	27
2.1.4. El estudio de la Gentrificación Turística en las ciudades latinoamericanas .....	29
2.1.5. Síntesis del capítulo.....	32
2.2. Enfoque teórico: El derecho a la ciudad y la producción del espacio social .....	33
2.2.1. Urbanismo marxista de Henri Lefebvre y el derecho a la ciudad .....	33
2.2.2. Producción del espacio social.....	34



2.3. La Economía Colaborativa y su impacto en la Gentrificación Turística.....	36
2.3.1. Economía Colaborativa.....	36
2.3.2. Gentrificación.....	39
2.3.3. Turistificación.....	40
2.3.4. Gentrificación Turística.....	42
2.4. El Derecho a la Ciudad y los impactos socioespaciales de la Gentrificación Turística.....	43
<b>CAPÍTULO 3. MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>51</b>
3.1. Metodología e instrumento de investigación para estudiar la gentrificación turística.....	51
3.2. Descripción de unidades de análisis y formas de medición propuestas para el estudio.....	52
3.2.1. Población y muestra.....	54
3.3. Web Scraping Airdna.....	54
<b>CAPÍTULO 4. DIAGNÓSTICO DE AIRBNB EN MAZATLÁN.....</b>	<b>56</b>
4.1. El municipio turístico de Mazatlán.....	56
4.2. Airbnb.....	58
4.3. Distribución territorial.....	59
4.4. Tipo de hospedaje.....	60
4.5. Real del Valle Mazatlán.....	60

CAPÍTULO 5 IMPACTOS SOCIOESPACIALES DEL CRECIMIENTO URBANO E INMOBILIARIO DE MAZATLÁN (2017-2022) .....	62
5.1. El auge de la industria de la construcción y la creciente inversión inmobiliaria en Mazatlán.....	62
5.2. Cambios urbanos y una dudosa sostenibilidad ante crecimiento desmedido .....	66
CAPÍTULO 6 EL CRECIMIENTO DEL ALQUILER VACACIONAL EN REAL DEL VALLE: IMPACTOS SOCIOESPACIALES Y SIMBÓLICOS .....	72
6.1. La intervención administrativa y la organización social como respuesta a la problemática del alquiler vacacional .....	72
6.2. Alteración de áreas comunes y fragmentación del espacio social” (espacio común).....	78
6.3. El desplazamiento simbólico y los impactos socioespaciales en las relaciones residente-residente y residente-turista .....	80
CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES.....	87
7.1. Conclusiones generales y específicas .....	87
7.2. Algunas propuestas .....	89
7.3. Futuras líneas de investigación.....	92
REFERENCIAS:.....	94
ANEXOS .....	104

## INTRODUCCIÓN

Las inversiones en materia turística por parte del Estado para el puerto de Mazatlán durante los últimos diez años han dejado una huella importante (destacando la inauguración de la autopista Durango-Mazatlán y los trabajos de embellecimiento del puerto previo al Tianguis Turístico 2018), que además de nuevos usuarios, turistas y visitantes, trajo también nuevos usos del espacio. Este trabajo se cuestiona ¿cuáles son los impactos socioespaciales derivados de las transformaciones turísticas de la vivienda residencial en Mazatlán, Sinaloa?, así como ¿qué relación se establece entre Airbnb y el mercado de vivienda residencial? y ¿qué impactos socioespaciales ha generado Airbnb? Para responder lo anterior se realizó una revisión teórica, prestando atención a la idea de Henri Lefebvre respecto al “derecho a la ciudad”.

El objetivo general es analizar el posible proceso de Gentrificación Turística en Mazatlán ligado al hospedaje utilizando la plataforma Airbnb como producto de un modelo de Economía Colaborativa. La hipótesis que se plantea es que el fenómeno del alquiler vacacional a través de Airbnb y otras plataformas digitales pertenecientes a la llamada Economía Colaborativa, es una nueva forma de alojamiento; la cual ha provocado impactos socioespaciales como son: comportamiento invasivo de los turistas, aumento en las divisiones de la comunidad, sentimientos de frustración y resentimiento entre la gente local hacia los visitantes, desplazamiento de residentes de bajos ingresos y pérdida de unidades habitacionales para residentes de largo plazo.

El aumento de viviendas para fines de alquiler turístico es un fenómeno reciente en Mazatlán. De acuerdo con el sitio Airdna<sup>1</sup> (2022), en la plataforma líder, Airbnb, actualmente se encuentran más de 5,300 propiedades en alquiler. Un análisis de esta problemática permitirá a las autoridades competentes diseñar políticas públicas que propicien la tranquilidad de las colonias y fraccionamientos, el bienestar de las familias, así como incentivar a la creación de empleos y aplicar medidas preventivas que eviten los problemas que se están presentando en las grandes ciudades que concentran la mayor parte del turismo mundial, como es el caso de París, Madrid, Londres y Nueva York.

A su vez, se suman también a los aportes teóricos-prácticos dentro de los estudios de las poblaciones y espacios receptores del turismo actual, en donde las consecuencias tanto positivas como negativas de estas actividades pueden tardar muchos años en ser detectadas.

Finalmente, la propuesta aporta desde la investigación a la mitigación de las consecuencias negativas de este fenómeno, que en muchas ocasiones generan un deterioro en la población receptora (desplazamiento y alienación, pérdida de identidad) y en la infraestructura del destino. Además de enriquecer el campo del

---

<sup>1</sup> Airdna es una plataforma que permite obtener los datos públicos que se alojan en la web de Airbnb; genera un software que simula las búsquedas que podría realizar un usuario por la web. <https://www.airbnb.co>

conocimiento y preparar trabajos de investigación con un soporte científico enfocado al sector turístico.

La delimitación espacial de esta investigación se centra en la zona residencial “Real del Valle” en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, en México. El área de estudio se concentra en las propiedades dentro de la plataforma Airbnb. Debido a que solamente se realizará un único estudio en un período establecido, este trabajo será de tipo transversal. Delimitación temporal (periodo 2020-2022).

## **CAPÍTULO 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **Antecedentes**

Mazatlán es el principal centro turístico del estado de Sinaloa. De acuerdo con CODESIN (2019), en 2018 se ubicó en el octavo lugar a nivel nacional con el arribo de 2,707,365 visitantes, lo que representó el 3.1% de los turistas a nivel nacional. El turismo en Sinaloa aporta el 6.5% del producto interno bruto estatal.

A partir de la apertura de la autopista Durango-Mazatlán en octubre de 2013, el puerto sinaloense se ha convertido en el destino predilecto de los estados del Corredor Económico del Norte. Si bien ha aumentado su conectividad tanto vía terrestre como aérea, aún continúa desfasado en cuanto a su oferta hotelera. Con 9,762 cuartos disponibles (Noroeste, 2021), la oferta no es suficiente para la afluencia que presenta el destino, sobre todo durante Carnaval, fines de semanas largos y vacaciones. La falta de infraestructura para el suministro de agua y drenaje en terrenos con vocación turística, así como espacios de playas sin pavimentación, ocasiona que el destino pierda competitividad en cuanto a inversiones hoteleras; en cambio, se observa el incremento de construcción de torres de condominios, los cuales son utilizados como centros de hospedaje para absorber esta demanda.

El turismo adopta nuevas maneras conforme el consumo del ocio se masifica, las tecnologías se abaratan y se posibilita el consumo de lugares y

experiencias. En el último lustro (2017-2022) el sector turístico de Mazatlán ha presenciado un cambio de dimensiones considerables: el aumento de la demanda de inmuebles para uso multifamiliares y comerciales, y el auge de la llamada Economía Colaborativa. Se trata de un ofrecimiento de servicios turísticos por parte particulares mediante plataformas digitales en línea, “con un elevado grado de independencia a la hora de decidir qué productos o servicios ofertar, a qué precios o con qué características” (Bulchand y Melián, 2017).

La nueva vocación turística provista al espacio, genera grandes tensiones entre el gobierno estatal-municipal y los habitantes (las resistencias). Se crea un producto comercial, un espacio mercancía puesto en venta al mejor postor, y surge así un nuevo conflicto en torno al uso del espacio, uno que confronta los usos cotidianos, tradicionales y no comerciales con las nuevas dinámicas económicas, nuevos agentes y usos del espacio en torno al turismo. Existe un proceso de Gentrificación en su modalidad de Turistificación que comienza a desarrollarse en la vivienda residencial en Mazatlán, Sinaloa.

## **Objetivos**

### **Objetivo General:**

Analizar los impactos socioespaciales derivados del posible proceso de Gentrificación Turística en Mazatlán ligado al hospedaje, utilizando la plataforma de Airbnb como producto de un modelo de Economía Colaborativa.

**Objetivos específicos:**

- Exponer los elementos teóricos que explican el fenómeno de la Gentrificación/Turistificación.
- Identificar las particularidades de la oferta de Airbnb en Mazatlán.
- Examinar la existencia del proceso de Gentrificación como Turistificación.



## **CAPÍTULO 2. ESTADO DEL ARTE Y MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL**

### **2.1. Estado del arte**

En este capítulo se presenta la revisión sistemática de la literatura de los últimos seis años para sistematizar las investigaciones en torno a las categorías de Economía Colaborativa y Gentrificación Turística. Para realizar la búsqueda de investigaciones se utilizó el buscador de Google Académico a través de los términos “Economía Colaborativa” y “Gentrificación Turística”. En total se descargaron ciento cuarenta y cuatro investigaciones que contenían información sobre ambas categorías y después de una revisión a profundidad de cada uno de los documentos se encontraron veinte investigaciones que abordan de manera directa la temática que nos ocupa en esta tesis.

Estas veinte investigaciones se categorizaron por similitud en tres categorías principales, que son: 1) Estudios críticos sobre la Economía Colaborativa; 2) Efectos de la Turistificación y de la Gentrificación Turística; y 3) Percepciones y normativa hacia el alquiler vacacional. A continuación, se presentan estas tres agrupaciones, en qué consisten cada una de ellas y se exponen los estudios que las integran.

#### **2.1.1. Estudios críticos sobre la Economía Colaborativa**

Esta vertiente de estudios se compone de investigaciones que hacen una crítica a los procesos de Economía Colaborativa, entre ellos están los efectos negativos de la Economía Colaborativa en los conjuntos sociales. Por ejemplo, en un

estudio publicado en 2018 titulado “Economía Colaborativa: Definiciones y Escenarios”, Alaminos y Penalva señalan que la Economía Colaborativa, inicialmente orientada a lo económico, tiene importantes repercusiones en el conjunto del sistema social al generar nuevas relaciones sociales y de poder que atraviesan la totalidad de ámbitos de relación social: vida cotidiana y comunidad, participación ciudadana, gobernanza y marco jurídico, educación y cultura, relaciones laborales, etc. Al ser absorbidas en dinámicas comerciales del capitalismo de consumo, donde, al igual que pasar en su momento con el ecologismo y otras alternativas, la noción de colaboración se convierte en un atributo más que caracteriza los productos, conservando toda la lógica de la generación de plusvalías. De acuerdo con estos autores, la propuesta de Matties y Närhi (2016) constituye un punto de partida relevante al que deberán ser incluidas las dinámicas sociales e ideológicas que conforman alternativas reales de Economía Colaborativa.

Otro estudio similar es el de Javier de Rivera y Ángel Gordo (2020) con el artículo titulado “La oleada de la economía colaborativa y el nuevo utilitarismo digital. Un análisis del trabajo fundacional de Bostman y Rogers (2010)” quienes repasan las promesas rotas del modelo y señalan los efectos perversos del mismo. Indican que la teoría del consumo colaborativo es una estrategia de marketing para promocionar los intereses de un nuevo sector económico, cuyo objetivo a largo plazo es la transformación de la economía que nada tiene que ver con la recuperación de la comunidad ni la sostenibilidad ambiental. Denotan que la revisión retrospectiva de la historia del consumo colaborativo debería de hacernos

reflexionar sobre el modo en que triunfan los discursos legitimadores de cambios sociales desastrosos, que una vez han arraigado en la sociedad resultan difíciles de confrontar desde las Ciencias Sociales.

En el estudio de 2016 titulado “La economía en el turismo: El caso de Airbnb”, Silvia Lucerón Ucendo la historia de la Economía Colaborativa desde su origen hasta la actualidad, mencionando los cambios y transformaciones que ha tenido, así como sus características, ventajas y desventajas frente a la economía tradicional. Además de analizar los planes de futuro de la plataforma y las expectativas que tienen los usuarios sobre la misma y la Economía Colaborativa. Luego de analizar este tipo de economía, llegó a la conclusión de que este calificativo (colaborativa) no es el más apropiado, ya que a medida que estas empresas crecen y crecen, esta distinción cambia. Y al final se obtiene un beneficio económico por las actividades que se realizan, desarrollando muchas de las mismas tareas que en un negocio en una economía tradicional, salvo el pago de algunos impuestos y otros detalles.

Se localizó un par de estudios referentes al impacto del fenómeno Airbnb en la capital de España, ambos de la autoría de María Antonia Martínez Caldentey, Ivan Murray y Macià Blázquez Salom. El primero: “En la ciudad de Madrid todos los caminos conducen a Airbnb” utilizando técnicas de análisis espacial, estadístico y cartográfico, visualizaron e identificaron las variables relacionadas con el alquiler turístico y residencial en la ciudad, donde establecieron los modelos aplicables al alquiler turístico, a partir del análisis de una muestra de ofertas de Airbnb en la ciudad

de Madrid; también evaluaron la distribución espacial del alquiler residencial tradicional, así como su ubicación en términos de rentas turísticas; y evaluaron el impacto de las medidas regulatorias en el uso de los alojamientos turísticos. El estudio concluyó que el alquiler turístico se desarrolla en la ciudad de Madrid con un modelo de explotación intensiva, donde el centro histórico es el corazón de dicha actividad, presentando la mayor competencia entre el alquiler de vivienda y el alquiler turístico.

En la segunda investigación, titulada: “Habitabilidad y Airbnb: El alquiler de la vivienda en el distrito centro de Madrid”, los autores analizan a partir de un conjunto amplio de datos, la proliferación del alquiler turístico en el distrito Centro de Madrid y su incidencia sobre el alquiler residencial. Finalizan su investigación señalando que los efectos del alquiler turístico no son socioespacialmente inocuos, sino que tienen unas consecuencias tangibles y reales, en forma de gentrificación, turistificación, expulsión de población residente y, en definitiva, de pérdida de habitabilidad en los barrios. Al subyugar la vivienda bajo la mercantilización turística, se produce un impacto de gran calado sobre el tejido urbano, pues si bien el turismo ya tenía el “usufructo” de partes de la ciudad mediante las denominadas atracciones turísticas, con la expugnación de las viviendas se ha pasado a dominar lo que serían las propias células del cuerpo urbano. Lo que conlleva a la alienación espacial mediante el cambio de funcionalidad de los barrios, sin olvidar las pérdidas de población permanente por población pasajera.

Otro estudio similar es el de Javier Gil García (2021) “Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso Valencia”, en el

cual analiza el modelo de hospedaje que ha configurado Airbnb en la ciudad de Valencia. Para realizar los análisis utilizó las bases de datos de Inside Airbnb. Los resultados mostraron que la plataforma (Airbnb) está siendo un medio para aumentar las rentas inmobiliarias a través del turismo, lo que hace que el mercado esté principalmente controlado por multigestores profesionalizados en el alquiler de viviendas como viviendas de uso turístico, que opera en las zonas turísticas de la ciudad; lo que provoca que esta actividad influye en la oferta de vivienda residencial y en la transformación de los barrios, impulsando procesos de turistificación.

En “Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España” de 2021, Rodríguez, Calo y Otero abordan una revisión de aquellos trabajos relevantes en el análisis de la gentrificación relacionados con el turismo en el contexto urbano español. Teniendo en cuenta solo obras que vinculen ambos fenómenos de manera directa, haciendo referencia explícita al término “gentrificación”, y lo ubican en el contexto de alta presión turística. Señalan que cuestiones como el alquiler de apartamentos vacacionales a través de plataformas mal etiquetadas como de Economía Colaborativa, son un tema al alza en el estudio de la gentrificación en España. La Airbnbización del mercado del alquiler en las zonas céntricas de las principales ciudades turísticas como Palma de Mallorca, Barcelona o Madrid, es una de las mayores amenazas para el acceso a los alquileres, debido al aumento de precios por falta de oferta y al “efecto de arrastre” procedente de viviendas destinadas al alojamiento turístico. La ubicación de estos apartamentos también es controvertida, ya que se concentran en las zonas céntricas

de la ciudad, sofocando la oferta tradicional, fomentando el turismo y la gentrificación del entorno, y tensionando la convivencia entre locales y turistas.

Montserrat Otero en su artículo titulado “La intervención administrativa en la planificación urbana como respuesta a la problemática social derivada de los procesos de gentrificación turística en las ciudades” de 2020, analiza las medidas de intervención administrativa en la planificación urbana, especialmente la utilización de la técnica de zonificación, como posibles soluciones a la problemática derivada de los procesos de gentrificación turística en las ciudades. Señala que las plataformas tecnológicas de intermediación, pasando de ser plataformas colaborativas altruistas a verdaderos modelos de negocio cada vez más pujantes, han transformado el mercado de alquiler de las viviendas de uso turístico provocando una verdadera convulsión en el sector. Agrega que las Administraciones Públicas se enfrentan a un complejo reto, el de regular la actividad de forma que esta modalidad económica sea compatible con la libre competencia y con el principio de igualdad de los operadores económicos, a la vez que se permita el incremento de las opciones disponibles para los consumidores finales de alojamiento turístico, en términos de precios, localización y calidad. Los objetivos que se persiguen, un desarrollo sostenible, la convivencia ciudadana, el acceso a una vivienda digna, son, sin duda, loables.

Es preciso realizar una ponderación de los intereses y derechos afectados para determinar cuáles son los superiores y utilizar las técnicas de intervención administrativa, como la zonificación urbanística, con la debida cautela de alcanzar los efectos deseados.

Referente a Málaga en España, se encontró el estudio “Procesos actuales de Turistificación en la ciudad de Málaga” de López Padilla (2020), donde tras el estudio de la actividad turística en el Centro de la ciudad y su posible afectación en la vida diaria de los residentes en el mismo, plantea que se debe proponer una serie de medidas como diversificar la oferta turística, consolidar el turismo de experiencia con base en un turismo sostenible, romper la estacionalidad turística y combinar diferentes segmentos son algunas propuestas para intentar minimizar el impacto del turismo en la capital malagueña; además de considerar que dentro de las campañas puestas en marcha por Turismo Málaga estas cuestiones han sido lemas o parte de sus iniciativas pero, se debe cuestionar si la fórmula aplicada ha buscado realmente la consecución de la idea inicial o simplemente se está ante campañas de marketing para limpiar la imagen del negocio del turismo de masa o de bajo costo.

Otro estudio similar es el de Aguado y del Campo (2020) “El fenómeno Airbnb en Donostia-San Sebastián: ¿un modelo de economía colaborativa?” en el cual, a través de un análisis estadístico y geo espacial, analizan las consecuencias que la aparición y el exponencial incremento del fenómeno de Airbnb está ocasionando en la ciudad de Donostia-San Sebastián; y sugieren que este nuevo tipo de plataformas no cumplirían con las premisas de la economía colaborativa, sino que se trataría de una oferta altamente profesionalizada, que afecta especialmente a las áreas centrales de la ciudad, con lo que podría contribuir a impulsar procesos de gentrificación turística. En “¿Habitantes o visitantes? El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla” (2020), Jover y Berraquero analizan una de las consecuencias

más denunciadas de la turistificación: cómo el alquiler vacacional hace subir los precios en el mercado de la vivienda, prestando especial atención a su comportamiento espacial en la ciudad hispalense. Concluyeron que los datos disponibles señalaron que el incremento acelerado del alquiler turístico está teniendo repercusión en el aumento del precio de la vivienda enajenada y arrendada en Sevilla, al coincidir las zonas donde se produce. La turistificación, en tanto que aumento del número de alquileres turísticos, no puede sostenerse exclusivamente en la ocupación para esta finalidad de viviendas vacías. Por el contrario, el rápido aumento de precios del alquiler convencional en el casco antiguo y Triana apunta a una reducción de la oferta de vivienda activa en este mercado, provocando que la concentración del alquiler turístico esté alimentando la mercantilización del centro histórico al mismo tiempo que perpetúa la geografía desigual de Sevilla.

Otro estudio similar es el de Sanz (2020) nombrado “El fenómeno Airbnb más allá de los destinos urbanos globales. El caso de Hospitalet de Llobregat” en el que utilizó métodos cuantitativos, como el análisis de datos extraídos del propio sitio de Airbnb, así como métodos cualitativos, como entrevistas, análisis de noticias periodísticas o la generación de una nube de palabras a partir de los anuncios de la plataforma. Su investigación reveló que los alojamientos anunciados en Airbnb se concentran en los barrios más cercanos a Barcelona, especialmente en el este y noreste de la ciudad. Además, la presencia de estos departamentos afecta a los residentes locales, quienes en ocasiones se sienten incómodos, inseguros o afectados por el aumento de precios de los alquileres. Por su parte, el gobierno local, ya ha



comenzado a regular este tipo de viviendas, y actualmente está trabajando en un plan para hacer frente a los apartamentos que funcionan sin permiso. La revolución en las tecnologías en los últimos años y la posibilidad de acceso universal a internet, las redes sociales y las plataformas virtuales accesibles a cualquier ciudadano del mundo que disponga de las herramientas mínimas de comunicación informática, han provocado una enorme interiorización a escala individual y exteriorización a niveles de destinos turísticos y posibilidades de viaje impensables a mediados del siglo XX (López, 2020). Alonso (2017) afirma que el éxito de este tipo de plataformas en el sector turístico se debe a que las clases medias, que perdieron poder adquisitivo durante la crisis económica mundial de 2008, pueden encontrar a través de ellas alojamientos turísticos a un precio que se pueden permitir, en contraste con los precios de los alojamientos tradicionales, que suelen ser más altos.

Los críticos del concepto de Economía Colaborativa señalan que la mayoría de las plataformas digitales utilizan este concepto para legitimar sus operaciones o incluso para ignorar las leyes del sector en el que operan (sin presentarse como una actividad económica). Un principio básico que debe respetar toda actividad en el campo de la Economía Colaborativa, es que no se utilice el recurso para ofrecer el servicio, es decir bienes temporalmente no utilizados. Los nuevos desarrollos tecnológicos, al reducir los costos de transacción, permiten que estos bienes que no se utilizan temporalmente se introduzcan en el mercado de las Economías Colaborativas para que otros consuman el valor de uso del bien y el propietario obtenga una ganancia. Este es el principio básico de la Economías Colaborativa.

Airbnb aumenta la renta potencial de la vivienda, puesto que bajo un uso más eficiente de la vivienda que aumente su rendimiento, el propietario capitaliza una renta mayor. La diferencia entre la renta capitalizada de la vivienda en el mercado residencial, y el potencial de renta que podría obtener su propietario al alquilarla en Airbnb, determina la diferencia de renta. Cuanto mayor es la diferencia de renta, mayor será la motivación de los multipropietarios e inversionistas de vivienda para convertir sus viviendas en alquileres turísticos. La alta rentabilidad de las viviendas que se obtiene cuando son arrendadas por cortos espacios de tiempo mediante la intermediación de plataformas colaborativas propicia que esta actividad sea cada vez mayor. La expectativa de obtener una renta inmobiliaria más elevada y que se capitaliza en un periodo más corto a través del alquiler vacacional está detrás de esta situación. La plataforma, más que permitir el acceso a la población a ingresos extra, o de generar formas de redistribución de los beneficios del turismo, lo que hace es producir nuevas formas de acumulación de capital que amplían las desigualdades sociales, donde parte de los ingresos del sector hotelero están siendo transferidos a los particulares y agentes que participan en este tipo de plataformas.

De acuerdo con Jover y Berraquero (2020), la actividad mercantil está muy presente en esta Economía Colaborativa, que se caracteriza por la búsqueda de ganancia, pero en muchos casos se le añaden otros valores, además de los puramente monetarios y utilitarios. Estos valores persisten a pesar de la retórica publicitaria de las grandes plataformas que operan en varios países, y hay muchas investigaciones que examinan en qué medida son factores motivadores a la hora de

usarlas, estableciendo el contraste entre actitudes positivas y participación y los determinantes no racionales y monetarios en la satisfacción del consumo colaborativo. Por lo tanto, se complementan con incentivos de interés propio (accesibilidad, precio bajo, calidad verificable, ingresos en efectivo a tiempo parcial o empleo ocasional, aprovechamiento del valor de uso prolongado de los productos no utilizados); otras de carácter menos utilitario y más colectiva como puede ser la sociabilidad (fortalecer el vínculo de una red existente o crear una nueva), la protección del medio ambiente (gracias a la recirculación de bienes), y la afirmación ideológica (la capacidad de participar en un proyecto alternativo al mercado tradicional). La concentración del alquiler turístico contribuye a la mercantilización de la vivienda.

### **2.1.2. Efectos de la Turistificación y de la Gentrificación Turística**

En torno a los estudios relacionados con la Turistificación, es un tema bastante estudiado, ya que las ciudades han pasado de ser consideradas el espacio por excelencia para la reproducción social, a convertirse en elementos claves para los procesos de acumulación y circulación del capital, en detrimento de las personas y la calidad de vida. (Mansilla, 2019).

Javier Gil y Jorge Sequera (2018) analizan el crecimiento de la operación de Airbnb en la ciudad de Madrid, así como las reacciones sociales que se están dando a la reciente turistificación urbana se está produciendo en el centro de la ciudad, mostrando especial interés a la variedad de actores políticos, de acción colectiva y de

estrategias en el centro de Madrid a lo largo de los años. Los resultados muestran que el mercado de Airbnb en Madrid está dominado por profesionales que no cumplen los principios de la Economía Colaborativa. Su funcionamiento se basa en aprovechar los “*rent gaps*” que genera Airbnb y aumentar los ingresos al reemplazar vivienda residencial por alojamiento turístico, lo que impulsa procesos de turistificación. Concluyen que la plataforma digital de Airbnb se ha convertido en un símbolo de las nuevas formas de turistificación. Airbnb está controlado por actores económicos cuyas actividades consisten en sacar viviendas del mercado de alquiler para ofrecerlas en su plataforma, destacando así el mito de que este tipo de economía beneficia a las ciudades.

En una tesis publicada en 2019, titulada “Turistificación de Los Fuertes y su área de influencia, Puebla, México”, Aguilar vincula los cambios socioespaciales que dan indicios de gentrificación-turistificación de las colonias que conforman el área de influencia de Los Fuertes para elaborar una propuesta para aminorar sus efectos negativos. La autora abordó su propia postura en relación con diferentes elementos que pudieran ser de consideración para el análisis. En seguida, analizó las diferentes metodologías en torno a la gentrificación, dado que no existe una metodología definida para la turistificación específicamente. Y finalmente mencionó otras fuentes recurridas para completar el análisis. Concluyó que el conflicto de turistificación del área de influencia de Los Fuertes, visto desde la equidad socioterritorial implicó la elaboración de una propuesta en donde el primer elemento a abordar es el reconocimiento de los actores involucrados, lo que implica reconocer, a su vez, el

derecho que tienen los habitantes de esta zona a disfrutar de su derecho a la ciudad, el derecho de permanecer en su sitio, en el ingreso a sus espacios públicos, en la posesión de su casa y en el acceso a servicios básicos como el agua, y en el participar o no, en las actividades generadas por las nuevas dinámicas turísticas.

Otro estudio similar es el de Barrero y Jover (2020) nombrado “Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla” en el cual se estudió las transformaciones de paisaje urbano a raíz de los cambios físicos, sociales, simbólicos y emocionales favorecidos por la turistificación, a través de diferentes tipos de análisis cuantitativos y cualitativos, comparando el estado actual con aquel que existía en 2008 para todas las variables de las que se disponen datos. Usar el paisaje les permite entender cómo elementos que pasan desapercibidos a simple vista están modificando un espacio urbano.

En “Gentrificación turística y rent gap en Lisboa después de la crisis capitalista 2008-2009: Evidencia reciente” (2021), Luis Mendes, mediante una metodología hipotética-deductiva, expone la turistificación como un fenómeno de masas, hegemónico y dominante en el centro de la ciudad, con drásticos impactos en el tejido social y económico de los distritos históricos. Concluye que la ciudad de Lisboa vivió en la década comprendida entre 2009 y 2019 un pico de proyección internacional como destino turístico, al mismo tiempo que su mercado inmobiliario adquiere formatos de activos financieros y atrae dinámicas globales de demanda e inversión extranjera. Este proceso fue apalancado por programas de gobierno y el giro neoliberal en la política urbana, que

fomentó la atracción de una élite transnacional y favoreció el financiamiento de la propiedad inmobiliaria y la reestructuración urbana en la capital portuguesa. Hubo una intensa gentrificación turística, a través de la transformación de los barrios populares e históricos del centro de la ciudad en lugares de consumo y turismo, por la expansión de la función de recreación, esparcimiento o alojamiento turístico/alquiler a corto plazo que reemplazó gradualmente las funciones tradicionales de la ciudad: vivienda de uso permanente, arrendamiento de largo plazo y comercio de proximidad local tradicional; agravando las tendencias de desalojo y segregación residencial.

Nuevo López (2021), en su investigación “Turismo y gentrificación: Metaanálisis en torno al problema”, cuestionó el concepto de gentrificación, su relación con el turismo y sus externalidades negativas socialmente, este tema ha inquietado a muchos estudiosos del turismo en sus aspectos sociales, culturales, económicos y otros. Argumenta que el proceso de gentrificación y turistificación se intensificará en tanto que el espacio urbano sea cada vez más considerado como un nicho de mercado por parte del capital más especulativo y del modelo de desarrollo turístico más depredador e insostenible; también reitera que es necesario revisar el tema para que las autoridades competentes actúen de manera diferente y decisiva, en alianza con los sectores afectados de la sociedad.

### **2.1.3. Percepciones y normativa hacia el alquiler vacacional**

En “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, Guillén (2015) analiza cómo las Comunidades Autónomas han hecho frente

al fenómeno de las viviendas de uso turístico. Acota que, escudándose en las ventajas de la economía colaborativa en su versión turística (turismo colaborativo), su especial configuración hace que la libertad jurídica entre operadores no tenga cabida aún más cuando es foco de negocio ya no sólo para sus propietarios o gestores, sino también para plataformas o canales de comercialización y promoción surgidos en la red. Concluye que nos encontramos ante una actividad turística que debe ser regulada ya no sólo por la problemática que genera (competencia desleal, economía sumergida, problemas vecinales, impacto urbanístico, gentrificación, desprotección del turista/consumidor, etc.), sino porque ante todo se pone en tela de juicio la calidad del destino España.

Otro estudio similar es el de Vestri (2020) nombrado “Acceso a la vivienda en la época de la gentrificación y de la turistificación. El distrito casco antiguo de Sevilla como caso de estudio: legislaciones administrativas a prueba” en el cual se abordó la cuestión del derecho de acceso a la vivienda en las circunstancias peculiares que introducen la gentrificación y la turistificación del Distrito Casco Antiguo de Sevilla. Encontró que la turistificación por un lado y la gentrificación por el otro, actúan como barrera frente al ejercicio del derecho universal de acceso a la vivienda. Señala que la turistificación se ha convertido en el modelo de desarrollo económico de ciertos municipios, mientras que la gentrificación parece ser una mutación de la misma turistificación. La creación del barrio sobre exigencias turísticas conlleva el aumento de los precios de venta y alquiler con el consecuente abandono de las viviendas por parte de determinadas clases

sociales, estimulando finalmente el uso de la turistificación como herramienta de la gentrificación. Se trata en definitiva de entender el progreso de la ciudad como un rompecabezas cuyas piezas determinan la fisionomía del distrito. Realidad que inequívocamente debe girar alrededor del necesario derecho de acceso a la vivienda que en la actualidad parece ser mantenido en segundo plano.

La intensificación del turismo plantea amenazas sistemáticas y múltiples al tejido del entorno urbano, no solo porque es capaz de darle forma material y social de acuerdo a sus necesidades, sino también porque supone la desaparición de las antiguas redes sociales y económicas. Las áreas residenciales tradicionales están siendo reemplazadas por contingentes de turistas que se caracterizan por su volatilidad y naturaleza rotativa, convirtiendo estos barrios en escenario y objeto de consumo (Zaar, 2019). Con la llegada del capital especulativo y del capital inmobiliario, una gran cantidad de turistas se concentró en ciertos distritos centrales de la ciudad (Mansilla, 2019). Este capital trata de cubrir la brecha de renta (*rent gap*) provocada por el incremento del valor del suelo como reflejo del proceso de turistificación (Morell, 2017).

#### **2.1.4. El estudio de la Gentrificación Turística en las ciudades latinoamericanas**

En comparación con el abundante estudio de este fenómeno en Europa, solamente un número reducido de investigadores ha prestado atención a la Gentrificación Turística en Latinoamérica, y en nuestro país los estudios encontrados



son muy limitados. Se localizó la investigación “Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México” en la cual Daniel Navarrete (2017) analiza las tendencias de varias ciudades patrimoniales mexicanas en una de las manifestaciones más completas: la industria hotelera de lujo como vector transformador del patrimonio edificado de la ciudad. Concluye que el turismo de élite es visto como factor de transformación de la ciudad, donde los recursos culturales, patrimoniales y sociales de los que depende la reputación del destino, pueden verse amenazados por la explotación turística y señala como factores determinantes al Estado, el mercado y la ciudadanía en general. Un estudio similar es “Gentrificación turística en el centro histórico de la ciudad de Puebla” de José Bailleres y Francisco Vélez (2022), este artículo muestra un análisis del proceso de gentrificación que se está dando en el centro histórico de Puebla a través de la turistificación de su zona de monumentos. Señalan que las políticas públicas se centraron en promover dicha área con acciones de renovación urbana y cambios en el uso de suelo; otro impulsor que mencionan, es el mercado inmobiliario que se ha centrado en la inversión turística en áreas anteriormente dominadas por la intervención del Estado.

En “La gentrificación turística de Aibnb: análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México”, Raul Olmedo (2020) presenta una propuesta analítica cuyo objetivo es la intervención de los desarrollos tecnológicos en la comunicación, prestando interés en Airbnb, y su lógica de actuación como agente de cambio espacial. A partir de dos espacios culturales y turísticos específicos: el Museo

del Palacio de Bellas Artes y el Museo del Castillo de Chapultepec, desarrolló un análisis espacial de los alojamientos de Airbnb en la capital mexicana. Concluye mencionando que el componente turístico se muestra como una justificación política flexible para la reconfiguración demográfica en la ciudad, por lo que el vínculo entre la gentrificación simbólica y plataformas digitales como Airbnb refuerza los mecanismos de desplazamiento forzado con el objetivo de lograr mayores beneficios económicos.

En “¿Gentrificación a la mexicana?”, Adrián Hernández (2020) decide interesarse por investigaciones enfocadas en estudiar la gentrificación al interior de la república mexicana, con el propósito de analizar la cantidad, el alcance y el tipo de los estudios desarrollados sobre el fenómeno. El método de trabajo involucró fuentes secundarias de información. Específicamente examinó varias bases de datos para encontrar artículos académicos o capítulos de libros con la gentrificación como punto central de análisis. Finaliza señalando que la gentrificación comercial está impulsando el fenómeno en las ciudades mexicanas, mientras que en otros lugares los residentes siendo claramente desplazados por residentes de altos ingresos, además de cambios en el paisaje urbano y en el comercio.

Alusivo al estudio de la Gentrificación Turística en playas mexicanas, se encontraron dos estudios: “Gentrificación turística en Sayulita, Nayarit, México” de José López, Rodrigo Espinoza y Rafael Villanueva (2020) y “El proceso de expansión de la franja turística sobre los espacios de residencia local: un fenómeno turístico inmobiliario impulsado por Airbnb en Puerto Vallarta” de Jorge López, María Huízar y

José Baños (2020). En el primero, los autores trabajaron con un abordaje teórico y exploratorio, a través de seis entrevistas semiestructuradas a expertos, quienes se desempeñaron como actores clave. Los resultados indicaron que los lugareños de Sayulita han sido hostigados para salir de la ciudad, se han reducido los espacios residenciales y se ha generado un desarrollo comercial que ha apoyado el fenómeno de la turistificación. Los autores alertan que de seguirse desarrollando la actividad turística como hoy en día, puede llegar a convertirse en turismofobia. En la segunda investigación, los autores a través de una investigación cualitativa en dos fases, lograron determinar la dispersión de la zona turística hacia los asentamientos de la población local y los cambios territoriales y socioeconómicos provocados por el aumento del alquiler vacacional en la ciudad. Concluyen que ni el gobierno de la ciudad, ni los empresarios han tenido la responsabilidad de analizar a profundidad el modelo de economía colaborativa que se desarrolla en el destino jalisciense, que sus esfuerzos únicamente se han centrado en las ganancias que pueden generar con los impuestos, sin preocuparse por las necesidades que presentan los vallartenses.

#### **2.1.5. Síntesis del capítulo**

A través de una revisión de la producción científica relacionada con la Economía Colaborativa y la Gentrificación turística, se identificó que la mayoría de los trabajos son europeos, principalmente de España y Portugal; se encontró que existe una escasez de estudios en México y en América Latina donde se encontraron estudios, sin embargo, los mismos no trataban los temas simultáneamente.

## **2.2. Enfoque teórico: El derecho a la ciudad y la producción del espacio social**

### **2.2.1. Urbanismo marxista de Henri Lefebvre y el derecho a la ciudad**

El conflicto de la Turistificación pone en evidencia la disputa entre actores políticos y los ciudadanos quienes defienden el derecho que tienen los habitantes de la vivienda residencial de disfrutar su derecho a la ciudad, en el acceso a servicios básicos como el agua, y la libertad de elegir en participar o no en las actividades generadas por las nuevas dinámicas turísticas.

Rodríguez (2011) señala que en los años 70 del siglo XX, teóricos como Topalov, Lefebvre y Harvey, entre otros, retomaron la concepción marxista para construir sus modelos de análisis en el espacio urbano y explicar la producción de viviendas desde la lógica de los promotores inmobiliarios capitalistas, partiendo ya no de la teoría clásica liberal sino de la teoría marxista de las rentas del suelo urbano en las sociedades capitalistas desarrolladas, durante la transición de la sociedad industrial a la postindustrial. Para Díaz y Roca (2021), Henri Lefebvre integra “el materialismo de la tradición marxista, el espacio vivido de la fenomenología y la crítica del espacio abstracto de las ciencias sociales clásicas”.

Según el análisis marxista, la sociedad es ante todo una base económica: la fuerza de trabajo produce riqueza física y material, divide y organiza el trabajo; en segundo lugar, es estructural: relaciones sociales estructuradas y estructurantes a la vez, determinadas por la base y determinando unas relaciones de propiedad;

finalmente tenemos las superestructuras que incluyen ciertas leyes de derechos, ciertas instituciones y ciertas ideologías (Jiménez, 2015).

Neil Smith (2020) señala las fuentes de donde retoma su concepción del espacio geográfico. En primer lugar, está la obra de Henri Lefebvre que propuso explícitamente la problemática de la producción del espacio y desarrolló estudios sobre el espacio geográfico en el contexto del capitalismo tardío. En opinión de Smith, el aporte más valioso de Lefebvre consiste en el reconocimiento de la importancia del espacio bajo el capitalismo y la perspectiva de la producción del espacio, sin embargo, al vincularla excesivamente con la teoría de la reproducción social no pudo desarrollar todas sus consecuencias teóricas. El derecho a la ciudad contribuye a desnaturalizar los hechos urbanos que la enajenación capitalista tiende a presentar como al margen de la experiencia social, mientras ocultan su relación con las dinámicas del capital (Lefebvre, 1975).

### **2.2.2. Producción del espacio social**

Díaz y Roca (2021) señalan que la idea de producción del espacio de Lefebvre sigue las concepciones histórica y relacional, en la que busca integrar el espacio mental dentro de su concepción de totalidad; así mismo, defiende una perspectiva del espacio social como totalidad, que se concreta en una irreductible diversidad conectada por relaciones y determinaciones múltiples, y que se ve amenazada por el efecto homogeneizador que asigna al capitalismo burocrático centralizado. Se trata

de una teoría que busca abordar la complejidad, poniendo en relación el espacio histórico y relativo de los marxistas, el espacio mental del positivismo y el funcionalismo y el espacio vivido de la fenomenología y el existencialismo. Los procesos de transformación de la naturaleza para y por el hombre es lo que Henri Lefebvre denomina espacio social: “el espacio social resulta de un proceso de múltiples aspectos y movimientos: lo significativo y lo no-significativo, lo percibido y lo vivido, la práctica y la teoría. En suma, todo espacio social tiene una historia a partir de esta base inicial: la naturaleza, original y única” (Lefebvre, 2013: 164). La naturaleza se encuentra en un proceso de transformación dado que “el espacio asume hoy en día una importancia fundamental, ya que la naturaleza se transforma en su totalidad, en una forma productiva” (Santos, 1998: 29).

El espacio social de Lefebvre es en gran parte espacio geográfico, material, mientras que la idea de espacio social para Bourdieu y la mayoría de los sociólogos es fundamentalmente un espacio abstracto de relaciones al interior de una sociedad. Para Bourdieu (1989), estudiar el espacio social desde una perspectiva relacional implica centrar el análisis “en la estructura de las relaciones objetivas” que orienta y posibilita las maneras en que los agentes interactúan, así como sus representaciones de la estructura y su posición en la misma. En este sentido, se parte de la diferenciación, de la distribución de capitales activos que posicionan a los agentes en “relaciones de fuerzas objetivas que se imponen a todos aquellos que entran al campo y que son irreductibles a intenciones de los agentes individuales o incluso a las interacciones directas entre los agentes” (Bourdieu, 1989: 28).

A partir de lo anterior para Bourdieu el espacio social es un “conjunto de posiciones, distintas y coexistentes, externas unas a otras, definidas en relación unas de otras, por su exterioridad mutua y por relaciones de proximidad, de vecindad o de alejamiento y así mismo por relaciones de orden” (Bourdieu, 1997: 16).

Siguiendo a Lefebvre este espacio social de relaciones es también siempre un espacio geográfico específico. En este sentido, el espacio social se concibe como complejo y polifacético, entendido como lo que la sociedad crea y reproduce materialmente, con una entidad física definida, pero también se configura como una representación social y como proyecto en el que actúan individuos, grupos sociales, instituciones, relaciones sociales, con sus propias representaciones y proyectos (Ortega, 2004). Por tanto, cada sociedad crea su propia proyección en el espacio, con características diferentes, y se sustenta no solo en aspectos físicos sino también en elementos simbólicos (Albarrán, 2018).

### **2.3. La Economía Colaborativa y su impacto en la Gentrificación Turística**

#### **2.3.1. Economía Colaborativa**

De acuerdo con Alfonso (2016), la historia del término “Economía Colaborativa” inicia con su predecesor, el “consumo colaborativo”, acuñado por Marcus Felson y Joe Spaeth en 1978. Este término se utilizó para describir instancias en las que los bienes o servicios económicos se consumen en el proceso de actividades conjuntas (Felson y Spaeth, 1978), no obstante, en un

inicio el concepto no tuvo mucha participación o relevancia en dicha época debido al desconocimiento del término; fue adquiriendo creciente difusión a través de trabajos como el artículo del consultor británico especializado en temas de mercado Ray Algar, titulado: “Consumo Colaborativo”, publicado en la revista *LeisureReport* en 2007, y el libro “*What’s mine is yours: How collaborative consumption is changing the way we live*” (Botsman y Rogers, 2010).

En los últimos años la denominada Economía Colaborativa, también conocida en términos como: economía compartida, consumo colaborativo, economía de los pares, economía de plataformas, servicios *on-demand*, entre otros, ha emergido con fuerza cambiando las formas tradicionales de hacer negocios y de consumir. Estos conceptos se utilizan para transmitir un mismo significado (Ivanova, 2015) y fueron acuñados para identificar nuevos modelos de negocio en los que se producen relaciones directas entre los consumidores y las empresas, eliminando intermediarios. La Economía Colaborativa está relacionada al intercambio de recursos y capacidades, de bienes y servicios, entre personas (*peer to peer*); mientras que en los modelos de negocio tradicionales las empresas producen bienes y servicios y los clientes compran.

De acuerdo con Celia González (2019) P2P es un nombre tomado de la jerga informática y que hace referencia a redes de intercambio “*peer to peer*” entre ordenadores que se conectan entre sí para transferirse información. El modelo P2P se opone al modelo tradicional B2C -*business to person*- que hasta ahora ha



sido el dominante dentro del panorama económico. En este modelo B2C intervienen dos agentes especializados en sus funciones, las empresas, que poseen los activos, y los clientes que consumen estos activos. Se trata de una relación unidireccional de roles fijos. Por el contrario, el modelo P2P necesita tres agentes: consumidor y productor se ponen en contacto a través de un tercer mediador, que funciona como plataforma de comunicación entre ambos. Así se diluye la división entre productores y consumidores creando los llamados prosumidores, agentes que son potenciales clientes y vendedores a la vez.

Las redes P2P utilizadas para intercambiar servicios se incluyen en la denominada Economía Colaborativa. El movimiento *Peer-to-Peer* P2P (entre iguales) surge gracias a la informática a finales de los años 90, estando los casos más representativos vinculados a la descarga ilegal de contenido digital, principalmente música. La filosofía del P2P queda reflejada en la cita de Jon Postel, uno de los padres de internet: "Internet funciona porque mucha gente coopera para hacer cosas juntos" (Quintana, 2013).

Es el factor tecnológico el que permite esta conjugación de roles y es el que se utiliza para la denominación y descripción de este conjunto de actividades. La incluyen como un continuación o nuevo desarrollo de la anteriormente denominada economía digital con el carácter de interacción entre pares (peer to peer; o P2P) gracias a las plataformas comerciales que permiten los intercambios. La economía colaborativa aplicada al turismo tiene en la última década una explosión de

crecimiento gracias a plataformas como Airbnb, HomeAway, Uber o Blablacar; criticadas por alentar el intrusismo y competencia desleal frente a sectores turísticos regulados como el hotelero o del taxi (Ceballos, 2021).

### **2.3.2. Gentrificación**

El término Gentrificación fue propuesto en la década de 1960 por Ruth Glass, quien lo utilizó para describir el reemplazo de residentes existentes, por el fenómeno del regreso de la aristocracia, que provocó un aumento en los precios de la vivienda y el desplazamiento de los residentes de la clase trabajadora, por otros grupos de mayor poder adquisitivo (Less et al., 2007). La noción de Gentrificación implica dos procesos paralelos: por una parte, reestructuración del espacio urbano y transformación sociodemográfica; o por expresarlo, en otros términos, dinámicas de extracción de renta del suelo y distribución desigual de los beneficios que reporta dicha actividad (Rojo, 2016). Esta transformación favorece y exacerba esquemas de inequidad social y de uso de suelo, promoviendo que las dinámicas de mercado beneficien al mejor postor y desfavorezcan al más pobre (Aguilar, 2019).

De acuerdo con Nuevo López (2021), la Gentrificación es el proceso precursor de la Turistificación, por el hecho de que la remodelación de determinados barrios, su aburguesamiento, genera ciertas comodidades, un entorno más propicio para algunos segmentos de turistas que buscan lugares de ocio y de consumo predilectos para las clases medias.

Siguiendo a Nuevo Lopez (*Ibidem*), es posible que en algunos casos se produzca primero la Gentrificación y después la Turistificación; asimismo, puede suceder que en otros se dé antes la Turistificación y luego la Gentrificación; por último, es probable que los dos hechos pueden darse simultáneamente.

Otra manera de estudiar este concepto es siguiendo a Antoine Casgrain y Michael Jonaschka (2013), quienes sugieren definir cuatro condiciones para hablar de Gentrificación (p.24):

1. Reinversión de capital en un área determinada y el correspondiente aumento en el valor de suelo de esa área o en áreas adyacentes;
2. Arribo de agentes con mayor solvencia que los usuarios ubicados en ese espacio o en áreas adyacentes;
3. Cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al respectivo territorio;
4. Desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de menores ingresos en comparación con los recién llegados.

Para relacionar estos aspectos con las políticas urbanas neoliberales, los autores identifican la Gentrificación como uno de los aspectos espaciales más distintivos del neoliberalismo urbano impuesto a las ciudades.

### **2.3.3. Turistificación**

El término Turistificación se refiere a cómo el turismo ha traído, en determinadas zonas, aspectos como los incentivos comerciales y residenciales,

algunas infraestructuras y servicios, o el planteamiento urbano, se orienten hacia las necesidades y preferencias de los turistas, en detrimento de los residentes (Lafant, 1994). De acuerdo con Sanmartin (2019), la idea de Turistificación hace alusión, crítica y problematiza la forma de turismo antagónica al turismo sostenible y que se vincula o expresa en las dinámicas gentrificadoras y mercantilizadoras del espacio social. La Turistificación se diferencia de la Turistización en que esta última refiere a procesos de expansión del turismo a un nivel neutro, sin expresar necesariamente los efectos perversos que comporta la Turistificación.

De la Calle (2019) señala que el proceso de Turistificación “se manifiesta en la actualidad con: a) La hiper-presencia del visitante/turista en espacios centrales (a lo que añadiría su lenta pero constante penetración en los barrios de la primera periferia urbana); b) el incremento y expansión de las actividades económicas y de consumo elaborada para el visitante/turista: desde el desarrollo inmobiliario de una gama amplia de hospedaje en hoteles, hasta los negocios (incluidos aquellos relacionados con el capitalismo digital) de movilidad que han venido de la mano de un cambio en la movilidad turística; c) la adaptación de los negocios a la fórmula turística: aumento del *fast food*, del franquiciado, del bar *low cost*; d) la terciarización de la vivienda, y la aparición de negocios que lleva aparejado; y e) el predominio de elementos turísticos en el nuevo paisaje urbano turistificado”.

Siguiendo a De la Calle (*Ibidem*), existen diversos efectos, impactos y amenazas en las dinámicas de la Turistificación. Impactos que pueden ser i)

económicos a distintos niveles: en el empleo, el costo de la vida, los sistemas de propiedad, los servicios, los negocios locales, las inversiones, los sistemas impositivos, la renta per cápita; ii) socioculturales; en los festejos, el patrimonio intercultural, las características socioculturales de los residentes, las creencias y los valores, las identidades, los conflictos sociales, los cambios en la cultura tradicional) y iii) medioambientales: en los parques y espacios públicos, el aire, el agua, el ruido, el paisaje urbano y arquitectónico, la estacionalidad, la conservación del patrimonio, la huella ecológica.

#### **2.3.4. Gentrificación Turística**

Para Barrero y Jover (2020) la Gentrificación trae consigo la sustitución del vecindario residente del nivel socioeconómico medio y/o bajo por otro de mayor poder adquisitivo, en tanto la Turistificación desplaza a la población residente para introducir visitantes que se hospeden, de forma creciente, en viviendas convertidas en alojamiento turísticos. Así mismo, las viviendas de uso turístico están produciendo en algunas zonas el surgimiento de lo que se puede denominar Gentrificación Turística, la cual se relaciona al desplazamiento de residentes en beneficio de turistas, como consecuencia de la rentabilidad económica del alquiler de la vivienda a corto plazo que hace que en muchos edificios el vecino residente haya dado paso al vecino rotativo. No hay reemplazo de una población de menor poder adquisitivo por otra de mayor, sino una sustitución de la función residencial por la turística. Este fenómeno altera cualquier modelo ya no sólo turístico, sino urbanístico.

Kevin Fox Gotham (2005), uno de los primeros autores en acuñar el término Gentrificación Turística, argumenta que el turismo ha aumentado por la importancia de las actividades al consumo en el espacio residencial, donde reitera que la Gentrificación emerge tanto comercial como residencial. Además, menciona dos razones para considerar la existencia de la misma: i) la Gentrificación Turística destaca los procesos de globalización del urbanismo moderno y el proceso de reurbanización; y ii) el turismo como industria local, que se caracteriza por la producción cultural, el producto turístico y el consumo local del lugar.

En literatura española se encontró a Agustín Cocola-Gant (2018) que argumenta que la Gentrificación se vuelve un precursor y/o detonante que actúa como promotor del lugar, para los turistas y los residentes de clase media, ya que ambos sectores se sienten cómodos en paisajes de consumo semejantes, puesto que las áreas gentrificadas crean espacios amigables para el turista, ya que ofrecen espacios limpios e higiénicos, con diversidad en comercios y servicios, sitios culturales y de esparcimiento; así mismo, cita que el proceso de Gentrificación Turística produce un proceso latente de desplazamiento, donde se detectan tres tipos interrelacionados: i) residencial, ii) comercial y iii) simbólico.

#### **2.4. El Derecho a la Ciudad y los impactos socioespaciales de la Gentrificación Turística**

Hernández-Ramírez (2018) menciona que el concepto *Derecho a la ciudad* fue formulado inicialmente en 1968 por Henri Lefebvre. En el contexto del mayo francés, el autor reivindicaba la posibilidad de que las personas fueran dueñas de las ciudades

que habitan. Lefebvre advirtió que la privatización y la mercantilización se traduce en que la ciudad deja de pertenecer a los ciudadanos, por lo que propone que esto se transformen en protagonistas de la ciudad que ellos mismos han construido: “el derecho a la ciudad no puede concebirse como un simple derecho de visita o como un retorno a las ciudades tradicionales. Sólo puede formularse como un derecho a la vida urbana, transformada, renovada” (2017:139).

Kelly (2020) señala que “el derecho a la ciudad se encuentra limitado por la naturaleza del sistema jurídico y por las relaciones de poder que no solamente condicionan la visión de la ciudad a la cual los individuos deben supeditarse, sino que configuran un arreglo espacial particular”. Al plantearse una ciudad-producto para la actividad turística, configuran un arreglo urbano particular que garantiza que cualquier intervención urbana coincida con el ámbito de especialización urbana: el turismo. Mediante la movilización de sesgos, se han asegurado de que la propia sociedad mazatleca concuerde y armonice con la idea del turismo, en tanto es este último el que brinda la mayoría de los empleos-con respecto a la población ocupada del puerto- y genera las mayores ganancias.

En sus estudios sobre las ciudades, Lefebvre se interesó por la teoría marxista, los estudios sobre la vida cotidiana y la reproducción de las relaciones sociales en el capitalismo. Lefebvre argumenta que la contradicción identificada por Marx entre las fuerzas capitalistas y las relaciones de producción habían sido superadas en las sociedades capitalistas avanzadas a través del crecimiento urbano (Baringo, 2013).

El derecho a la ciudad se manifiesta como una forma superior de los derechos: derecho a la libertad, a la individualización en la socialización, al hábitat y al habitar. El derecho a la obra (a la actividad, participante) y el derecho a la apropiación (muy diferente al derecho de propiedad) están imbricados en el derecho a la ciudad. (Lefebvre, 1969:159)

Lefebvre parte de una concepción de lo urbano en la cual se encuentran estrechamente vinculados tres elementos: el espacio, la cotidianidad y la reproducción capitalista de las relaciones sociales (Lezama, 2002:250). Para Jiménez (2015), Lefebvre traza un camino único: describir y analizar filosóficamente la vida cotidiana para mostrar su dualidad, decadencia, su sufrimiento y riqueza.

De acuerdo con Jiménez (2015), desde un punto de vista político y teórico, Lefebvre reivindicó su derecho a la ciudad apelando a un nuevo humanismo revolucionario e incluyendo nuevos elementos como la transducción: una actividad intelectual que puede llevarse a cabo de manera metódica, a diferencia de la inducción y la deducción clásicas, así como de la construcción de modelos, o de la simulación, del simple enunciado de hipótesis. El derecho a la ciudad se anuncia como llamada, como una orden. Este derecho, a través de sorprendentes rodeos -la nostalgia, el turismo, el retorno hacia el corazón de la ciudad tradicional, etc, camina lentamente. Muestra que el derecho a la ciudad emerge como forma superior de los derechos y los coordina, el derecho a la libertad, a la individualización en la socialización, al hábitat y al habitar.



Henri Lefebvre analiza la dinámica global inmobiliaria, de suma importancia para el sector inmobiliario como actividad económica; va a identificar dos sectores: el primero, respecto a la producción industrial que trabaja para el mercado de bienes no duraderos (mobiliario) y el segundo, lo inmobiliario y su producción de bienes inmuebles, siendo este segundo, el que se encarga de absorber los choques del mercado (Lefebvre, 1970, cit. en Rodríguez 2011: 13):

... puede ocurrir que la especulación de los bienes raíces se convierta en la fuente principal, lugar casi exclusivo de la formación de capital, es decir, de realización de plusvalía. Mientras que baja el grado de plusvalía global formada y realizada en la industria, crece el grado de plusvalía formada y realizada en la especulación y mediante la construcción inmobiliaria.

Lefebvre (*Íbidem*:43) indica que “las rupturas que pueden producirse en el plano industrial y financiero (crisis de superproducción, crisis monetaria) serán acentuadas por la extensión del fenómeno urbano y por la formación de la sociedad urbana”. En época de crisis tanto el valor de suelo, como de los productos inmobiliarios que habían logrado a través de la especulación revalorizaciones descomunales, caigan estrepitosamente, tambaleando al mercado capitalista y por ende causando repercusiones que no solo afectan a la ciudad en que se llevan a cabo estas transacciones sino al mercado en conjunto y cualquier lugar a donde este va, pues el crecimiento económico de los diferentes países se daña de acuerdo con la coyuntura existente entre ellos, pero sobre todo por las presiones en los mercados internacionales que derivan en una recesión económica global (Rodríguez, 2011).

Para Lefebvre, la ciudad es el espacio urbano construido donde los conflictos de clase se producen, y donde la conciencia de clase emerge en tanto los hombres se enfrentan con mayor rigor al mundo de las necesidades, lo que explicaría las formas de explotación (Lezama, 2002).

De acuerdo con Baringo (2013), el enfoque lefebvriano valora la perspectiva histórica al considerar que cada modo de producción tiene su propio espacio característico (apropiado). Lefebvre presenta el espacio y la ciudad como factor de producción efectivo en sí mismo, y clave de las relaciones de producción y reproducción del trabajo en las sociedades capitalistas avanzadas; el factor urbano subestimado por Marx y considerado por Lefebvre como el decisivo de la sociedad contemporánea.

David Harvey (2008) define el derecho a la ciudad como el poder colectivo de remodelar los procesos de urbanización, susceptible del promover el desarrollo de nuevos lazos sociales entre ciudadanos, de una nueva relación con la naturaleza, con nuevas tecnologías, nuevos estilos de vida y nuevos valores estéticos a fin de hacernos mejores; además sostiene que:

... el derecho a la ciudad es un significante vacío. Todo depende de quién lo llene y con qué significado. Los financieros y promotores pueden reclamarlo y tienen todo el derecho a hacerlo; pero también pueden hacerlo los sin techo y sin papeles. Inevitablemente tenemos que afrontar la cuestión de qué derechos deben prevalecer” (Harvey, 2013:13).

En ese sentido, para Harvey, el derecho a la ciudad resulta una necesidad real de democratizar las decisiones de cómo la ciudad debe ser organizada.

En el proyecto de internacionalización, las ciudades son gestionadas como empresas para atraer capitales y turistas (Harvey, 1989; Sequera, 2017) en el marco de la llamada *New Urban Policy*. En este propósito no se escatiman esfuerzos e inversiones que se destinan sobre todo a tres tipos de intervenciones (Hernández-Ramírez, 2018). En primer lugar, la inversión casi siempre pública en infraestructuras y equipamientos de transporte; en segundo, la potenciación de la imagen a través de la publicidad y el marketing y, en tercero, la ejecución de todo un conjunto de actuaciones urbanísticas que modifican la imagen, las funciones y los usos sociales de la ciudad.

Harvey reitera que es imperativo trabajar en favor de la construcción de un movimiento social amplio para que los desposeídos puedan volver a tomar de nuevo el control de esta ciudad de la cual están excluidos desde hace mucho tiempo (Garnier, 2012).

David Harvey incorpora el término de renta monopolística “la cual surge porque los actores sociales pueden obtener un flujo de ingresos mayor durante un periodo de tiempo prolongado en virtud de su control exclusivo sobre un artículo determinado, directa o indirectamente negociable, y que en determinados aspectos cruciales es único y no reproducible” (Harvey y Smith, 2005:30 y 31).

Castells, a partir de una crítica profunda a toda la producción sociológica de lo urbano efectuada durante el siglo XX, realiza una sistematización y redefinición de la cuestión urbana (Lezama, 2002:258). Para Castells, hay que buscar causalidad de los procesos que tienen lugar en la ciudad, en la transformación de su base material.

Castells relaciona la problemática urbana con la problemática industrial, y la problemática espacial con la problemática social. Las relaciones entre ellas las califica como mecánicas, dialécticas; su interés por la ciudad se deriva como importante contenedor de las relaciones de producción y reproducción capitalistas (Baringo, 2013).

Lo urbano es para Castells, el lugar donde se efectúa la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo. El sistema urbano puede definirse como la articulación específica de las instancias de una estructura social en el interior de una unidad espacial de reproducción de la fuerza de trabajo (Lezama, 2002:269)

Hoy más que nunca las crisis traspasan el aspecto económico y se manifiestan como problemas de acceso a recursos vitales como el agua, alimentos, el derecho a la vivienda, salud, educación, igualdad, libertad, entre otros; y se tornan cada vez más severos sobre todo en los países pobres. De acuerdo con Rodríguez (2011), Borja y Castells plantean el derecho a la ciudad para que cada habitante, cada barrio tenga áreas que les permita la referencia a la calidad de vida. Proponen por ello el liderazgo de concertación local, es decir endógeno, mismo que no debe estar sujeto a lo exógeno que, si bien siempre se conjugará y en muchos casos será la pauta para el crecimiento local, se combina con lo generado al interior de la ciudad.

Concebir a la ciudad como un sistema y concepto que debe articularse entre lo global y local. La ciudad es vista no como mero espacio sino más bien como un concepto político que implica un sistema de relaciones sociales, de cultura y, sobre

todo, de instituciones de autogobierno, un control de los ciudadanos sobre su vida, es decir una interacción capaz de entender a quienes la habitan, mientras que la urbanización está referida a la articulación espacial continua o discontinua, de población y actividades (Borja y Castells, 1997, Cit. en Rodríguez, 2011:36).

El deterioro de la habitabilidad de la comunidad pone en grave peligro la coexistencia entre turistas y residentes; y es que el turista / turismo a menudo choca con el imaginario y las expectativas de los residentes, haciendo que las viejas prácticas civilizatorias llevadas a cabo por ellos en los barrios, se estén viendo alteradas con la banalización de las prácticas turísticas. De este modo, su calidad de vida se está trastocando debido a la llegada de nuevos actores, generando un desplazamiento simbólico, el cual se refiere a un proceso de pérdida de lugar sufrido por los residentes debido a que su espacio cotidiano es apropiado por el turismo de masas. Si bien una gran parte de la población no se desplaza físicamente y permanece en su lugar, el turismo perturba severamente el día a día de los residentes, creando tensiones diarias que conducen a un sentimiento de expulsión y un deterioro en su calidad de vida que genera frustración, vulnerabilidad e ira.

La concepción de Hábitat como un lugar de tensión donde existen diferentes proyectos de uso del espacio, con visiones en muchas ocasiones encontradas, conlleva al reconocimiento de juegos de poder, que ejercen en mayor o menor medida acciones en torno a su presencia y visión, provocando beneficiarios y perdedores.

## CAPÍTULO 3. MARCO METODOLÓGICO

El presente capítulo se centra en las formas, los instrumentos y herramientas elegidas para poder estudiar la problemática presentada. En primer lugar, se analizaron las diferentes metodologías en torno a la gentrificación, dado que no existe una metodología definida para la gentrificación turística específicamente. Enseguida, se procedió con un análisis de contenido de tipo cualitativo para el cual se recogieron datos sobre conflictos urbanos e informaciones relacionadas con Airbnb en la ciudad, todo mediante el análisis del contenido del periódico regional Noroeste Mazatlán entre enero de 2017 y junio de 2022. Este análisis cualitativo se trianguló con un análisis estadístico con objeto de medir y valorar el impacto de los alojamientos turísticos ofrecidos dentro de la plataforma Airbnb que están ejerciendo en la oferta turística de la ciudad. Para una mejor visualización de la información, se procedió a realizar un *webscrapping* en la página *Airdna* para localizar los alojamientos turísticos. Esta revisión nos sirvió para poder establecer una contextualización más completa del turismo en la ciudad. Y finalmente se mencionan otras fuentes recurridas para completar el análisis.

### **3.1. Metodología e instrumento de investigación para estudiar la gentrificación turística**

Dentro de la revisión de la literatura se descubrió que la existencia de métodos para comprobar o medir el grado de gentrificación turística son nulos. Por lo que se partió de las cuatro condiciones propuestas por Casgrain y Janoschka (2013) para establecer unidades de análisis y formas de medición del fenómeno

para ayudar a entender las principales características del proceso (Boldrini y Malizia, 2014), pero ajustado al entendimiento de la turistificación como gentrificación con la ayuda del modelo de irritabilidad de George Doxey, quien es uno de los autores más destacado para referirse a los conflictos entre residentes y turistas (Arévalo, 2021). Por tal los observables propuestos se basan también en indicadores turísticos que pudieran verse reflejados en la zona de estudio.

### **3.2. Descripción de unidades de análisis y formas de medición propuestas para el estudio**

Se utilizó como instrumento de recolección de datos un cuestionario semiestructurado, diseñado a partir de la revisión bibliográfica, se adaptó para el caso de los impactos del alojamiento vacacional y comprobar las condiciones propuestas por Casgrain y Jonoschka (2013) que permiten evidenciar la existencia de gentrificación turística:

1. (UNIDAD DE ANÁLISIS: Económico) Reinversión de capital en un área determinada y el correspondiente aumento en el valor de suelo de esa área o en áreas adyacentes. Instrumentos de medición: Entrevistas a funcionarios; solicitudes de información
2. (UNIDAD DE ANÁLISIS: Nuevos usuarios-Económicos): Arribo de agentes con mayor solvencia que los usuarios ubicados en ese espacio o en áreas adyacentes. Instrumentos de medición: Monitoreo y análisis de contenidos en plataforma de Airbnb a través de Airdna, análisis de contenido de fuentes oficiales.

3. (UNIDAD DE ANÁLISIS: Económico-Política) Cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al respectivo territorio. Instrumentos de medición: monitoreo de prensa, observación con registro audiovisual, entrevistas a vecinos.
4. (UNIDAD DE ANÁLISIS: Relaciones de poder polarizadas) Desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de menores ingresos en comparación con los recién llegados. Instrumentos de medición: entrevistas a vecinos.

De acuerdo con Arévalo (2021), Doxey suscitó que las actitudes de los residentes cambian debido al creciente flujo de turistas, y describió las siguientes etapas:

- Primera etapa (euforia): Durante esta etapa, se recibe a visitantes e inversionistas, y se caracteriza porque no existen muchos mecanismos de planeación y control.
- Segunda etapa (apatía): Esta es la etapa en la que los turistas se dan por sentados y la interacción entre residentes y visitantes se vuelve más formal. Aquí la planificación estará principalmente ligada al marketing.
- Tercera etapa (molestia): La etapa que se describe como cercana al punto de saturación, donde las personas comienzan a expresar sus dudas sobre la industria del turismo. Por parte de decisores políticos, su preocupación proponer soluciones para mejorar la infraestructura en lugar de restringir el crecimiento de la industria turística.



- Cuarta etapa (antagonismo): Es en este momento cuando la irritación se expresa abiertamente, tanto verbal como físicamente. La cortesía mutua se convierte en hostilidad mutua y el turista es visto como la fuente de todos los problemas, personales y sociales. En términos de planificación, está orientada a ser correctiva y se realiza con el recurso de simplemente aumentar la promoción para compensar el deterioro de la reputación del destino.

### **3.2.1. Población y muestra**

Durante los meses de marzo y abril de 2022 se efectuaron nueve guiones de entrevistas semi estructuradas a residentes de la zona de estudio (Real del Valle). La población elegida debía haber vivido en el fraccionamiento por lo menos durante cinco años antes de la aplicación, esto con el objetivo de haber experimentado los cambios y transformaciones a partir de la llegada de Airbnb al barrio.

#### **3.2.1.1. Características de los sujetos de estudio**

De los nueve entrevistados, tres fueron mujeres y seis hombres; ocho son propietarios de inmueble mientras solo un informante es arrendatario. El 100% de los entrevistados cuentan con más de cinco años viviendo en la zona.

### **3.3. Web Scraping Airdna**

Airdna es una plataforma que permite la obtención de datos que se alojan en Airbnb, ya que como señala Gil (2019), desde su aparición la empresa ha sido

reticente en compartir datos para diferentes estudios, una manera de evitar que se lleven a cabo investigaciones sobre su plataforma y modelo.

Airdna lleva a cabo el *web scraping* (una técnica informática que permite extraer la información alojada en los sitios web, en este caso, en la web de Airbnb). Airdna genera un software que simula las búsquedas que podría realizar un usuario por la web. De esta manera, y de forma automática, a través del *web scraping* se puede extraer toda la información pública que se encuentra en una web de forma sistematizada y automática.

Esta aplicación nos permitirá obtener datos relacionados con la cantidad y localización de anuncios, tipo de hospedaje, el tiempo que pasa una vivienda anunciada en la plataforma y el tiempo que se alquila.

## **CAPÍTULO 4. DIAGNÓSTICO DE AIRBNB EN MAZATLÁN**

### **4.1. El municipio turístico de Mazatlán**

Mazatlán es el principal destino turístico de Sinaloa y uno de los más importantes del país, con poco más de 5 mil km<sup>2</sup> de extensión territorial y se sitúa a 21 km del Trópico de Cáncer. Colinda al norte con el municipio de San Ignacio y el estado de Durango, al sur con el municipio de Rosario y el Océano Pacífico, al este limita con el municipio de Concordia, y al poniente con el litoral del Océano Pacífico; se ubica en los paralelos 23° 04' y 23° 54' de latitud norte y los meridianos 105° 55' y 106° 38' de longitud oeste. Su población en 2015, según la Encuesta Inter censal, es de 501,441 personas.

Mazatlán es una ciudad que nace, en términos económicos, a mediados del siglo XIX, como un punto estratégico para el comercio internacional; posteriormente, de ser un puerto eminentemente comercial y pesquero, pasó a convertirse en un destino turístico. La etapa exitosa del desarrollo turístico mazatleco coincide con el periodo de máximo crecimiento económico del país; es decir, de los años inmediatamente posteriores a la Segunda Guerra Mundial al final del sexenio de Gustavo Díaz Ordaz, periodo conocido como “El Milagro Mexicano” o desarrollo estabilizador.

El turismo de sol y playa nacional e internacional es una de las actividades más importantes en Mazatlán, sus playas de más de 20 kilómetros de longitud son la atracción principal, con una temperatura anual de 18 a 24 °C y oleaje es

generalmente moderado (SEMAR, 2012). Se extiende desde la costa del Océano Pacífico hasta la Sierra Madre Occidental, por lo que sus alturas van desde los 0 a los 2,400 m sobre el nivel medio del mar (msnm) lo que da lugar a una significativa diversidad de ambientes naturales (Gobierno Municipal de Mazatlán, 2013a).

El destino cuenta 9,668 habitaciones de hospedaje distribuidos en hoteles desde clasificación especial, boutique, gran turismo, cinco estrellas y hasta una estrella (CODESIN, 2021).

El turismo es la actividad económica que genera la mayoría de los empleos mazatlecos -con respecto a la población ocupada además de las mayores ganancias; sin embargo, puede provocar que la propia ciudad se convierta en un bien de consumo y en un mercado de inversión. De hecho, las inversiones en el sector turístico, con frecuencia van dirigidas, en un primer momento, a la mercantilización de la cultura y el patrimonio, que son puestas al servicio de los visitantes. Posteriormente, estas inversiones se dirigen al mercado inmobiliario provocando que, en los barrios que se ven más afectados, la vivienda pase de ser un derecho ciudadano a convertir en una inversión especulativa.

De acuerdo con Kelly (2020) es el poder y no el derecho el que legitima las formas en cómo se ordena un territorio, lo que significa que aquellos quienes ejercen el poder tienen la capacidad de influir en las decisiones acordadas en materia. De esta manera, la oferta turística de Mazatlán, implicó la producción del espacio

turístico. Al plantearse una ciudad-producto para la actividad turística, configuran un arreglo urbano particular que garantiza que cualquier intervención urbana coincida con el ámbito de especialización urbana: el turismo. Tal como señala Beraud (1996): *“la conformación de Mazatlán no obedece a hechos fortuitos ni tampoco representa un resultado natural, más bien es expresión espacial de la división territorial del trabajo, situación que presupone específicas formas de valorización con la intervención de actores-sujetos sociales concretos en su desarrollo histórico”*.

#### **4.2. Airbnb**

Airbnb es la plataforma líder en la llamada Economía Colaborativa, permite a los consumidores de todo el mundo alquilar propiedades enteras, o habitaciones individuales en una gran cantidad de ciudades alrededor del mundo. A diferencia de los proveedores de hospedaje tradicional, Airbnb no posee propiedades físicas como sus competidores, sino que conecta a anfitriones y consumidores a través de una plataforma en línea y se encarga de la gestión del pago. Airbnb es el líder en el mercado y un ejemplo para otras empresas denominadas de Economía Colaborativa. La capacidad de Airbnb para desarrollar una forma alternativa para satisfacer una necesidad combinó su fuerte marca y el auge de la tecnología le ha permitido crecer en polaridad.

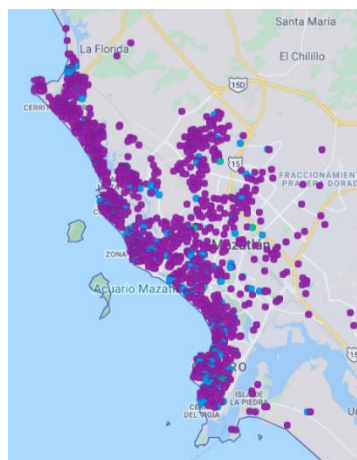
El modelo de negocio de Airbnb es un elemento fundamental de su éxito. Ofrece comodidad y opciones de alojamiento para todos los presupuestos. Como plataforma conectan a anfitriones y viajeros. Los anfitriones pueden colocar sus

propiedades, ya sean casas enteras, habitaciones privadas o espacios compartidos en la plataforma, incluyendo descripciones, ubicación y fotos.

#### 4.3. Distribución territorial

Entre los objetivos principales de Airbnb, se encuentra el de equilibrar la oferta de alojamiento entre las distintas zonas de las ciudades en las que esté presente. En el caso de Mazatlán, una rápida visualización de la localización de los alojamientos nos lleva a determinar que no se cumple esa situación de equilibrio. Mientras que en la zona turística la oferta es muy abundante, conforme nos alejamos de esa área se reduce significativamente la oferta de alojamientos, aun así es evidente que el negocio inmobiliario ha encontrado en el turismo colaborativo un importante incentivo para expandir la zona turística mediante la construcción de nuevas y modernas torres de departamentos para uso turístico en los espacios de residencia de la población local, los cuales, se comercializan bajo el esquema de plataformas digitales (Airbnb y Facebook principalmente).

#### Mapa 1. Distribución de inmuebles ofertados en la plataforma Airbnb.



Fuente: Airdna.

#### **4.4. Tipo de hospedaje**

Por otro lado, el modelo de economía colaborativa que anuncia la plataforma tampoco se da, de las 4425 propiedades anunciadas, únicamente 399, lo que representa el 9% cumple con esta característica, el resto responde al modelo tradicional y se pueden considerar anuncios comerciales, los cuales se distribuyen de la siguiente manera: 669 propiedades de una recámara (17% del total), 1,972 propiedades de dos recámaras (49% del total), 965 propiedades de 3 recámaras (24% del total), 4 recámaras 214 propiedades (5% del total) y de 5 o más recámaras 79 propiedades (2% del total).

De acuerdo con datos de Airdna (2022), el crecimiento de anuncios en la plataforma en el último cuatrimestre fue del 7%.

#### **4.5. Real del Valle Mazatlán**

Real del Valle Mazatlán, es un complejo desarrollado por la constructora jalisciense “Consortio Inmobiliario GIG”. Localizado al norte de Mazatlán con una ubicación estratégica, cercano a centros comerciales, escuelas, restaurantes y a la Marina Mazatlán; es uno de los fraccionamientos que más plusvalía ha generado en los últimos diez años<sup>2</sup>. Cuenta con un acceso monumental, diecisiete cotos privados con acceso controlado y vigilancia las 24 horas.

---

<sup>2</sup> De acuerdo con AMPI Mazatlán (2022) en 2006 que inició la venta de lotes para construcción el costo de m<sup>2</sup> era de \$860, a inicios de 2022 el mismo m<sup>2</sup> ya tiene un costo en el mercado de \$7,900.

De acuerdo con Guzmán (2008), en 2005 inició la venta de los cotos 1 y 2, los cuales se encuentran enseguida del fraccionamiento Terranova y están compuestos de casas de una sola planta; al mismo tiempo comenzó la construcción del acceso monumental que se mantiene hoy en día. Para 2006, y debido a la alta demanda que presentó el proyecto, se inició con la venta de los cotos 3 y 4, los cuales ofrecían casas de una y dos plantas; para ese mismo año la desarrolladora pone a la venta 5, 6 y 7 los cuales están compuestos de lotes residenciales para la construcción.



## **CAPÍTULO 5. IMPACTOS SOCIOESPACIALES DEL CRECIMIENTO URBANO E INMOBILIARIO DE MAZATLÁN (2017-2022)**

### **5.1. El auge de la industria de la construcción y la creciente inversión inmobiliaria en Mazatlán**

Mazatlán se encuentra en un boom inmobiliario; esta actividad que incluye al sector de la construcción no ha detenido su marcha, la expansión inmobiliaria se puede observar por toda la ciudad: los proyectos en construcción de torres de departamentos, plazas comerciales, nuevos restaurantes y hoteles, fraccionamientos de lotes residenciales y campestres, parques industriales al norte de la ciudad y el parque aeroespacial, continúan creciendo y no se detienen; los desarrollos inmobiliarios siguen vendiéndose sin haber iniciado obra, además continúan en trámite de permiso de construcción nuevos desarrollos de torres de departamentos, centros comerciales y fraccionamientos.

La inflación nacional ha impactado en el aumento del costo de construcción, los insumos se han incrementado, incluyendo el costo de la mano de obra y subcontratos, redundando en que los precios de venta finales al público comprador se hayan incrementado en la actualidad, mientras el poder adquisitivo de la población ha disminuido. La rentabilidad de los inmuebles, sean estos para alquileres vacacionales o reventa con utilidad, se encuentra por encima de lo que ofrecen los bancos, lo que ha permitido que el boom inmobiliario se mantenga y retroalimente de

las buenas perspectivas que se anuncian para Mazatlán para el presente y los siguientes años. Esta mayor demanda de inmuebles recayó, además, en la oferta de créditos hipotecarios y en la oferta de casas y departamentos por parte de los desarrolladores inmobiliarios, que al observar próximos aumentos a las tasas de interés y al valor de las casas habitación por mayores costos de construcción por la alta inflación vigente, comenzaron a acelerar su promoción.

A partir del boom inmobiliario y el auge de la industria de la construcción que presenta la ciudad actualmente, la vivienda en Mazatlán está presentando una transición sin precedentes, la cual está provocando una serie de cambios en la dinámica residencial, además la especulación está provocando la fragmentación de la ciudad y un encarecimiento incontrolable del valor de la vivienda haciéndola incosteable para el grueso de la población.

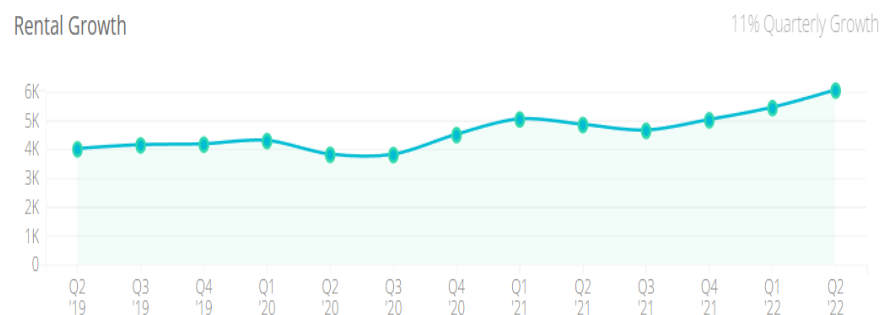
Muchos desarrollos se están construyendo con escasos espacios de estacionamiento y la mayoría se construye cerca de zonas ya completamente repletas de vehículos y en avenidas atestadas por el tráfico vial.

La planificación del desarrollo urbano se deja sin atender, el gobierno claramente carece de control sobre las nuevas torres y la calidad de los servicios públicos que se supone debe proporcionar, está claramente en riesgo. El fenómeno de la verticalización es evidente. Ahora es común ver edificios de tres pisos y algunos de cuatro y cinco pisos, construyéndose en pequeños espacios que no cumplen con las normas

gubernamentales y no está claro cómo fueron aprobados, mismos que no serán habitados excepto en períodos de afluencia turística o vacacionales y que, sin embargo, requieren servicios públicos, los cuales son costosos para la sociedad. Este fenómeno destaca cómo los constructores de vivienda buscan maximizar sus ganancias invirtiendo en predios de precios baratos y construyendo tantas viviendas como sea posible.

Desde 2015 se trazó la tendencia a crecer hacia arriba con fines habitacionales y de hospedaje turístico alentado por plataformas como Airbnb, condominios con fines de vacacional se alzan a lo largo y ancho del destino de playa debido a criterios discrecionales de cambio de uso de suelo que el gobierno otorga para este tipo de construcciones, sin proteger los intereses de los propietarios de viviendas que son parte del entorno urbano. De acuerdo con el sitio Airdna (2022), para inicios de octubre de 2022, en la plataforma Airbnb existen 6054 anuncios en Mazatlán, con un incremento trimestral del 11% (figura 1).

**Figura 1. Incremento anuncios Airbnb en Mazatlán**



Fuente: Airdna (2022).

Actualmente, en lugar de buscar un lugar para vivir, los pocos que pueden adquirir una propiedad, ahora se preguntan qué valor alcanzará la misma en el futuro. Lo que se busca es comprar una casa o un terreno para aumentar su valor y revenderlo en pocos años. Los bienes raíces no se compran para vivir, sino como inversión. Se construye y se compra vivienda, pero no vivir en ellas, sino para especular. La financiarización de los bienes inmuebles ha permitido que la vivienda deje de ser un derecho y se convierta en una mercancía de atesoramiento y una mercancía de acumulación de capital.

La ciudad de Mazatlán está construida en parte sobre lagunas antiguas, marismas, superficies ganadas al mar, sobre terrenos inundables que colindan con el Estero de Urías donde se ubica el puerto. Hay una construcción acelerada de torres sobre la franja costera, lo que vulnera el derecho al paisaje de los habitantes y se conduce a la masificación del destino. La privatización indiscriminada de estas áreas costeras y sus alrededores ha provocado la restricción ilegal del acceso a la playa, además de la degradación ambiental. Cada temporada de huracanes, los efectos de la marea de tormenta se ven en las angostas y cada vez más dañadas playas de Mazatlán, así como en sus alrededores.

Otro fenómeno que se está presentando en Mazatlán es el referente a las transacciones inmobiliarias fraudulentas. De acuerdo con Álvarez (2022), en ejidos como El Venadillo, Las Higueras, El Chilillo, Miravalles, El Habalito, Lomas de Monterrey y El Conchi, por mencionar algunos, están experimentando un desarrollo inmobiliario que

debe preocupar a las autoridades correspondientes. Mientras que Reyes (2022) afirma que en esas zonas ya se aprecian fraccionamientos y lotificaciones informales que carecen de los permisos necesarios para garantizar los servicios públicos y la seguridad jurídica a los compradores; además de casos acompañados de extorsión.

Mazatlán se encuentra en una etapa acelerada de crecimiento inmobiliario impulsado por el turismo. El puerto sinaloense cuenta con alrededor de 10 mil cuartos disponibles de hotel, los cuales resultan insuficientes para albergar a una cantidad creciente de turistas. De tal manera que el negocio más rentable de los últimos años se encuentra en el mercado inmobiliario, es decir, en la compra y venta de casas y departamentos, en la construcción de edificios de condominios, y en la remodelación de inmuebles y su acondicionamiento para alquiler vacacional. La rentabilidad de la industria inmobiliaria ha ocasionado el desplazamiento de residentes de bajos ingresos y la pérdida de unidades habitacionales para residentes de largo plazo.

## **5.2. Cambios urbanos y una dudosa sostenibilidad ante crecimiento desmedido**

Hoy en día, las ciudades crecen de manera explosiva, mientras las zonas rurales se vacían, sometiendo a las grandes metrópolis a una excesiva presión ante la demanda de servicios básicos. En Sinaloa, cada sequía agrava las condiciones de distribución del agua en las diferentes zonas del estado (Leyva, 2022), a pesar de los enormes esfuerzos que se han hecho para contar con la infraestructura necesaria para almacenar y distribuir el agua a los sinaloenses.

Mazatlán pasó de ser un destino de temporada, que recibía visitantes principalmente los meses de verano y en los días santos, a desbordarse de turistas cada fin de semana. Mazatlán continúa alimentando un crecimiento sin freno, sin que ninguna autoridad trabaje de manera relevante en una planeación que resuelva los graves problemas de distribución del agua que comienzan a asomarse. Sandra Guido Sánchez, directora de CONSELVA, afirmó que:

Ante el “boom inmobiliario que tiene Mazatlán, el agua que está en la Presa Picachos es insuficiente para abastecer las demandas de la gente del puerto y sus nuevas edificaciones. En un escenario de cambio climático, en donde cada vez va a estar lloviendo menos, y vamos a tener sequías recurrentes, no podemos pensar que la Presa Picachos nos va a abastecer, máxime cuando a finales de este año, va a empezar a darle agua al distrito de riego 111, el distrito de riego 111 tiene una autorización de prácticamente el 70% de la Presa Picachos (Olazábal, 2022).

Otro tema que preocupa es la congestión vehicular (Reyes, 2021), lograr una movilidad más fluida en el puerto mediante un ordenamiento territorial, de manera que agilice el tránsito vehicular y, lo más importante, respetar la pirámide de la movilidad. En la escala jerárquica, los derechos de movilidad benefician a las personas con discapacidad, posteriormente al resto de los peatones, luego a los ciclistas y finalmente a los conductores.

La infraestructura en redes de servicios públicos de Mazatlán es insuficiente ante la demanda del turismo regional, que se complica con la proliferación de torres, y a

medida que el destino reciba mayor flujo turístico, se complicará más. Además, la falta de orden ha ocasionado que la ciudad se perciba como el lugar en donde los visitantes pueden hacer lo que quieren. El puerto mazatleco está cada vez más congestionado en sus vialidades (Reyes, 2021), no solo por su crecimiento urbano y de parque vehicular, sino también por la llegada constante y cada vez más creciente de turismo carretero; ocurren desmanes con el transporte público, accidentes provocados por el exceso de velocidad, por no respetar señalamientos, además de conflictos en la vía pública.

Debido al crecimiento que ha tenido Mazatlán, aunado a la falta de conciencia vial, el congestionamiento y desorden vial se está convirtiendo en un problema cotidiano, las vialidades se encuentran rebasadas por el tráfico vehicular, las avenidas de la zona turística se muestran saturadas, donde miles de automóviles entran a la ciudad en unas cuantas horas y colapsan las principales calles y avenidas, lo que provoca accidentes viales, la pérdida de vidas, los desastres materiales y la imagen de una ciudad desordenada. El boom inmobiliario mal planeado trae como consecuencia un flujo intenso de vehículos y los embotellamientos que ya están a la vista de todos en varios puntos de la ciudad.

El riesgo para los transeúntes está precisamente en las áreas peatonales, pues la actitud de los conductores representa una amenaza directa: automovilistas, transportistas de pasaje y de carga no respetan las áreas exclusivas en las que las personas deben caminar, aunado a comerciantes que invaden las aceras con anuncios y amas de casa que bloquean las mismas con macetas, limitando los espacios de transitar para los caminantes.

Otro problema importante es que no hay un sistema de drenaje pluvial adecuado para las necesidades del destino, sobre todo en temporadas de alta afluencia turística como en Semana Santa. La solución a la escasez de agua se resuelve siempre de manera temporal y los sistemas ya instalados apenas consiguen mantener la distribución de manera eficiente, pero cualquier fallo provoca interrupciones en el servicio, en ocasiones durante semanas.

Falta mejorar las técnicas de manejo de residuos sólidos y generar más infraestructura para la recolección y disposición final de los desechos. La basura es un problema social, económico y ambiental exclusivo del ser humano. Un recorrido por las calles del puerto nos da una idea del grado de cultura ecológica que tiene sus habitantes, los papeles de todo tipo vuelan con el viento, botellas de refresco tiradas, vasos desechables, de plástico, de todo están tapizadas las calles y avenidas. Faltan contenedores de basura y los que hay están saturados. El área urbana de Mazatlán está llena de residuos sólidos, lo que demuestra lo mal que está la ciudad cada vez que llueve. Toallas sanitarias, pañales, toallitas húmedas y papel higiénico destacan entre los desechos que dañan las alcantarillas; de hecho, su acumulación es una de las principales causas de la obstrucción de tuberías y desbordes de agua en la vía pública.

Con la construcción de torres, cada vez más común, se genera otra cantidad de basura en un mismo punto, la demanda de servicios públicos se multiplica, la afluencia vehicular cambia en las zonas, mismas que son susceptibles de posibles inundaciones ante precipitaciones pluviales debido al taponamiento de agua por la



concentración de basura. Es notable la cantidad de basura que se ve luego de alguna precipitación, las rejillas de las calles quedan completamente llenas de desechos, así como los canales y esteros más importantes de Mazatlán, toneladas de basura arrastrada por las corrientes de agua provocadas por las lluvias. Los ríos, canales y arroyos reciben una gran cantidad de basura que van desde los envases de plástico hasta llantas e incluso muebles y colchones, lo cual en cuanto llega la crecida el flujo de las aguas se frena con el taponeo que originan estos desechos.

Ante las intensas lluvias que se presentan en el puerto afloran los desperfectos que hay en la ciudad, la pobre y vieja estructura hidráulica bajo el suelo, drenes desbordados y alcantarillas tapadas, así como el pésimo mantenimiento que se les da a las vialidades. El surgimiento de baches y socavones cada vez más grandes, no es solo una cuestión de estética o daños materiales por el número de automóviles que se han averiado, sino que también es una cuestión de seguridad vial, la magnitud de los baches puede generar accidentes.

Las lluvias han ocasionado serios daños a infraestructura urbana y han dejado comunidades incomunicadas que ha obligado incluso a evacuaciones. En el Comité Local de Atención a Emergencias de Mazatlán, intervienen dependencias municipales, estatales y federales y muestran las zonas de riesgo que hay en la ciudad dentro de 80 asentamientos urbanos y 25 cruces viales que presentan algún tipo de riesgo por inundación (Noroeste, 2022). Cada temporada de lluvias, los vecinos de algunas zonas de la ciudad tienen que soportar pacientemente que sus casas y negocios se inunden cuando llueve con cierta intensidad.

La proliferación de baches en calles y avenidas en el puerto, los cuales se generan con más facilidad a partir de múltiples factores como lo son el movimiento del subsuelo, un mal pavimento, su uso intensivo por vehículos pesados (tráfico excesivo) y la infiltración constante de agua, se ha convertido un dolor de cabeza para los conductores debido a que dificultan el tránsito vehicular, haciéndolo más lento. A causa de esta molestia, la gente está externando su descontento en las redes sociales digitales y ha comenzado a llamarle “Bachatlán” (Reyes, 2022). La imparable expansión de la ciudad y la falta de promoción de modos alternativos de transporte (caminar, andar en bicicleta y transporte público) son las principales razones de este incremento. Las reparaciones son insuficientes, se disfrutan algunos días de lisura de las calles, pero los baches vuelven rápidamente por el uso de asfalto en lugar de cemento hidráulico, que es mucho más caro.

## CAPÍTULO 6. EL CRECIMIENTO DEL ALQUILER VACACIONAL EN REAL DEL VALLE: IMPACTOS SOCIOESPACIALES Y SIMBÓLICOS

### 6.1. La intervención administrativa y la organización social como respuesta a la problemática del alquiler vacacional

De acuerdo con las nueve entrevistas, las personas identifican a Airbnb como una aplicación que sirve para rentas vacacionales, las cuales pueden ser temporales o para largo plazo, además permite agendar tours o actividades durante la visita. Como lo menciona la entrevistada Marissa:

Sé que es una aplicación para encontrar un lugar de hospedaje o ya sea permanente o temporal, hay para vacaciones y hay como para hacer tours o actividades también; eso es lo que yo he visto en la aplicación (Marissa)

Esto es lo que Sequera (2020) señala: “la Economía Colaborativa asociada al turismo urbano ha ido adquiriendo un papel central en la reorganización de la vida cotidiana económica y social de la “ciudad turística”. Esta reciente expansión de la Turistificación ha alimentado a su vez la indignación vecinal y la resistencia local debido al deterioro de la convivencia vecinal dentro de la “ciudad turística””. Además (*ibidem*) “la irrupción de las economías de plataforma y particularmente el modelo Airbnb ha creado un paradigma que, lejos de practicar una Economía Colaborativa, se basa en la terciarización de la vivienda, el extractivismo y el rentismo inmobiliario”.

El sociólogo Manuel Castells se dedica a estudiar la globalización de las tecnologías basadas en internet. Para hablar del mundo online usa la expresión “espacio de flujos”, un espacio en el que individuos, bienes e información no dejan de fluir o moverse por todo el mundo. En el espacio de flujos se producen un número cada vez mayor de transacciones, entre ellas las relaciones a través de redes sociales o acciones online como reservar las vacaciones, comprar algún producto, hacer operaciones bancarias, etc.

Al principio, Castells veía el espacio de flujos como algo que solo funcionaba para una élite que disponía del dinero necesario para poseer tecnologías basadas en internet. Pero reconoce que hoy incluso los menos privilegiados tienen acceso internet. Curiosamente, estos últimos ven este espacio de flujos como un campo para aumentar la concienciación sobre, entre otras cosas, los efectos dañinos de la globalización sobre los ecosistemas del mundo.

Estamos en la Era de la Información. Eso es lo que sostiene el sociólogo español Manuel Castells en su estudio publicado en 1996 “El auge de la sociedad red”. El motor responsable de esta nueva era es internet. Hasta los años setenta y ochenta del siglo XX, la economía de las sociedades más desarrolladas se basaba en la producción a escala industrial de bienes de consumo y servicios. Pero desde entonces el eje principal de lo que Castells llama “sociedades red” ha pasado a ser la información digital. Las tecnologías basadas en internet son ahora el motor de los cambios sociales y culturales.

La idea clave de Castells es que internet aumenta el nivel de conexión entre personas y lugares de todo el mundo. Internet es un espacio virtual en el que las personas pueden contactar con quien les apetezca, cuando y donde quieran, al margen de su origen social y étnico. Mientras puedas conectarte a la red, puedes suprimir barreras sociales, líneas temporales y fronteras a través de los medios digitales.

Otro aspecto que se observa es que los entrevistados señalan que existe una conciencia financiera e interés en su patrimonio futuro entre la población, y se está comenzando a invertir en inmuebles destinados para renta vacacional y el largo plazo, generando un boom inmobiliario en Mazatlán el cual ha disparado los precios en los inmuebles. Esto nos permite observar que los entrevistados relacionan a Airbnb con una oportunidad de inversión, una cuestión mercantilista. Esto queda ilustrado en lo que dice la entrevistada Marissa:

La gente ya está comprando con una mentalidad de inversión: propiedades (terrenos para construir o ya construido para rentar). Creo que sí ha influido mucho. Uno así dice, las personas decimos: voy a rentar un Airbnb, no dices voy a rentar un departamento, voy a hablar por teléfono por medio de Facebook, decimos voy a rentar un Airbnb en tal parte (Marissa)

De acuerdo con lo anterior, se puede observar que en las entrevistas Airbnb se relaciona con tecnología y utilidad económica. Así mismo la propiedad ya no es vista como un hogar, sino como un bien productivo. Esta conducta, de acuerdo con Max Weber (1987) se puede interpretar como una acción racional con arreglo a fines,

la cual consiste en: “observar los objetos como medios para alcanzar un fin”, desde ese punto de vista los objetos para alcanzar el objetivo de la acción social.

Por lo tanto, podemos pensar que las personas de Mazatlán están relacionando a Airbnb con una conducta utilitarista, se está desligando su sentido habitacional y la compra de bienes inmuebles se está desarrollando a partir de una cuestión racional. Contrariamente a los ideales de un modelo basado en Economía Colaborativa, estas plataformas representan una actividad inmobiliaria cooptada por particulares atraídos por las altas expectativas y los beneficios que generan.

Otro de los aspectos que se encontró, es que al interior de los cotos de Real del Valle los residentes buscan mantener un orden dentro de estos espacios amurallados, porque ellos consideran que, al estar habitando una zona exclusiva y pagar una cuota de mantenimiento, tienen derecho a recibir cierta seguridad, tranquilidad y paz; los habitantes de esta zona consideran que los turistas que arriban y alquilan en esta zona generan ruido, exceso de basura, perturbación y comportamiento ebrio (alcoholismo). Por ello se han establecido ciertos mecanismos de vigilancia como: sistemas de acceso controlado, cámaras de seguridad, grupos de vigilancia, cercas electrificadas. Así mismo para lograr este objetivo existen reglamentos al interior de los cotos, los cuales detallan las conductas indebidas y la sanción económica a la que se hace acreedora la falta. Otro mecanismo coercitivo son las multas. Algunos de estos aspectos los podemos encontrar en la siguiente entrevista:

En este fraccionamiento son bien bravos, si no pagas, te quitan el acceso magnético, te obligan a bajarte y es incómodo, esa es la medida coercitiva que ha funcionado para la morosidad y para las multas, el de tal lado, tal calle, debe, multa (Antonio)

Una de las medidas más eficaces que han implementado las asociaciones de colonos es el establecimiento de medidas coercitivas a través la implementación de un reglamento donde se estipulan multas por infringirlo (figura 1). Tal como lo señalan Christian y Antonio:

Con la automatización del acceso, entras al coto con una tarjeta que lee un código y abre la pluma y abre el acceso a la puerta y ya entras, cuando tienes una multa te deshabilita el acceso y ya no tienes manera de entrar, lo que tienes que hacer es estacionar tu carro afuera y entras de manera peatonal a tu casa, ahí ya se vuelve un problema. Al principio sí había resistencia no solamente por los propietarios que tienen casas en renta vacacional, sino por los que tenían adeudos muy grandes. Fue un año de mucha tensión porque se dividió el coto entre los que querían que se quitara el sistema y los que querían mantenerlo, al final se mantuvo ese sistema. Y ahorita no he visto que alguien tenga problemas para acceder. Las multas son caras, la mensualidad por el mantenimiento son de \$700 y las multas empiezan de \$3000 para arriba; si de por sí el mantenimiento a mí se me hace caro (Christian)

En mi coto se tiene la fama de que somos muy quisquillosos, de que se quejan mucho, y que el que la hace la paga y multa. Yo creo que por eso no han abundado tanto, son pocas. Y cuando las hacen, que se da, de que cuando lo rentan hacen un fiestononón y 20 plebes y que andaban pistiando en la alberca y pues multa (Antonio)

**Figura 2. Reglamento Coto 16 Real del Valle Mazatlán**

**ASOCIACION DE COLONOS CONDOMINIOS COTO 16 AC**  
**SAN MARCELO S/N FRACCIONAMIENTO REAL DEL VALLE COTO 16**  
 C.P. 82124 TELEFONO 6691762210/ 6692407449 Email: [admoncoto16@gmail.com](mailto:admoncoto16@gmail.com)

**CATALOGO DE SANCIONES DEL CONDOMINIO COTO 16**

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Áreas de su propiedad en mal estado, maleza, basura- \$525.00</li> <li>2. Fachadas, puertas, herrería, ventanería, ingresos y balcones de su propiedad en mal estado de conservación. -\$525.00</li> <li>3. Invasión de áreas comunes con juegos de cualquier tipo o instalación de puestos en que se expendan alimentos, bebidas o cualquier tipo de mercancía \$1,400.00</li> <li>4. Incumplimiento al reglamento de construcción del coto. -\$1000.00</li> <li>5. En la asamblea anterior aparece que la multa es de \$20,000.00</li> <li>6. Colgado de ropa y colocación de otros objetos en pretilos, marquesinas, ventanas, azoteas, balcones, barandales, terrazas, pisos superiores y servidumbre, etc - \$525.00</li> <li>7. Animales domesticos de su propiedad sueltos dentro del Coto \$525.00</li> <li>8. Daños ocasionados por mascotas de su propiedad en áreas comunes y/o privadas. -\$525.00</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. Volúmenes altos de aparatos de radio, estereros y en general cualquier otro aparato de sonido de manera que moleste a los vecinos (casa o vehículos) \$525.00</li> <li>10. Permitir que sus dependientes o visitas arrojen tanto en las áreas comunes como en su propiedad particular o azoteas, líquidos, basura o cualquier otro objeto.</li> <li>11. Bolsa de basura sobre la guarnición en horario de recolección de basura. (bote de basura obligatorio).</li> <li>12. Bote de basura colocado en guarnición y/o estacionamiento área interna fuera del horario de recolección de basura.</li> <li>13. Colocar o explotar enfrente de su área de propiedad particular, cualquier giro comercial o negocio.</li> <li>14. Incumplimiento al reglamento de alberca \$1000.00</li> <li>15. Incumplimiento al reglamento de eventos \$1000.00</li> </ol>
---	--

Fuente: Entrevista con Victoria.

En este sentido podemos observar que el turismo ha venido a afectar la serie de regulaciones al interior de los cotos, han aumentado la vigilancia, elevado las multas para poder conservar este orden que ha presentado un cambio a partir del arribo de



turistas. Lizárraga (2022) señala que “en defensa de la seguridad, el deseo y la tranquilidad, se erigen las barreras para separar físicamente a los otros grupos menos favorecidos”, lo que se relaciona con lo mencionado por Sequera (2020): “este acceso al consumo deriva directamente de la desigualdad del poder adquisitivo y para ello se crean, más allá de los objetos relacionados con resolver la necesidad como carencia, productos “superfluos “que generen estatus en su poseedor”, el autor añade que “la Turistificación a menudo implica el dramático deterioro de la habitabilidad de la comunidad (es decir, denuncias vecinales por suciedad de las calles, altos niveles de ruido, episodios de violencia, fiestas, consumo de alcohol en la calle, etc)”.

De acuerdo con Sequera (2020:121) “la utilización de las cámaras de vigilancia aumenta incesantemente en los espacios públicos de las ciudades, controlando y grabando indiscriminadamente las prácticas cotidianas (no solo las que se encuentran fuera de la ley), lo que supone un refinamiento de las estrategias de saber-poder de los gobiernos sobre su población”.

## **6.2. Alteración de áreas comunes y fragmentación del espacio social” (espacio común)**

Para los mazatlecos, las amenidades representan una cuestión muy importante al momento de la compra de una propiedad, ya que estas significan un espacio de recreación, convivencia con sus seres queridos. Los turistas están representando una amenaza y una transgresión de su cotidianidad con actitudes incívicas. La entrevistada Victoria lo ejemplifica al señalar:

Existen problemas como ruido excesivo, reguero de basura y problemas con los carros de la gente que llega, me han tapado la cochera y tengo que pedir que me muevan los carros para poder entrar o salir (Victoria)

Esta gubernamentalidad urbana neoliberal produce la exclusión de otras prácticas sociales posibles. Para Bourdieu (1999), el espacio social se caracteriza por su posición relativa frente a otros lugares y por la distancia con ellos, y como estructura de yuxtaposición de posiciones sociales que genera exclusión mutua o distinción. El espacio habitado simboliza el espacio social, que se traduce en espacio físico, donde se expresa la posición del sujeto a partir de la distancia con otros y la proximidad que adquiere a través del pago o del usufructo de determinadas propiedades o a través del consumo ostentoso del espacio.

La reciente Turistificación de los barrios está provocando fuertes impactos sociales, espaciales y económicos y generando tensiones en la convivencia dentro de la comunidad: la presión sobre los mercados inmobiliarios locales; el creciente desplazamiento espacial de ciertas capas de la población y su efecto rebote en barrios periféricos.

**IMPACTOS FÍSICOS:** Presiones medioambientales (cantidad de desperdicios, basura, aumento de demanda de uso de agua).

Uno de los impactos socioculturales es de los conflictos derivados de las diferentes formas de comportamiento y usos del espacio público. La entrevistada Victoria lo ejemplifica al señalar:

Es molesto estar aguantando borrachos ruidosos por la noche, como te comento la casa de enfrente es rentada por Airbnb y han llegado jóvenes en sus carros con música muy alta en la madrugada (Victoria)

### **6.3. El desplazamiento simbólico y los impactos socioespaciales en las relaciones residente-residente y residente-turista**

Los entrevistados consideran que la seguridad de su vecindario no se ha visto influida por el arribo de turistas a la zona. Sin embargo, opinan que la llegada de personas ajenas a su espacio perturba su tranquilidad, ya que son causantes de nerviosismo, aunado a la generación de un exceso de basura dada la falta de reglamento y educación. Esto queda explicado en lo que dicen los entrevistados: Realmente no creo que afecte la seguridad, más bien puede ser que la tranquilidad sí, la tranquilidad de los vecinos, cuando se reserva por motivo turístico, que los inquilinos lo utilicen para fiestas, tal vez sí afecte la tranquilidad, pero la seguridad como tal no creo que haga el vecindario más inseguro” (Daniel)

Es molesto estar aguantando borrachos ruidosos por la noche, como te comento la casa de enfrente es rentada por Airbnb y han llegado jóvenes en sus carros con música muy alta en la madrugada. Otra cosa que me preocupa es que acostumbro a dejar pasear en bicicleta a mi niña y como son calles muy estrechas tengo temor en que sea atropellada porque no se respetan los límites de velocidad (Victoria)

Este fenómeno es señalado por Sequera (2020) como “las relaciones de sociabilidad quedan condicionadas por el tipo de acceso y de uso que se practiquen en estas plazas y calles, o se delimitan hacia lugares privados o privatizados. Si tenemos en cuenta la perspectiva del espacio público como escenario de la vida

común, la gentrificación de la esfera pública implica la creciente exclusión del espacio público de grupos no deseados. Así se prepara la escenificación de una “civilidad deseable” en el resto de la ciudad, en un escenario en el que el propio espacio público debe atraer a las personas deseadas, entre ellos, consumidores estándar y turistas”.

Ser parte de una comunidad nos permite involucrarnos a nivel local, lo que puede ser muy positivo. Pero muchas organizaciones tienen cada vez menos colaboradores y cada vez socializamos menos. El concepto de comunidad evoca la imagen de un grupo de personas con una cultura y un conjunto de valores comunes, y lo más importante de todo, que viven en la misma zona. El sociólogo estadounidense Robert Putnam, en su libro *Solo en la bolera* (2000), señalaba que en Estados Unidos se había producido una disminución del nivel de implicación con la comunidad. Había menos gente dispuesta a pertenecer a un grupo social determinado, y la gente incluso iba sola a la bolera. Le echaba la culpa a la televisión, a que la mujer trabajara fuera de casa, a que cada vez fuéramos más individualistas y pasáramos más horas en el trabajo.

Esta forma de pensar parte de la idea del capital social. Normalmente la palabra capital se asocia con el dinero (como ocurre en el capitalismo), pero Putnam se refiere a la riqueza de contactos sociales. El capital social depende de distintos factores, pero uno de los elementos clave es la reciprocidad, es decir, devolver a otros los favores que nos han hecho con alguna buena obra. Pueden ser favores como cuidar del hijo de otro, ayudar a quitar la nieve en invierno o cualquier otra cosa de

buen vecino. Los estudios han demostrado que el capital social es bueno para la salud: nos hace sentir felices y seguros, porque nos mantiene activos y hace que los demás estén pendientes de nosotros. Por tanto, aunque hoy en día la gente pase más tiempo sola, el sentido de comunidad puede ayudar a mantener la salud y el bienestar de las personas.

De acuerdo con Sequera (2020:31), “el desplazamiento puede ser definido como la limitación de las opciones de diferentes sectores sociales para seguir residiendo en un barrio, debido a la entrada de otros grupos sociales de mayor poder adquisitivo”. Mazatlán se encuentra entre las diez ciudades del país donde más se ha encarecido el sector. Según el Índice de Precios de la Vivienda (2022), su incremento anual es de 10.5%. Como lo menciona la entrevistada Victoria:

Cada día todo está subiendo, y sí en el caso de las rentas yo creo que Airbnb sí nos está afectando. Si nos siguen incrementando la renta tendremos que buscar otro lugar. En nuestro caso subió considerablemente, rentábamos un depa en \$6000, en 2019, nos mantuvieron el precio en 2020 por pandemia, pero para septiembre del año pasado la dueña nos lo subió a \$8000 argumentando que era el precio en el que se estaban rentando otros departamentos en el edificio. Mi esposo hace un esfuerzo enorme por poder pagarla y ya está en el límite de su presupuesto, a eso hay que sumarle el pago de los servicios. (Victoria)

Con relación a las entrevistas aplicadas, las personas señalan que han escuchado buenos comentarios de Mazatlán por parte de los turistas, y piensan que el crecimiento que está experimentando el puerto va a seguir en aumento. Así mismo,

afirman que es necesario establecer de un reglamento con el cual se desarrolle una convivencia residente-turista de manera armónica. Es importante tomarlo en cuenta para que este crecimiento se realice de manera sustentable.

Yo pienso que todo por escrito es mejor, y si tú lees unas reglas a tus inquilinos, aparte vas educando a la gente, a tu consumidor que, si van a rentar una casa en un fraccionamiento privado tiene que ser algo familiar y algo tranquilo (Marissa)

Creo que sería necesario un régimen de condominios y un administrador para que se encargue de que se respeten las medidas de convivencia y el reglamento dentro de los departamentos, creo que eso es lo importante (Daniel)

La interrelación entre diferentes grupos sociales y étnicos se ve limitada por la condición de uso espacial, fragmentado y fragmentario, lo que debilita la cohesión social. El espacio público en sí se ha convertido en un vacío entre construcciones que debe llenarse de acuerdo con los objetivos de promotores y gobiernos: “espacios asépticos que aseguren sus conceptos de utilidad, seguridad y control” (Sequera, 2020).

La concepción de Hábitat como un lugar de tensión donde existen diferentes proyectos de uso del espacio, con visiones en muchas ocasiones encontradas, conlleva al reconocimiento de juegos de poder, que ejercen en mayor o menor medida acciones en torno a su presencia y visión, provocando beneficiarios y perdedores.

Los procesos de transformación de la naturaleza para y por el hombre es lo que Henri Lefebvre denomina espacio social: “el espacio social resulta de un proceso

de múltiples aspectos y movimientos: lo significativo y lo no-significativo, lo percibido y lo vivido, la práctica y la teoría. En suma, todo espacio social tiene una historia a partir de esta base inicial: la naturaleza, original y única” (Lefebvre, 2013: 164). La naturaleza se encuentra en un proceso de transformación dado que “el espacio asume hoy en día una importancia fundamental, ya que la naturaleza se transforma en su totalidad, en una forma productiva” (Santos, 1998: 29).

Para Bourdieu el espacio social, desde una perspectiva relacional, centra el análisis “en la estructura de las relaciones objetivas” que orienta y posibilita las maneras en que los agentes interactúan, así como sus representaciones de la estructura y su posición en la misma. En este sentido, se parte de la diferenciación, de la distribución de capitales activos que posicionan a los agentes en “relaciones de fuerzas objetivas que se imponen a todos aquellos que entran al campo y que son irreductibles a intenciones de los agentes individuales o incluso a las interacciones directas entre los agentes” (Bourdieu, 1989: 28).

A partir de lo anterior para Bourdieu el espacio social es un “conjunto de posiciones, distintas y coexistentes, externas unas a otras, definidas en relación unas de otras, por su exterioridad mutua y por relaciones de proximidad, de vecindad o de alejamiento y así mismo por relaciones de orden” (Bourdieu, 1997: 16).

Se hace notar la apropiación de los empresarios y la concesión de los políticos que otorgan los permisos para configurar el espacio tanto de manera social como

física. Las inmobiliarias han acrecentado esta situación implementando diversas estrategias de mercado para atraer a las personas y motivarlas a elegir Mazatlán como un lugar ideal para invertir.

**Figura 3. Basura *Roof Top***



Fuente: Entrevista con Daniel.

**Figura 4. Invasión espacios comunes**



Fuente: Entrevista con Daniel.



Se necesita retomar el sentido de la vivienda como un derecho humano. Las personas deben tener la posibilidad de habitar una ciudad en condiciones dignas y de ese modo compartirla con los visitantes. Son los gobiernos los encargados de velar por este derecho.

Otros impactos socioculturales localizados son: Comportamiento invasivo de los turistas (voyerismo e intrusión); aumento en las divisiones de la comunidad (ej: entre los beneficiarios del turismo y los que llevan la carga); cambio demográfico y relaciones tensas entre la comunidad anfitriona y los turistas (en relación a las dinámicas propias de la gentrificación).

Los entrevistados señalaron, además que son víctimas de impactos psicológicos como son: sentimientos de alienación, sentimientos de desplazamiento físico y psicológico de lugares familiares (real o percibido); sentimiento de pérdida de control sobre el futuro de la comunidad; sentimientos de pérdida con respecto a la pertenencia o apego a la comunidad; sentimientos de frustración y resentimiento entre la gente local hacia los visitantes.

## CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES

### 7.1. Conclusiones generales y específicas

Las plataformas de alquiler vacacional de corto plazo son una forma de hospedaje económico e innovador. Esto provoca un fenómeno que fomenta la conversión de la vivienda en un servicio de alojamiento, con lo que se observan cambios en las dinámicas sociales en las colonias y fraccionamientos residenciales. Residentes locales en todo el mundo han comenzado a quejarse de las externalidades negativas de los alquileres de Airbnb en su vecindario. Las quejas molestas van desde el ruido causado por los visitantes hasta problemas con el tráfico, o las preocupaciones de seguridad cuando extraños acceden a los edificios. Otros impactos de este nuevo tipo de oferta de alojamiento, como el aumento de la economía informal y del trabajo ilegal, o violación de los derechos de los consumidores en materia de seguridad y calidad de los servicios que compran.

El deterioro de la habitabilidad de la comunidad, con quejas que se van desde el ruido causado por los viajeros, comportamiento ebrio, gestión de desechos, competencias por el estacionamiento hasta problemas de convivencia por actitudes incívicas de determinados visitantes, pone en grave peligro la coexistencia entre turistas y residentes; y es que el turista / turismo a menudo choca con el imaginario y las expectativas de los residentes, haciendo que las viejas prácticas civilizatorias llevadas a cabo por ellos en los barrios, se estén viendo alteradas con la banalización

de las prácticas turísticas. De este modo, su calidad de vida se está trastocando debido a la llegada de nuevos actores, generando un desplazamiento simbólico, el cual se refiere a un proceso de pérdida de lugar sufrido por los residentes debido a que su espacio cotidiano es apropiado por el turismo de masas. Aunque una gran parte de la población no es desplazada físicamente y permanece en el lugar, el turismo perturba gravemente la vida cotidiana de los residentes, creando tensiones diarias que generan sentimientos de expulsión y un deterioro en su calidad de vida que se traduce en frustración, vulnerabilidad e ira.

Las economías familiares, cada vez más ajustadas, han reconocido la oportunidad de beneficiarse de los espacios en desuso para su alquiler vacacional a través de plataformas en línea como Airbnb. Sin embargo, debido a que existe la posibilidad de beneficiarse de importantes brechas de renta, la gestión de estos insumos se ha concentrado rápidamente. En consecuencia, más que fortalecer las economías domésticas en crisis, estas modalidades de gestión inmobiliaria siguen una lógica especulativa expansiva (Arias-Sans y Quaglieri, 2016).

En tanto que las plataformas respondan a los incentivos de la economía de mercado, todas sus innovaciones tendrán un impacto negativo sobre las condiciones ambientales. Cuando la innovación tecnológica está guiada por la búsqueda de beneficios empresariales a gran escala, los criterios ecológicos quedan en segundo lugar, por lo que tenderán a ofrecerse falsas soluciones que a larga dificultan la inversión en sistemas globalmente más eficientes. La promesa medioambiental se

cumple aún menos que la económica, pues la reducción del impacto ambiental implica la reducción de consumo, así como la planificación racional de los servicios básicos con base a criterios ecológicos.

## **7.2. Algunas propuestas**

Mazatlán se está fragmentando por la desigualdad, si bien ha tenido inversión en la parte turística, la zona donde vive el grueso de la población, sobre todo en las colonias populares, carece de atención al rezago en infraestructura, servicios y vivienda a las diversas problemáticas que afronta: falta de servicios públicos como agua potable, drenaje y pavimentación, problemas de alumbrado público, calles llenas de basura acumulada durante semanas sin ser recogida por el servicio de aseo urbano, rebosamiento de pestilentes aguas negras corriendo por banquetas o encharcadas en los carriles de circulación y baches por doquier.

El municipio necesita con urgencia crear un plan integral para evitar más inundaciones, especialmente durante los meses de tormentas, ciclones y huracanes; así mismo se recomienda a los usuarios evitar arrojar cualquier tipo de residuos y aceite de cocina usado al drenaje, ya que causan grandes daños, costos de reparación importantes y repercusiones en la calidad de vida que ofrece el puerto.

Se requiere una mayor inversión en servicios públicos y mantenimiento de lo existente, es necesario entender la situación de movilidad que prioriza en

infraestructura, y en consecuencia en preferencia, al automóvil. El objetivo principal de la movilidad es garantizar un desplazamiento seguro, eficiente, que no contamine y no provoque muertes ni lesiones a peatones ni conductores. Cuanto más seguro sea para los peatones caminar por las calles de la ciudad, menos necesitarán utilizar sus vehículos personales, por lo tanto, pueden tener un impacto ambiental positivo. La implementación de un transporte funcional, seguro y asequible es otro requisito crucial para que Mazatlán mejore su movilidad urbana.

La movilidad y la seguridad de automovilistas y peatones es responsabilidad de las autoridades, por lo que deben generar las políticas públicas, condiciones sociales e infraestructura vial que permita una movilidad sustentable, comprometerse a mejorar el sistema de transporte público, legislar en el tema de la velocidad, crear infraestructura para ciclistas, revisar el otorgamiento de licencias, elevar las multas y sanciones por faltas de tránsito y aplicar la ley a fin de mejorar la movilidad en la ciudad.

La arquitectura y la infraestructura de una ciudad marcan el destino de sus habitantes, privilegiar al visitante ocasional sin tomar en cuenta el daño del patrimonio identitario es un asunto muy delicado. Es importante desarrollar políticas públicas que velen por un desarrollo urbano más ordenado y sostenible, discutir las consecuencias de la masificación del turismo sobre la calidad de vida, convertirnos en ciudadanos exigentes sobre la manera en que las autoridades gestionan las actividades turísticas y defender la ciudad ante las agresiones que están ocurriendo en beneficio de un

modelo turístico basado en la rentabilidad inmediata, ya que ningún esfuerzo será suficiente si la gente no se apropia de la ciudad.

Se debe prestar atención a las externalidades negativas que se han estado produciendo. Algunas repercusiones ya se empiezan a notar. La especulación urbana, el incremento del valor de la vivienda, la fragmentación de la ciudad, la saturación del tráfico vehicular, la degradación de los ecosistemas y la precarización del trabajo son algunas de sus consecuencias. Es urgente un plan para gestionar el desarrollo turístico. La posibilidad de conservar nuestros entornos a través de tres elementos propuestos por Ibarra (2022): i) la incorporación de mecanismos de sustentabilidad en la economía; ii) el fortalecimiento de una sólida cultura medioambiental en la comunidad; iii), el cumplimiento de leyes más estrictas para la protección de los ecosistemas, para que el crecimiento que está presentando el puerto se realice de manera sustentable; así el turista puede encontrarse cobijado por el local y continúe con la percepción positiva de calidez y hospitalidad que ha ganado el destino sinaloense a través de los años.

Se puede tomar como modelo lo realizado por las ciudades reconocidas con mejor calidad de vida, en ellas tienen una tendencia a conformar una estructura urbana compacta, espacio público de calidad, eficientes sistemas de transporte público y programas que incentivan la movilidad no motora. Esto ha sido posible gracias a una política aplicada a tres factores fundamentales: i) un sistema de transporte público de calidad, ii) una política de gestión hacia el uso del automóvil, es

decir, leyes que limiten su posibilidad de usarlo (algo todavía impensable en esta ciudad) y ante todo, iii) una intensa política de facilitación y promoción de los medios no motorizados de transporte, sean estos la bicicleta o peatonal.

Este estudio ha analizado los impactos sociales que está generando la llegada de turistas a la zona residencial Real del Valle en Mazatlán, Sinaloa. Si bien la muestra es pequeña, los entrevistados coinciden que el arribo de personas ajenas a su entorno genera cierta intranquilidad por las molestias de los mismos. Los entrevistados señalan el incremento en la basura y la contaminación auditiva como las principales quejas. Es de vital importancia generar un reglamento municipal donde se establezcan las pautas para una convivencia residente-turista de manera armoniosa; además de regular la actividad de forma que esta modalidad de hospedaje sea compatible con la libre competencia, a la vez que se permita el incremento de las opciones disponibles para los consumidores finales, en términos de precios, localización y calidad. Es importante tomarlo en cuenta para que este crecimiento que está presentando el puerto se realice de manera sustentable; así el turista puede encontrarse cobijado por el local y continúe con la percepción positiva que ha ganado el destino sinaloense a través de los años.

### **7.3. Futuras líneas de investigación**

De la presente investigación aparecen las siguientes interrogantes o propuestas para próximos estudios, los cuales se describen a continuación:

1. Estudios comparativos entre zonas residenciales dentro Mazatlán, Sinaloa, con el objetivo de establecer si se presenta o no este proceso de Gentrificación Turística en barrios donde se observan resistencias por parte de los colonos quienes se rehúsan al cambio en el uso de suelo para la construcción de condominios: Playa Sur, Los Pinos, Ferrocarrilera, Reforma, Palos Prietos, Lomas de Mazatlán, Gaviotas, Sábalo Country, El Dorado, El Cid.
2. Por medio del modelo de análisis de Gentrificación Turística es posible realizar estudios en otras ciudades que presenten una tendencia semejante en destinos turísticos tradicionales de sol y playa.
3. Estudiar cómo la pandemia COVID-19 modificó la dinámica de las ciudades en vías de Gentrificación Turística. Identificar los cambios y sus implicaciones en las ciudades que se especializan en turismo de sol y playa.
4. Analizar las dinámicas de promoción y el vínculo entre el sector inmobiliario-financiero por parte de las inmobiliarias y bancos, donde bancos e inmobiliarias ofrecen una propiedad mediante un esquema de financiamiento donde se da la adquisición de una propiedad, para que sea rentabilizada a través del alquiler vacacional por medio de Airbnb y otros medios digitales.



**REFERENCIAS:**

- Aguado, I., & del Campo, J. (2020). El fenómeno Airbnb en Donostia-San Sebastián: ¿un modelo de economía colaborativa? (2020). *Ciudad y territorio, estudios territoriales*, 206. <https://doi.org/10.37230/cytet.2020.206.08>.
- Aguilar, A. (2019). *Turistificación de los Fuertes y su área de influencia, Puebla, México*. Universidad Iberoamericana Puebla.
- Alaminos, A., & Penalva-Verdú, C. (2018). Economía colaborativa: definiciones y escenarios. *Sociologados Revista de Investigación Social*, 3(1). <https://doi.org/10.14198/socdos.2018.3.1.01>.
- Albarrán, A. (2018). *La producción del espacio social turístico en Playa del Carmen, Quintana Roo, México*. Universidad Autónoma del Estado de México.
- Alfonso, R. (2016). Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 231-258.
- Alonso, L. (2017). Consumo colaborativo: Un análisis sociológico. In *Proceedings of the Society for the Advancement of Socioeconomics Congress*, Lyon, France, 29 June-1 July 2017. Recuperado en: <http://www.fes-sociologia.com/files/journal/30/197/article.pdf>.
- Ardila, C. (2021). *La nueva era: La economía colaborativa y su apuesta a las nuevas formas de consumo mundial*. Universidad Católica de Colombia.
- Arévalo, M. (2021). *Percepción e irritabilidad en residentes de Huancaro, Cusco sobre los impactos de la actividad de Airbnb*. Universidad San Ignacio de Loyola.

- Arias, A., & Quagliari, A. (2016). Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona. En Russo, A. & Richards, G. (Eds.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place* (pp.209-228). Multilingual Matters.
- Bailleres, J., & Vélez, F. (2022). Gentrificación turística en el centro histórico de la ciudad de Puebla. *Topofilia, Revista Científica de Arquitectura, Urbanismo y Territorios*, 14(23), 179-197.
- Baringo, D. (2014). La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. *Quid 16. Revista Del Área de Estudios Urbanos*, 0(3), 119–135.
- Barrero, M., & Jover, J. (2020). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 13-34. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13599>.
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's mine is yours: The Rise of Collaborative Consumption*. Harper Paperbacks.
- Bourdieu, P. (1989). Espacio social y génesis de “las clases”. *Estudios sobre las Culturas Contemporáneas*, 3(7), 27-55.
- Bourdieu, P. (1997). *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción*. Anagrama.
- Bulchand, J., & Melián, S. (2017). Relación entre sostenibilidad y turismo colaborativo a partir de las quejas recibidas en el alojamiento en vivienda vacacional. *Cuadernos Económicos de ICE*, (93). doi: 10.32796/cice.2017.93.6149.
- Cañadas, E., & Murray, I. (2019). Introducción: Perspectivas críticas en turismo. En Cañadas, E., & Murray, I. (Coords.), *Turistificación Global: Perspectivas críticas en turismo* (pp. 7-34). Icaria.

- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencias en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10(22), 19-44.
- Ceballos, N. (05 de marzo de 2021). Proponen regularizar rentas vacacionales en Mazatlán. *Noroeste*.
- Creswell, J. D., & Creswell, J. W. (2018). *Research design. Qualitative, quantitative and mixed methods approaches*. SAGE Publications.
- De la Calle, M. (2019). Turistificación en centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 2829. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>.
- Díaz, I. & Roca, B. (2021). *El espacio en la teoría social*. Tirant humanidades.
- Felson, M., & Spaeth, J. (1978). Community Structure and Collaborative Consumption: A routine activity approach. *The American Behavioral Scientist*, 21(4), 614-624. <https://doi.org/10.1177/000276427802100411>.
- Garnier, J. (2012). El derecho a la ciudad desde Henri Lefebvre hasta David Harvey. Entre teorizaciones y realización. *Ciudades*, 15, 217–225. <https://doi.org/10.24197/ciudades.15.2012.217-225>.
- Gerwe, O., & Silva, R. (2020). Clarifying the sharing economy: conceptualization, typology, antecedents, and effects. *The Academy of Management Perspectives*, 34(1), 65-96. <https://doi.org/10.5465/amp.2017.0010>.
- Gil, J. (2021). Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso de Valencia. *Cuadernos geográficos*, 60(1), 95–117. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>.

- 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, 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>.
- Giroux, H. (1990). *Los profesores como intelectuales: Hacia una pedagogía crítica del aprendizaje*. Ediciones Paidós Ibérica.
- González, C. (2019). *El efecto de Airbnb en las ciudades. Estudio de caso: Toledo*. Universidad Politécnica de Madrid.
- Guba, E., & Lincoln, Y. (2002). Paradigmas en competencia en la investigación cualitativa. En Derman, C. y Haro, J. *Por los rincones. Antología de métodos cualitativos en la investigación social*. (pp. 113-145). El Colegio Sonora.
- Guillén, N. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (45), 101-144.
- Guzmán, E. (7 de junio de 2008). *Diplomado en especialización inmobiliaria AMPI*, Mazatlán, Sinaloa.
- Harvey, D. (2008). "The Right to the City", *New Left Review*, núm. 53.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del capitalismo*. Traficantes de Sueños.
- Harvey, D., & Smith, N. (2005). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Museu d'Art Contemporani de Barcelona y Servei de Publicacions de la Universitat Autònoma de Barcelona.

- Hernández, A. (2019). ¿Gentrificación a la mexicana?, en Adrián Hernández, Carlos Vergara, Aritz Tutor y Eduard Sala (coords.), *Neoliberal(urban)ismo. Transformaciones socioterritoriales y luchas populares en Chile, España y México* (pp.261-296). UNAM.
- Hernández, J. (2018). La voracidad del turismo y el derecho a la ciudad. *Revista Andaluza de Antropología*, 15, 22-46.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2016). *Metodología de la investigación*. Editorial McGraw Hill.
- Ivanova, M.G. (2015, November). Sharing economy: Bulgarian tourism industry perspective. In *Proceedings of International Conference "Tourism in the age of transformation"* (pp. 05-07).
- Jiménez, P. (2015). Claves epistemológicas para descifrar el derecho a la ciudad de Henri Lefebvre. *ESTOA. Revista de la facultad de arquitectura y urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 5(8), 21-28.
- Jover, J., & Berraquero, L. (2020) ¿Habitantes o visitantes? El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52(206), 823-840. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.07>.
- Kelly, L. (2020). La Ciudad por sí misma: entre Poder y Derecho a la Ciudad. *Revista conjeturas sociológicas*, 23, 117-147.
- Lanfant, M. (1994). Identité, mémoire et la touristification de nos sociétés. *Sociétés. Revue des Sciences Humaines et Sociales*, 46, 433-439.
- Less, L., Slater, T. & Elvin, W. (2007). *Gentrification*. Routledge.
- Lefebvre, H. (1970). *La revolución urbana*. Alianza Editorial.

- Lefebvre, H. (1975). *El derecho a la ciudad*. Península.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Gracel Asociados.
- Lezama, J. (2002). *Teoría Social, Espacio y Ciudad*. El colegio de México.
- Leyva, E. (18 de junio de 2022). Para el 2050 Sinaloa podría ser de las regiones con mayor desplazamiento forzado por sequía y cambio climático. *Noroeste*.
- Lizárraga, O. (16 de mayo de 2022). Turismo residencial, la industria ¿sin chimeneas?. *Noroeste*.
- López, J., Espinoza, R., & Villanueva, R. (2019). Gentrificación turística en Sayulita, Nayarit, México. *Hospitalidad ESDAI*.
- López, J., Huízar, M., & Baños, J. (2019). El proceso de expansión de la franja turística sobre los espacios de residencia local: un fenómeno turístico inmobiliario impulsado por Airbnb en Puerto Vallarta. *Topofilia, Revista Científica de Arquitectura, Urbanismo y Territorios*, (20), 204-224.
- López, M. (2020). Procesos actuales de turistificación en la ciudad de Málaga. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, (CLV), 107-140. Consultado de: <https://boletinrsg.com/index.php/boletinrsg/article/view/104>.
- Lucerón, S. (2016). *La economía colaborativa en el turismo: el caso de Airbnb*. Universidad de Jaén.
- Mansilla, J. (2019). Gentrificación, turistificación y clases sociales en las ciudades del Mediterráneo. *El turismo en la geopolítica del Mediterráneo*, 62-65.
- Martínez, M.A., Murray, I. & Blázquez, M. (2020). En la ciudad de Madrid todos los caminos conducen a Airbnb. *Revista Investigaciones Turísticas*, 19, 1-27. <https://doi.org/10.14198/INTURI2020.19.01>.

- Martínez, M. A., Blázquez, M., & Murray, I. (2020). HABITABILIDAD Y AIRBNB: EL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO CENTRO DE MADRID. *Cuadernos de Turismo*, (46), 367-393. <https://doi.org/10.6018/turismo.451881>.
- Matties, A-L. & Närhi, K. (2016). *The ecosocial transition of societies. The contribution of social work and social policy*. Roudledge.
- Mendes, L. (2021). Gentrificación turística y rent gap en Lisboa después de la crisis capitalista 2008-2009: Evidencia reciente. *ROTUR. Revista de Ocio y Turismo*, 15(1), 39-58. <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7016>.
- Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, 32(89), 61-83. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62731>.
- Noroeste Redacción. (2021, septiembre 09). Ocupa Mazatlán la tercera posición en llegada de turistas en los principales centros de playa de México. *Noroeste*. Disponible en: <https://bit.ly/3Lohp1a>.
- Nuevo, A. (2021). Turismo y Gentrificación: metaanálisis en torno al problema. *Lurralde: Investigación y espacio*, (44), 161-183.
- Olmedo, R. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona & Sociedad*, 34(1), 45-70.

- Otero, M. (2020). La intervención administrativa en la planificación urbana como respuesta a la problemática social derivada de los procesos de gentrificación turística en las ciudades. *Dereito: Revista xurídica Da Universidade De Santiago De Compostela*, 29(Ext).  
<https://doi.org/10.15304/dereito.29.Ext.6628>.
- Quintana, Y. (2013, mayo 15) Movilizaciones P2P: la revolución de los cualquiera. *El diario*. Disponible en: [http://www.eldiario.es/turing/Movilizaciones-P2P-revolucion\\_0\\_132636816.html](http://www.eldiario.es/turing/Movilizaciones-P2P-revolucion_0_132636816.html).
- Reyes, B. (29 de marzo de 2021). Tráfico vehicular aumenta en Mazatlán hasta un 50%. *Noroeste*.
- Rivera, J., & Gordo, A. (2020). La oleada de la economía colaborativa y el nuevo utilitarismo digital. Un análisis del trabajo fundacional de Bostman y Rogers (2010). En Alonso, Luis Enrique, Carlos Fernández y Rafael Ibañez. *Estudios sociales sobre el consumo*. Colección Academia 48. Madrid: CIS.
- Rodríguez, A., Calo, E., & Otero, R. (2021): Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España. *ROTUR, Revista de Ocio y Turismo*, 15(1): 1-21 <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7090>.
- Rodríguez, A., & Pérez, A. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista Escuela de Administración de Negocios*, (82),1-26. <https://doi.org/10.21158/01208160.n82.2017.1647>.
- Rodríguez, N. (2011). *El desarrollo inmobiliario vertical de alto nivel en la franja costera de Mazatlán y sus implicaciones ante la estrategia del desarrollo sostenible que exigen los mercados globales: 2005-2009*. Universidad Autónoma de Sinaloa.



- Rojo, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 37(18), 697-719.
- Sanmartin, J. (2019). Análisis del discurso, ideología y neologismos: turismofobia, turistización y turistificación en el punto de mira. *Círculo de Lingüística Aplicada a la comunicación*, 78, 63-90.
- Santos, M. (1998). *Metamorfosis del espacio habitado*. Oikos-tau.
- Sanz, M. (2020). *El "fenómeno Airbnb" más allá de los destinos urbanos globales. El caso de Hospitalet de Llobregat*. Universidad Oberta de Catalunya.
- Sequera, J. (2020). *Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Madrid: Catarata.
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Traficantes de sueños.
- Soja, E. (2008) *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueños.
- Vestri, G. (2020). Acceso a la vivienda en la época de la «gentrificación» y de la «turistificación». El distrito casco antiguo de Sevilla como caso de estudio: legislaciones administrativas a prueba. *Dereito: revista xurídica da Universidade de Santiago de Compostela*, 29(Ext). <https://doi.org/10.15304/dereito.29.Ext.6554>.
- Zaar, M. (2019). Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan? *Ar@cne. Revista Electrónica de Recursos de Internet sobre Geografía y Ciencias Sociales*, 230, Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/aracne/aracne-230.pdf>.

Consulta electrónica:

*AirDNA*. (s/f). Airdna.co. Recuperado el 09 de febrero de 2022, de <https://www.airdna.co/>.

## **ANEXOS**

### **FORMULARIO DE APLICACIÓN PARA TRABAJO EN CAMPO**

#### **ANEXO 1.**

FORMATO 1. Entrevista Semiestructurada.

Fecha y hora:

Nombre del participante:

Domicilio:

Propietario: Sí / No

Años viviendo en el domicilio:

Ocupación:

#### **Preguntas de introducción:**

- ¿Cuál es su experiencia en el tiempo que lleva viviendo en Real del Valle?
- ¿Qué conoce acerca de Airbnb?
- ¿Tiene conocimiento desde hace cuánto tiempo se presenta la actividad turística de Airbnb en Real del Valle?

#### **Impacto socio cultural:**

- ¿Qué opina acerca de la llegada de turistas en su coto?
- Con el incremento de turistas en Real del Valle, ¿qué clase de problemas de convivencia se han generado entre residentes y turistas?, ¿podría mencionar alguno(s)?
- ¿Cuál es su opinión respecto a la experiencia de estar en contacto con turistas que se viene dando con la actividad de Airbnb?, ¿cómo se siente?

- ¿Cree que la actividad de Airbnb influye en cuanto a hábitos, vida social, tradiciones y costumbres?, ¿de qué manera?

**Impacto ambiental:**

- ¿Considera que la actividad turística de Airbnb ha influenciado en la sobrepoblación de los espacios residenciales (áreas verdes/amenidades) durante la temporada alta?

- ¿Cree usted que la actividad turística de Airbnb contribuye a la contaminación en Real del Valle?, ¿de qué manera?

**Impacto económico:**

- ¿Considera que con la llegada de Airbnb se incrementaron las inversiones al municipio de Mazatlán?

- ¿Cree usted que la actividad de Airbnb incrementa las oportunidades de empleo de la población local?

- ¿Considera que con la llegada de Airbnb se produjo un incremento de los precios de productos y servicios?, ¿en el caso de los inmuebles también se presentaron cambios en los precios?

- ¿Cree usted que con la llegada de Airbnb ha incrementado el costo de vida en Real del Valle?

**Modelo de Irritabilidad de Doxey: Percepción del Desarrollo Turístico:**

- ¿Cuál es su opinión respecto a la actividad turística en Mazatlán?, ¿está de acuerdo de la forma cómo se desarrolla?

¿Qué opinión tiene acerca del uso de las residencias para alojar turistas?, ¿usted se considera a favor o en contra de la existencia de alojamientos Airbnb en su coto?,

¿por qué?

- ¿Qué opinión tiene de los turistas?, ¿cuál es su opinión acerca de que formen parte de su vida cotidiana mediante la actividad de Airbnb?, ¿cómo se siente al respecto?
- ¿Ha establecido algún tipo de relación social con algún turista?, ¿cómo ha sido?
- ¿Cómo considere la conducta de los turistas hacia los mazatlecos?
- ¿Qué cambios propondría en materia de la actividad turística en Mazatlán?
- ¿Cómo se imagina a Mazatlán y Real del Valle en 10 años?
- ¿Cuál es su opinión si a largo plazo se incrementan los alojamientos Airbnb en su coto?, ¿qué medidas o cambios tomaría respecto a su vivienda?
- ¿Considera usted que se debería monitorear o intervenir el comportamiento de los turistas que llegan a las residencias por medio de Airbnb?