

## **ANÁLISIS SOCIOESPACIAL DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE MORELIA Y ZACATECAS: TERRITORIALIZACION, IMPACTOS Y DESARROLLO**

Leticia Scarlett Ramos Jiménez<sup>1</sup>

Carlos Alberto Hiriart Pardo<sup>2</sup>

Mónica Susana De La Barrera Medina<sup>3</sup>

### **Resumen:**

En los últimos años dentro de los estudios académicos sobre la economía del Turismo cultural y la gestión de las ciudades patrimoniales turísticas se plantea un interés por la investigación de la Vivienda de Uso Turístico (VUT), como fenómeno emergente que se distingue como una innovadora forma de hospedaje para arrendar una vivienda para estancias cortas a través de plataformas digitales. Este mercado mundial perteneciente a las economías de tipo colaborativo aumenta día con día y ha generado derramas económicas en los territorios, sin embargo, también ha producido diversas transformaciones impactando de manera ambivalente en la planeación urbana y en los procesos gestión de las ciudades históricas y del patrimonio arquitectónico. El objetivo es evaluar los efectos socioespaciales en el patrimonio construido de la oferta de las VUT en los centros históricos de Morelia y Zacatecas. A través de un estudio de tipo mixto, exploratorio y correlacional se plantea un análisis comparativo entre las dos ciudades que forman parte de los sitios culturales en la Lista del Patrimonio Mundial de México. Se desarrolla a partir de métodos explicativos y etnográficos; los datos se obtienen del análisis espacial, entrevistas semiestructuradas, observación participante y evaluación de documentos. El estudio territorializa el fenómeno y muestra una concentración de VUT en los núcleos de las zonas patrimoniales de ambas ciudades respecto a otras zonas, un crecimiento tendencial de este modelo de negocio y diferentes formas de gestión urbana y turística con problemas similares y ambivalentes en cada sitio.

**Palabras Clave:** Vivienda de uso turístico, centro histórico, patrimonio arquitectónico, Zacatecas y Morelia (México).

---

<sup>1</sup> Universidad Autónoma de Aguascalientes. Email: scarlett.ramos.j@gmail.com

<sup>2</sup> Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Email: carlos.hiriart@umich.mx

<sup>3</sup> Universidad Autónoma de Aguascalientes. Email: monica.delabarrera@edu.uaa.mx

## **SOCIOSPATIAL ANALYSIS OF TOURIST HOUSING IN THE HISTORIC CENTERS OF MORELIA AND ZACATECAS: TERRITORIALIZATION, IMPACTS AND DEVELOPMENT**

### **Abstract:**

In recent years within cultural tourism economics academic studies and heritage touristic cities management, there is an interest in the research in Short Term Rental (STR), an emergent phenomenon characterized as a new way of hosting in which a house is rented for short stays through service-based digital platforms. This global market that belongs to sharing economies increases every day and produces economic benefits in lands but is also causing several transformations that impact urban planning and historical cities management. The research purpose is to evaluate STR sociospatial and built heritage effects in the historic quarters of Morelia and Zacatecas. Through qualitative-quantitative, exploratory, and comparative analysis between two cities that are part of the cultural sites on the World Heritage List of Mexico, using explanatory and ethnographic techniques, data is collected by spatial analysis, interviews, observational methods, and document review. The research territorializes the phenomenon and shows that there is STR concentration in the nuclei of the patrimonial zones of both cities with respect to other zones, a trend growth of this business model and many other ways of urban and touristic management are doing, with similar and ambivalent affectations in each city.

**Keywords:** Short Term Rental, historic center, architectural heritage, Zacatecas y Morelia (Mexico).

### **1. INTRODUCCIÓN**

Gracias a los progresos tecnológicos en la actualidad existen nuevas y distintas formas de hacer hospedaje; por ejemplo, la Vivienda de Uso Turístico la cuál cada día va generando mayor presencia en el mundo y que consiste en la renta de una habitación o una vivienda a través de plataformas digitales.

Hoy en día muchos viajeros prefieren hospedarse en VUT por economía y en algunos casos por la experiencia de vivir como la población local. Esto produce que múltiples viviendas se oferten en las plataformas digitales en las zonas habitacionales aledañas y al interior de los centros históricos. Esto tiene efectos duales, por un lado, los viajeros quieren vivir experiencia desde nuevas perspectivas, vincularse con el patrimonio y relacionarse con la población local para conocer más sobre la cultura del lugar, así como de la vida diaria y sus costumbres. Por otro lado, con efectos negativos cuando las zonas habitacionales se convierten en mercancías de consumo y marketing especulativo y la población local se enfrenta a un vecindario convertido en un parque de atracciones turístico (Angel & Doganer, 2020).

El rápido crecimiento de las VUT ocasiona que haya una menor disponibilidad de viviendas para el uso permanente (Cócola-Gant & Gago, 2019), lo que conlleva al desplazamiento de la población local; éste se entiende como un desalojo no intencional de la población tradicional que debe renunciar a su residencia y a la baja probabilidad de poder adquirir o mantener una vivienda debido al aumento de precio del alquiler (Cócola-Gant, 2016). Las VUT están promoviendo el desplazamiento de los residentes, ya que

éstos están siendo sustituidos por huéspedes que alquilan en plataformas digitales como Airbnb (Rozena & Lees, 2021).

De acuerdo con Olmedo (2020) estos desplazamientos obedecen a las nuevas formas de hacer economía, ya no son ocasionados sólo por personas con poder adquisitivo alto en zonas donde se ha generado plusvalía como sucede en los procesos de gentrificación. Este modelo de negocio -que funciona a través de plataformas digitales- incide para reemplazar a los habitantes permanentes por habitantes transitorios e intermitentes, que buscan vivir en la zona por un corto periodo de tiempo, debido a que los dueños de los inmuebles pueden adquirir mayores réditos en un lapso menor a que si lo rentaran permanentemente.

Cócola-Gant & Gago (2019) mencionan que las transformaciones socioespaciales producidas por plataformas de vivienda de uso turístico son más que solo el desplazamiento, al estar expandiéndose la oferta las VUT están disminuyendo las posibilidades de la población local para encontrar una vivienda, situación que genera un rápido cambio de uso de suelo del uso habitacional al terciario y turístico. En este escenario de despoblamiento aparecen distritos turstificados en los cuales pocos residentes que los habitan lo viven como una injusticia social.

Al promoverse estas áreas como zonas en beneficio de los habitantes externos, también se transforman las prácticas de consumo que se desarrollan en los mismos y aumentan los costos de los productos y servicios, ya que el comercio local es eliminado y reemplazado por un mercado dirigido a los turistas, y con esto desaparece los servicios que satisfacen las necesidades diarias de los habitantes (Cócola-Gant, 2020), y éstos centros se transforman en áreas habitacionales y de uso para poblaciones con poder adquisitivo suficientemente alto para no salirse de su zona de confort (Navarrete, 2018).

De acuerdo con Rozena & Lees (2021) el crecimiento de VUT en las zonas habitacionales también está ocasionando diversos tipos de impactos sociales, ya que se detienen las experiencias y ocupaciones diarias de la población local, con la interrupción en las actividades de los habitantes por los huéspedes transitorios debido a las interacciones que tienen lugar en algunas zonas de encuentro.

Por otro lado, los huéspedes que alquilan viviendas a través de plataformas digitales en ocasiones no respetan las normas de convivencia y perturban el bienestar de la población, ya que no tiran la basura, hay mayor contaminación auditiva y a veces hacen uso excesivo de alcohol, muestran actitud antisocial y además no tienen interés en involucrarse en las actividades diarias de la población (Rozena & Lees, 2021).

También se pierde el sentido de pertenencia al lugar, las residencias se encuentran gran parte del tiempo vacías, habitadas por foráneos que constantemente están cambiando, la población local se desplaza y sin ellos se pierde la identidad del barrio (Angel & Doganer, 2020).

## **2. VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y AIRBNB**

La VUT pertenece a la economía de tipo colaborativo, la cual consiste un modelo socioeconómico y una nueva forma de consumir en donde los involucrados comparten por un determinado periodo de tiempo algún bien o servicio, a cambio de algún costo o intercambio de servicios, en la que las dos partes salen beneficiadas, y que se realiza a

través de las tecnologías de la información por medio de aplicaciones móviles o plataformas digitales a (Alfonso, 2016; Rodríguez-Antón et al., 2016). Éstas últimas y la aparición de las plataformas sociales han favorecido nuevas maneras de complacer la demanda (Sastre-Centeno e Inglada, 2018), gracias a éstas se pueden disminuir costos y precios, lo que hace que éste nuevo modelo de economía se sea más competente (Rodríguez-Antón et al., 2016).

Desde antes del surgimiento de la vivienda de uso turístico, las personas ya rentaban sus viviendas para uso vacacional y las anunciaban en utilizando medios más austeros de lo que se usa actualmente (Wegmann & Jiao, 2017), sin embargo, este modelo de negocio en sus inicios era denominado *home sharing*, el cual se basaba en que las personas compartían o intercambiaban su vivienda sin ninguna ganancia económica de por medio, solo el beneficio de vivir la experiencia local.

La plataforma que fue más usada cuando comenzó el *home sharing* fue *coachsuring* fundada en el año 2004 con el propósito de facilitar una herramienta virtual en la que usuarios pudieran poner a disposición y/o encontrar hospedaje gratuito en distintas ciudades del mundo (Rodríguez et al., 2017).

Años más tarde en 2008 nace la plataforma de Vivienda de Uso Turístico que actualmente es la más usada y la que tiene una mayor presencia en el mundo; *Airbnb* se fundó en San Francisco California por Brian Chesky, Joe Gebbia y Nathan Blecharczyk. En el año 2017 *Airbnb* tenía más de 2.5 millones de propiedades en 192 países y en 34,000 ciudades (Battelle, 2017), y tenía un valor estimado de 31 billones de dólares, el cual es incluso mayor que las cadenas hoteleras internacionales Hilton y Marriot (Wachsmuth & Weisler, 2018). *Airbnb* abrió sus oficinas en México en el año 2018 y hoy en día tiene viviendas o habitaciones que se pueden alquilar en casi toda la república.

*Airbnb* es una plataforma en la que los huéspedes buscan alojamiento en alguna ciudad y a través de su página web y aplicación pueden acceder a varios anuncios y conectarse con los anfitriones de los mismos, es un servicio similar al que se hace para la reservación en un hotel, sin embargo, en plataformas como *Airbnb* los anfitriones obtienen una retribución económica por la renta de sus habitaciones, departamentos o casas y además la empresa cobra del 8% al 18% (Wachsmuth & Weisler, 2018); actualmente en la aplicación se puede ofertar desde una recámara hasta un departamento o casa.

Gracias a esta plataforma se tiene la posibilidad de llegar a otras personas, sobre todo aquellas con un poder adquisitivo lo suficientemente alto para poder costear estancias a corto plazo en una VUT. Por lo cual es más conveniente para los anfitriones, ya que hay una mayor retribución económica en esta modalidad y en menor tiempo que de manera permanente (Cócola-Gant & Gago, 2019). Al ser más rentable este modelo de negocio hay un incremento de este sobre todo en las ciudades turísticas, pero este aumento está produciendo algunas transformaciones socioespaciales en las zonas donde se encuentra, dentro de las que destacan impactos sociales (Rozena & Lees, 2021), desplazamiento (Cócola-Gant & Gago, 2019) y cambios de uso de suelo.

De acuerdo con datos de la página web de *Airbnb* en el año 2023, las ciudades de Morelia y Zacatecas cuentan con alrededor de 1481 y 616 alojamientos respectivamente ([www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)) y debido a la pandemia por Covid-19 en el año 2020 la plataforma

estuvo temporalmente inhabilitada de marzo a junio por “disposiciones” oficiales del gobierno de México como forma de restricción de viajes.

La oferta de la VUT está derivando diversos efectos socioespaciales en los centros históricos de Morelia y Zacatecas, impactando de manera ambivalente en la planeación urbana y en los procesos gestión del patrimonio.

### **3. CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO**

Para esta investigación se estudian los centros históricos de dos ciudades que se encuentran en la lista de Ciudades Patrimonio por la UNESCO, las cuales por orden de inscripción son: Morelia (1991) y Zacatecas (1993). La finalidad de que se hayan tomado estas ciudades es que ya hay un conocimiento para el caso de la ciudad de Zacatecas; y en cuanto a Morelia, se eligió por haber sido la primera en México en lista de ciudades Patrimonio de la Humanidad en el año de 1991 y por las características urbanas y socioculturales similares a las de Zacatecas permitiendo hacer una comparativa de este fenómeno.

Se han elegido área de estudio de cada una de las ciudades la superficie que se encuentra dentro del perímetro de la delimitación del centro histórico como Patrimonio Mundial, partiendo de que este fenómeno tiene una mayor concentración espacial en la zona céntrica de la ciudad (Figuras 1 y 2). La temporalidad por estudiar es del 2021 al 2023 partiendo de que en 2021 aún había algunas restricciones de viaje por la pandemia Covid-19 y se propone hacer un análisis del antes y el después de esta alternativa de hospedaje.

Morelia es la capital del estado de Michoacán, se encuentra en la región oeste del país, se ubica a 830 km de Monterrey, a 309 de la CDMX y a 289 km de Guadalajara. La ciudad se encuentra a una altura de 1920 msnm y está ubicada en el Valle de Guayangareo. La plataforma Airbnb tiene presencia en Morelia desde el año 2016 y hoy en día en el área de estudio hay 170 VUT<sup>4</sup>, por lo que se cuenta con una amplia oferta. Los visitantes pueden rentar alojamientos con capacidad desde una a dieciséis personas, de una a siete habitaciones, y con un valor de hasta 850 dólares.

La ciudad de Zacatecas capital del estado que lleva el mismo nombre, se encuentra en la región centro-norte de México, se ubica a 610 km de la CDMX, a 458 km de Monterrey y a 318 km de Guadalajara. El centro histórico de zacatecas se encuentra a una altura de 2400 msnm en una depresión geográfica circundada por los cerros de la Bufa, de la Virgen de Clérigos y del Grillo. La plataforma Airbnb tiene presencia en Zacatecas desde el año 2016 y en la actualidad hay 134<sup>5</sup> VUT en el área de estudio y se cuenta con una amplia oferta de alojamientos; los visitantes pueden rentar alojamientos con capacidad desde una a dieciséis personas, de una a trece habitaciones, y con un valor de hasta 300 dólares.

---

<sup>4</sup> En el caso de Morelia puede haber más, ya que con el tiempo va aumentando el número de alojamientos.

<sup>5</sup> En el caso de Zacatecas puede haber más, ya que con el tiempo va aumentando el número de alojamientos.

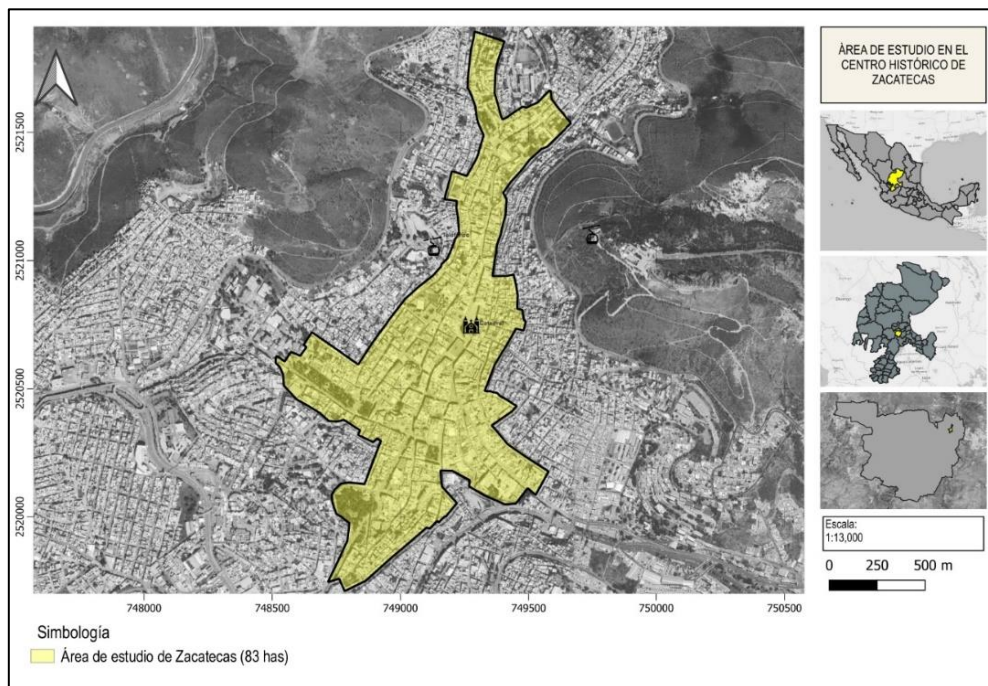


**Figura 1.** Área de estudio en Morelia: Perímetro de la delimitación del Centro Histórico de Morelia como Patrimonio Mundial (UNESCO, 1991).



Fuente: elaboración propia en base a la cartografía del proyecto de actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia 2012.

**Figura 2.** Área de estudio en Zacatecas: Perímetro de la delimitación del Centro Histórico de Zacatecas como Patrimonio Mundial (UNESCO, 1993).



Fuente: elaboración propia con datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Zacatecas.

#### **4. MATERIALES Y MÉTODOS**

Es un estudio de tipo mixto, exploratorio y correlacional, que hace una comparativa entre dos ciudades, basada en métodos explicativos y etnográficos; los datos se obtienen del análisis espacial, entrevistas semiestructuradas, observación participante y evaluación de documentos.

En primer lugar, se evaluaron los distintos programas de planeación urbana vinculados con cada uno de los centros históricos a estudiar en función de conocer si se hace referencia a este modelo de hospedaje y saber si existe información oficial, control, reglamentación y estrategias ante éste.

Posteriormente se realizó un análisis espacial de cada una de las zonas de estudio a través de la elaboración de mapas que permitieron la obtención de algunos datos; como el número de VUT, su distribución espacial y su relación con los principales atractivos turísticos. La cuantificación de alojamientos se realizó de manera manual a través de la extracción de datos, compilación y registro, utilizando la técnica *web scrapping*<sup>6</sup>. La información se obtuvo en dos periodos de tiempo (septiembre 2022 y marzo 2023) de la página oficial de Airbnb ([www.airbnb](http://www.airbnb)) y la página [www.airdna.com](http://www.airdna.com) (herramienta web que ayuda a buscar VUT). Toda la información recabada se manejó en un Sistema de Información Geográfica (SIG), particularmente Qgis, en el que se procesó el análisis espacial y lo que dio como resultado distintas cartografías que ayudaron a comprender mejor el fenómeno.

Por último, se evaluaron las implicaciones en el modo de vida de la población residente y para ello se emplearon métodos cualitativos. Por un lado, se recurrió a la técnica de la observación y por otro, se llevaron a cabo 20 entrevistas a profundidad habitantes de las zonas que presentan mayor densidad de Airbnb. Éstas se realizaron con el apoyo de una guía de preguntas abiertas; en las que se buscaba conocer el tiempo que llevaban habitando en ese lugar, si consideraban que había efectos con la llegada de Airbnb y si éstos eran positivos o negativos y cómo los experimentaban ellos; si lograban interactuar con los huéspedes que llegaban a las viviendas de uso turístico; si sentían interrupciones en su vida diaria por la presencia de este modelo de hospedaje en la zona; como recordaban que era ese lugar antes de la llegada de Airbnb; si consideraban que estaban aumentando los precios de las rentas y si se estaba desplazando a los habitantes a raíz de este fenómeno; si les gustaría volver a ver esas viviendas para alquilar a corto plazo habitadas permanentemente y por qué; que soluciones proponen para frenar esa situación, y como se imaginaban que serían esas zonas dentro de diez años.

#### **5. LA GESTIÓN URBANA EN LAS ZONAS DE ESTUDIO.**

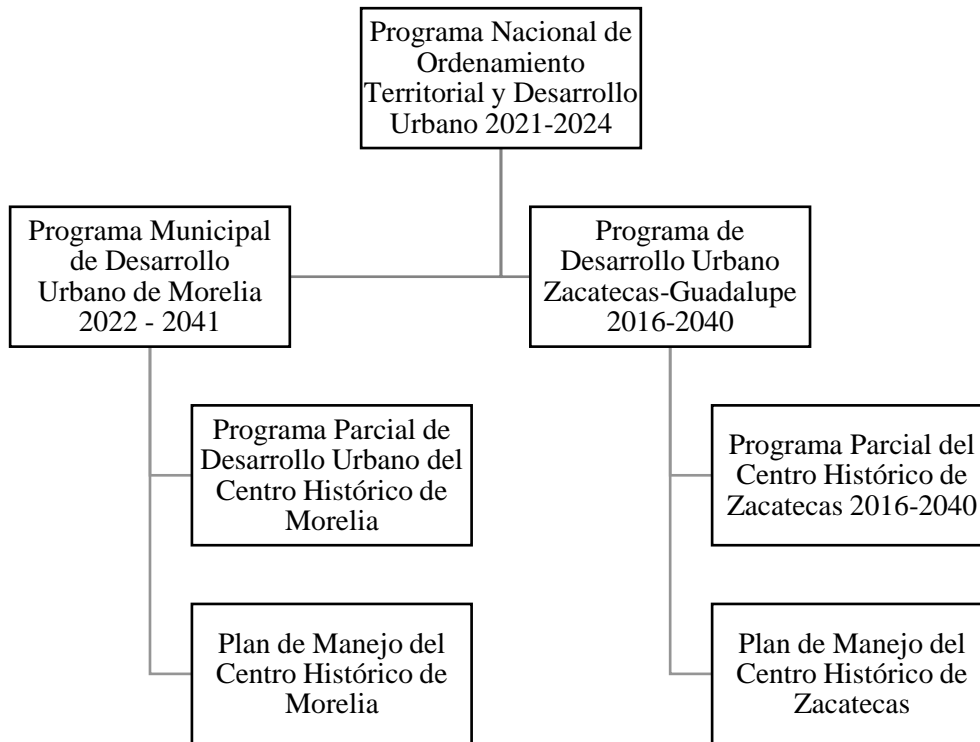
En México todos los planes y programas de desarrollo urbano se deben vincular a nivel nacional, estatal y local; cada sexenio presidencial se hace un nuevo Programa Nacional de Desarrollo Urbano y se este se derivan los estatales, los parciales y los sectoriales; todos y cada uno de éstos se deben alinear a las estrategias y políticas del Programa Nacional. Se revisaron diversos planes y programas de desarrollo urbano elaborados para la planeación urbana de ambas ciudades a estudiar (Diagrama 1) de los cuales algunos no fueron aprobados por los Cabildos Municipales. Cabe resaltar que en

---

<sup>6</sup> El web scraping se refiere al proceso de extracción de contenidos y datos obtener información estructurada a partir de un sitio web.

ninguno de los planes y programas tanto de los aprobados como de los no aprobados se hace referencia a la VUT (Tablas 1 y 2).

**Figura 3.** Vinculación con el sistema de planeación urbana para normar el uso de las VUT en los centros históricos de Morelia y Zacatecas.



Fuente: Elaboración propia con datos del Centro de Inteligencia Territorial de Zacatecas y del IMPLAN MORELIA.

**Tabla 1.** Instrumentos normativos y de gestión urbana y patrimonial para el Centro Histórico de Morelia.

	PROGRAMA	ELABORADO	APROBADO	REFERENCIA A LA VUT
1	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 2022 - 2041	2022	NO	NO
2	Proyecto de Marco Jurídico Normativo para la Reglamentación del Centro Histórico de Morelia	2019	NO	NO
3	Plan de Manejo del Centro Histórico de Morelia	2012	NO	NO
4	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia	2001	SI	NO

Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN MORELIA y de Hiriart (2022).



**Tabla 2.** Instrumentos normativos y de gestión urbana y patrimonial para el Centro Histórico de Zacatecas.

	PROGRAMA	ELABORADO	APROBADO	REFERENCIA A LA VUT
1	Programa de Desarrollo Urbano Zacatecas-Guadalupe 2016-2040	2016	SI	NO
2	Programa Parcial del Centro Histórico de Zacatecas 2016-2040	2016	SI	NO
3	Plan de Manejo del Centro Histórico de Zacatecas	2016	NO	NO

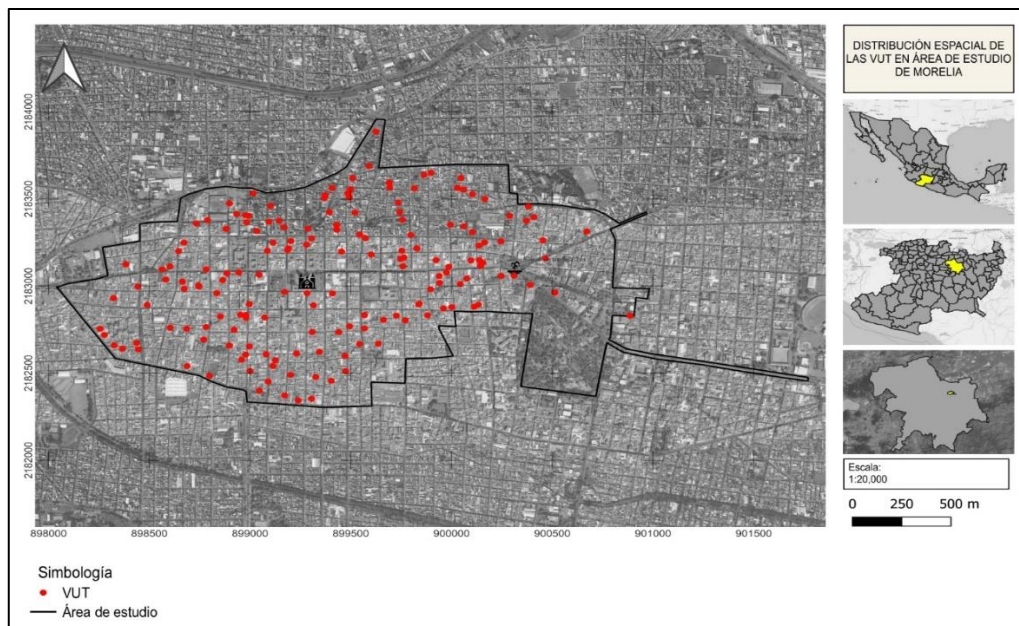
Fuente: Elaboración propia con datos del Centro de Inteligencia Territorial de Zacatecas.

## 6. ANÁLISIS Y RESULTADOS

### 6.1. Morelia

El área de estudio como se mencionó está conformada por el polígono del centro histórico inscrito como Patrimonio de la Humanidad, delimita al norte con las colonias Industrial, Obrera y Plan de Ayala; al oriente con Vasco de Quiroga y Chapultepec Norte; al sur con Cuauhtémoc, Ventura Puente, Juárez y Molino de Parras; y al poniente con Las Flores y Melchor Ocampo. La plataforma Airbnb tiene presencia en Morelia desde el año 2016 y en total en la ciudad hay 1481 VUT y en el área de estudio están 170 de estos representando el 11.5% del total y distribuidos homogéneamente en la zona (Figura 3).

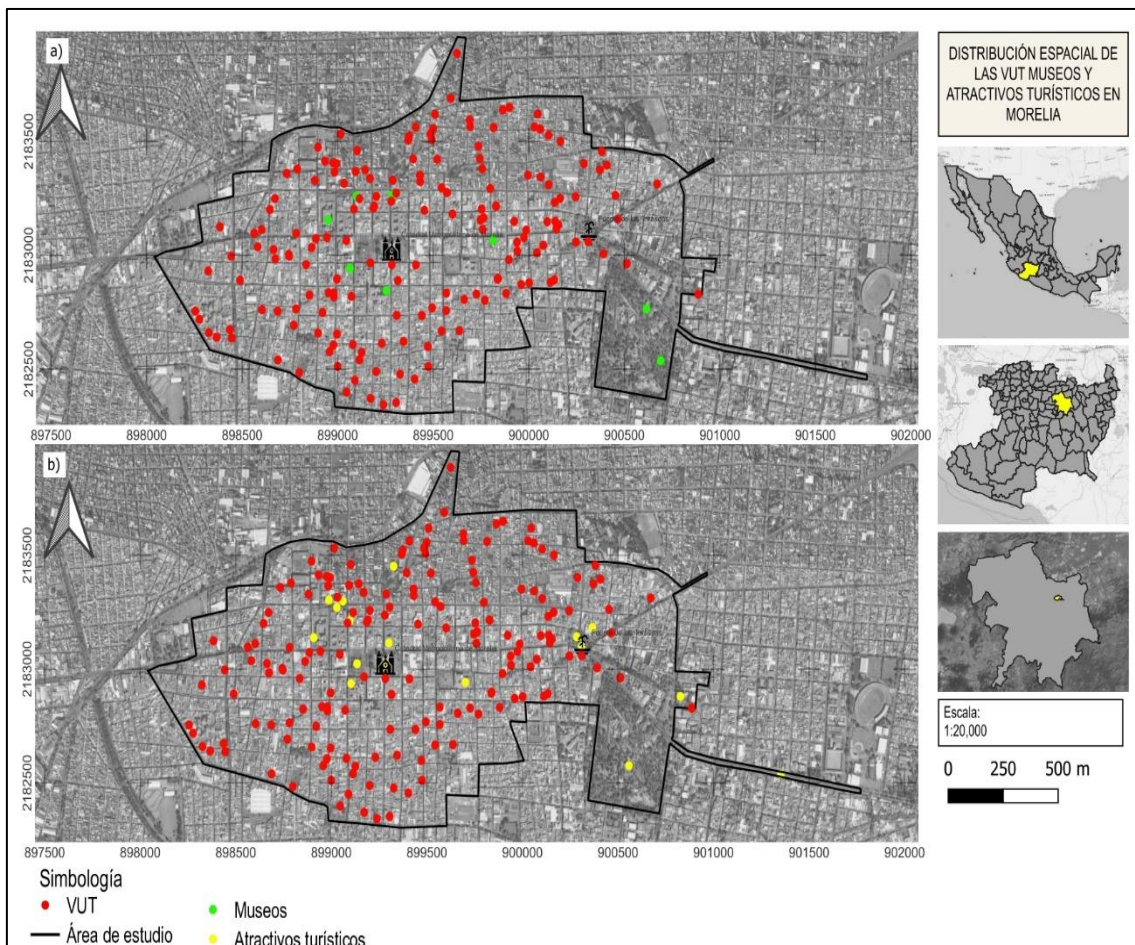
**Figura 3.** Distribución de VUT ofertadas en la plataforma de Airbnb en el área de estudio de Morelia.



Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com), 24 de mayo 2022.

Posteriormente se realizó un mapa de la distribución de las VUT, los atractivos turísticos y los museos (Figura 4); una vez teniendo ubicados estos elementos en el Sistema de Información Geográfica se realizó un *buffer* a 100 metros<sup>7</sup> de los atractivos y museos para tener su área de afluencia (Figura 5) y examinar si existe una relación espacial entre la ubicación de los hospedajes de uso turístico y cada una de estas áreas; se encontró que no hay conexión entre la ubicación de este tipo de hospedaje y las zonas de afluencia.

**Figura 4.** Distribución espacial de VUT, atractivos turísticos y museos en el área de estudio de Morelia.



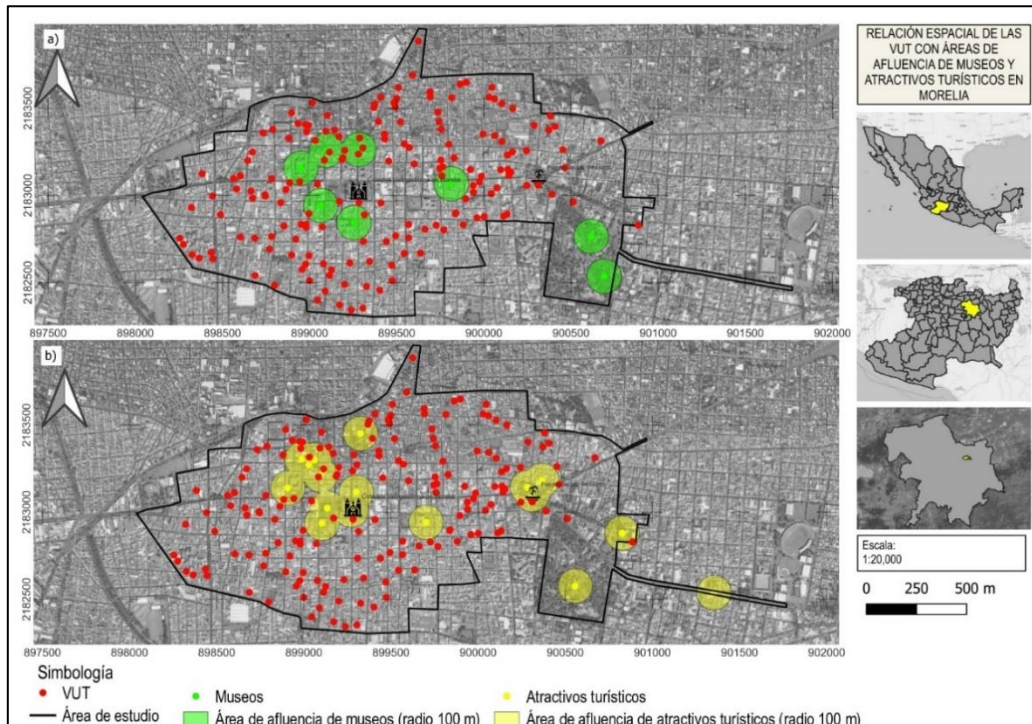
Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com) y [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com), 02 de febrero 2023.

Por último, se unieron (Figura 6) las capas de los *buffers* a 100 m de los museos y atractivos de interés para los turistas, en función de evaluar la relación espacial en conjunto, y se detectó que no existe tal vínculo espacial, pues la localización de la localización de las viviendas turística es homogénea en el área de estudio.

<sup>7</sup> Se realizó un sondeo a turistas de la distancia óptima a museos y atractivos turísticos que debía tener la ubicación una VUT.

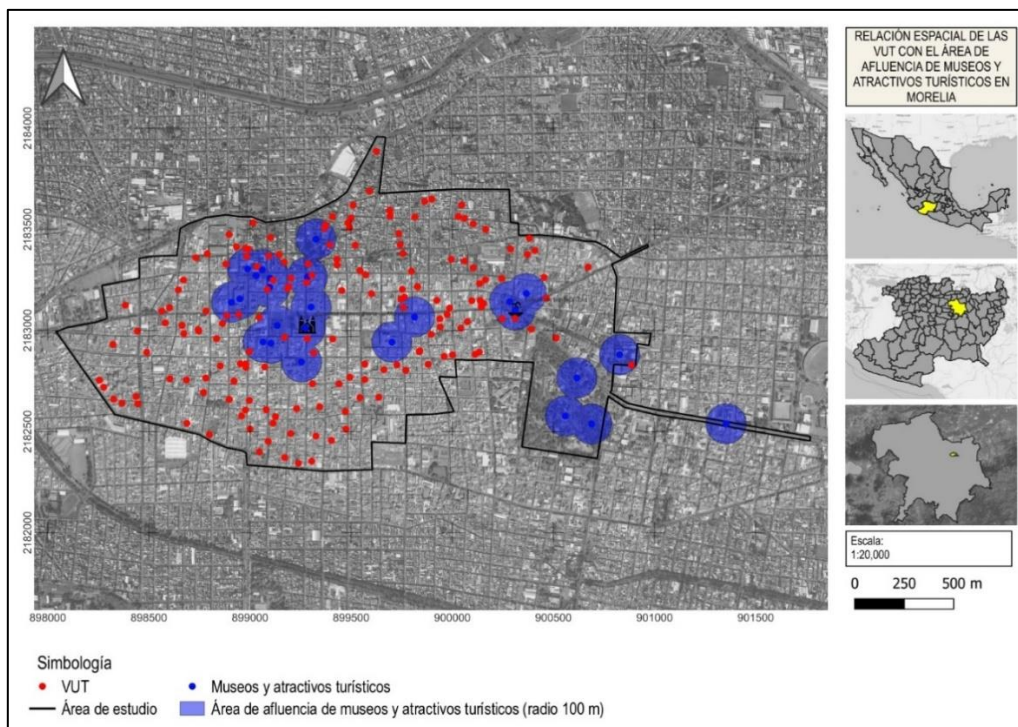


**Figura 5.** Relación espacial entre VUT y áreas de afluencia atractivos turísticos y museos en Morelia



Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com) y [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com), 02 de febrero 2023.

**Figura 6.** Relación espacial de VUT con áreas de afluencia de atractivos turísticos y museos en Morelia.



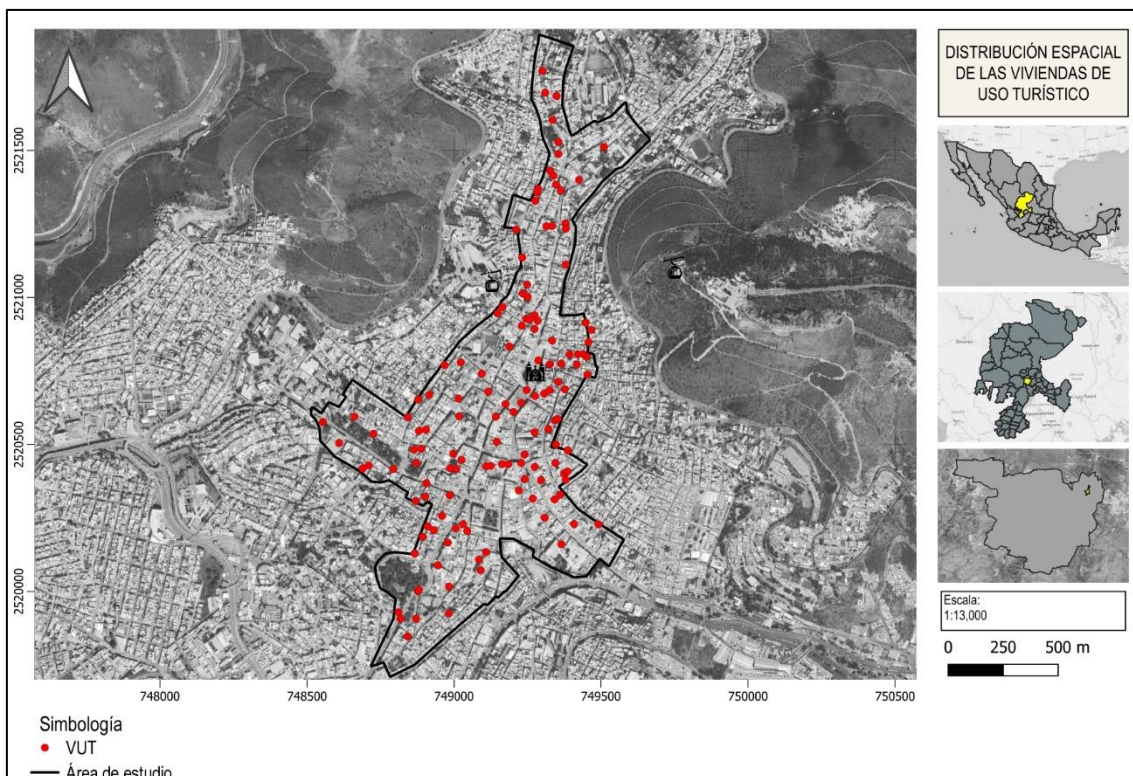
Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com) y [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) 02 de febrero, 2023.

## 2. Zacatecas

El área de estudio, al igual que la otra ciudad a estudiar, es la superficie del centro histórico de Zacatecas declarada como Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1993. Esta zona se delimita al norte con los barrios de La Pinta, Mexicapán y La Filarmónica; al oriente con el barrio de San José de la Montaña, al poniente con la colonia Bancomer y al sur poniente con las colonias Sierra de Alica y Lomas de la Soledad. Las VUT se empezaron a ofertar en la plataforma de Airbnb a partir del año 2016 y en la ciudad de Zacatecas hay total 616 alojamientos y en la zona de estudio se encuentran 134, es decir, el 21% de todos los que existen (Figura 7).

Al igual que en el caso de Morelia, en Zacatecas se realizó un análisis sobre la relación entre la distribución de las VUT y los puntos de interés, para lo que en primer lugar se ubicaron territorialmente (Figura 8) y posteriormente siguiendo el mismo procedimiento que en la otra ciudad, se les asignó a cada una de las capas de museos y atractivos turísticos un *buffer* a 100 metros (Figura 9) y se encuentra que si hay relación, sobre todo entre las áreas de afluencia de atractivos turísticos y la ubicación de las VUT. Para finalizar el análisis se unieron las capas de las áreas de afluencia (Figura 10) y también se encontró que si existe una conexión espacial entre la VUT y los principales lugares de interés de la ciudad.

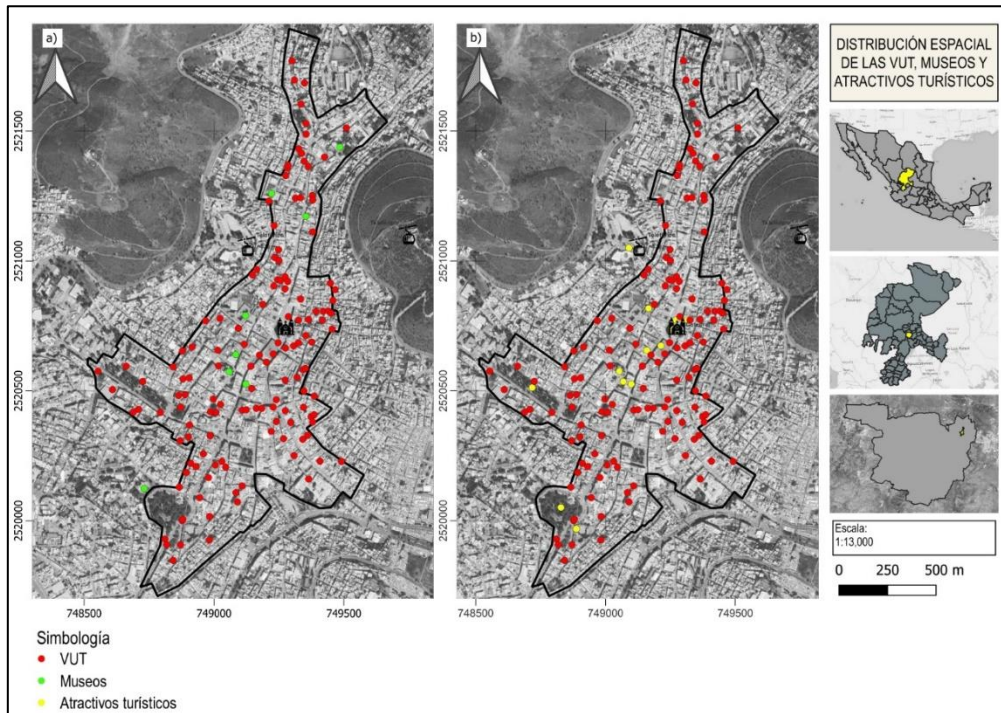
**Figura 7.** Distribución VUT ofertadas en la plataforma de Airbnb en el área de estudio de Zacatecas.



Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com), 24 de mayo 2022.

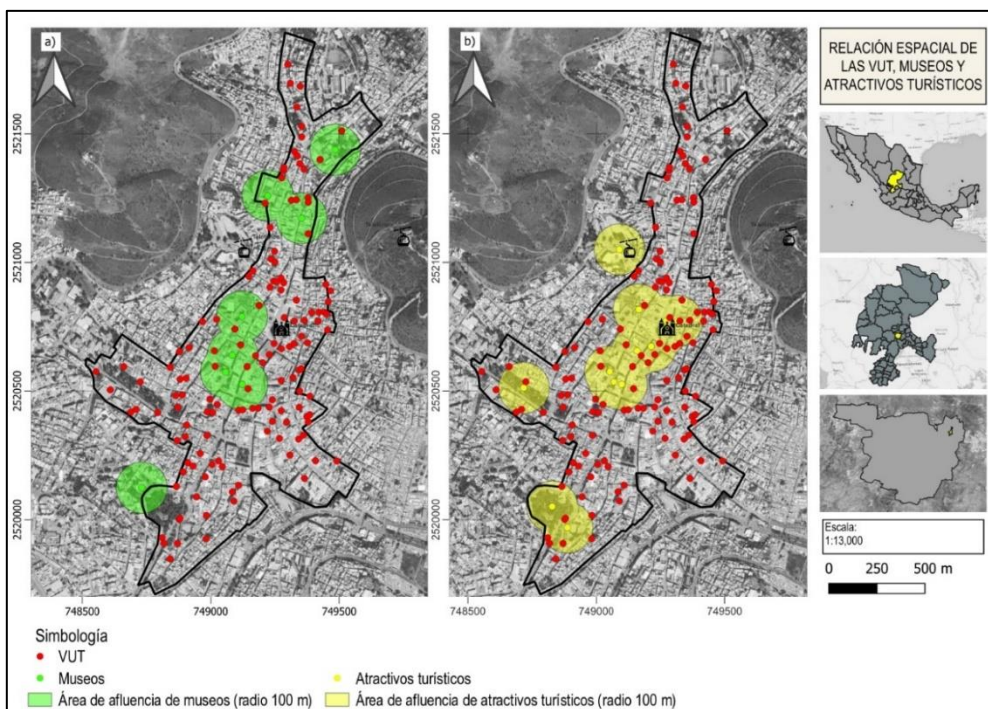


**Figura 8.** Distribución espacial de VUT y atractivos turísticos y museos en el área de estudio de Zacatecas.



Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com) y [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) 24 de mayo, 2022.

**Figura 9.** Relación espacial entre VUT y áreas de afluencia atractivos turísticos y museos en Zacatecas.



Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com) y [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com), 02 de febrero 2023.



**Figura 10.** Relación espacial de VUT con áreas de afluencia de atractivos turísticos y museos en Zacatecas.



Fuente: elaboración propia con datos de [www.airdna.com](http://www.airdna.com) y [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) 02 de febrero, 2023.

## 7. CONCLUSIONES

El propósito de este trabajo fue evaluar los efectos socioespaciales de la vivienda de uso turístico en los centros históricos de Morelia y Zacatecas, tomando estos dos lugares como referentes de ciudades medias con alto valor patrimonial de México y de gran atractivo turístico, en función de poder replicar este estudio en otras zonas con características similares a las analizadas. Los impactos socioespaciales derivados de la oferta de la vivienda de uso turístico aún son poco visibles, sin embargo, esta economía emergente crece día a día y la falta de regulación e información oficial invisibiliza las futuras transformaciones sociales y en el patrimonio construido que se podrían ocasionar.

La distribución espacial de las VUT en las ciudades a estudiar no es uniforme, pues hay más concentración viviendas para alquiler temporal en los centros históricos respecto a las otras zonas y además cerca de los puntos de interés y museos su densidad es mayor, sobre todo para el caso de Zacatecas. La congregación de VUT en las zonas centrales de Morelia y Zacatecas deja sin posibilidades de acceso a la vivienda a la población local y esta baja disponibilidad de hogares se traduce en un desplazamiento de habitantes y en una sustitución de estos por visitantes temporales (Cócola Gant, 2016).

El acelerado cambio de uso de suelo, el desplazamiento de la población local y el reemplazo de éstos por otro tipo de habitantes es uno de los efectos la VUT que más se relaciona con las características de la gentrificación y la turistificación (Rozena & Lees, 2021; Cócola Gant, 2016; Cócola Gant & Gago, 2019). Asimismo, la VUT ha insertado

a nueva forma de inversión en el sector inmobiliario que espacialmente no es equitativa y que crea una barrera que segrega las zonas, tal y como sucede en la gentrificación (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Por otro lado, algunos autores (Rozena & Lees, 2021; Wachsmuth & Weisler, 2018), han encontrado en otras ciudades que en donde la oferta de VUT es mayor no existe una habitabilidad común entre los huéspedes temporales y la población local, situación que se refleja en un impacto en el modo de vida y en el bienestar de la comunidad y propicia la interrupción de las experiencias diarias y una falta de sentido de colectividad vecinal permanente; y entonces deja de ser en una economía de tipo colaborativo que es el fin con el que se originó este modelo de negocio y se convierte en la comercialización de la vida cotidiana.

En ninguno de los centros históricos estudiados se encontró que dentro del marco normativos de planeación urbana y control de suso del suelo no existe estrategia alguna y/o referencia hacia las viviendas de uso turístico. Precisamente la clave para entender el fenómeno es el rol que tienen los gobiernos en el acelerado crecimiento de la VUT, misma que se ha visto favorecida por la poca regulación que existe. Son necesarias y urgentes medidas regulatorias con el objetivo de contrarrestar los efectos que se pueden desencadenar por el incremento de este modelo de negocio (Cócola Gant & Gago, 2019).

Las reflexiones anteriores enfatizan la necesidad de elaboración de nuevas políticas públicas en materia de turismo. Aunque ya existen casos de ciudades patrimoniales en el mundo en las que se han fomentado regulaciones de la VUT, aún hay poco entendimiento sobre qué tipo de normativas han logrado ser útiles para contrarrestar los impactos negativos y perniciosos derivados de este modelo de negocio. En el caso de México se recomiendan impulsar agendas de investigación que ayuden a comprender el fenómeno desde el funcionamiento de su economía con el objetivo de poder generar políticas que en realidad ayuden a mitigar los efectos adversos, tomando en cuenta no sólo a las personas encargadas de las tomas de decisiones, sino también involucrar a los grupos sociales que reciente las presiones diversas de esta dinámica emergente. (Wachsmuth & Weisler, 2018).

En países europeos ya existen varios estudios acerca de los impactos que se derivan de la vivienda de uso turístico, sin embargo, en América Latina y en México aún son muy pocas las exploraciones acerca de este modelo de negocio emergente. Es un fenómeno que debe estudiarse desde la transdisciplinariedad en función de poder generar las políticas y estrategias de planeación correspondientes. Algunos de los temas para futuras investigaciones podrían ser con relación entre el costo del alquiler en las zonas donde la presencia de las VUT es mayor, también los cambios en el modo de consumo y las repercusiones en el comercio en las áreas con concentración de viviendas de uso turístico. Se considera fundamental profundizar en la repercusión en los procesos de gestión del patrimonio con la llegada de la vivienda de uso turístico a las zonas declaradas patrimonio de la humanidad por la UNESCO y, por último, considerar la revisión del número de viviendas que se encuentran en inmuebles que son monumentos históricos y en qué forma este uso intensivo los transforma y genera impactos sobre su carácter patrimonial.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alfonso, R. (2016): “Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social”, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 231-258.
- Angel, S. & Doganer, S., 2020. Review of short-term rentals and their potential social impact. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 248, 65-75.
- Battelle, J. (2017). *Airbnb: 100 millones de extraños durmiendo en casas ajenas – Entrevista a su Cofundador*. NewCoShift MX. Recuperado el 12 de junio de 2022 de <https://medium.com/newco-shift-mx/100-millones-de-extra%C3%B1os-durmiendo-en-casas-ajenas-2952f48ca58a>
- Cócola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Journals SAGE*, 0(0), 1-18.
- Cócola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 10.
- Hiriart, C. (2022). El Centro Histórico de Morelia: vicisitudes, logros y asignaturas pendientes en su gestión como sitio patrimonio mundial. En López M., F. y Robles G., N. *50 Años de la Convención del Patrimonio Mundial en México e Iberoamérica. Medio Siglo en la Gestión del Valor Universal Excepcional*. UNESCO México, INAH y Municipio de Querétaro.
- Navarrete, D. (2018). Turismo y Gentrificación en ciudades patrimoniales Mexicanas. Exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en Sitios Patrimonio de la Humanidad. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos - ABET*, 8(3).
- Olmedo Neri, R. A. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona y sociedad*, 34(1), 45-70.
- Rodríguez-Antón, J. M., Alonso-Almeida, M.M., Rubio-Andrada, L., & Celemín Pedroche, M.S. (2016). La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 259-283.
- Rozena S, Lees L (2021) The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & Cultural Geography*. 1–21.
- Sastre-Centeno, J. M., & Inglada Galiana, M. E. (2018). La economía colaborativa: un nuevo modelo económico. *CIRIEC-España, revista de economía pública, social y cooperativa*, 94, 219-250.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170.
- Wegmann, J., & Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities— ScienceDirect. *Land Use Policy*, 69, 494-501.