

TRANSFORMACIONES SOCIOESPACIALES *en la* VIVIENDA A PARTIR DEL USO TURÍSTICO EN CENTROS HISTÓRICOS: *Zacatecas, México*

*Socio-spatial transformations of tourist housing in
historic centers: Zacatecas, Mexico*

LETICIA SCARLETT RAMOS-JIMÉNEZ, *, MÓNICA SUSANA DE LA BARRERA-MEDINA **

Fecha de recibido:
13 Marzo 2024
Fecha de aceptado:
30 Junio 2024

*Universidad
Autónoma de
Aguascalientes
scarlett.ramos.j@
gmail.com

**Universidad
Autónoma de
Aguascalientes
monica.delabarrera@
edu.uaa.mx

RESUMEN. El presente estudio aborda las transformaciones socioespaciales desencadenadas por la expansión vivienda de uso turístico, un modelo de hospedaje emergente perteneciente a las economías de tipo colaborativo. Se analiza *Airbnb* debido a su predominio en la ciudad de estudio, Zacatecas, ciudad histórica de tamaño medio, cuyo legado urbano-arquitectónico, le ha merecido reconocimiento internacional y ser lugar de interés para el turismo. Utilizando métodos mixtos como revisión web, mapeo, observación y entrevistas, se caracteriza la oferta y distribución territorial de *Airbnb*, explorando también sus impactos sociales. Los hallazgos arrojan luz sobre las complejas dinámicas de las transformaciones socioespaciales impulsadas por las viviendas de uso turístico en esta ciudad mexicana.

Palabras clave: *Airbnb*, vivienda de uso turístico, transformaciones socioespaciales.

ABSTRACT. This study addresses the socio-spatial transformations triggered by the expansion of short-term-rentals an emerging collaborative economy model. *Airbnb* is analyzed due to its dominance in the study area, Zacatecas, a historically significant medium-sized city whose urban and architectural heritage has earned it international recognition and made it a tourism hotspot. Using mixed methods such as web review, mapping, observation, and interviews, the study characterizes the supply and territorial distribution of *Airbnb*, also exploring its social impacts. The findings shed light on the complex dynamics of socio-spatial transformations driven by tourist accommodation in this Mexican city.

Key words: *Airbnb*, tourist housing, socio-spatial transformations.



El sector inmobiliario está experimentando un cambio significativo impulsado por nuevas estrategias de mercado relacionadas con el uso de la tecnología; un ejemplo de esta transformación se observa en la vivienda de uso turístico (vut), una innovadora forma de alojamiento que está ganando cada vez más relevancia a nivel mundial. Se precisa que existen distintos términos para denominar al modelo de hospedaje en el idioma español, destacando “alojamiento colaborativo”, “vivienda con fines turísticos”, “vivienda turística”, “viviendas de alquiler turístico” y “vivienda de uso turístico”, por lo que en este artículo se utiliza la última vut, debido a que es el que ha encontrado con mayor frecuencia en la literatura que estudia los impactos causados por esta forma de negocio.

La vut implica el arrendamiento de viviendas, apartamentos o habitaciones cuando no están ocupados de forma permanente. Esta tendencia señala un cambio notable en el panorama tradicional del sector inmobiliario, donde la tecnología desempeña un papel crucial al facilitar estas dinámicas de mercado en evolución.

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

su comprensión de la historia y las tradiciones locales. Sin embargo, el incremento de viviendas de uso turístico puede dar lugar a diversas transformaciones espaciales, entendidas como procesos de conversión de naturaleza social y físico-territorial que ocurren en el hábitat y entorno urbano de una comunidad.

Este trabajo se enfoca en la investigación del centro histórico de Zacatecas, una ciudad de tamaño medio que cuenta con reconocimiento internacional, gracias a su rica herencia cultural y patrimonio urbano-arquitectónico, por lo que obtuvo el título de Sitio Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1993. La elección de esta ciudad proporciona una base sólida para realizar un estudio detallado y actualizado sobre el fenómeno de las viviendas de uso turístico en México. Aunque existen diversas plataformas disponibles para alquilar en este modelo de hospedaje, se ha seleccionado la empresa internacional *Airbnb* debido a su predominio en esta ciudad.

Se postula que la expansión de las viviendas de uso turístico, especialmente a través de plataformas como *Airbnb*, está directamente relacionada con transformaciones significativas en el centro histórico de Zacatecas. La hipótesis sugiere que el auge de este modelo de hospedaje colaborativo influye de manera notable en la forma en que las comunidades locales interactúan con su entorno, generando una red compleja de dinámicas socioespaciales y trayendo con esto, tanto beneficios como desafíos en el hábitat urbano y comunitario. Esta investigación se fundamenta en un conjunto de métodos que utilizan técnicas cualitativas y cuantitativas, desde el análisis espacial, entrevistas y evaluación de documentos.

La vivienda de uso turístico implica el alquiler de una casa, departamento o habitación que está equipada con todas las comodidades necesarias para un uso particular. Este tipo de alojamiento tiene el objetivo de brindar una experiencia de estancia turística y se promociona principalmente a través de plataformas digitales que actúan como intermediarios permitiendo la reserva, el pago y la comunicación entre ambas partes (De La Encarnación, 2016).

El concepto de *Airbnb* se fundamenta en ser una plataforma donde los huéspedes buscan alojamiento en diversas ciudades. A través de su página web y aplicación, los usuarios exploran múltiples anuncios y se conectan con los anfitriones. Aunque este servicio comparte similitudes con la reserva en hoteles, en *Airbnb*, los anfitriones reciben una compensación económica por el alquiler de sus habitaciones, departamentos o casas, mientras que la empresa cobra una comisión que varía entre el 8 y 18% (Wachsmuth & Weisler, 2018). Actualmente, la aplicación permite ofertar desde una sencilla recámara hasta un completo departamento o casa.

Las transformaciones socioespaciales se interpretan como fenómenos de cambio de índole social, física y territorial que tienen lugar en el entorno urbano de una población. Varios autores (Cócola-Gant, 2016; Navarrete, 2022; Rozena & Lees, 2021) destacan que la gentrificación, el desplazamiento, la revitalización urbana, la revalorización del suelo y otros procesos son ejemplos notorios de lo que constituye una transformación socioespacial. Por su parte, Cócola-Gant & Gago, 2019; Cócola-Gant, 2016; Olmedo, 2020; Navarrete, 2022; Rozena & Lees, 2021, coinciden en que la conversión de hogares en viviendas de uso turístico desencadena diversas transformaciones socioespaciales.

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

La conversión de uso residencial a turístico también implica la pérdida de lazos comunitarios, no solo porque los huéspedes transitorios no muestran interés en establecer relaciones y vínculos duraderos (Angel & Doganer, 2020),

sino también porque los propietarios o anfitriones de *Airbnb* se perciben distantes, sin mostrar interés en participar en las actividades diarias de la población local (Rozena & Lees, 2021). Además, esta nueva población adopta un estilo de vida ostentoso, normalizando ese modo de consumo en la zona. Esto resulta en que los residentes con menor poder adquisitivo no pueden costearlo y quedan segregados dentro de su propio territorio (Cócola-Gant & Gago, 2019).

METODOLOGÍA

Esta investigación exploratoria se fundamenta en una combinación de métodos que incorporan técnicas cualitativas y cuantitativas, abarcando el análisis espacial, entrevistas y evaluación de documentos. La metodología se divide en distintas partes, cada una diseñada para cumplir con los objetivos establecidos en este trabajo de investigación.

En primer lugar, se llevó a cabo la revisión de sitios web, se buscó caracterizar la oferta de viviendas de uso turístico en la plataforma *Airbnb* y obtener datos para georreferenciar la ubicación de estas propiedades. El periodo de registro abarcó desde septiembre de 2022 hasta marzo de 2023, y el área de estudio comprendió el centro histórico de Zacatecas (figura 1). Dado que existe una escasez de información oficial y gubernamental sobre las viviendas de uso turístico, se ha recurrido al uso de técnicas como el *web scraping*, que implica la recuperación y recopilación de información de sitios web. La información ha sido recopilada tanto del sitio oficial de la empresa *Airbnb* (www.airbnb.com) como de la herramienta *Airbnb Data and Analytics* (*AirDNA*), que es una página web (airdna.co).

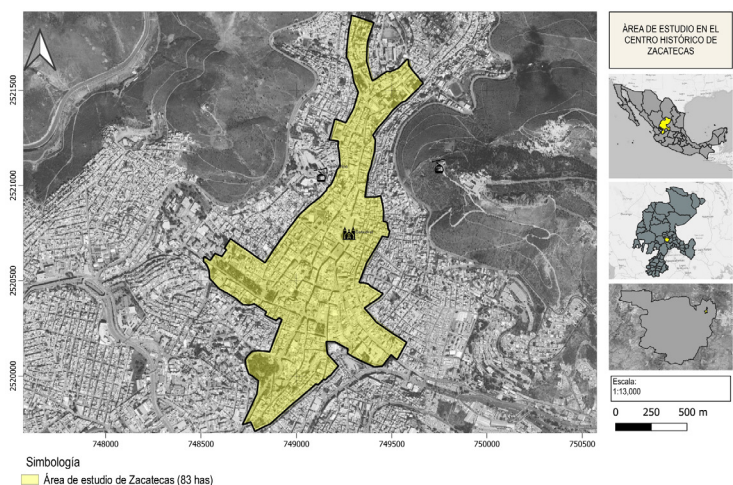


FIGURA 1. ÁREA DE ESTUDIO.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN LA CARTOGRAFÍA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE ZACATECAS 2016-2040.

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

La examinación sobre las implicaciones en el modo de vida de la población habitante se ha completado a partir de un acercamiento cualitativo y la recolección de datos se ha apoyado de seis entrevistas a profundidad efectuadas a informantes clave (personas de la tercera edad independientemente de su género que han residido en la zona durante mucho tiempo) de cada una de las áreas de estudio entre agosto y noviembre de 2022. Estos informantes clave

proporcionaron una valiosa perspectiva, ya que participan en la observación de situaciones en las que el investigador no puede estar presente (Woods, 1993). Se utilizó una guía de preguntas y una aplicación móvil de notas de voz para grabar las entrevistas, con el consentimiento de los entrevistados, para luego transcribir el contenido.

RESULTADOS

Sector inmobiliario y caracterización de la oferta de Airbnb

En el contexto de la vivienda en Zacatecas para el 2020 (año del último censo de vivienda reportado por el organismo responsable), se registraron un total de 3 644 viviendas particulares en el área de estudio (tabla 1). De las cuales, el 73% estaban habitadas, mientras que el 28% se encontraban deshabitadas y de uso temporal. Estos datos indican un destacado potencial para el desarrollo de viviendas de uso turístico, especialmente en el centro histórico, que cuenta con 1 004 viviendas desocupadas.

TABLA 1. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA DE ESTUDIO

Indicador	Descripción	Cifra	Porcentaje
Total de viviendas particulares	Viviendas particulares habitadas, deshabitadas y de uso temporal	3 644	100%
Viviendas particulares habitadas	Viviendas particulares habitadas de cualquier clase	2 640	72%
Viviendas particulares no habitadas	Viviendas particulares deshabitadas y de uso temporal	1 004	28%

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN DATOS DEL INVENTARIO NACIONAL DE VIVIENDAS INEGI 2020.

Desde el 2016 la plataforma *Airbnb* ha estado presente en Zacatecas, ofreciendo dos tipos de alquiler: habitación privada y alojamiento entero. Actualmente, cuenta con 549 alojamientos en toda la ciudad, de los cuales el 68% son alojamientos enteros o viviendas completas y el 32% son habitaciones privadas (figura 2), en esta plataforma también se ofertan habitaciones compartidas, pero en Zacatecas no se cuenta con esta opción. En el área de estudio se encuentran 134 alojamientos (figura 3) representando el 20% del total de alojamientos.

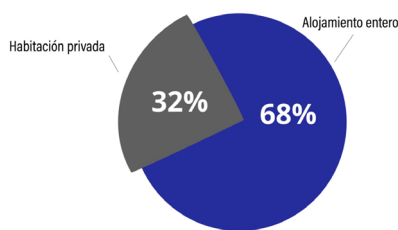


FIGURA 2. TIPOS DE ALOJAMIENTOS OFERTADOS EN *AIRBNB* EN LA CIUDAD DE ZACATECAS.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN DATOS DE *AIRDNA* (WWW.AIRDNA.CO).

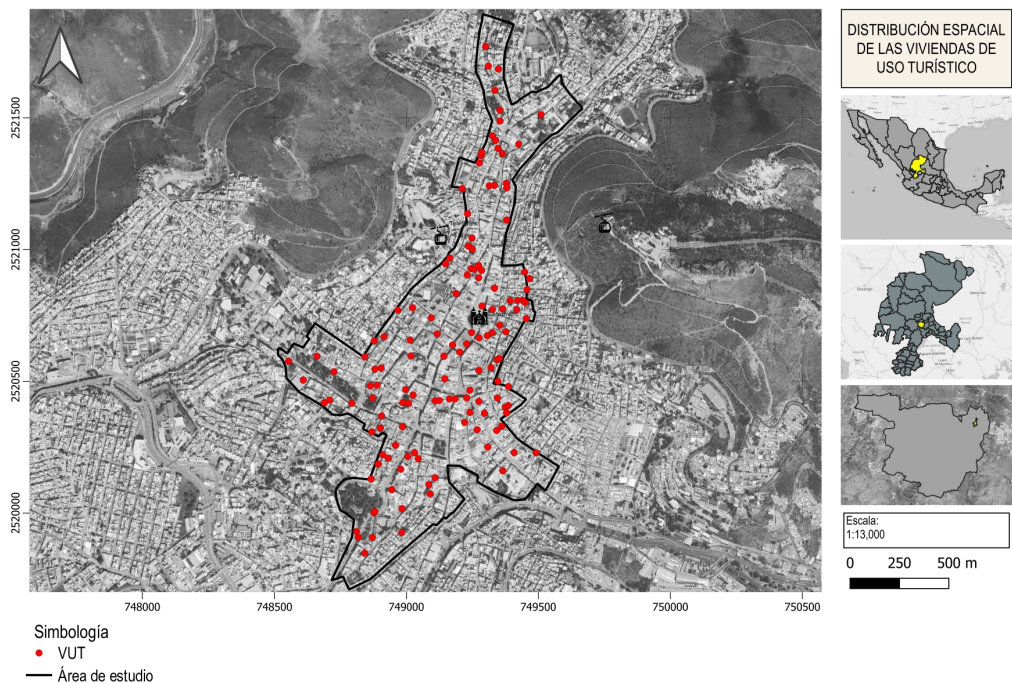


FIGURA 3. DISTRIBUCIÓN DE *vut* OFERTADAS EN LA PLATAFORMA DE *AIRBNB* EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE ZACATECAS.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN DATOS DE *AIRDNA* (WWW.AIRDNA.CO).

En cuanto a la caracterización de la oferta, los visitantes tienen distintas opciones que van desde viviendas con capacidad para una a dieciséis personas, de una a veintitrés habitaciones, con

valores que alcanzan hasta los 640 dólares estadounidenses la noche, la ocupación estimada anual es del 34% y los ingresos estimados por mes son de 640 dólares americanos (tabla 2).

TABLA 2. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA DE *AIRBNB* EN ZACATECAS

Capacidad en Pax	Capacidad en habitaciones	Capacidad en camas	Rango de precios	Ocupación anual estimada	Ingresos estimados por mes
1 a 16	1 a 23	1 a 23	17 USD a 350 USD	34%	640 USD

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN DATOS DE *AIRDNA*, WWW.AIRDNA.CO

Las transformaciones socioespaciales

Dado que Zacatecas es un lugar con una rica herencia patrimonial, cuenta con numerosos museos y atractivos turísticos. En el área de estudio, se destacan veinte puntos de interés, los cuales están concentrados principalmente en el corazón del centro histórico (figura 4); este territorio también alberga la Catedral Basílica de Zacatecas y la arteria principal del casco antiguo, la Avenida Hidalgo. Se han proyectado áreas de influencia a 100 metros de los museos y atractivos turísticos para determinar si existe una vinculación territorial con la ubicación de

las viviendas de uso turístico publicadas en la plataforma de *Airbnb*. En la figura 5 se destacan las áreas de influencia de museos y atractivos turísticos en conjunto, se ha identificado una concentración significativa de alojamientos, especialmente en el área central de mayor afluencia, que abarca el primer cuadro del centro histórico, donde se sitúa la Catedral. Concretamente, el 40% de los alojamientos se localizan dentro de estas proyecciones, indicando así una clara vinculación espacial entre la ubicación de las viviendas de uso turístico y las zonas que albergan los principales puntos de interés de la ciudad.

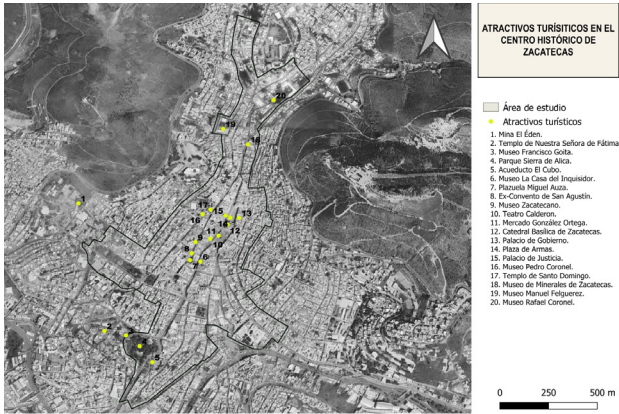


FIGURA 4. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE MUSEOS Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE ZACATECAS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.



FIGURA 5. RELACIÓN ESPACIAL DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO CON LAS ÁREAS DE AFLUENCIA DE MUSEOS Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE ZACATECAS.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Como panorama general de las transformaciones sociales a partir de la inserción de viviendas de uso turístico a través de *Airbnb* en el centro histórico de Zacatecas, se encuentran varios puntos a destacar. Por un lado, se observa la disminución y desaparición del comercio tradicional, lo que afecta las escasas oportunidades de la población local para adquirir productos necesarios en su vida diaria. Por otro lado, se registran impactos en el mercado inmobiliario, ya que la reducida disponibilidad de viviendas para renta tradicional implica un aumento en los precios del alquiler.

La proliferación de este modelo de hospedaje se debe a su rentabilidad y a los benefi-

cios económicos que ofrece. Los propietarios encuentran una mayor ganancia al alquilar sus viviendas para uso turístico en comparación con la forma tradicional de arrendamiento. Incluso, algunas personas optan por mudarse a otras zonas y arrendar sus propiedades en plataformas digitales como *Airbnb*. Con lo anterior, se evidencia un desplazamiento de la población local y se refuerzan los procesos de despoblamiento que han estado presentes durante décadas en este centro histórico. Esta situación conlleva a la pérdida de la habitabilidad en estas áreas, la transformación de los usos de suelo y la sustitución de los habitantes locales por visitantes temporales.

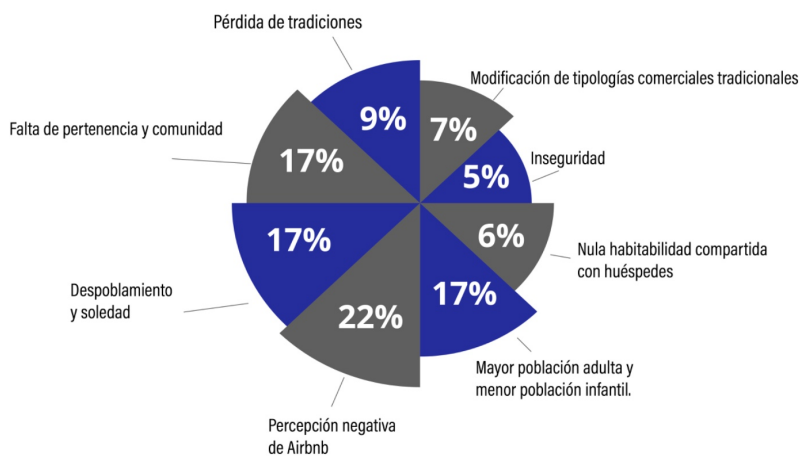


FIGURA 6. PERCEPCIÓN DE LOS RESIDENTES ENTREVISTADOS.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LAS ENTREVISTAS.

Otros impactos derivados de la expulsión de los habitantes locales en el centro histórico estudiado son la inestabilidad y apatía colectiva, que como podrá verse en la figura 6, los entrevistados reiteran una percepción negativa de la plataforma *Airbnb*. La falta de consolidación de las tradiciones y costumbres en un lugar poco habitado y olvidado contribuye a la pérdida de la comunidad.

Datos importantes en las entrevistas son que los residentes han presenciado cambios como una disminución en la actividad y la vitalidad del vecindario, reflejada en la pérdida de niños jugando en las calles y la reducción en la interacción entre vecinos. Reconocen que el centro está cambiando por el turismo y que las viviendas están cambiando con negocios, restaurantes y lugares de hospedaje, haciendo énfasis en que por las noches les da temor la

calle, debido al vacío y obscuridad de algunas viviendas vacías. Otros expresaron que el ruido en los fines de semana ya no les permite dormir como antes, sobre todo en terrazas de esas casas que se rentan.

Por un lado, se ha evidenciado una disminución y eventual desaparición del comercio tradicional, lo que repercute negativamente en las escasas oportunidades de la población local para acceder a productos básicos en su vida cotidiana. Por el otro, impactos en el mercado inmobiliario, dado que la escasez de viviendas disponibles para alquiler tradicional ha ocasionado un incremento en los costos de renta. Esta pérdida comunitaria puede dar lugar a sentimientos de soledad e inseguridad debido al despoblamiento de zonas como el centro al ser únicamente activas en temporadas o fines de semana, por lo que necesario abordar estos

efectos invisibles para promover el bienestar emocional de la comunidad.

Los residentes esperan que este modelo de negocio sea una buena oportunidad para impulsar el turismo, pero les haría ilusión que no se perdieran las tradiciones. Además, esperan que los habitantes temporales respeten las costumbres existentes y no impacten en la vida diaria y horarios de la población local, buscando establecer una relación de respeto entre ambas partes. Sugieren que aquellos habitantes que decidan alquilar sus viviendas como alojamientos vacacionales lo hagan sin abandonar la zona. Más bien, los animan a convertirse en embajadores compartiendo con los turistas las tradiciones del lugar.

DISCUSIÓN

La presente investigación plantea rutas integrales de análisis de las transformaciones socioespaciales derivadas de la expansión de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Zacatecas, centrándose en la plataforma *Airbnb*.

La distribución no homogénea de las viviendas de uso turístico, especialmente en el centro histórico y cerca de puntos de interés, destaca la necesidad de comprender cómo estos patrones afectan el acceso a la vivienda para la población local. La agrupación de *vut* plantea desafíos, como el riesgo de desplazamiento de residentes locales y la sustitución por visitantes temporales. La concentración de viviendas de uso turístico en áreas específicas, especialmente cercanas a puntos de interés y museos, puede influir directamente en la rutina diaria de los residentes locales. La presencia constante de turistas y visitantes temporales podría alterar las dinámicas cotidianas, desde el acceso a servicios locales hasta la movilidad dentro de la ciudad. Este cambio en el entorno social puede generar tensiones y afectar la sensación de colectividad vecinal permanente, como han señalado estudios previos (Rozena & Lees, 2021; Wachsmuth & Weisler, 2018).

La limitada disponibilidad de viviendas para la población local, consecuencia de la alta demanda de la vivienda de uso turístico, también

tiene un impacto directo en el modo de vida de los residentes. La dificultad para acceder a la vivienda puede generar desplazamientos, creando barreras para la permanencia de la población local en el centro históricos. Esto no solo afecta la estructura demográfica de esta área, sino que también puede traducirse en la pérdida de la diversidad y autenticidad cultural que aportan los residentes locales a la identidad de la comunidad.

Es esencial reconocer que el modo de vida de la población local no es estático y está sujeto al desarrollo de su entorno. Por lo tanto, al diseñar políticas públicas y estrategias de regulación, es crucial considerar la preservación y promoción de un modo de vida equilibrado y sostenible para la población local, garantizando la coexistencia armoniosa entre el turismo y la vida comunitaria.

Despoblamiento, oportunidades de repoblación y motivaciones locales:

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

La ausencia de regulaciones específicas y estrategias en la planificación urbana resalta la necesidad urgente de medidas regulatorias para gestionar el crecimiento de la vivienda de uso turístico tomando en cuenta casos exitosos de regulación en otras ciudades del mundo.

La experiencia de otros países, particularmente en Europa, proporciona ejemplos de cómo la regulación puede contribuir a mitigar los efectos no deseados y preservar el equilibrio entre el turismo y la vida local, ya que su mo-

delo *VUT* tiene varios años en su práctica social, resaltando algunas investigaciones como, *The everyday lived experiences of Airbnbification in London* de Rozena & Lees (2021), que analiza el impacto de la plataforma de *Airbnb* en las vivencias cotidianas de los habitantes de Londres. La investigación *Airbnb, inversión de compra para alquilar y desplazamiento impulsado por el turismo: un estudio de caso en Lisboa*, Cócola-Gant & Gago (2019), que examina las afectaciones a la comunidad en el Barrio de Alfama, en Lisboa, como consecuencia del crecimiento de las viviendas de uso turístico, y finalmente, *Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront*, Cócola-Gant (2016), investiga los impactos ocultos de las viviendas de uso turístico en el Barrio Gótico de Barcelona. Estos hallazgos indican que los gobiernos desempeñan un papel crucial en la gestión de este modelo de negocio emergente para garantizar un desarrollo equitativo y sostenible. En resumen, la discusión resalta la complejidad de las viviendas de uso turístico y aborda la necesidad de abordar estos desafíos mediante políticas informadas, regulaciones específicas y una comprensión profunda de las dinámicas socioespaciales en los centros históricos de ciudades mexicanas en función de contrarrestar los impactos negativos.

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

Finalmente, se destaca la importancia de abordar este fenómeno desde una perspectiva transdisciplinaria. Se sugiere profundizar en investigaciones que exploren aspectos como el costo del alquiler, cambios en el consumo y las repercusiones en el comercio en áreas con concentración de viviendas de uso turístico en contextos latinoamericanos.

CONCLUSIONES

Esta investigación tuvo como objetivo evaluar las transformaciones socioespaciales de la vivienda de uso turístico, en particular, la oferta a través de *Airbnb*, en el centro histórico de Zacatecas. Esta ciudad representativa de entorno urbano de tamaño medio y de atractivo turístico, fue seleccionada con la intención de posibilitar la replicación del estudio en áreas similares. A pesar de que los impactos socioespaciales de la vivienda de uso turístico, canalizada por *Airbnb*, aún no son completamente evidentes, se reconoce que esta economía emergente está en constante crecimiento. La falta de regulación e información oficial contribuye a la invisibilidad de las transformaciones futuras que podrían surgir, subrayando la conversión de uso residencial a turístico, que ya implica la pérdida de lazos comunitarios por lo que impera la necesidad de abordar estos aspectos para comprender mejor el impacto de este modelo en el tejido social y espacial de estas ciudades.

La disposición de las viviendas de uso turístico a través de *Airbnb* en las ciudades objeto de estudio muestra una distribución no homogénea. Se observa una mayor concentración de viviendas para alquiler temporal en el centro histórico en comparación con otras zonas, y especialmente cerca de puntos de interés y museos, destacándose esta tendencia en Zacatecas. La agrupación de *VUT* en el área central de Zacatecas plantea desafíos de acceso a la vivienda para la población local. Esta limitada disponibilidad de hogares podría derivar en desplazamientos de residentes locales y una sustitución por parte de visitantes temporales, fenómeno que ha sido discutido por estudios previos de autores que lo vinculan con la gentrificación.

Este centro histórico se enfrenta a un desafío significativo relacionado con la presencia de viviendas deshabitadas, ya se observa una falta de convivencia entre los huéspedes temporales y la población local, lo que conlleva un impacto significativo en el estilo de vida y el bienestar de la comunidad, pues se interrumpen las experiencias cotidianas y se erosiona el sentido de comunidad vecinal de forma conjunta con el cambio en el uso del suelo, la

reubicación de la población local y la sustitución por nuevos residentes, evidenciando que las *VUT* están estrechamente vinculadas con las características de la gentrificación y la turistificación, subrayando la necesidad de realizar investigaciones adicionales para comprender las raíces del despoilamiento. La aparente falta de interés de la población local en residir en las zonas céntricas de las ciudades puede estar contribuyendo a crear una oportunidad propicia para la proliferación del modelo de negocio de viviendas de uso turístico, especialmente a través de plataformas como *Airbnb*.

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

En el centro histórico analizado no se identificó en el marco de la planificación urbana alguna estrategia o referencia específica sobre las viviendas de uso turístico. Es crucial destacar que la comprensión profunda de este fenómeno radica en el papel que desempeñan los gobiernos en el rápido crecimiento de la *VUT*, facilitado por la falta de regulación existente.

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

Por último, el fenómeno de la vivienda de uso turístico debe estudiarse desde una perspectiva transdisciplinaria para poder generar políticas y estrategias de planificación adecuadas; algunos temas sugeridos para futuras investigaciones podrían incluir el análisis de la relación entre el costo del alquiler en las zonas con mayor presencia de viviendas de uso turístico, así como también examinar los cambios

en el modo de consumo y las repercusiones en el comercio en áreas con concentración de este tipo de viviendas en las diversas ciudades del país. Estos aspectos contribuirían a una comprensión más completa de los impactos socioeconómicos y culturales de este fenómeno en contextos específicos.

FUENTES DE CONSULTA

Angel, S., & Doganer, S. (2020), "Review of Short-term rentals and their potencial social impact", *9th International Conference on Sustainable Tourism*, (248), 65-75. Available in <https://www.witpress.com/elibRARY/wit-transactions-on-ecology-and-the-environment/248/37733>, consultado el 30 de agosto de 2022.

Cócola-Gant, A. (2016), "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront", *Sociological Research Online*, 21(3), 35-43. Available in <https://www.socresonline.org.uk/21/3/10.html>, consultado el 03 de septiembre de 2022.

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.

De la Encarnación, A. (2016), "El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales", *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (5), 30-55.

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

Navarrete, D. (2022), "Matices de la turistificación y de la gentrificación en México: comparativa de impactos sociales en la Roma-Condessa y el centro patrimonial de San Miguel de Allende", *Tlalli Revista de Investigación en Geografía*, (7), 115-140.

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.

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

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.

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

FUENTES ORALES

Almeida, L. (15 de septiembre de 2022). Habitante zona centro, Zacatecas, Zac.

Bañuelos, R. (25 de agosto de 2022). Habitante zona centro, Zacatecas, Zac.

Huerta, L. (22 de agosto de 2022). Habitante zona centro, Zacatecas, Zac.

Medina, A. (5 de septiembre de 2022). Habitante zona centro, Zacatecas, Zac.

Nava, J. (30 de septiembre de 2022). Habitante zona centro, Zacatecas, Zac.

Rojas, R. (22 de agosto de 2022). Habitante zona centro, Zacatecas, Zac.