



## TRANSFORMACIONES EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL POR AIRBNB: CASO PALOS PRIETOS, MAZATLÁN, MÉXICO (2009-2025)

**Julio Ernesto Osuna Covarrubias**

julio.osuna@uas.edu.mx

**Vania Mileth Ontiveros Moreno**

vania.mileth@gmail.com

**Edgar Alonso Campos Ramírez**

arqcampos@uas.edu.mx

Universidad Autónoma de Sinaloa

### Resumen

El presente trabajo analiza las transformaciones en la producción del espacio habitacional en la colonia Palos Prietos, Mazatlán, derivado de la expansión de plataformas de alojamiento temporal, como Airbnb, en el periodo 2009-2025. Lo anterior, ante el *boom* turístico e inmobiliario que ha impactado en los procesos de producción del espacio habitacional en asentamientos cercanos a la franja costera. Entre estas transformaciones destaca la desaparición de viviendas unifamiliares, reemplazadas por edificaciones verticales de alta densidad, muchas destinadas al alquiler temporal. La metodología plantea la sistematización de fotografías obtenidas en campo y *Google Street View*; asimismo, contempla el análisis espacial de la oferta habitacional disponible en la plataforma AirDNA, extrayendo datos sobre su ubicación, listado de espacios ofertados, tarifa por noche y niveles edificados; por último, se identifican los actores implicados en la producción y administración de las ofertas de alojamiento, a partir de la consulta de información de catastro municipal y de la propia aplicación Airbnb. Los resultados evidencian cambios en la producción habitacional con la irrupción de actores que intervienen en la configuración del espacio urbano, reflejando la creciente mercantilización de las zonas privilegiadas para la actividad turística, fenómeno intensificado ante la implementación y expansión de Airbnb.

**Palabras clave:** producción del espacio, Airbnb, turismo, vivienda.

## TRANSFORMATIONS IN THE PRODUCTION OF HOUSING SPACE THROUGH AIRBNB: THE CASE OF PALOS PRIETOS, MAZATLÁN, MEXICO (2009–2025)

### Abstract

The present study analyzes the transformations in the production of residential space in the Palos Prietos neighborhood of Mazatlán, resulting from the expansion of short-term rental platforms, such as Airbnb, during the period 2009–2025. This occurs in the context of a tourism and real estate boom that has impacted housing production processes in settlements near the coastal strip. Among these transformations, the disappearance of single-family

---

Recibido: 12-11-25 | Aceptado: 03-03-26



homes stands out, replaced by high-density vertical buildings, many intended for temporary rental. The methodology involves the systematization of photographs obtained both in the field and through *Google Street View*; it also includes a spatial analysis of the housing supply available on the AirDNA platform, extracting data on location, number of listed units, nightly rates, and building levels. Finally, the study identifies the actors involved in the production and management of accommodation offerings, based on information from the municipal cadastre and the Airbnb app itself. The results reveal changes in housing production linked to the emergence of new actors shaping urban space, reflecting the growing commodification of areas privileged for tourism activities, a phenomenon intensified by the implementation and expansion of Airbnb.

**Keywords:** production of space, Airbnb, tourism, housing.

## 1. INTRODUCCIÓN

Los agentes y mecanismos que inciden en la producción del espacio urbano se han visto trastocados en los últimos años ante la expansión global del neoliberalismo, el hiperconsumo y el desarrollo de nuevas tecnologías de la información y la comunicación. Ello ha traído consigo la implementación masiva de diversas plataformas en donde se ofrecen una gran gama de comercios y servicios, muchos de ellos orientados hacia el sector turístico (Fernández & Gil, 2021; Mansilla et al., 2021).

Algunos consideran que estas plataformas se ubican dentro de las economías colaborativas (Dip et al., 2020; Huizar et al., 2023; Lobo, 2020), caracterizadas por establecer una relación entre pares que comparten un servicio o un producto a través de sitios web o aplicaciones para teléfonos inteligentes (Bani, 2017). Estas han logrado expandirse y masificarse progresivamente, teniendo entre ellas HomeAway (fundada en 2005 para el alquiler vacacional), BlaBlaCar (creada en 2006 para compartir el uso de vehículos en largas distancias), Uber (plataforma lanzada en 2009 para el uso compartido de vehículos en distancias cortas), o Airbnb (lanzada en 2008 para el alquiler de alojamiento temporal) (Huizar et al., 2023).

A más de una década de su lanzamiento e implementación, se precisan diversas implicaciones para la ciudad y sus dinámicas económicas y sociales, tanto positivas como negativas (Garrido, 2025; Huizar et al., 2023). En este sentido, algunos estudios señalan que tales plataformas encajan más bien en las economías profesionalizantes, ya que su distribución en el territorio es desigual y tiende a concentrarse únicamente en ciertos agentes y grupos de poder económico para un nicho de mercado específico (Aguado & Campo, 2020; Armas, 2023).

Puede decirse que la principal ventaja para quienes se suman a este tipo de economías es la posibilidad de generar ingresos adicionales (Garrido, 2025). También, otros trabajos argumentan el potencial de consolidación del turismo local, capaz de adaptarse a las demandas cambiantes del mercado y fomentar la democratización en las opciones de alojamiento (Asadobay et al., 2025; Reyes & Rodríguez, 2024). Además, indican la



posibilidad de reutilizar inmuebles subutilizados o deshabitados, mejorando la imagen urbana de los entornos (Ayodele et al., 2025; Garrido, 2025).

En cuanto los puntos negativos, se encuentra la dinamización de fenómenos urbanos como la gentrificación (Cocola, 2020), la turistificación y el despoblamiento y redensificación de barrios tradicionales (Cáceres, 2023; García, 2021). Junto con ello, se han identificado alteraciones a las dinámicas habitacionales preexistentes (Navarrete & Pineda, 2024), incidiendo en el mercado de suelo, la precarización laboral, la regularización fiscal, (Hernández & Islas, 2025), así como en el involucramiento de nuevos actores en los procesos de ocupación y gestión del hábitat. En general, la literatura evidencia mayormente los impactos adversos que las bondades de este tipo de economías para los barrios en las ciudades, sobre todo aquellas con vocación turística. Con ello se transforman las formas de tenencia de la propiedad, principalmente por la conversión de viviendas tradicionales unifamiliares a espacios de alquiler temporal de alta densidad (Correa, 2024).

El caso de Mazatlán, una ciudad media turística ubicada en el noroeste de México, presenta, de acuerdo con el sitio AirDNA (2025), 5,386 espacios de alojamiento temporal en plataformas digitales, de los cuales el 53% se anuncia a través de Airbnb, lo que da como resultado un total de 2,855. Según los datos, las viviendas que cuentan con tres recámaras presentan mayor presencia que el resto de las tipologías, y gran parte del stock existente es ocupado entre 1 a 180 noches al año. Cabe resaltar que prácticamente todos los alojamientos son de uso exclusivo por los inquilinos (94%) y en casos excepcionales se comparten con los propietarios del inmueble (6%).

La mayor parte de la oferta habitacional ubicada en plataformas digitales se da sobre la franja costera y zonas aledañas. Esta zona actualmente afronta un acelerado proceso de redensificación, con la construcción de al menos 46 desarrollos verticales destinados a estratos de altos ingresos, tan solo en el período 2013-2024. Estas edificaciones han generado alteraciones a la tranquilidad de las zonas intervenidas, así como el colapso de la infraestructura de servicios públicos como agua potable y drenaje (Bojórquez et al., 2023). Gran parte del surgimiento de proyectos verticales en la zona norte y del malecón son testimonio de los procesos de gentrificación de la ciudad turística (Lara & Manríquez, 2020). Uno de los barrios más impactados por este fenómeno es la colonia Palos Prietos, donde en la última década se han concentrado cerca de 40 espacios de alojamiento turístico, distribuidos únicamente en nueve edificaciones de tipo vertical. Este asentamiento cuenta con alrededor de un área urbana de 66.7 hectáreas y, según datos del INEGI (2020), dispone de una población de 1,760 habitantes y 1,163 viviendas, de las cuales solo 652 se encuentran habitadas; es decir, alrededor del 44% de las viviendas no se encuentran habitadas, dato que refleja el creciente fenómeno de turistificación y el auge del arrendamiento temporal, promocionado principalmente mediante el uso de aplicaciones como Airbnb.

Ante este panorama, la pregunta conductora que da pie a este trabajo es: ¿Qué transformaciones ha tenido la producción del espacio habitacional en la colonia Palos Prietos, derivado de la expansión de plataformas de alojamiento temporal como Airbnb, en el periodo 2009-2025? En tal sentido, se atienden los siguientes objetivos particulares: 1) identificar las viviendas que han sido transformadas o sustituidas por nuevas edificaciones vinculadas a la oferta de alojamiento en Airbnb; 2) caracterizar las tipologías habitacionales producidas



según niveles edificados, espacios ofertados y tarifa por noche; 3) ubicar a los actores asociados a la producción y administración de la oferta de alojamiento temporal.

La metodología es de enfoque mixto, ya que plantea la sistematización de fotografías obtenidas en campo y *Google Street View*; asimismo, contempla el análisis espacial de la oferta habitacional disponible en la plataforma AirDNA, extrayendo datos sobre su ubicación, niveles edificados, espacios ofertados y tarifa por noche; por último, se identifican los actores implicados en la producción y administración de las ofertas de alojamiento, a partir de la consulta de información de catastro municipal y de la propia plataforma Airbnb. El documento se estructura en cuatro apartados. El primero de ellos desarrolla el marco teórico, que examina la producción del espacio habitacional en el contexto de la expansión de las plataformas digitales de alojamiento temporal, como Airbnb, desde una perspectiva crítica, discutiendo sus implicaciones en los entornos habitacionales y el actuar de los productores y administradores de espacios de alojamiento temporal en barrios tradicionales. En segundo aborda la metodología, misma que se estructura en tres etapas acordes a los objetivos específicos de la investigación. El tercer apartado incluye la discusión de los resultados que se apoya en cartografías, tablas y fotografías del fenómeno observado en el caso de estudio. Por último, el cuarto apartado, expone las conclusiones y reflexiones finales.

## 2. LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL EN EL CONTEXTO DE AIRBNB

Desde la geografía crítica, el espacio no se entiende únicamente como un escenario vacío, sino como la cristalización histórica de las interacciones sociales, inscritas en el tiempo y moldeadas por las lógicas económicas del capitalismo. Así, la producción espacial, en términos teóricos, se ancla a los dispositivos y modos de producción que definen a las sociedades actuales, lo cual implica que la desigualdad territorial es parte constitutiva del propio proceso de configuración espacial (Castells, 2014; Harvey, 2021). Dicho de otra manera, el espacio se genera a partir de los procesos sociales, al mismo tiempo que estos procesos reciben forma y sentido a partir del espacio (Soja, 2014).

De acuerdo con Connolly (2005), al hablar de formas de producción del espacio habitacional se hace alusión a un concepto que integra diversos factores estructurales y contextuales. Entre ellos, se encuentra la condición jurídica inicial del suelo o del asentamiento, que determina en gran medida la legalidad y formalidad de los procesos posteriores. Igualmente, considera a los agentes sociales implicados en la urbanización y en la edificación de vivienda, ya sean de carácter público, privado, comunitario o mixto, pues cada uno imprime lógicas distintas en la manera en que se configura el territorio. Otro elemento relevante es la temporalidad de los procesos constructivos, puesto que influyen tanto en la consolidación urbana como en las dinámicas sociales del entorno. A ello se suman los rangos de precios y modalidades de acceso a la vivienda, que definen los niveles de inclusión o exclusión socioeconómica en determinados sectores del mercado.

En la producción del espacio habitacional, las brechas sociales y las injusticias territoriales han mantenido una relación dialéctica constante a lo largo de la historia. De manera similar,



la producción de vivienda se encuentra sometida a los mecanismos de desigualdad e injusticia espacial, posicionándola como un bien de revalorización e intercambio mercantil, lo que diluye el discurso que la concibe como un derecho social. La propiedad privada y la lógica de rentabilidad económica se imponen así sobre la asequibilidad y accesibilidad a la vivienda digna (Harvey, 2013). En consecuencia, la vivienda deja en segundo término su constitución como mercancía de valor de uso y se centra en su potencia de valor de cambio o de consumo. Esta mutación conduce a una alienación residencial, ya que la oferta habitacional queda subordinada al capital y a las clases dominantes, cuyo interés primordial es preservar intactas las estructuras políticas y económicas forjadas en la era de la industrialización y la urbanización (Marcuse & Madden, 2024).

La urbanización ha operado históricamente como mecanismo de absorción del excedente de capital (Harvey, 2013). El capital, gracias a su flexibilidad y a su capacidad de adaptarse, logra expandirse hacia nuevos territorios, trastocando las dinámicas socioespaciales preexistentes. En palabras de Brenner and Theodore (2002), el neoliberalismo se impone bajo una lógica de *destrucción creativa*, desarticulando la estructuras sociales y de producción del espacio preexistente, para dar lugar a nuevas lógicas que impulsen la recirculación del capital y la innovación de los entornos urbanos. Dentro de este marco, los procesos de despojo vinculados a la vivienda pueden leerse como una de las múltiples estrategias de expansión mediante las cuales el capital asegura su propia supervivencia.

La irrupción y éxito de plataformas digitales de alojamiento temporal es síntoma de la masificación global de modelos de consumo temporal (Remané et al., 2022), impactando en las lógicas y actores implicados en la producción del espacio habitacional, lo que, en el marco del auge de las plataformas de alojamiento temporal (Airbnb), genera reducciones en el *stock* de vivienda destinado al submercado de alquiler de largo plazo, sobre todo en ciudades con vocación turística (Lerena & Orozco, 2025). De igual modo, establece una distinción respecto al público objetivo al que está dirigida la oferta, acrecentando la brecha entre los modos de acceso a la vivienda (Garrido, 2025). Este fenómeno se vuelve aún más complejo debido a la falta de regulación y supervisión por parte de las instituciones y políticas habitacionales vigentes, lo que impide una distribución más equitativa de los beneficios y la mitigación de los impactos negativos. En este contexto, las plataformas de alquiler de alojamiento temporal tienden a profundizar la desigualdad socioespacial y exacerbar la especulación inmobiliaria (Boeing et al., 2021).

La desigualdad inherente a los procesos de producción del espacio habitacional remite a hablar del derecho a la ciudad, un concepto ampliamente abordado que refiere a la incapacidad de la ciudadanía para influir en la producción de su entorno urbano, en contraste con el grado de intervención de los agentes que lo transforman. Según Lefebvre (2020), este concepto, alude a la capacidad de los habitantes urbanos para transformar y apropiarse de la ciudad, más allá del simple uso o accesibilidad del espacio urbano. En esta dinámica, la lucha por el derecho a la ciudad se concibe como una reivindicación social orientada a la transformación y recuperación de los espacios bajo la idea de justicia espacial (Soja, 2014). Harvey (2013), plantea que el derecho a la ciudad surge como un llamado de auxilio que reclama una reestructuración política y social de las fuerzas que configuran la ciudad, derecho que, progresivamente, recae en mayor medida en el capital privado. De este modo,



el derecho a la ciudad se enfrenta a tensiones; por ejemplo, en los procesos de mercantilización de los entornos habitacionales, donde el sector inmobiliario se convierte en el agente principal que se apropia del espacio y lo transforma. Así, la masificación de plataformas de alojamiento temporal, como Airbnb, y su modelo de negocio, es una de las tantas expresiones de la ciudad neoliberal que mercantiliza y privatiza el derecho a la ciudad, impactando en los procesos de elitización de los entornos habitacionales (Olmedo, 2025).

### ***2.1 Cambios en las formas de producción habitacional***

La producción de vivienda constituye uno de los procesos más relevantes en la configuración del espacio urbano, ya que refleja y se ve impactada por las distintas dinámicas económicas, sociales y políticas que convergen en las ciudades, principalmente aquellas motivadas en la recirculación de excedentes de capital (Harvey, 2021). Tradicionalmente, la vivienda se ha concebido como un derecho y un bien social, entendida como una mercancía de valor de uso destinada a cubrir las necesidades habitacionales de la población. Sin embargo, en las últimas décadas, su apropiación como mercancía de valor de cambio le ha otorgado connotaciones significativas que se traducen en fenómenos como la especulación inmobiliaria, incrementos sostenidos en los valores del mercado habitacional y dificultades en su asequibilidad, sobre todo en sectores sociales de menores ingresos (Migueltoarena et al., 2016).

Hablar de los agentes implicados en la producción de vivienda supone reconocer la diversidad de actores y motivaciones presentes en este proceso. Jaramillo (1985) distingue entre modalidades como la producción por encargo o la autoconstrucción; no obstante, cuando se analizan aquellas formas vinculadas a la recirculación de excedentes de capital, adquiere centralidad la *producción capitalista privada*. Esta se organiza bajo la lógica de la acumulación, misma que concibe a la vivienda como mercancía de valor de cambio sobre su valor de uso. Su dinámica se sustenta en el trabajo asalariado y en la intervención de agentes privados que controlan el proceso constructivo con el objetivo de obtener rentabilidad a través de la venta o renta de unidades. En consecuencia, esta forma de producción se articula estrechamente con la especulación inmobiliaria y con transformaciones urbanas que, si bien dinamizan la economía local, también generan tensiones en torno al acceso a la vivienda y a la configuración del espacio urbano (Delgadillo, 2021; Santana & Alzate, 2023).

La producción capitalista privada incorpora también la mercantilización turística de la vivienda, fenómeno que en las últimas décadas ha mostrado un crecimiento sostenido y una progresiva consolidación en distintas ciudades con vocación turística. Este proceso se configura como un fenómeno complejo y de amplio alcance, que trasciende lo estrictamente inmobiliario para incidir en las dinámicas urbanas, sociales y económicas de los territorios donde se desarrolla (Yrigoy, 2019). Asimismo, se caracteriza por la involucramiento de agentes e intermediarios que facilitan la transformación de viviendas en unidades de renta temporal, lo que se percibe generalmente a través de la construcción de edificaciones verticales (Torres et al., 2022). Cabe decir que, a pesar de su expansión, la ocupación de estas propiedades, dada su vinculación al turismo, suele ser menor que la del mercado de alquileres de largo plazo, lo que refleja una demanda más estacional y fragmentada (Lerena, 2022).

Cuando el alquiler turístico se produce de forma masiva e intensa, beneficia principalmente a los grandes propietarios, mientras favorece el estrangulamiento de la oferta del alquiler



residencial, con el consecuente encarecimiento de los arrendamientos (Horn & Merante, 2017; Yrigoy, 2019). Esto genera una diferenciación socioeconómica marcada por la comparación entre el poder adquisitivo cotidiano de los residentes, medido de manera mensual, y el gasto diario de los ocupantes temporales, lo que produce un desplazamiento de la población local de aquellas áreas urbanas con fuerte presencia turística (Cáceres, 2024; Martínez et al., 2020), además de un proceso de transformación del uso de los inmuebles de residencial a turístico, fenómeno al que se la ha denominado *gentrificación turística* (Gotham, 2005; Ortiz, 2024) o *airbnbificación* (Richards, 2016), cuando su consecuente comercialización ocurre a través de plataformas digitales, por ser Airbnb una de las plataformas más populares.

La actividad turística se sostiene en la capacidad de diferenciar la experiencia ofrecida al visitante. Aun así, el funcionamiento del mercado tiende a generar una homogeneización de los destinos, sobre todo en contextos de turismo masivo, donde los servicios ofrecidos (cadenas hoteleras, restaurantes y tiendas de souvenirs) resultan bastante similares (Pontes et al., 2020). De este modo, los espacios adquieren características cada vez más parecidas. Al mismo tiempo, el turismo impulsa la valorización de las áreas integradas al sistema turístico y fomenta las actividades inmobiliarias, dinamizando el mercado (Migueltoarena, 2019).

En ese sentido, la producción de vivienda refleja el modo en que las lógicas del capital y sus agentes transforman el espacio urbano, al mismo tiempo que muestran cómo dichas dinámicas se ven condicionadas y reconfiguradas por el turismo. Así, la vivienda se convierte en una mercancía aprovechada para dinamizar su potencial de valor de cambio, lo que configura un escenario marcado por el incremento sostenido en los submercados de alquiler (Torres et al., 2022), conduciendo a la *gentrificación turística* y la *airbnbificación*.

Desde la perspectiva de Harvey (2021), esta transformación responde a la necesidad de absorber capitales excedentes, lo que explica la expansión del mercado habitacional de segundas residencias y alojamientos temporales en destinos turísticos. Con ello, la producción de vivienda vinculada a las plataformas de alojamiento temporal consigue ampliar la oferta que, frente a la hotelería tradicional, aparenta precios más accesibles y promueve experiencias centradas en el cliente (Makarand et al., 2023). Asimismo, al ser parte de la producción del espacio, se configura como un mecanismo de valorización y reproducción de capital. Por otro lado, su falta de regulación plantea desafíos en términos de aumento de los problemas de ruido, saturación de servicios básicos como agua potable y drenaje, cambios en la cultura local y la amenaza de pérdida de autenticidad y tradiciones locales (Bojórquez et al., 2023; Petruzzi et al., 2020).

## ***2.2 La irrupción de nuevos actores en la producción del espacio habitacional***

En el análisis de la producción del espacio urbano, resulta clave reconocer el papel que desempeñan los distintos actores que intervienen en su configuración y transformación. Desde la mirada de Lefebvre (2020), la ciudad debe entenderse más allá de su dimensión material: es el resultado de las interacciones sociales, económicas y políticas que la configuran cotidianamente. En el caso de las grandes ciudades latinoamericanas, la acción del mercado del suelo y el peso creciente del turismo han incorporado nuevos agentes en las dinámicas urbanas, alterando las formas tradicionales de apropiación y de uso del espacio.



La transformación tecnológica y la expansión de la economía global han generado una nueva especialización industrial caracterizada por la desconcentración espacial de las actividades productivas, lo que redefine la organización territorial de la economía (Godinho, 2003). Esta reestructuración territorial revela la influencia de los cambios tecnológicos en la dinámica de localización y en las estrategias de los actores económicos, evidenciando cómo la producción del espacio contemporáneo se encuentra profundamente condicionada por las lógicas del capital global y la racionalidad neoliberal. En este contexto, los agentes que intervienen en la producción del espacio tienden a volverse cada vez más especializados y segmentados, lo que contribuye a una desarticulación progresiva de las relaciones entre mercado, sociedad y Estado.

En el caso de la producción habitacional mediada por Airbnb se configuran agentes específicos que garantizan su operatividad y reproducción. Este fenómeno fomenta su profesionalización progresiva como mecanismo central para la extracción de rentas urbanas. Bajo este esquema, la participación de múltiples actores e intermediarios constituye una forma de tercerización de los servicios asociados a los sistemas de alojamiento temporal, ampliando las redes de trabajo y gestión del espacio doméstico. Así, el proceso involucra no solo la presencia de administradores, sino también de gestores, personal de limpieza, coanfitriones (*co-hosts*), promotores y diseñadores de interiores, entre otros, lo que evidencia la consolidación de un sistema profesionalizado y jerarquizado de producción habitacional en el espacio urbano (González, 2024).

Esta multiplicidad de actores tiene implicaciones directas sobre el derecho a la ciudad, entendido como la capacidad de los habitantes de acceder, apropiarse y transformar el espacio urbano de manera equitativa (Harvey, 2013; Lefebvre, 2020). La expansión de la economía turística y la profesionalización de sus actores pueden generar tensiones sobre el uso del espacio público y el acceso a servicios básicos, exacerbando fenómenos como la exclusión social, la gentrificación o la alteración de la tranquilidad en las áreas intervenidas. Con ello, la ciudad contemporánea, bajo su estructura urbana compacta y difusa (*com-fusa*) (Abramo, 2012), se configura no solo a partir de la densidad y dispersión de su infraestructura, sino también por la compleja interacción entre actores tradicionales y emergentes, cuya dinámica impacta de manera directa en la experiencia urbana y en la posibilidad de ejercer plenamente el derecho a la ciudad.

### 3. METODOLOGÍA

La metodología se basa en un enfoque mixto que combina herramientas digitales, análisis espacial y revisión documental para comprender las transformaciones recientes en la producción habitacional de Mazatlán, particularmente en la colonia Palos Prietos. Esta se desarrolló en tres etapas con relación a los objetivos de la investigación: 1) identificar las viviendas que han sido transformadas o sustituidas por nuevas edificaciones vinculadas a la oferta de alojamiento en Airbnb; 2) caracterizar las tipologías habitacionales producidas según niveles edificados, espacios ofertados y tarifa por noche; 3) ubicar a los actores asociados a la producción y administración de la oferta de alojamiento temporal.



En primer lugar, se realiza la sistematización temporal de imágenes de la colonia Palos Prietos en el periodo 2009–2025, con apoyo de *Google Street View*, con el objetivo de identificar los cambios morfológicos en las edificaciones. Este registro visual se realizó también en junio de 2025, con fines de cotejo de información, lo que permitió observar el estado actual de los desarrollos verticales de alta densidad, así como los cambios en fachadas, niveles y tipologías arquitectónicas preexistentes. Con tal evidencia fotográfica se realizó una tabla comparativa que permitió ahondar en la discusión sobre el estado anterior y actual del espacio habitacional producido.

En segundo término, se abordó el análisis espacial de la oferta de alojamiento temporal mediante la base de datos de AirDNA, a partir de la cual se alimentaron indicadores como ubicación de la oferta, total de ofertas activas y tarifa promedio por noche. La consulta de los datos se realizó durante el mes de junio de 2025, accediendo a la pestaña de listado de oferta (*listings*), lo que permite rastrearla directamente en la aplicación Airbnb. Dentro de la plataforma, se consultaron los espacios ofertados, los datos del anfitrión responsable y las tarifas por noche. Estos datos se integraron en una base de datos alimentada directamente en el *software* ArcGIS, para abordar la distribución espacial de la oferta Airbnb en el área de estudio, así como sus indicadores asociados.

En la tercera etapa, se recurrió a la información disponible en la base de datos del catastro municipal y en la plataforma Airbnb para identificar a los actores involucrados en la producción y gestión de la oferta habitacional, lo que permitió caracterizar su nivel de participación y su rol en los procesos de producción y administración. Entre estos actores se destacan las empresas administradoras profesionales, cuyo actuar refleja las dinámicas de profesionalización y mercantilización del espacio urbano asociadas al alojamiento temporal. La siguiente tabla (Tabla 1), ofrece una síntesis de la ruta metodológica descrita, así como sus etapas, variables, instrumentos e indicadores.



Tabla 1. Síntesis de ruta metodológica

<b>Etapas</b>	<b>Variabes</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Instrumentos/recursos</b>
1. Identificación de transformaciones habitacionales	Transformación morfológica de la vivienda	Viviendas sustituidas por nuevas edificaciones	Google Street View (2009–2025)
		Cambios en número de niveles	Registro fotográfico (junio 2025)
		Modificación de fachadas	Bitácora de campo
2. Análisis espacial de la oferta de alojamiento temporal	Tipologías habitacionales producidas	Distribución espacial de los alojamientos	Base de datos AirDNA
		Total de alojamientos ofertados	Base de datos AirDNA ( <i>listings</i> )
		Número de niveles edificados	Bitácora de campo
		Total de espacios ofertados por alojamiento	Base de datos sistematizada
		Tarifa promedio por noche	Base de datos AirDNA
3. Identificación de actores asociados a la producción habitacional	Perfil de los actores	Propietarios en registro catastral	Catastro municipal
		Empresas administradoras	Plataforma Airbnb
		Número de propiedades por anfitrión	Base de datos propia

Fuente: Elaboración propia.

#### 4. MAZATLÁN, SINALOA, MÉXICO: EXPANSIÓN DEL FENÓMENO DE AIRBNB A PARTIR DEL BOOM TURÍSTICO

De acuerdo con datos de la Secretaría de Turismo (SECTUR, 2025), el comportamiento del turismo en México durante el periodo enero-mayo de 2025 evidenció una tendencia de crecimiento sostenido, aunque con ciertos signos de desaceleración en algunos indicadores. En esos meses, el país recibió 19.4 millones de turistas internacionales, lo que representó un incremento del 6.8% respecto al mismo periodo de 2024. El arribo de cruceristas alcanzó los



4.9 millones y el movimiento aéreo llegó a los 51.4 millones de pasajeros, destacando el predominio de flujos provenientes de Estados Unidos y Canadá. Pese al dinamismo en la llegada de visitantes, la ocupación hotelera se situó en 59.7%, dato que evidencia una disminución con respecto a 2024, en un contexto marcado por la creciente competencia desproporcionada de los alojamientos temporales gestionados a través de plataformas digitales (Saban & Rodríguez, 2022).

En Sinaloa, entidad federativa ubicada al noroeste de México, el turismo constituye una actividad de gran relevancia. De acuerdo con datos del Anuario Estadístico y Geográfico por Entidad Federativa (INEGI, 2025), al término de la pandemia por COVID-19, se presentó en 2022 una oferta de alojamiento compuesta por 391 establecimientos (incluyendo hoteles de una y dos estrellas, de clase económica y no clasificados, así como cuartos, espacios y otras unidades de alojamiento), lo que contrasta con los 621 presentados en 2023; es decir, ocurriendo un crecimiento casi del 100%. En 2022, en cuanto a cuartos y unidades de hospedaje, se tuvo la cantidad de 22,047 que para 2023 llegaron a 24,529, mostrando un ligero incremento sostenido.

Asimismo, en Sinaloa, durante 2022, se registró un total de 159,334 visitantes turistas (incluyendo extranjeros no residentes en México, extranjeros residentes en México y mexicanos residentes en el país y en el extranjero), de los cuales 25,211 fueron de origen nacional. Por el contrario, en 2023, el arribo de turistas llegó a la cifra de 184,501, en donde 26,361, fueron de nacionalidad mexicana. En esta comparativa se observa que mientras los establecimientos de alojamiento han tenido incrementos considerables, la cantidad de cuartos y de visitantes turistas no crece en la misma forma. Aun así, es notorio un incremento progresivo y sostenido dentro del sector de alojamiento tradicional (no de plataformas) y de turistas en estos años.

En Mazatlán, ciudad media turística localizada al sur de Sinaloa (Figura 1), un hecho que marcó un antes y un después del auge tanto turístico como inmobiliario que persiste hasta hoy, fue la apertura de la carretera Mazatlán-Durango. Esta infraestructura permitió una conexión más directa con mercados que hasta entonces resultaban de difícil acceso, especialmente en los estados de Chihuahua, Durango, Nuevo León, Coahuila y Zacatecas. Como consecuencia, se observó un aumento considerable en el flujo de turistas procedentes de estas regiones, estimulando la demanda de viviendas destinadas a segundas residencias, ya sea en fraccionamientos privados o en desarrollos de vivienda vertical, localizados en la zona costera o en sus alrededores (Lara y Manríquez, 2020). Como prueba de este fenómeno, en 2022 se registró el arribo de 199,069 turistas, mientras que en 2023, la cantidad fue de 203,719, de los cuales 169,982 fueron nacionales y 33,737 internacionales (INEGI, 2025).



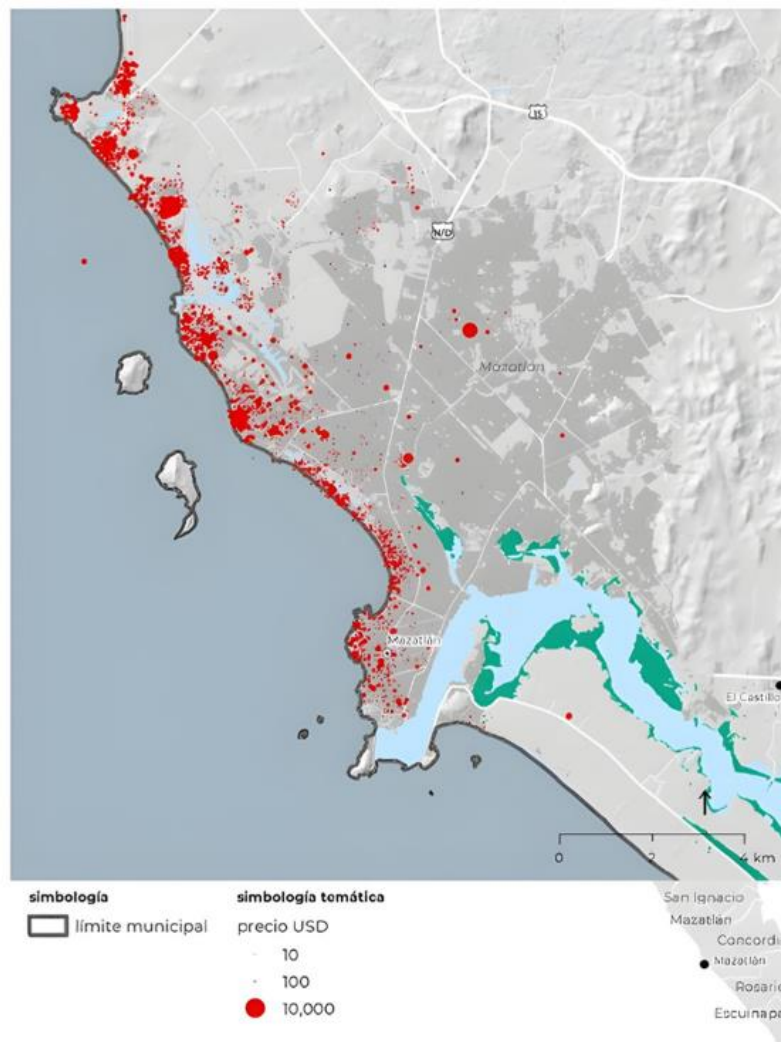
Figura 1. Ubicación de Mazatlán en el territorio mexicano



De acuerdo con datos del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2023-2050 (IMPLAN, 2024), en los últimos años las plataformas digitales de alojamiento temporal como Airbnb han acaparado la demanda de viajeros que buscan opciones más económicas. La mayor parte de estas ofertas se encuentran a lo largo de la zona costera, en donde se encuentra la principal infraestructura turística del puerto. Es consabido que los principales beneficiarios de este modelo son, en primera instancia, los propietarios de los espacios de alojamiento, mientras que los turistas se favorecen pagando precios generalmente más bajos que los de los servicios tradicionales. Aunque estas plataformas no constituyen una competencia directa para hoteles de cuatro o cinco estrellas, sí representan un desafío para los hoteles de dos o tres estrellas (Figura 2).



Figura 2. Servicios de hospedaje por plataformas digitales (Airbnb) en Mazatlán



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2023-2050.

De acuerdo con el sitio AirDNA (2025), en Mazatlán se ofertan 5,386 espacios de alojamiento temporal en plataformas digitales, de los cuales el 53% se anuncia en Airbnb, lo que equivale a 2,855 espacios disponibles. Entre estas viviendas, las de tres recámaras son las más comunes, y gran parte del inventario existente se ocupa alrededor de 180 noches al año. Cabe destacar que prácticamente todos los alojamientos son de uso exclusivo para los inquilinos (94%), mientras que en casos excepcionales se comparten con los propietarios (6%). Este dato se contrasta con la oferta de alojamiento tradicional de Mazatlán, puesto que, de acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, 2024), la ciudad registra únicamente 151 establecimientos con actividad en hotelería y servicios



integrados, lo que indica que estas modalidades de alojamiento son entre sí ampliamente competitivas.

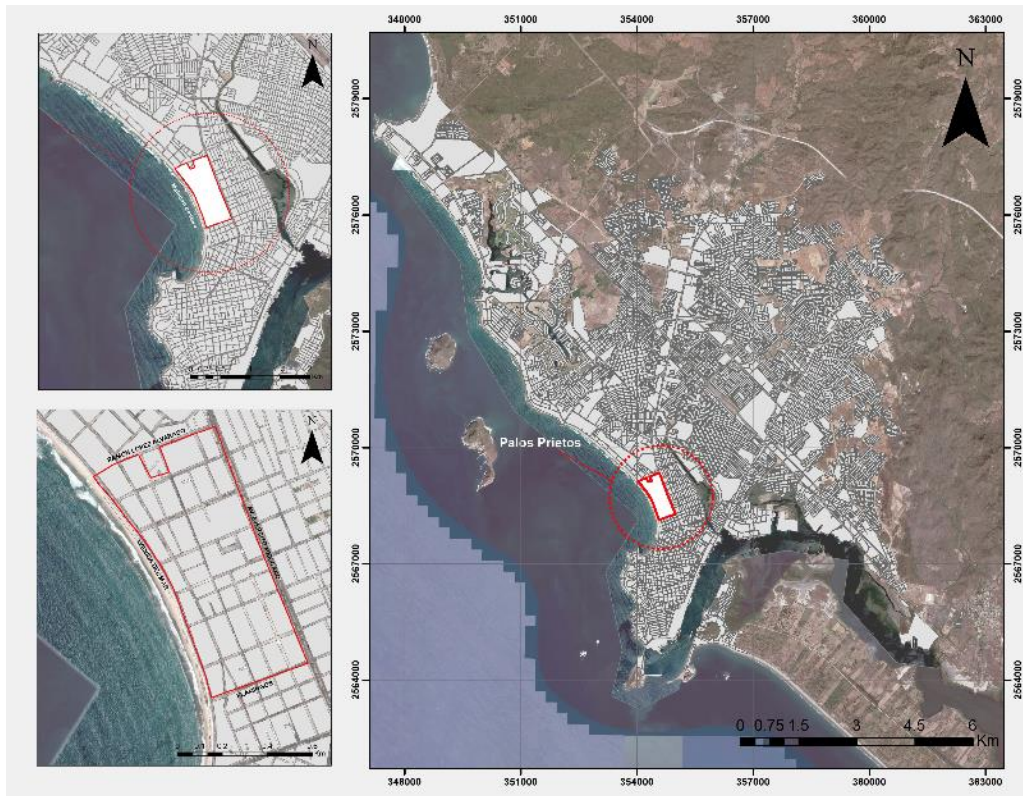
Por su parte, las aplicaciones y plataformas digitales empleadas por los visitantes que llegan al destino, la más utilizada es Airbnb, con un 25% de preferencia, seguida de Facebook (22%) y Google (21%). Estas plataformas son las que principalmente utilizan los usuarios para localizar ofertas de alojamiento temporal, así como servicios de tiempo compartido en ciertos centros de hospedaje. En cambio, solo un 11% de los turistas realizaron reservaciones a través de sitios web de hoteles. Otras compañías especializadas, aunque con menor presencia en el mercado, también forman parte del panorama, como Trivago (7%), Expedia (4%) y Mercado Libre (3%) (Flores et al., 2020).

## 5. PRODUCCIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL POR AIRBNB: EL CASO PALOS PRIETOS

La colonia Palos Prietos se localiza sobre el malecón costero de Mazatlán. Además, cuenta con una extensión urbana de 66.7 hectáreas, y queda delimitada por las calles Flamingos, Avenida Ejército Mexicano, Ramón López Alvarado y Avenida del Mar (Figura 3). De acuerdo con datos del INEGI (2020), cuenta con 1,760 habitantes y 1,163 viviendas, de las cuales solo 652 se encuentran habitadas; es decir, alrededor del 44% de las viviendas no se encuentran ocupadas. Este dato refleja el auge del arrendamiento temporal en la zona, principalmente por la promoción de espacios de alojamiento en aplicaciones como Airbnb. Asimismo, a nivel ciudad es uno de los barrios más impactados por este fenómeno, donde tan solo en la última década se han concentrado cerca de 40 ofertas, distribuidas únicamente en nueve edificaciones de tipo vertical (Figura 4), sin considerar las ubicadas sobre el malecón costero, ya que muchas de estas se encuentran en proceso de construcción y ocupación.



Figura 3. Ubicación de Palos Prietos en Mazatlán



Fuente: Elaboración propia.



Figura 4. Localización de edificaciones verticales con oferta de Airbnb en Palos Prietos



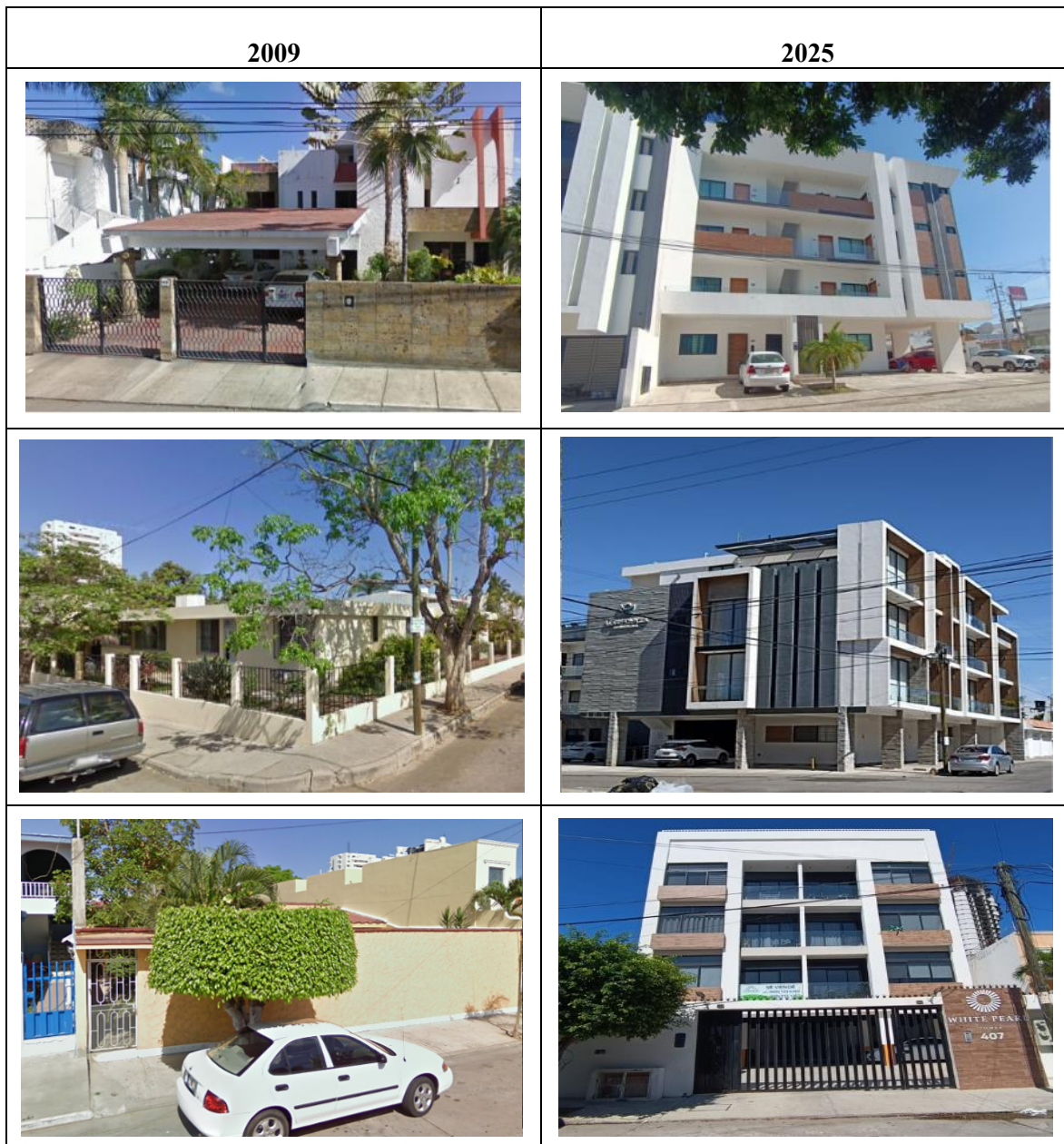
Fuente: Elaboración propia.

### ***5.1 Transformaciones en la producción del espacio habitacional por Airbnb***

De acuerdo con el análisis comparativo entre las fotografías retomadas de *Google Street View* y aquellas obtenidas en campo, se identifican diversas transformaciones significativas en cuanto a la producción habitacional de la Colonia Palos Prietos durante el período 2009-2025 (Figura 5). Uno de los cambios más evidentes es el aumento en la densidad habitacional, aspecto observable en el incremento de niveles de las nuevas edificaciones, dado que en 2009 las viviendas presentaban, en promedio, uno o dos niveles de construcción, cifra que aumentó para 2025, en donde se llegó a más de cinco niveles. Lo anterior, como parte de un proceso de intensificación de las dinámicas urbanas que buscan el aprovechamiento máximo del suelo en aquellos espacios con amplio potencial de mercantilización, en este caso como parte de la promoción de espacios de alojamiento temporal destinados al turismo.



Figura 5. Cambios en la producción habitacional en Palos Prietos (2009 y 2025)



Fuente: *Google Street View* (2009) y archivo del autor (2025).

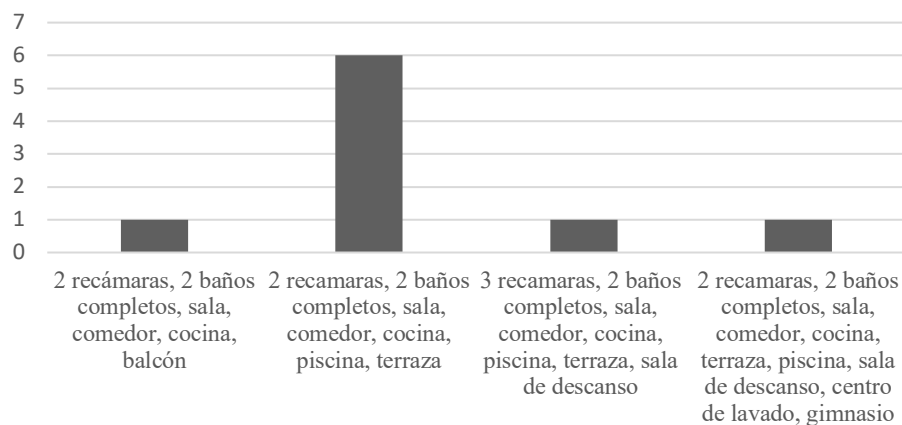
También, la producción habitacional ha enfrentado transformaciones en los usos del suelo, pasando de habitacional unifamiliar a plurifamiliar. Asimismo, algunas de ellas ofrecen entre sus amenidades sistemas de control de acceso y servicios exclusivos, como acceso a piscina y gimnasio, como parte de los procesos de gentrificación turística promovidos por el



fenómeno de airbnbificación. Igualmente, cabe señalar que la mayor parte de las viviendas que permanecían hasta 2009 mostraban una clara propuesta arquitectónica de tipo funcionalista, muy propia de las edificaciones del puerto edificadas aún en las décadas de 1980 y 1990. En contraste, las más recientes, han surgido ante la demolición de aquellas preexistentes, incorporando elementos de carácter contemporáneo, evidentes en su morfología, materiales y sistemas constructivos, tal como ha ocurrido con las nuevas edificaciones verticales del malecón costero.

Sobre el listado de espacios de la oferta de alojamiento, se encuentra que la mayor parte (67%) cuentan con 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina, piscina y terraza. Por su parte, los restantes (33%), tienen al menos 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor y cocina, presentando variaciones entre la disposición de balcón, sala de descanso, centro de lavado o gimnasio (Figura 6). Esta homogeneización espacial consigue impactar en la identidad del entorno habitacional, diluyendo las expresiones edificadas prexistentes en favor de un modelo habitacional idóneo a las preferencias de consumo de los usuarios potenciales, quienes se ven motivados por la posibilidad de vivir experiencias de viaje distintas a las ofrecidas por los modelos tradicionales de alojamiento.

Figura 6. Listado de espacios de la oferta de Airbnb

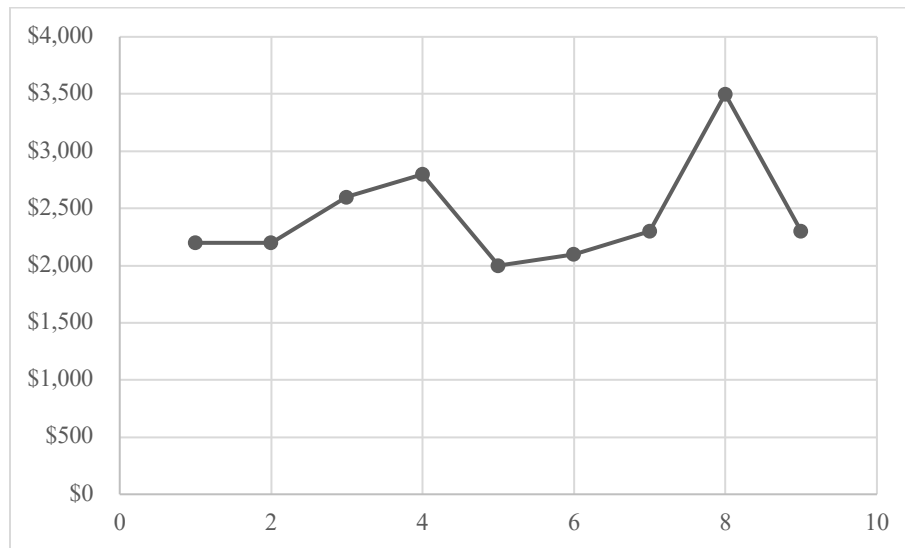


Fuente: Elaboración propia con base en datos de AirDNA.

En cuanto al precio de hospedaje por noche, se encontró que el costo promedio es de \$ 2,400 pesos mexicanos (131 USD), existiendo variaciones en los meses de mayor afluencia (de noviembre a abril) y en temporadas festivas como el Carnaval de Mazatlán, la Semana Santa, y vacaciones de verano, llegando incluso a los \$ 3,500 pesos mexicanos (191 USD) (Figura 7). Aun así, el costo mínimo encontrado al momento de la descarga de datos fue de \$ 850 pesos mexicanos (47 USD). De acuerdo con el sitio AirDNA, la oferta de alojamiento temporal en la colonia Palos Prietos presenta un rango de precios generalmente más accesible que el de la franja del malecón; no obstante, cabe señalar que también resulta superior al de las zonas ubicadas fuera del sector costero.



Figura 7. Variación en los precios de alojamiento por noche



Fuente: Elaboración propia con base en datos de AirDNA.

### ***5.2 Actores asociados a la producción y administración de la oferta de alojamiento temporal***

La tercera etapa de la investigación permitió reconocer a los actores involucrados en la producción y administración del alojamiento temporal en Palos Prietos, destacando el papel de propietarios individuales y anfitriones múltiples. La información proveniente del catastro municipal y de la plataforma Airbnb evidenció que, si bien existe una presencia considerable de anfitriones que rentan una o dos unidades, también se identifican perfiles con un número mayor de ofertas activas, lo que sugiere que se trata de un esquema de gestión profesionalizante. De este modo, se ubicó que los propietarios de las viviendas que aparecen registrados en la base de datos de catastro municipal, difieren con la información de los anfitriones anunciados en Airbnb; es decir, la información corresponde a agentes distintos. De igual manera, en varios casos los mismos anfitriones rentan propiedades en distintas calles de la colonia, lo que indica a su vez, un proceso de inversión y diversificación de ofertas de alojamiento temporal en expansión.

La presencia de anfitriones profesionalizantes en el entorno habitacional no solo cumple funciones de propiedad o gestión, sino que interviene en la transformación simbólica del entorno, ya que, al encargarse del mantenimiento y promoción de las unidades, introducen una lógica de apropiación del espacio distinta a la convivencia barrial tradicional, orientando la producción habitacional hacia el valor de cambio. Estos hallazgos permiten ubicar que los nuevos productores del espacios operan bajo dinámicas articuladas entre plataformas digitales, inversión inmobiliaria y gestión profesional.



## 6. CONCLUSIONES

El estudio confirma que las transformaciones habitacionales observadas en la colonia Palos Prietos responden a una lógica de producción del espacio motivada por la recirculación de capital. La irrupción de plataformas digitales de alojamiento, como Airbnb, ha intensificado los procesos de apropiación y valorización del suelo urbano, desplazando el sentido de la vivienda como bien de uso hacia su comprensión como mercancía. En este contexto, la producción habitacional deja de atender la necesidad de habitar para orientarse a la generación de rentas, reproduciendo así las desigualdades espaciales y sociales propias de la ciudad neoliberal.

Los resultados obtenidos evidencian la concentración de alrededor de 40 espacios de alojamiento turístico en solo nueve edificaciones verticales dentro de Palos Prietos, así como la existencia de 2,855 espacios anunciados en Airbnb en Mazatlán. Estos datos permiten afirmar que el fenómeno no se limita únicamente a la sustitución física de las edificaciones, sino que implica una reestructuración profunda de las relaciones sociales y de los modos de habitar.

Por su parte, el análisis comparativo de los datos, período 2009-2025, evidencia el modo en que las viviendas, originalmente de uno o dos niveles edificados, han alcanzado incluso los cinco niveles, de las cuales alrededor del 44% no se encuentran habitadas de forma continua. En este contexto, la vivienda deja de entenderse como un espacio habitable permanente y se integra en circuitos económicos globales basados en el valor de cambio y el consumo temporal. Este proceso redefine la función residencial del barrio, modifica los patrones de ocupación y favorece la desarticulación del tejido social, al mismo tiempo que impulsa la homogeneización de la producción habitacional.

Asimismo, la identificación de actores profesionalizados en la gestión de alojamientos temporales revela una nueva fase en la producción del espacio habitacional, donde la figura del propietario individual se sustituye por agentes especializados que operan bajo lógicas de acumulación. Esto confirma que la producción del espacio habitacional actualmente se ve impactada por redes articuladas de inversión, tecnología y especulación, desplazando a los habitantes locales del control sobre su entorno inmediato. Esto se refuerza con la identificación de anfitriones con múltiples unidades activas, evidenciando un esquema de gestión del hábitat de tipo profesionalizante.

También se evidencia cómo la mercantilización del espacio habitacional debilita el ejercicio del derecho a la ciudad, entendido como la posibilidad de apropiarse, participar y transformar el entorno urbano. Las dinámicas observadas muestran que la ciudad se orienta progresivamente a la rentabilidad, restringiendo el acceso a la vivienda y transformando su valor simbólico y social, situación visible en el costo promedio de alojamiento, que alcanza \$2,400 pesos por noche y hasta \$3,500 en temporada de alta demanda, valores que consiguen sobrepasar la oferta de alojamiento temporal tradicional. Frente a ello, resulta necesario replantear las políticas urbanas y habitacionales desde una perspectiva que reconozca el carácter social de la vivienda y que limite la subordinación del territorio a la lógica del capital. Cabe decir entonces que la expansión de Airbnb en Mazatlán, y en específico en Palos Prietos, no sólo transforma la morfología urbana, sino que consigue incidir en las condiciones



de producción y reproducción del espacio habitacional, lo cual lo cual es plausible con la creciente tendencia de homogeneización de la oferta habitacional, donde al menos el 67% de los alojamientos presentan una oferta de espacios similar (2 recámaras, 2 baños, sala, comedor y cocina). Es así como el presente caso de estudio se convierte en un ejemplo claro de cómo las nuevas dinámicas de acumulación redefinen los procesos urbanos contemporáneos y exigen una reflexión crítica sobre la función social del habitar y la necesidad de preservar la vivienda como un derecho y no como una mercancía.

Igualmente, a modo de cierre, cabe decir que lo expuesto no corresponde únicamente a un fenómeno aislado, puesto que su manifestación se inscribe en procesos de producción espacial más amplios y complejos. En este sentido, en la franja costera de ciudades turísticas como Mazatlán, se consolidan procesos de verticalización habitacional que suponen impactos inmediatos a los asentamientos aledaños. Por ello, como prospectiva de investigación, es posible atender la relación causa-efecto entre la verticalización y su impacto en la promoción de arrendamientos temporales a través de plataformas como Airbnb, y cómo se materializa su impacto en la transformación de las edificaciones habitacionales existentes.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69.  
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Aguado, I., & Campo, J. d. (2020). El fenómeno Airbnb en Donostia-San Sebastián: ¿un modelo de economía colaborativa? *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52(206), 841-860. <https://doi.org/https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.08>
- AirDNA. (2025). *Market Overview: Mazatlan*. Recuperado el 15 de junio de 2025 de: <https://app.airdna.co/data/mx/91709/overview?lat=23.48038&lng=-106.271612&zoom=8>
- Armas, A. (2023). ¿Cuánto queda de economía colaborativa? Un análisis de los anfitriones no profesionales de Airbnb en Leipzig (Alemania). *Documents d'anàlisi geogràfica*, 69(1), 5-29. <https://doi.org/https://doi.org/10.5565/rev/dag.727>
- Asadobay, A., Sancho, J., Vega, O., & Recalde, D. (2025). El impacto de Airbnb en la transformación del turismo en Quito, Ecuador: Un estudio de caso. *Arandu UTIC*, 12(2), 2007-2026. <https://doi.org/https://doi.org/10.69639/arandu.v12i2.1047>
- Ayodele, K., Ajani, U., Kolade, O., Busari, T., Abraham, M., & Adesiyani, O. (2025). Challenges and impacts of Airbnb development in Abuja's residential property market. *International Journal of African Research Sustainability Studies*, 8(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.70382/caijarss.v8i2.028>
- Bani, S. (2017). Las guías de vecindarios de Airbnb: el discurso turístico en la economía colaborativa. *CÍRCULO de Lingüística Aplicada a la Comunicación*, 72, 15. <https://doi.org/https://doi.org/10.5209/CLAC.57899>
- Boeing, G., Besbris, M., Wachsmuth, D., & Wegmann, J. (2021). Tilted platforms: rental housing technology and the rise of urban big data oligopolies. *Urban*



- Transformations*, 3(1), 6. <https://doi.org/https://doi.org/10.1186/s42854-021-00024-2>
- Bojórquez, J., Olivarría, C., & Sánchez, E. (2023). Producción del espacio turístico vertical y tensiones sociales en Mazatlán (México). *Ateliê Geográfico*, 17(3), 45-64. <https://doi.org/https://doi.org/10.5216/ag.v17i3.75540>
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 34(3), 349-379. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Cáceres, C. (2023). Airbnb en Valparaíso: dinámicas de localización y su relación con procesos de turistificación y despoblamiento. *Revista de urbanismo*(49), 178-191. <https://doi.org/http://orcid.org/0000-0002-5788-0315>
- Cáceres, C. (2024). Valparaíso y el ciclo urbano pos-Unesco 2003-2022: turistificación, patrimonio, y configuración de un espacio urbano elitizado. *EURE*, 50(151), 1-21. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.7764/eure.50.151.01>
- Castells, M. (2014). La cuestión urbana. In S. XXI (Ed.), *La cuestión urbana. Siglo XXI*
- Cocola, A. (2020). Gentrificación turística. *Turistificación global: perspectivas críticas en turismo*, 291-308.
- Connolly, P. (2005). *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México*. OCIM-SIG.
- Correa, R. (2024). Arrendamiento de viviendas través de Airbnb y otras plataformas similares. *Revista de Derecho Aplicado LLM UC*(13). <https://doi.org/https://doi.org/10.7764/rda.13.75151>
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re) producción del espacio urbano. *Revista invi*, 36(103), 1-18. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- Dip, J., Simes, H., & Benítez, J. (2020). Cooperación y reciprocidad en la economía colaborativa de Airbnb. Un estudio para la provincia turística de Misiones, Argentina. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 135, 1-17. <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.5209/reve.69176>
- Fernández, F., & Gil, J. (2021). Mecanismos y dinámicas del trabajo en las plataformas digitales: los casos de Airbnb y de las plataformas de reparto. *Empiria*(52), 175-198. <https://doi.org/10.5944/empiria.52.2021.31369>
- Flores, S., Maldonado, C., & León, M. (2020). Uso de plataformas digitales y aplicaciones en línea para reservar servicios de hospedaje en Mazatlán, México. *Revista de Investigación en Tecnologías de la Información: RITI*, 8(15), 85-95. <https://doi.org/https://doi.org/10.36825/RITI.08.15.008>
- García, 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/https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>
- Garrido, L. (2025). ¿Expansión o invasión? El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2023. *EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales*, 51(154), 1-25.
- Godinho, F. (2003). Mudanças tecnológicas e produção do espaço: considerações sobre desenvolvimento na escala local. *Investigaciones geográficas*(52), 72-82. <https://doi.org/https://doi.org/10.14350/rig.30328>



- González, R. (2024). Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México. *Punto Sur*(11), 118-137.
- Gotham, K. (2005). Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban studies*, 42(7), 1099-1121.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones akal.
- Harvey, D. (2021). *Espacios del capitalismo global: Hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual*. Ediciones Akal.
- Hernández, A., & Islas, D. (2025). Airbnb y anfitriones: una aproximación desde México. *Territorios*(52), 1-22.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.14420>
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of housing economics*, 38, 14-24.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Huizar, M., López, J., & Baños, J. (2023). *Economía colaborativa y turismo : Desafíos para las ciudades del ocio*. Ediciones Comunicación Científica.  
<https://doi.org/DOI.ORG/10.52501/cc.179>
- IMPLAN. (2024). *Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mazatlán 2023-2050*. IMPLAN. Recuperado de:  
<https://www.implanmazatlan.mx/instrumentos#pducup>
- INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda: *Descarga masiva de datos*. Recuperado el 20 de enero de 2025 de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI. (2024). *Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE): Descarga masiva de datos*. Recuperado el 28 de enero de 2025 de:  
<https://www.inegi.org.mx/app/descarga/default.html>
- INEGI. (2025). *Anuario estadístico y geográfico por entidad federativa 2024*. México: INEGI. Recuperado de:  
<https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463925446>
- Jaramillo, S. (1985). Las Formas de Producción de Vivienda en Medellín 1930-1980. *Desarrollo Y Sociedad*, 1(17-18), 55-102. <https://doi.org/10.13043/dys.17-18.3>
- Lara, F., & Manríquez, N. (2020). Evolución de la recaudación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles a partir de la expansión urbana de Mazatlán, Sinaloa. *Cimexus*, 15(2), 83-105. <https://doi.org/https://doi.org/10.33110/cimexus150204>
- Lefebvre, H. (2020). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros.
- Lerena, N. (2022). Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb en Ciudad de Buenos Aires. *Geograficando*, 18(2).
- Lerena, N., & Orozco, H. (2025). Alquileres a corto plazo como nuevas formas de acumulación territorial. Airbnb en Buenos Aires y Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 29(2).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46737>



- Lobo, Y. (2020). Economía colaborativa y destinos turísticos urbanos: análisis de la distribución espacial de la Airbnb en Curitiba. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 14, 32-49. <https://doi.org/https://doi.org/10.7784/rbtur.v14i3.1841>
- Makarand, A., Jung, S., Dogru, T., & Suess, C. (2023). How do consumers select between hotels and Airbnb? A hierarchy of importance in accommodation choice. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 35(4), 1191-1218. <https://doi.org/https://doi.org/10.1108/IJCHM-12-2021-1551>
- Mansilla, E., Henche, B., & Such, M. (2021). Análisis de la economía colaborativa en el turismo urbano. Estudio de la implantación de Airbnb en Madrid y Barcelona. *Cuadernos de turismo*(47), 383-412. <https://doi.org/10.6018/turismo.474481>
- Marcuse, P., & Madden, D. (2024). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso Books.
- Martínez, M., 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/https://doi.org/10.6018/turismo.451881>
- Migueltorena, A. (2019). Producción de la vivienda y mercado inmobiliario en la ciudad intermedia de Tandil (Argentina), a comienzos del siglo XXI. *Boletim Campineiro de Geografia*, 9(2), 139-163. <https://doi.org/https://doi.org/10.54446/bcg.v9i2.402>
- Migueltorena, A., Franzzo, L., & Lan, D. G. (2016). *Actores del mercado inmobiliario, precio del suelo y producción de la vivienda en la ciudad de Tandil, en la última década* IV Jornadas Nacionales de Investigación en Geografía Argentina y X Jornadas de Investigación y Transferencia del Centro de Investigaciones Geográficas, Argentina. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/155852>
- Navarrete, D., & Pineda, A. (2024). Reseña: Airbnb contra la ciudad. Reflexiones sobre la vivienda turística en zonas patrimoniales. *Gremium*, 11(22).
- Olmedo, R. (2025). El privilegio a la ciudad:(dis) locaciones socioespaciales de Airbnb en la Ciudad de México. *Universitas-XXI, Revista de Ciencias Sociales y Humanas*(42), 61-86. <https://doi.org/http://orcid.org/0000-0001-5318-0170>
- Ortíz, C. (2024). El turismo en los centros históricos de Canarias. Implicaciones en la vivienda. In J. Parreño & A. Armas (Eds.), *La vivienda en Canarias: situación, perspectivas y propuestas* (pp. 129-141). Fundación Fyde CajaCanarias.
- Petruzzi, M., Marques, G., do Carmo, M., & Correia, A. (2020). Airbnb and neighbourhoods: an exploratory study. *International Journal of Tourism Cities*, 6(1), 72-89. <https://doi.org/10.1108/IJTC-08-2019-0119>
- Pontes, M., García, R., & Moreno, D. (2020). Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *EURE*, 46(137), 135-156. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000100135>
- Remané, G., Schneider, S., & Hanel, A. (2022). Digital business model types: Understanding their mechanisms as recipes to commercialise digital technologies. *International Journal of Innovation Management*, 26(03), 2240019. <https://doi.org/https://doi.org/10.1142/S1363919622400199>
- Reyes, L., & Rodríguez, L. (2024). Oportunidades de las plataformas colaborativas en el desarrollo del sector de alojamientos: una perspectiva de innovación y colaboración.



- In J. González (Ed.), *Pensamiento crítico y futuro sostenible: una mirada a LATAM y el Caribe* (pp. 277-290).
- Richards, G. (2016). El turismo y la ciudad: ¿hacia nuevos modelos?/Tourism and the city: towards new models? *Cidob d'afers internacionals*(113), 71-87.  
<https://doi.org/https://www.jstor.org/stable/24897281>
- Saban, L., & Rodríguez, C. (2022). El fenómeno de Airbnb bajo la lupa: estudios académicos desde América Latina. *Tlalli. Revista de investigación geográfica*, 2(7), 67-90. <https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.7.1737>
- Santana, L., & Alzate, Á. (2023). La promoción-construcción capitalista en la región metropolitana de Medellín: ¿hacia un único mercado de la vivienda? *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 32(2), 306-327.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.97748>
- SECTUR. (2025). *Tourism key indicators: january-may 2025*. Gobierno de México. Recuperado el 21 de octubre de 2025 de:  
<https://datatur.sectur.gob.mx/SitePages/IndicadoresClave.aspx>
- Soja, E. (2014). *En busca de la justicia espacial*. Tirant humanidades.
- Torres, J., Cornier, F., & Vera, Y. L. (2022). Vecinos en un contexto de verticalización: una exploración de percepciones ante la producción de vivienda multifamiliar en el Centro de Guadalajara. In R. Reyes, J. Águila, & M. Guevara (Eds.), *La ciudad en el siglo XXI. Cambio de paradigma?* (pp. 13-28). Universidad de Guadalajara.
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/https://doi.org/10.1177/0042098018803261>