



## EL ALOJAMIENTO VACACIONAL BASADO EN PLATAFORMAS DIGITALES: CAUSAS, EFECTOS E IMPACTOS EN ZONAS DE RESIDENCIA LOCAL

**Jorge Luis López Ramos**

Centro de Investigación para el Desarrollo Sustentable (CIDES)

jorge.lopez@cides.edu.mx

**María de los Ángeles Huízar Sánchez**

Universidad de Guadalajara

delosangeles.huizar@academicos.udg.mx

### Resumen

Las últimas décadas han desatado una euforia global por el llamado alojamiento vacacional basado en plataformas, concebido este, por la incorporación de las aplicaciones digitales en el sector turístico. Tener la posibilidad de poner en oferta, de forma parcial o total, viviendas particulares, han motivado intensos procesos de transformación socio-espacial además de fenómenos como la gentrificación y la turistificación, generadores de tensiones sociales y encarecimiento en los costos de renta de suelo de los espacios de residencia local.

La presente investigación se enfoca, precisamente, en el análisis del alojamiento vacacional basado en plataformas, su inserción en zonas de vivienda local y de dos fenómenos atribuidos a este proceso, la gentrificación y la turistificación, esto, en un polígono de espacios de residencia tradicional, ubicada en el destino turístico de Puerto Vallarta, Jalisco.

Los resultados obtenidos permitieron identificar factores como la desaparición de viviendas tradicionales y la construcción de nuevas torres de departamentos, Así mismo, se pudo identificar la adecuación de fincas, para establecer múltiples comercios que solventan las necesidades de los visitantes, además de efectos generados por estos procesos como lo son la pérdida paulatina de la población residente, el encarecimiento de los precios de suelo y de la vivienda, así como la misma identidad de barrio que se tenía.

**Palabras clave:** Alojamiento vacacional, Plataformas digitales, Transformación socio espacial, Gentrificación, Turistificación

## VACATION ACCOMMODATION BASED ON DIGITAL PLATFORMS: CAUSES, EFFECTS AND IMPACTS IN LOCAL RESIDENCE AREAS

### Abstract

The last few decades have unleashed a global euphoria for so-called platform-based vacation accommodation, conceived by the incorporation of digital applications in the tourism sector. Having the possibility of putting private homes on offer, partially or totally, has motivated intense processes of socio-spatial transformation in addition to phenomena such as gentrification and touristification, generators of social tensions and increased land rental costs for local residential spaces.

---

Recibido: 11-12-25 | Aceptado: 06-03-26



This research focuses precisely on the analysis of platform-based vacation accommodation, its insertion into local housing areas and two phenomena attributed to this process, gentrification and tourism, in a polygon of traditional residence spaces, located in the tourist destination of Puerto Vallarta, Jalisco.

The results obtained made it possible to identify factors such as the disappearance of traditional homes and the construction of new apartment towers. Likewise, it was possible to identify the adaptation of properties to establish multiple businesses that meet the needs of visitors, in addition to effects generated by these processes such as the gradual loss of the resident population, the increase in land and housing prices, as well as the neighborhood identity itself.

**Keywords:** Vacation accommodation, Digital platforms, Socio-spatial transformation, Gentrification, Touristification.

## 1. INTRODUCCIÓN

El reciente fenómeno del alojamiento vacacional basado en plataformas, vino a dinamizar los ya existentes e intensos procesos de transformación que están experimentando las estructuras urbanas y sociales de los centros turísticos; desde su innovación, en octubre de 2007, este modelo de negocio desarrollado por un grupo de jóvenes estudiantes estadounidenses, con el objetivo inicial de solventar algunas necesidades económicas, terminó convirtiéndose en uno de los negocios “unicornio” más exitosos, de mayor crecimiento y capacidad disruptiva, de los generados a partir de la incorporación de las aplicaciones digitales al sector del turismo.

A partir de su incuestionable éxito y su consecuente desarrollo y expansión hacia zonas de residencia local, se fueron evidenciando intensas transformaciones socio-espaciales, atribuidas a este modelo de renta vacacional, generando marcadas afectaciones al entorno local original, las cuales son cada vez más incesantes, excesivas y en muchos casos, insostenibles.

El masivo flujo de visitantes a los diversos centros vacacionales del mundo, ha traído como consecuencia la necesidad de más y diversos espacios de alojamiento, impulsando múltiples y profundas transformaciones en su infraestructura, “modernizando” la arquitectura original, como una estrategia de innovación urbana y desarrollo turístico, esta situación se palpa en una simple caminata por las zonas turísticas de diversos destinos y sus zonas de vivienda local, en donde es evidente la modificación y/o reconstrucción de sus edificaciones, viviendas, calles y comercios, alterando las dinámicas sociales, la convivencia local y provocando la pérdida progresiva de la población original que ahí residía.

En la última década, las zonas urbanas en donde se desarrolla el turismo, ya no lograron contener el crecimiento del alojamiento vacacional basado en plataformas, el cual, de manera natural y obvia, comenzó insertándose en los espacios de desarrollo turístico tradicional, sin embargo, estas zonas ya eran ocupadas por otras tipologías de hospedaje como el sistema hotelero, el de tiempo compartido y en algunas ciudades con playa, las segundas residencias.



En ese escenario, el innovador modelo de renta turística, se desbordo hacia las zonas de residencia local, impulsado esto, por la necesidad de las nuevas generaciones de viajeros y turistas, de poder vivir nuevas experiencias en ambientes locales, además, también influyeron, factores como el *home office* y la generación de nómadas digitales, quienes se han ido incorporando como residentes temporales en zonas de vivienda local, modificado de forma preocupante, el estilo de vida de las comunidades de residentes, su cultura, sus viviendas, sus barrios y su entorno en general, generando una situación de insostenibilidad territorial y de estrés social.

El alojamiento vacacional basado en plataformas, ha experimentado un ascenso vertiginoso en la última década, pasando de dos millones de rentas activas en 2016, a más de ocho millones en 2025, llegando a más de 220 países y facilitando más de mil millones de estancias a nivel global. (Kumar, 2025).

Airbnb.com se ha posicionado como la plataforma digital más influyente en la intermediación comercial, entre usuarios y anfitriones, de espacios de alquiler con fines vacacionales, moldeando, en su proceso de expansión, dos vertientes principales, la primera encuadrada en las económicas colaborativas, fenómeno que permite a los residentes locales, propietarios de una vivienda particular, ofertar a través de esta aplicación su espacio de residencia cotidiana, de manera parcial o total a uno o varios viajeros; y la segunda, en la que los grandes capitales que han visualizado este exitoso negocio, han generado una dinámica de transformación de los espacios de vivienda local, modificando fincas tradicionales y en ocasiones, de alto valor arquitectónico, en grandes torres de departamentos, comercializados a través de las mismas aplicaciones digitales de alojamiento, con consecuencias impactantes y severas a las comunidades locales.

Con este trabajo se pretende evidenciar los procesos de transformación socio espacial a partir del desarrollo y expansión del modelo de alojamiento vacacional basado en plataformas en zonas de residencia local contiguas a la zona de desarrollo turístico tradicional, esto como consecuencia de la incorporación de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) en la articulación de la oferta y la demanda del subsector del hospedaje.

Con la integración de las TIC, se han observado cambios en la oferta de alojamiento turístico residencial, con una creciente presencia de viviendas particulares puestas en renta a través de plataformas digitales (tipo AirBnB), lo que ha generado un impulso significativo al desarrollo del mercado inmobiliario en áreas de vivienda local, generando en consecuencia, el desarrollo de fenómenos como la gentrificación y la turistificación con rasgos muy particulares.

El caso empírico de análisis, se centra en Puerto Vallarta, específicamente en el polígono conformado por las colonias Versailles, Díaz Ordaz y Los mangos, colindantes entre ellas y hacia con la zona turística tradicional del destino, conocida como zona hotelera norte, en donde se ha manifestado, un proceso de expansión importante del fenómeno de alojamiento vacacional basado en plataformas digitales y sus consecuentes efectos e impactos.

## 2. METODOLOGÍA



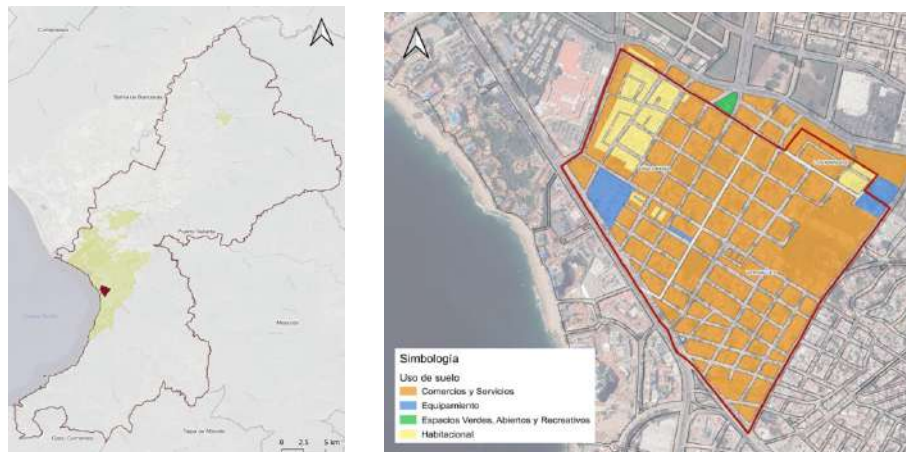
El desarrollo de la investigación del cual emergen los resultados plasmados en este documento, se origina de una línea de trabajo tendiente al estudio y análisis del desarrollo y crecimiento del subsector del alojamiento turístico residencial, centrado inicialmente en los modelos de tiempo compartido y segundas residencias.

Durante el proceso, ya a finales de la primera década de este siglo, emergió en el mundo un nuevo modelo de alojamiento vacacional con características muy particulares, enmarcado éste, en la incorporación masiva de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación en el sector turístico, comercializado mediante aplicaciones digitales, brindando la oportunidad de negocio a espacios de vivienda de residentes locales subutilizados.

Los recorridos en campo por diversas zonas del destino turístico de Puerto Vallarta, permitieron identificar, como ciertas áreas de vivienda local, cercanas o contiguas a la denominada franja turística, comenzaban a experimentar ciertos procesos de transformación en su configuración urbana.

En este contexto, se profundizó la investigación en un polígono conformado por tres colonias, en las que originalmente residía solo población local, y en las que los procesos de transformación urbana se visualizaron con mayor intensidad, transformando los espacios de vivienda local en torres de departamentos, en su mayoría, para ser comercializados a través de las plataformas digitales, así mismo, se pudo identificar también, como otros espacios de residencia local, mutaron para convertirse en comercios que daban respuesta a las necesidades de los nuevos residentes temporales que comenzaron a deambular y a coexistir con la población que se resiste a dejar esa zona.

**Figura 1. UBICACIÓN DEL POLÍGONO DE ESTUDIO DENTRO DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**



**Fuente: Autores, 2026 con datos del Plan parcial de desarrollo urbano, distrito 6, 2018.**

El objetivo de la investigación se centró en generar un análisis detallado a partir de la integración de dimensiones tanto cualitativas como cuantitativas en la zona de estudio, esto,



para poder determinar la evolución y crecimiento de los espacios de alojamiento a través de plataformas digitales, los procesos de expansión generados y los efectos e impactos que han propiciado en la comunidad local y sus espacios de vivienda tales como la gentrificación y la turistificación.

La cuantificación del número de alojamientos residenciales, utilizados con fines turísticos y comercializados a través de plataformas digitales, se realizó mediante una técnica denominada *web scraping*, aplicada en la zona de estudio en dos periodos diferentes de tiempo.

De manera posterior, se exploraron y dimensionaron las transformaciones socioespaciales en las distintas áreas del polígono de estudio, sobre todo, aquellas atribuidas al alojamiento de plataformas, así como las implicaciones para los habitantes locales, mediante la aplicación de encuestas y entrevista a residentes locales, visitantes y desarrolladores inmobiliarios.

Los recursos gráficos, generados a partir del trabajo de campo y de las bases de datos oficiales, son de gran valor, ya que a partir de ellos fue más sencillo evidenciar las transformaciones espaciales, los cambios en la dinámica comercial, la concentración de alojamientos de plataformas y el crecimiento vertical que experimenta la zona de estudio, para ello se utilizó el software libre QGis.

### 3. DESARROLLO

La sociedad de finales del siglo XX y de inicios del siglo XXI, ha atestiguado, experimentado y en muchos casos generado, las más profundas alteraciones al planeta de los últimos 100 años. Las consecuencias ambientales, económicas y sociales de este proceso, fueron el argumento de un análisis profundo que inicio en los años setenta del siglo pasado, en la llamada cumbre de Estocolmo, comenzando ahí la construcción del paradigma de la sustentabilidad que, en la actualidad, busca consolidarse a partir de la implementación de la agenda global 2030 y de los 17 objetivos del desarrollo sostenible.

Durante esa etapa de cien años, el mundo ha experimentado tres de las cuatro revoluciones industriales que se han desarrollado en el planeta y las cuales, han tenido como objetivo la búsqueda implacable del ser humano por tener mejores condiciones de vida. De acuerdo a Castells (1999) la cuarta revolución, centrada en torno a las tecnologías de la información y la comunicación ha propiciado la modificación de la base material de la sociedad a un ritmo acelerado.

Las tecnologías de la información y la comunicación, así como los procesos de transformación digital, han incursionado y revolucionado prácticamente todo lo que hacemos hoy en día, sus alcances y escalas han sido tan poderosas e impactantes, que han propiciado cambios trascendentales de tipo global, inesperados e incomprensibles en muchos casos.

La velocidad de la transformación digital, en términos, tanto de desarrollo como de innovación, es más alta que nunca (Schwab, 2017) y se ha hecho mucho más visible y evidente en los modelos económicos en los que destaca el sector turístico, en donde las aplicaciones digitales han aprovechado al máximo su poder de penetración, para prácticamente, deconstruir las formas de viajar y de acoger turistas.



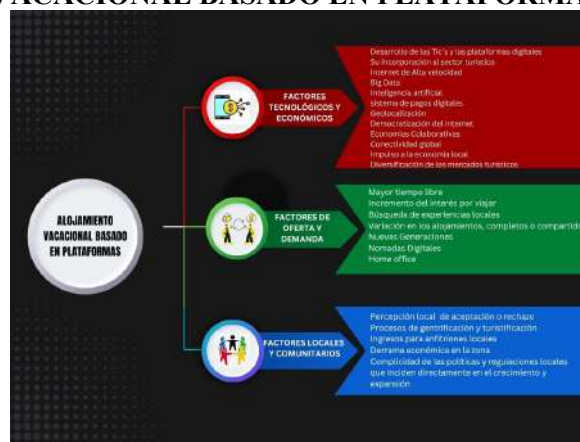
Esta convergencia de la actividad turística y las tecnologías de la información y la comunicación, dentro del marco de la transformación digital, han propiciado modelos innovadores y disruptivos de negocios, en los que destacan los dedicados al alojamiento, el transporte y los servicios, y desde donde emergen empresas de aplicaciones digitales como Airbnb y Uber, entre otras.

De lo anterior se desprende el vertiginoso proceso de crecimiento y expansión del fenómeno del alojamiento vacacional basado en plataformas, el cual, ha irrumpido poderosamente en el subsector del hospedaje turístico, sobre todo, en el segmento conocido como turismo residencial, en donde su crecimiento ha sido exponencial, pasando de tres alquileres activos en 2008 a más de ocho millones en la actualidad.

Este desmedido e impresionante crecimiento se ha volcado en las ciudades turísticas más importantes del mundo, generando una serie de impactos y efectos de tipo socioespacial y motivando el reavivamiento del fenómeno de la gentrificación y de la turistificación, tanto en las zonas de desarrollo turístico tradicional o central, como en los espacios de vivienda local cercanos a éstas, en donde el fenómeno se expande a raíz de que la frontera imaginaria que separaba ambos espacios, no fue capaz de contener su crecimiento.

El nacimiento, desarrollo y expansión del alojamiento vacacional basado en plataformas, ha sido diligente e impredecible, las causas son diversas, pero sin duda, destacan factores como la revolución tecnológica, los procesos de transformación digital de las ciudades, el incremento del número de viajeros que buscan alternativas más económicas, el auge del llamado turismo colaborativo, las nuevas generaciones de viajeros y los nómadas digitales, quienes han demandado nuevas necesidades en sus alojamientos vacacionales, lo cual permite proponer el agrupar en tres ejes principales estos factores impulsores del crecimiento del alojamiento vacacional basado en plataformas; los tecnológicos y económicos, de los oferta y demanda y los locales y comunitarios. (Figura 3).

**FIGURA 2. FACTORES QUE HAN DETERMINADO EL CRECIMIENTO DEL ALOJAMIENTO VACACIONAL BASADO EN PLATAFORMAS**





**Fuente: Autores, 2026 a partir de Navarro (2024). Garrido-Rodríguez (2025) y Camacho Castro (2025)**

De esto se desprende, que las ciudades y los centros turísticos se hayan convertido en espacios de disputa socio territorial, generando relaciones tensas entre turistas y residentes locales, sobre todo, a raíz de la expansión de la oferta de alojamiento particular con fines vacacionales hacia las áreas de residencia local, procesos que se ha intensificado paulatinamente, en virtud de una progresiva demanda de este modelo, en zonas de barrios tradicionales.

Es importante destacar que las empresas digitales de alojamiento de plataformas, como lo son Tripadvisor, Vrbo, Booking y principalmente, Airbnb, parecen estar marcando la agenda del mercado inmobiliario, así como la planificación y gestión de los destinos turísticos, actividad propia de los gobiernos locales, quienes promueven a través de sus esquemas de planeación del territorio, una revalorización de los espacios de vivienda particulares y de los terrenos que aún existen, motivando la transformación de la arquitectura original de los barrios, densificando el territorio y encareciendo los servicios.

Para el entendimiento de la presente investigación y a falta de un concepto bien definido, podemos decir, que el alojamiento vacacional basado en plataformas digitales, son los espacios de vivienda de residentes locales o de uso particular temporal de no residentes, que son puestos en oferta, de forma total o parcial, a través de plataformas digitales para alquilarse por estancias cortas a turistas o visitantes que buscan experiencias de viaje desde el imaginario de la comunidad local.

### *3.1. La polisémica gentrificación*

Los procesos de surgimiento, desarrollo progresivo y rápida expansión, más allá de las zonas turísticas tradicionales, del fenómeno del alojamiento vacacional basado en plataformas digitales, que actualmente se está experimentando, reavivó los estudios y el debate sobre el añejo concepto de la gentrificación. El actual arribo masivo de turistas a barrios tradicionales de vivienda local, comenzó a impulsar la revalorización del territorio y de las fincas originales, transformando el tejido social y encareciendo los costos de vida en esos lugares, lo que ha propiciado un íntimo vínculo e inevitable relación entre el alojamiento vacacional basado en plataformas digitales y los fenómenos de gentrificación y turistificación.

La gentrificación es un proceso de “renacimiento urbano” (Smith, 2012, p.19) y que, en años recientes, se ha ramificado conceptualmente, reconfigurándose para poder ser la respuesta a una de serie controversias suscitadas en múltiples ciudades turísticas del mundo, sobre todo, los que tienen que ver con conflictos y tensiones sociales, entre turistas y residentes locales, por el uso turístico de las viviendas y los consecuentes efectos económicos, sociales e incluso ambientales que de ello se desprende, generando que, en algunos casos, el resultado haya terminado en agresiones violentas hacia los visitantes, protestas públicas y disgustos por parte de la sociedad que ahí reside y que ve, como lento pero inexorablemente, pierde su derecho a la ciudad.



De acuerdo con ONU Hábitat (2019) la gentrificación sucede, cuando un proceso de renovación y de reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta, que suelen desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención.

Según la Real Academia Española (2024) es un anglicismo derivado del sustantivo *gentry* (alta burguesía, pequeña aristocracia, familia bien o gente de bien) y ha sido adaptada al español como gentrificación, definiéndose este, como un proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra, de mayor poder adquisitivo.

El término fue acuñado por la socióloga británica Ruth Glass en 1963, en un estudio sobre la ciudad de Londres, la investigadora, refirió el concepto a una anomalía de transformación urbana y que ella denominó “aburguesamiento”, el cual, era referido a “los procesos por los cuales los antiguos distritos centrales populares son profundamente transformados por la llegada de nuevos habitantes pertenecientes a las clases media y alta” según lo definieron Yankel Fijalkow y Edmond Préteceille (Siou & Blanck, 2011).

Aunque diversos autores como Siou & Blanck (2011), Rojo Mendoza (2016), Smith (2012) entre otros, atribuyen el concepto a la socióloga Glass, el fenómeno, según lo establece el propio Smith (2012), se remonta a las ciudades de los tiempos de la posguerra, en un mundo capitalista avanzado, encontrando evidencias de esto, en un escrito poético de Charles Baudelaire quien, de acuerdo a la visión de Smith, genera una narrativa de proto-gentrificación, su poema ambientado a finales de 1850 y principios de 1860, en los tiempos de la destrucción de París.

Engels, por su parte, utilizó el término “Haussmann” para definir el proceso de mejoras en la Gran Bretaña, realizado a mediados del siglo XIX, su aguda visión de los efectos sociales a partir de la geografía urbana le permitió dar cuenta de los procesos realizados en esa ciudad, generados a partir de las intervenciones en los barrios en los que residían obreros, aperturando espacios de comercio y transporte, resultado en la desaparición de calles y callejones para favorecer a la burguesía (Smith, 2012).

Citado por Smith (2012, p.81-82) Engels define “Haussmann” como la práctica generalizada de abrir brecha en los barrios obreros, particularmente en aquellos situados en el centro de nuestras grandes ciudades, ya responda esto, a un interés por la salud pública o el embellecimiento, o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro urbano, o bien a las necesidades de transporte [...] Cualquiera que sea el motivo invocado, el resultado es en todas partes el mismo: las callejuelas y los callejones sin salida, más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con el resultado tan grandioso.

Procesos como estos se multiplicaron en ciudades de Europa desde mediados del siglo XIX, sin embargo, estos eran conocidos como aburguesamientos, Haussman o mejoras, (Smith, 2012,) y aunque, equiparables a la gentrificación, seguían siendo esporádicos y focalizados en ciudades del viejo continente.

Durante esa época, las ciudades de América comenzaban su propio proceso de desarrollo y crecimiento, por lo que sus historias como urbe no mostraba elementos significativos en sus barrios de un deterioro similar, de hecho, cuando Engels realizó sus primeras observaciones



del fenómeno, que denominó como “Haussmann”, en la ciudad de Manchester, la ciudad de Chicago apenas contaba con 10 años de vida.

La década de 1930 a 1940 del siglo pasado, dio cuenta de algunas experiencias iniciales del fenómeno de la gentrificación en los Estados Unidos, en un escrito de Maureen Dowd (1993) citado por Smith (2012, p.83) se rememora una escena suscitada en la ciudad de Georgetown en Washington, uno de los barrios más gentrificados del distrito de Columbia:

*Ellos gentrificaron Georgetown, un barrio de clase trabajadora poco elegante con un gran contingente negro. Mientras la señora Alsop comentaba la revista Town and Country: [ Los negros mantenían tan bien sus casas. Todos nosotros sentíamos una terrible culpa en los años treinta y cuarenta por comprar viviendas baratas y forzarlos a mudarse]. La alta burguesía y las cortesanas entraron en decadencia a lo largo de los años setenta.*

Situaciones como lo descrito por Maureen Dowd en la cita de Smith (2012), se fueron replicando en otras incipientes ciudades de Los Estados Unidos, sobre todo, a partir de la década de los años cincuenta, momento, en que se vivió un incesante proceso de reconstrucción y recuperación de las zonas urbanas reprimidas, generadas éstas, bajo la justificación de “mejoras” en las barriadas, pero alterando los paisajes urbanos tradicionales y beneficiando solo a la burguesía.

Todas estas situaciones que se dieron, previo a la década de los sesenta, durante el periodo de la posguerra, pueden considerarse antecedentes del fenómeno de la gentrificación, por lo que no es un accidente que dicho concepto, se acuñara a comienzos de los años 60. (Smith, 2012)

Lo anterior, argumenta como el fenómeno de la gentrificación, enmarcó su concepción y desarrollo en una serie de factores que, a la fecha mantienen vigencia, la transculturización, la inversión inmobiliaria sostenida, la desregulación de los alquileres y la alta demanda de hospedaje, entre otros elementos, los cuales se han potenciado en la actualidad por la convergencia con otros factores recientes como el desarrollo turístico masivo, el internet, las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, las aplicaciones digitales, el estilo y hábitos de las nuevas generaciones, todo esto en conjunto ha promovido, además de sus propios efectos e impactos, el nacimiento de novedosos conceptos como la turistificación.

La gentrificación no fue, ni es, un fenómeno aislado propio de un tiempo, espacio y circunstancias determinadas, la gentrificación es un fenómeno dinámico, que ha ido evolucionando, transformándose y adecuándose a las características propias del espacio y época en donde se desarrolla, de ahí, que la conceptualización original generada por Ruth Glass en 1964 y que describía la llegada de la clase media a residir en barrios de obreros de Londres, hoy debe de analizarse de forma más profunda, involucrando nuevos factores y circunstancias que eran inexistentes en el tiempo y espacio en de origen el concepto.

### *3.2. La turistificación, el otro factor de impacto para las zonas de residencia local*

La expansión e inevitable abordaje del alojamiento vacacional basado en plataformas digitales, hacia zonas de residencia local, cercanas o colindantes a las zonas de desarrollo



turístico tradicional, trae aparejado otro fenómeno conocido como turistificación, el cual, coadyuva con rigor en el incremento de los efectos e impactos generados en zonas de vivienda local, provocando e impulsando, la transformación de los barrios residenciales en enclaves de consumo turísticos, dando prioridad a las muy particulares necesidades de los visitantes, por encima de las que pueda tener la población residente.

En la actualidad y al igual que la gentrificación, la turistificación se ha conformado como un factor importante en los procesos de transformación socioespacial de los destinos turísticos, acentuándose más en las zonas de residencia local en las que se desarrolla, aumentando el ya grave malestar de los residentes locales por el sentimiento de pérdida del derecho a la ciudad y a su vida digna.

Sin embargo, existen grupos de residentes locales que, sufriendo los efectos de la gentrificación, ven en esto un maravilloso nicho de oportunidad, por lo que deciden vender, modificar o adecuar sus viviendas para incorporarlas a la oferta de negocios que busca satisfacer las necesidades de los visitantes hospedados en alojamientos de plataformas de sus comunidades.

El fenómeno de la turistificación comenzó a visibilizarse de forma más popular, incluso en los entornos académicos, apenas en las primeras décadas del presente siglo, su desarrollo ha impactado con mayor fuerza a las comunidades locales, vaciando los barrios, encareciendo la vida y enfrentando el imaginario de vida de los residentes locales versus el imaginario del turista que busca “las experiencias locales”.

Desde un análisis etimológico, el concepto tiene su origen en el prefijo “turista” y el sufijo “ficación” (acción de hacer o convertir en) haciendo referencia a la conversión de un espacio local de vivienda a uno de servicios turísticos.

El desarrollo conceptual de la turistificación, se le ha atribuido a Knafou Rémy y a su equipo MIT (Mobilités, Itinéraires, Territories), su desarrollo se plasma en diversos textos de la obra de Knafou y su equipo de investigación y de los cuales, se desprende de manera general, que es la mutación de un lugar mediante la construcción de infraestructura y la generación de imágenes y representaciones para ser adaptadas para la satisfacción de los visitantes. (De la Calle Vaquero et al, 2023).

Por otro lado, y de acuerdo a Vollmer (2019) la turistificación hace referencia, al uso del espacio urbano por parte de los turistas y las transformaciones en la estructura residencial y comercial que les favorece.

Para Cañada et al (2025) la turistificación consiste en el proceso de transformación socio espacial como consecuencia de un crecimiento tal de las actividades turísticas, bajo la hegemonía del capital, que hace que toda la vida económica y social se vea subordinada a estas, desplazando otras necesidades y usos.

La turistificación, al igual que la gentrificación, se han convertido en la respuesta a todo proceso de transformación socioespacial generado en centros turísticos y/o comunidades de vivienda local cercana, tanto por los entes de gobierno como por la academia, quienes han asumido una especie de “moda” en la utilización indistinta de estos y otros conceptos



similares, sin analizar de manera profunda, las casusas, las formas y los factores que intervienen en su desarrollo, así como los efectos e impactos que genera.

Cañada et al (2025) hacen una reflexión en torno a esto, en su obra “El malestar en la turistificación, pensamiento crítico para una transformación del turismo”, de forma puntual, los autores analizan la proliferación del término turistificación y su uso indistinto, confundiendo cuatro fenómenos muy similares, el sobreturismo (*overtourism*), la turistización, la gentrificación turística y la turistificación, a decir de estos autores, cada uno de estos conceptos se centra en cuestiones muy distintas, aunque puedan entrecruzarse.

Básicamente, el fenómeno conocido como turistificación, es un proceso de transformación experimentado en las ciudades turísticas que se acentúa en los barrios de residentes locales. Este fenómeno es producto de las modificaciones de sus estructuras urbanas, sociales, culturales y económicas, derivado esto, de la creciente presión que ejercen los visitantes por la necesidad de servicios turísticos que reconfiguran los espacios urbanos y los transforman en enclaves turísticos, imponiéndose con ello, la economía del visitante por encima de la de los residentes locales.

Dicho fenómeno, en décadas recientes, ha experimentado un crecimiento exponencial, esto, en virtud de la expansión ya mencionada y que ha motivado el alojamiento vacacional basado en plataformas hacia espacios de vivienda local, sin embargo, este proceso, aunque parezca muy similar a otros, responde a variables diversas y genera efectos e impactos muy particulares dependiendo de los elementos que integran el espacio donde se produce y las condiciones que lo generan.

### *3.3. Puerto Vallarta y el alojamiento vacacional basado en plataformas*

Puerto Vallarta es un destino turístico reconocido mundialmente, su desarrollo en este sector, se detonó a partir de dos eventos importantes, el primero, durante la década de los años 40 por la influencia de publicaciones realizadas en la ciudad de Nueva York por parte de la revista *Modern México* en la cual, se daba cuenta de la existencia de “un paraíso perdido” en un lugar primitivo apto para la caza y la pesca, un pueblo tranquilo de calles empedradas y casas típicas de ladrillo y teja. (Huizar, 2018, p. 37)

El segundo de los eventos que catapultó a Puerto Vallarta hacia un contexto más amplio, fue la filmación de la película “La noche de la Iguana” dirigida por John Houston y estelarizada por Richard Burton y Ava Gardner, la cinta se filmó en los últimos meses de 1963, estrenándose en 1964 en San Sebastián España y posteriormente en Los Estados Unidos.



### FIGURA 3. COLLAGE DE IMÁGENES TOMADAS DURANTE LA FILMACIÓN DE LA PELÍCULA LA NOCHE DE LA IGUANA



Fuente: <https://labahiamasbella.com/la-noche-de-la-iguana-puerto-vallarta/>

Más allá del hecho filmico, la popularidad de la película se debe a la presencia, durante toda la grabación, de la actriz internacional Elizabeth Taylor, quien acompañó al protagonista de la cinta durante los meses de grabaciones y de cuya relación y estancia en el naciente destino turístico, se generó la obra arquitectónica del “puente del amor” en la zona conocida como el Gringo Gulch, el cual desató la euforia de extranjeros por tener una vivienda de segunda residencia en este lugar.

### FIGURA 4. PUENTE DEL AMOR



Fuente: Los autores, 2024

De ese tiempo a la fecha, Puerto Vallarta ha logrado consolidarse como el destino favorito para vacacionar de turistas, tanto extranjeros como nacionales, hecho que se refleja en la creciente afluencia turística que se tuvo en el recién concluido año 2025, y que, de acuerdo a la página de inteligencia turística del gobierno del estado de Jalisco, el destino logró la cifra de 6,265,000 visitantes de los cuales el 67.5% corresponde a visitantes nacionales mientras que el 32.5 % fueron internacionales (SECTURJAL, 2025).

Este enorme y creciente flujo de visitantes que ha experimentado el destino a raíz de su éxito nacional e internacional, ha impulsado la necesidad de incremento de la oferta de los diversos



subsectores que integran al turismo, destacando el transporte y el alojamiento vacacional. Este último ha irrumpido de forma importante, en virtud de la llegada del alojamiento de plataformas, que ha generado una nueva y novedosa oferta de hospedaje que ha ido desplazado a la tradicional hotelera.

El alojamiento turístico basado en plataformas digitales, ya es un factor importante que ha incidido en la transformación urbana, social, espacial, económica y cultural del destino, sobre todo, de algunas zonas tradicionalmente con vocación para la vivienda local. En los primeros años de la inserción de este innovador modelo de negocio, la oferta de alojamiento vacacional basado en plataformas, se centró en las áreas conocidas como “el viejo Vallarta, la colonia del cerro y centro de la ciudad, sitios de mayor demanda para el negocio del hospedaje turístico, generando un incremento en el mercado inmobiliario de viviendas antiguas y tradicionales, las cuales eran derrumbadas para la construcción de nuevas torres con múltiples departamentos que garantizara la inversión. (Huizar, et al. 2025)

A principios de 2026, la ciudad ya contaba con más de 12600 rentas activas (Airdna.co, 2026) concentradas, principalmente, en 8 zonas de la ciudad, las colonias 5 de diciembre, del cerro, Emiliano Zapata, Garza Blanca, Zona hotelera, Zona Romántica y dos de las tres que integran el polígono de estudio y constituyen las colonias Versalles y Díaz Ordaz.

De entre muchos elementos de coincidencia en estos espacios, dos son destacables, el primero, que todas estas colonias son colindantes a la denominada zona turística tradicional y segundo, que, en todos los casos, son espacios originalmente utilizados para vivienda local.

Los resultados obtenidos en el polígono de estudio, no es una situación aislada, por el contrario, es una muestra de un fenómeno que se replica y multiplica en otras zonas del destino tal y como se puede apreciar en la figura 5, generando efectos e impactos similares, ante la postura indolente de la autoridad y municipal y su carente gestión adecuada de la ciudad turística.

**FIGURA 5. LAS 8 ZONAS DE PUERTO VALLARTA EN DONDE SE CONCENTRAN EL MAYOR NÚMERO DE RENTAS ACTIVAS DE AIRBNB**



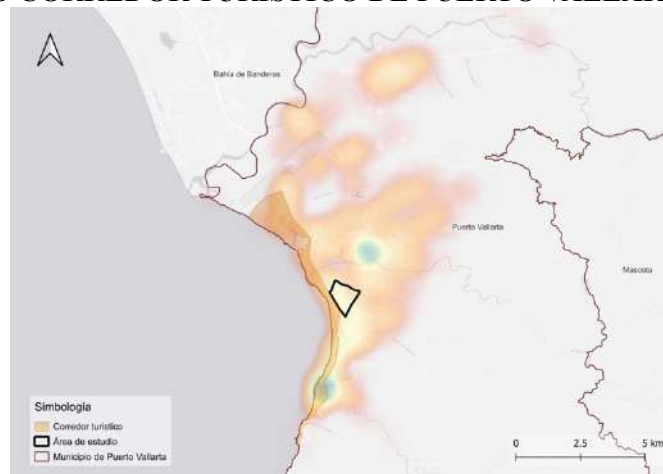
**Fuente:** Autores, 2026 con información obtenida de la plataforma de análisis del alojamiento de plataformas Airdna.co, mapa construido en la aplicación my maps Google

### 3.4. La zona de estudio

El caso de estudio se conforma por tres colonias emblemáticas y colindantes entre sí, la delimitación del polígono es hacia tres de las avenidas más importantes de la ciudad, destacando la parte contigua con la Avenida paseo Díaz Ordaz, que constituye la denominada franja que dividía la zona turística hotelera y las áreas de vivienda particular.

La ubicación de la zona de estudio es fundamental (figura 6) ya que el fenómeno de expansión, hacia zonas de residencia local del alojamiento vacacional basado en plataformas digitales, es más notorio en las colonias contiguas a la zona de desarrollo turístico tradicional, situación que se multiplica en otras partes del municipio con características similares.

**FIGURA 6. UBICACIÓN DEL POLÍGONO DE ESTUDIO CON RESPECTO A LA FRANJA O CORREDOR TURÍSTICO DE PUERTO VALLARTA**



**Fuente: Autores, 2025**

Esta investigación resulta particularmente significativa, en virtud de que el área de estudio la conforman tres fraccionamientos con características diferentes, Versalles, Díaz Ordaz y Los mangos, pero que su desarrollo converge en los efectos e impactos generados a consecuencia del proceso de expansión del alojamiento vacacional basado en plataformas, el acelerado mercado inmobiliario y los fenómenos de gentrificación y turistificación que se han manifestado.

### 3.5. Generalidades de los tres fraccionamientos que conforman el polígono de estudio

La colonia Versalles es uno de los barrios de mayor tradición en el destino turístico de Puerto Vallarta, sin que se pueda precisar una fecha exacta, sus orígenes se remontan a finales de la década de los años 50 del siglo pasado, aunque su consolidación, como espacio de vivienda, se dio hasta inicios de la década de los años 80.

El esquema social de la colonia se conformó por familias originarias de este centro de población y algunas más que mudaron su residencia a este puerto, provenientes de lugares como Guadalajara y la Ciudad de México, principalmente.

El enorme valor de la colonia Versalles era su ubicación geográfica, contigua a la zona turística, en donde se observaba la construcción de grandes hoteles y torres de departamentos,



además de restaurantes y comercios que cubrían las necesidades de los visitantes de esa época.

De acuerdo a distintas narraciones obtenidas en entrevistas, Versalles emergió como un espacio de vivienda tradicional familiar, su arquitectura era un reflejo de otras partes de la ciudad, casas blancas con techo de teja roja y de baja altura, en la zona resaltaba un ambiente tranquilo que discrepaba con el bullicio y la fiesta que se vivía en la cercana zona turística.

Este espacio de vivienda pasó en solo unas décadas, de ser una zona de baja densidad con terrenos agrícolas, a ser uno de los espacios preferidos y de mayor atraktividad para el turismo, un lugar en el que las pequeñas viviendas originales han dado paso a modernos condominios y a una oferta gastronómica intensa que ha inundado el lugar.

De acuerdo a la página web Colonias de México (2025), en este espacio habitacional aun residían 1715 habitantes, sin embargo, existe la posibilidad que, a 6 años de ese conteo y en virtud de los intensos procesos de transformación socioespaciales, atribuidos al alojamiento de plataformas que ha experimentado, el número de habitantes se haya reducido significativamente.

Por su parte, la colonia Díaz Ordaz emana también de los procesos de crecimiento urbano que experimentó la ciudad desde mediados del siglo XX, al igual que Versalles, su ubicación geográfica favoreció su nacimiento y consolidación como espacio de vivienda para residentes locales.

Al situarse estratégicamente, justo frente a la zona de desarrollo turístico tradicional, fueron trabajadores de este sector los primeros habitantes de esta colonia, que lleva el nombre del presidente mexicano Gustavo Díaz Ordaz (1964 – 1970), cuyo inicio de su mandato es coincidente con la etapa de mayor desarrollo urbano de la ciudad.

Esta zona habitacional fue consolidándose a partir de la dotación de servicios básicos como agua, drenaje y luminarias en los inicios de la década de los años 80, además, de la construcción de la plaza comercial “Plaza Caracol” que impulso fuertemente el desarrollo de la zona.

De acuerdo con cifras de la empresa Marketdatamexico.com (2026) en la colonia habitan 1290 personas en 473 unidades de vivienda, dato que se vuelve fundamental, ya que es en esa porción del polígono de estudio donde se encuentra el grupo de habitantes que luchan por quedarse ahí.

Finalmente, y a diferencia de las otras dos colonias que conforman nuestro polígono de estudio, Los mangos, es un asentamiento de reciente creación, su objetivo fue generar espacios de vivienda para una clase social media-alta en una zona del interior de la ciudad, pero con una excepcional ubicación.

Al igual que los fraccionamientos con los que colinda, esta colonia forma parte de los desarrollos impulsados por los procesos de expansión urbana que buscaban albergar a los habitantes de zonas céntricas, para descongestionarlas, pero también, para facilitar el proceso de venta y transformación de inmuebles en la parte turística tradicional de la ciudad.



La referencia más importante e icónica de este fraccionamiento es la biblioteca pública y centro cultural de los mangos, inmueble que se construyó en el año de 1996 siendo alcalde de la ciudad el señor Fernando González Corona, empresario del hotelaría y los tiempos compartidos y cuya visión del desarrollo de la ciudad era muy clara.

### *3.6. Los cambios de uso de suelo, planeación urbana estratégica o complicidad de gobierno*

Con el éxito de Puerto Vallarta como destino turístico, en las últimas décadas del siglo pasado, la necesidad de alojamientos se fue incrementando, había que tener espacios de hospedaje vacacional para todos los niveles económicos que visitaban la ciudad, de ahí, el boom inmobiliario que detonó la transformación urbana del destino, dejando de lado el imaginario del “pueblito tradicional mexicano” y dando paso a la construcción de múltiples hoteles, condominios para tiempos compartidos y segunda residencias, sobre todo, en la franja turística y zona centro de la ciudad.

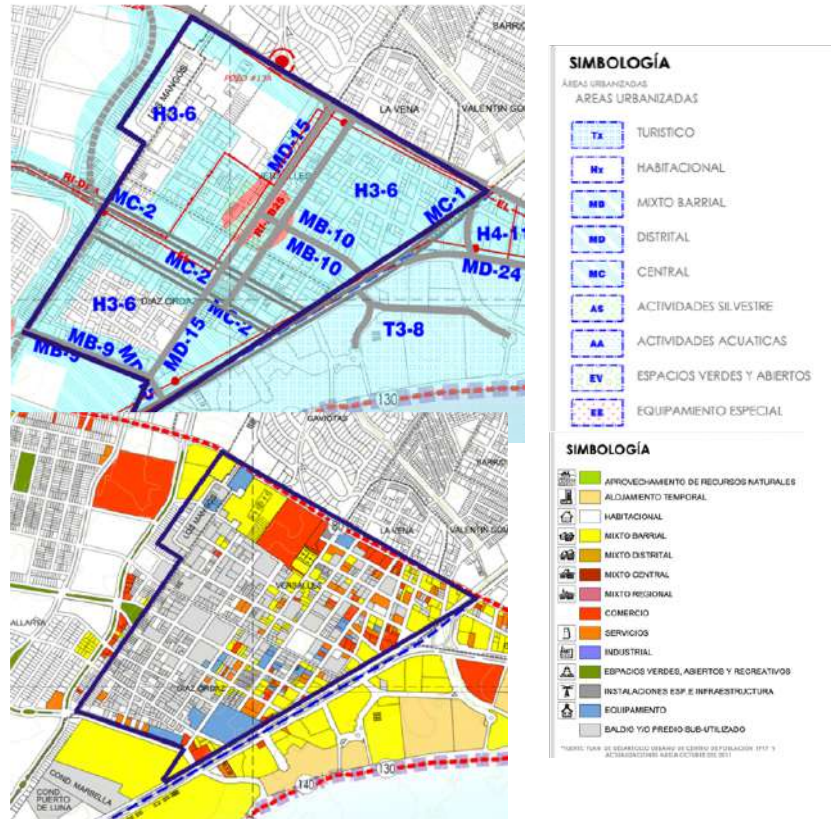
Hoy, el desarrollo inmobiliario ha entendido perfectamente la nueva etapa por la que transita Puerto Vallarta, sobre todo, en lo que respecta a la incorporación de las nuevas TIC's al sector turístico y de las aplicaciones digitales que impulsan el desarrollo del alojamiento vacacional basado en plataformas.

Sin embargo, el negocio inmobiliario no iba a prosperar, sino se comenzaba por modificar los usos de suelo, sobre todo, en ciertas zonas de interés para los desarrolladores, de ahí, que espacios como el polígono de estudio de nuestra investigación, haya sido de particular importancia para ellos, en virtud de su destacada localización geográfica en torno al centro turístico, en este proceso, el gobierno local juega un papel fundamental en virtud de las atribuciones que le otorga el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a los usos de suelo, atribución que en muchos casos se usa de disfraz para ser cómplice de los grandes capitales inmobiliarios y generar planeación urbana “a la carta”.

El polígono de estudio, es parte del denominado Distrito urbano número 6, el cual, de acuerdo al Plan de desarrollo urbano del centro de población de 1997, mantenía una configuración de uso habitacional y barrial mixto, muy apropiado para el desarrollo habitacional local, situación que prevaleció hasta el año 2011 en que se realizó una actualización del instrumento de gestión en cuanto a los usos de suelo, (figura 7).



**FIGURA 7, USOS DE SUELO EN EL POLÍGONO DE ESTUDIO EN 1997 y 2011**



**Fuente: Autores, 2026 a partir de datos del Plan Parcial de centro de población, 1997 y su actualización en 2011**

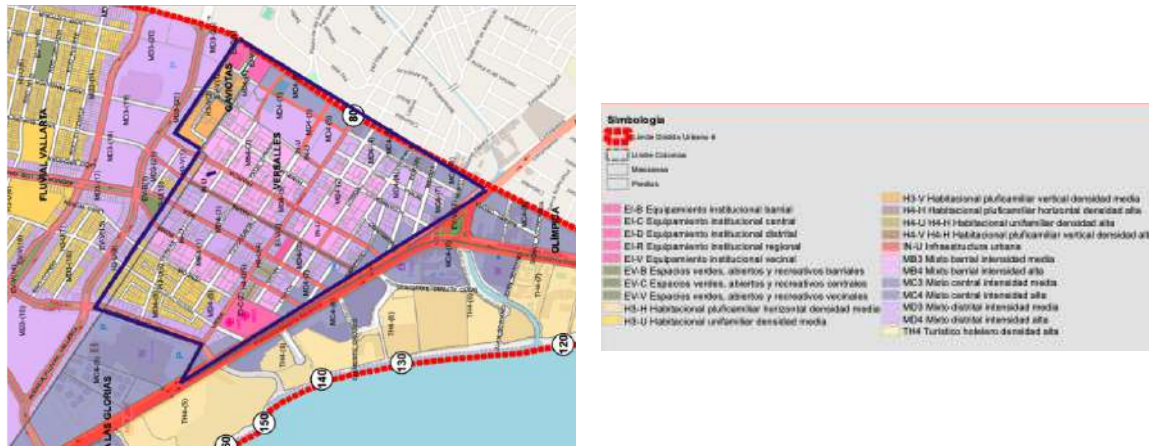
Sin embargo, ya para la segunda década del presente siglo, la transformación de los usos de suelo, comenzaron un proceso de transformación “a la carta”, para allanar el camino del desarrollo inmobiliario, sobre todo, porque en esos años, ya el alojamiento vacacional basado en plataformas comenzaba a expandirse de forma intensa, mucho más allá de la zona turística y especialmente hacia barrios tradicionales de vivienda local.

A partir de 2020, el uso de suelo se ha transformado de forma drástica a uso mixto, comercial y de servicios, generando una oleada de ventas de inmuebles y de terrenos baldíos para la construcción de edificios de departamentos que se encuentran en la oferta de hospedaje de plataformas como Airbnb, pero, además se experimenta la transformación de viviendas para generar servicios turísticos sobre todo restaurantes y cafeterías.

Sin embargo, a partir de 2018, los procesos de expansión del alojamiento vacacional basado en plataformas, hacia estas zonas de vivienda local, dieron pie a la reconfiguración social y espacial del polígono de estudio, constituyéndose como una de las zonas más afectadas en los procesos de actualización de los instrumentos de gestión urbana y que han motivado los fenómenos de gentrificación y turistificación que hoy son tan evidentes.



**FIGURA 8. USOS DE SUELO EN EL POLÍGONO DE ESTUDIO A PARTIR DE 2018**



**Fuente: Autores, 2026 a partir de datos de la actualización del Plan parcial de desarrollo urbano, distrito 6, 2018.**

Los cambios de uso de suelo, promovidos y autorizados por el gobierno municipal solo legitimaron un proceso inevitable de expansión que, el modelo de alojamiento vacacional basado en plataformas digitales ya había comenzado, y que poco a poco fue inundando esa zona de vivienda local.

La cartografía muestra como hasta 2011, el polígono de estudio mantenía un esquema de desarrollo habitacional local y con la existencia varias zonas de uso habitacional mixto barrial, sin embargo, ya en los años subsecuentes, entraría a la escena urbana de los centros turísticos, el alojamiento vacacional basado en plataformas, incidiendo en las transformaciones espaciales y promoviendo fenómenos como la gentrificación y la turistificación en la zona. Los instrumentos de gestión del territorio subsecuentes, ya allanaban el camino de estos procesos al modificar los usos de suelo potenciando el desarrollo del mercado inmobiliario en estos fraccionamientos.

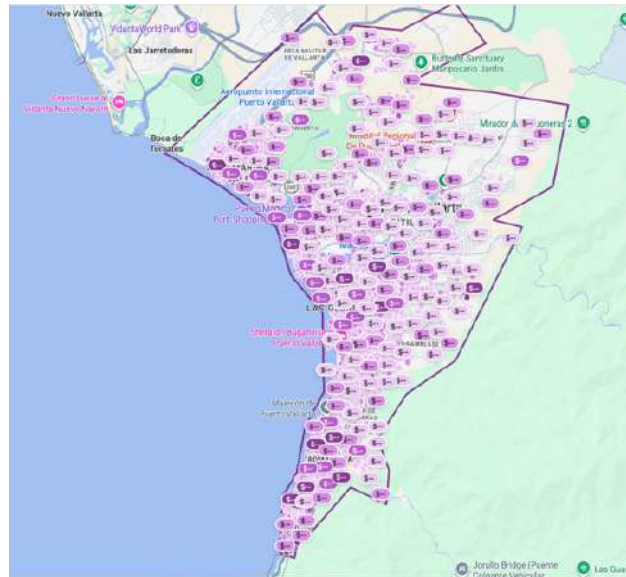
#### 4. HALLAZGOS

El modelo de alojamiento vacacional basado en plataformas, ha encontrado en Puerto Vallarta, un espacio ideal para su desarrollo y expansión, esta ciudad es uno de los cinco destinos turísticos con mayor número de rentas vacacionales en México junto a la Ciudad de México, Cancún, Playa del Carmen y Tulum.

La oferta de este tipo de alojamientos se dispersa prácticamente por toda la ciudad y aunque existen zonas con mayor concentración, es claro que el fenómeno ha alcanzado espacios de vivienda que se suponían solo para uso de vivienda local.



## FIGURA 8. DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPCIOS OFERTADOS COMO RENTAS TURÍSTICAS A TRAVÉS DE AIRBNB EN PUERTO VALLARTA



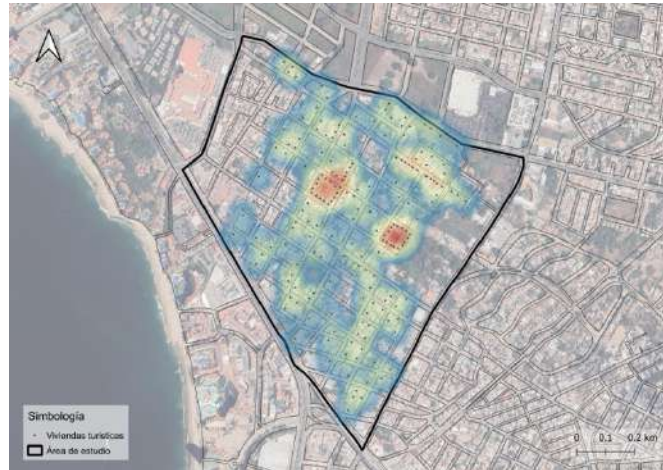
Fuente: Tomada de la plataforma de análisis [www.airdna.co](http://www.airdna.co)

El desarrollo de este modelo de alojamiento ha tenido tal éxito, que para su análisis desde plataformas como airbna.com, se ha segmentado en 9 mercados el crecimiento y expansión en virtud del número de rentas activas que se tienen en diversas zonas de la ciudad, siendo estos:

- a) Colonia Díaz Ordaz
- b) Colonia Versalles
- c) Colonia del Cerro
- d) Zona hotelera
- e) Colonia Emiliano Zapata
- f) Zona Romántica
- g) Colonia 5 de diciembre
- h) Zona de Garza Blanca

En términos cuantitativos y de acuerdo a un conteo artesanal en campo y complementado con bases de datos adquiridas a través de la plataforma de análisis de Airbnb.com, el polígono de estudio tiene una oferta de alojamiento vacacional basado en plataformas digitales, de cerca de 1000 rentas activas y el número de edificios en proceso de construcción sigue en aumento.

### FIGURA 9. OFERTA DE ALOJAMIENTO VACACIONAL BASADO EN PLATAFORMAS EN LA ZONA DE ESTUDIO



**Fuente: Los autores, 2026 a partir de bases de datos adquiridas en la plataforma de análisis Airdna.co y complementado con trabajo de campo**

Este fenómeno de expansión del alojamiento vacacional basado en plataformas digitales, ha generado consecuentemente, otro proceso tendiente a la generación de servicios turísticos, la visión de algunos residentes locales de rentar, vender o adecuar sus viviendas locales, para incorporarlas a la amplia oferta de servicios gastronómicos, cafeterías, lavanderías y oficinas inmobiliarias, entre otros, ha sido la cereza en el pastel de una zona que hoy pierde su identidad comercial local y se transforma en interminables espacios de esparcimiento para los turistas que ahí residen de manera temporal.

De acuerdo con datos obtenidos en el Directorio estadístico nacional de unidades económicas (DENUE) de INEGI y complementados con bases de datos del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, así como trabajo de campo, en la zona de estudio existen cerca de 700 unidades de comercio, destacando los dedicados a alimentos, ya que esta zona se ha consolidado como un corredor gastronómico importante, cafeterías y servicios de salud, ya que el turismo médico, en esa zona, ha crecido de manera importante, (figura 10).

## FIGURA 10. ACTIVIDADES ECONÓMICAS GENERADAS EN EL POLÍGONO DE ESTUDIO EN LA ÚLTIMA DÉCADA



**Fuente:** Los autores, 2026 a partir de bases de datos obtenidos en la oficina de licencias del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta y complementado con trabajo de campo

## 5. CONCLUSIONES

Esta investigación, emana de una línea de trabajo que los autores hemos desarrollado desde 2005, pero también, es producto de la observación y vivencias continuas en la zona de estudio, hemos atestiguado, los graves y múltiples procesos de transformación socioespacial en esta parte de la ciudad, en la que de forma cotidiana, hemos recorrido sus calles y atestiguado la pérdida de la cultura barrial, el cierre de los comercios locales y la privación de la tranquilidad que se disfrutaba en esa zona, hoy las banquetas son extensiones de los servicios de cafetería y de gastronomía, en las que el turismo extranjero y nacional, disfrutan del imaginario muy europeo, mientras que para los residentes locales se convierten en un estorbo que impide el libre transitar por las banquetas.

**Figura 11. Invasión de espacios públicos (banquetas) en la zona de estudio por uso servicios de gastronomía.**



**Fuente:** Los autores, 2024 y 2025



El análisis generado al exitoso modelo de alojamiento vacacional basado en plataformas digitales y a su proceso de expansión hacia espacios de vivienda local, en este caso contiguo a la zona de desarrollo turístico tradicional, arrojó hallazgos importantes, en cuanto a los efectos e impactos que genera.

**Figura 12. Finca usada para renta vacacional a través de plataformas digitales**



**Fuente: Los autores, 2025**

El primero de ellos, es un muy evidente proceso de transformación social y espacial que se genera en estas zonas de vivienda local, una reconfiguración urbana y del tejido social, la pérdida de la cultura barrial, un nuevo imaginario de vida construido desde la mirada de los visitantes, la transformación de los espacios de comercio locales, pasando de ser abastos comunitarios a servicios turísticos y desde luego, los fenómenos de la gentrificación y la turistificación.

**FIGURA 13. ESPACIOS TRANSFORMADOS EN TORRES DE DEPARTAMENTOS PARA RENTAS VACACIONALES A TRAVÉS DE PLATAFORMAS**



**Fuente: Los autores, 2025**



La urgencia del gobierno, e incluso de grupos académicos, por dar respuesta a la cada vez más común llegada de turistas a espacios de residencia local, han motivado que la gentrificación sea la respuesta a este proceso en el que, tras la salida de residentes locales de sus espacios de vivienda, emergen grupos de turistas que alquilan para vivienda vacacional, inmuebles construidos, reconstruidos o fincas tradicionales adecuadas para ese fin y con el propósito de vivir experiencias locales.

Sin embargo, habrá que precisar, que, si bien es cierto que la base conceptual es la generada por la investigadora Ruth Glass (1999), también es cierto que dicho concepto se realizó en un espacio y tiempo muy distinto al actual.

Hoy, las condiciones y circunstancias son otras, las causas que motivan la salida de los residentes de sus espacios de vivienda local en la actualidad, son diversas y se ciñen a factores múltiples que impiden generalizar, en todos los casos, una misma forma de gentrificación.

En el caso de la presente investigación, el fenómeno no se trata de la expulsión “obligada” de los residentes locales del espacio en el que han residido por décadas, ya que estamos frente a un proceso más complejo e impactante, es la convergencia de 3 factores:

- 1) Un modelo de negocio digital muy exitoso y que ha permitido democratizar el alojamiento vacacional,
- 2) Un mercado inmobiliario que ha visto un enorme nicho de oportunidad en este negocio, y finalmente,
- 3) La complicidad de los gobernantes para generar los cambios de uso de suelo necesarios para darle más valor a los predios y fincas

Todo ello, ha propiciado que algunos de los residentes originales de este polígono de estudio, hayan visualizado una forma de negocio, vendiendo o rentando sus fincas, para ser remodeladas o demolidas y generar modernas torres de departamentos. Estamos frente a una “gentrificación conveniente”, una forma de aprovechar el nuevo valor de sus propiedades y cambiar su residencia a otro espacio de manera voluntaria.

Finalmente, de estos procesos y la llegada masiva de turistas, a estas nuevas zonas de alojamiento, que se comercializan a través de plataformas digitales, se deriva una “turistificación consecuente”, el crecimiento de la demanda de servicios turísticos en el polígono de estudio está directamente vinculado a la expansión del alojamiento de plataformas en estos fraccionamientos y la salida de los residentes locales cuyas necesidades son otras.



## FIGURA 15. ZONAS DE RESISTENCIA DE RESIDENTES LOCALES



Fuente: Los autores, 2025

El debate se centra en el análisis de los diversos factores que conforman el desarrollo de los fenómenos de la gentrificación y la turistificación, de la complicidad del gobierno municipal para generar instrumentos de gestión urbana “a la carta” que faciliten el crecimiento del mercado inmobiliario y la visión de los residentes locales por conservar sus barrios tradicionales o dejarse llevar por la oleada que representa el negocio del alojamiento vacacional basado en plataformas sin que medie preocupación por los efectos e impactos irreversibles e inexorable que se están generando.

La zona de estudio aun cuenta con una pequeña “zona de resistencia” frente a estas mutaciones sociales y territoriales que están experimentándose de manera general, dos manzanas de residentes que luchan por conservar sus espacios de vivienda y que son quienes sufren a diario los impactos y efectos del desarrollo inmobiliario, sin duda, su estilo de vida se ha transformado y aunque tratan de convivir con los residentes temporales y los múltiples efectos de la gentrificación y la turistificación, tarde que temprano quizás tengan que salir de ahí.

Los procesos, fenómenos, efectos e impactos que se han analizado en torno a la expansión del alojamiento de plataformas no es un hecho aislado o propio de este polígono de estudio, por el contrario, existen otras zonas del municipio que comienzan a esbozar elementos tendientes a seguir el mismo camino y que deberían de urgir análisis profundos para mitigar los futuros impactos que se generen.

**BIBLIOGRAFÍA**

- Airdna. (2026). *Market Overview: Puerto Vallarta*.  
<https://app.airdna.co/data/mx/25/overview?lat=20.640711&lng=-105.156155&zoom=12>
- Camacho Castro, G., Cavazos Vizcarra, C. B., & Monge Olivarría, C. H. (2025). Turismo y plataformas digitales de alojamiento: una revisión sistemática de la literatura. *INTER DISCIPLINA*, 12(34), 213–226. <https://doi.org/10.22201/ceiich.24485705e.2024.34.89252>
- Cañada, E. Murray, I. Dit Chiro, CM. (2025). *El malestar en la turistificación. Pensamiento crítico para una transformación del turismo*. España. Icaria Editorial.
- Castells, M. (1999). *La era de la información. Economía Sociedad y Cultura. La Sociedad Red. Vol.1*. Madrid. Siglo XXI Editores.
- Colonias de México. (2025). *Reporte Demográfico Completo. Análisis detallado de Versalles*.  
<https://www.coloniasdemexico.com/reporte/Versalles/Puerto%20Vallarta/JAL>
- De la Calle Vaquero, M. Mínguez, C. García-Hernández, M. (2023). The touristification of urban spaces: measurement proposal. (2023). *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, 99. <https://doi.org/10.21138/bage.3459>
- DENUE. (2026). *Puerto Vallarta/Versalles*.  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- Garrido-Rodríguez, L. A. (2025). ¿Expansión o invasión? El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2023. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 51(154), 1–25. <https://doi.org/10.7764/EURE.51.154.02>
- Huízar Sánchez, M.A. (2018). *Desarrollo Local y Turismo en la Región de Bahía de Banderas*. México. Universidad de Guadalajara.
- Huízar Sánchez, M. Á. et al. (2024). *Economía colaborativa y turismo: Desafíos para las ciudades del ocio*. Comunicación Científica. México. <https://doi.org/10.52501/cc.179>
- Kumar, N. (31 diciembre 2025). *Estadísticas de Airbnb [2026]: Usuarios y datos de crecimiento*. Ddemandsage. [https://www-demandsage-com.translate.google.com/airbnb-statistics/?\\_x\\_tr\\_sl=en&\\_x\\_tr\\_tl=es&\\_x\\_tr\\_hl=es&\\_x\\_tr\\_pto=sge](https://www-demandsage-com.translate.google.com/airbnb-statistics/?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=es&_x_tr_hl=es&_x_tr_pto=sge).
- Marketdatamexico.com. (2026). *Colonia Diaz Ordaz, Puerto Vallarta, en Jalisco*.  
<https://www.marketdatamexico.com/es/article/Colonia-Diaz-Ordaz-Puerto-Vallarta-Jalisco>
- Navarro, E. (16 mayo 2024). El auge de la vivienda turística: Una perspectiva Europea. Equipo Europa. <https://equipoeuropa.org/el-auge-de-la-vivienda-turistica-una-perspectiva-europea/#:~:text=Esto%20se%20debe%20en%20gran,y%20QUAGLIERI%20DOM%20C3%8DNGUEZ%20C%202014>.
- ONU-Hábitat. (2019). *Guía global para el espacio público: De principios globales a políticas y prácticas locales*.  
[https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/06/guia\\_global\\_ep.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/06/guia_global_ep.pdf)
- Real Academia Española. (2026). *Diccionario de la Lengua Española*.  
<https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n>.



- Rojo Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18(37), 697-719. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>
- Schwab, K. (2017). *La cuarta revolución industrial*. México, Debate.
- SECTURJAL (2025). *Estadísticas en el sector turístico*. <https://secturjal.jalisco.gob.mx/estadisticas-en-el-sector-turistico>
- Siou, H. & Blanck, J. (2011). Gentrificación: un fenómeno urbano complejo y su uso por las autoridades públicas. CITEGO. [https://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-1733\\_es.html#iref:note](https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1733_es.html#iref:note).
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid. Editorial Traficante de sueños.
- Vollmer, L. (2019). *Estrategias contra la gentrificación*. España. Editorial Katakarak.