

MATICES DE LA TURISTIFICACIÓN Y DE LA GENTRIFICACIÓN EN MÉXICO: COMPARATIVA DE IMPACTOS SOCIOESPACIALES EN LA ROMA-CONDESA Y EL CENTRO PATRIMONIAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE

NUANCES OF TOURISTIFICATION AND GENTRIFICATION IN MEXICO:
SOCIO-SPATIAL IMPACTS IN THE ROMA-CONDESA NEIGHBORHOOD AND
SAN MIGUEL DE ALLENDE'S HERITAGE DISTRICT

David NAVARRETE ESCOBEDO

Departamento de Arquitectura

UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO | Guanajuato, México

Contacto: davidnavarrete@ugto.mx

Resumen

En México, desde las últimas dos décadas del siglo xx, las operaciones de renovación urbana y recuperación patrimonial se basan en la mejora de la apariencia física y de la imagen urbana para la tematización turística, lo que con frecuencia implica el desplazamiento de habitantes originales. Este trabajo busca actualizar el conocimiento de los efectos de la turistificación y de la gentrificación en barrios históricos de Ciudad de México y de San Miguel de Allende en la segunda década del siglo xxi. Para caracterizar la turistificación y la gentrificación se aborda la presencia y apropiación del espacio habitacional de poblaciones flotantes extranjeras y nacionales. Los indicadores principales serán las unidades de vivienda turística registradas en Airbnb, el comportamiento de mercado inmobiliario y las políticas urbanas en términos de estrategias que buscan hacer del turismo y de las poblaciones privilegiadas locales y del extranjero el motor de crecimiento. Los resultados muestran la apropiación turística y transnacional de los edificios patrimoniales más relevantes, así como del espacio habitacional

Abstract

In Mexico, since the last two decades of the 20th century, many urban renewals and heritage renovations involve a physical improvement or urban image-upgrading for tourists. This improvement often implies the displacement of original inhabitants, as some scholars have noted. This work explores the touristification and gentrification effects on the heritage sectors of Mexico City and San Miguel de Allende in the second decade of the 21st century. This research will address the presence and appropriation of housing space by foreign floating populations to characterize touristification and gentrification recently labeled as transnational. The leading indicators are the number of foreign inhabitants and tourist housing units registered on Airbnb, the real estate market trends, and the analysis of urban policies regarding strategies that seek to make tourism and privileged populations the engine for urban growth. The results show touristic and transnational appropriation of the most relevant heritage buildings and housing spaces. The historical centralities, primarily for foreigners and transit

con mejores recursos. El impacto del nuevo uso de las centralidades históricas prioritariamente para extranjeros y poblaciones de paso se hace sentir en el mercado inmobiliario, al que sólo el capital extranjero y de grandes desarrolladores pueden acceder, lo que también propicia prácticas segregativas sociales y de consumo. En la transformación socioespacial de estos barrios, particularmente afecta la escasez de oferta de vivienda para uso permanente y de largo plazo al cual puedan acceder las clases populares.

populations, are felt only for foreign capital and large developers in a real estate market. It also fosters segregation in social and consumer practices. Mainly, the study documents the shortage of housing supply for permanent and long-term popular classes.

Palabras clave: *Airbnb, vivienda, alojamientos turísticos, turistificación, urbanismo, gentrificación, política de vivienda*

Keywords: *Airbnb, housing, tourist hostels, touristification, city planning, gentrification, housing policy*

La turistificación y la gentrificación en el siglo XXI

La *turistificación* designa el proceso y el resultado del desarrollo turístico planificado y voluntarista del espacio (Dewailly, 2005). Se trata de la apropiación a través del tiempo de un territorio por el turismo, manifiesto por la predominancia de espacios destinados a hoteles, servicios y equipamientos para visitantes, la polarización espacial y temporal de flujos turísticos, y por diversos efectos sociales, económicos y espaciales en el territorio de recepción. El término *turistificación* hace alusión a la forma excesiva que ocupa el turismo y el turista individuo-consumidor en las actividades sociales, culturales, económicas e identitarias del lugar de destino. Este proceso ha marcado la evolución urbana de varios centros históricos en América Latina, en donde la tematización turística fue parte central de la estrategia de desarrollo y superación del declive sufrido durante gran parte del siglo XX (Delgadillo, 2016). A su vez, la turistificación ha generado en mayor o menor medida una gentrificación con la correspondiente sustitución de residentes (Vergara Constela, 2013; Sepúlveda, 2017; Torres y Momsen, 2005). Durante varias décadas y prácticamente hasta la primera del siglo XXI, la gentrificación fue estudiada en el ámbito endógeno y metropolitano. Se suponía que los gentrificadores provenían

de las clases sociales nacionales y locales privilegiadas que se desplazaban a un barrio atractivo, menos rico, para transformarlo en uno a la moda.

Antes del auge de Airbnb, la gentrificación en Latinoamérica se había asociado casi exclusivamente a la turistificación de barrios históricos sobre todo en ciudades medias con un reconocimiento patrimonial, especializados en servicios para turistas nacionales y extranjeros, además de visitantes metropolitanos o regionales, pero hospedados en establecimientos hoteleros tradicionales (Casellas *et al.*, 2012; Delgadillo, 2015). La gentrificación por servicios turísticos era conducida por el Estado, condición distintiva de América Latina y España (Inzulza-Contardo, 2012; Janoschka *et al.*, 2014). El mecanismo de la gentrificación en las ciudades mexicanas funcionaba a partir de las inversiones del Estado en la renovación de los espacios edificados para que el capital privado financiara y reactivara las actividades sociales y económicas (Olivera y Delgadillo, 2014). No obstante, en las últimas décadas se ha documentado un nuevo origen de los gentrificadores que no son ni nacionales ni locales, sino que han dejado sitios urbanos de los países del norte para instalarse en pueblos y ciudades de los países del sur. Así, en la segunda década del siglo XXI el balance conceptual de la gentrificación permite establecer la variante de ese fenómeno que los especialistas han acordado en llamar *gentrificación transnacional* (Hayes y Zaban, 2020). Comienzan a aparecer evidencias empíricas sobre el proceso de la gentrificación transnacional íntimamente ligado al de la turistificación y en particular al de la turistificación de ciudades latinoamericanas (Sigler y Wachsmuth, 2016).

En la década de 2010 e inicios de 2020, la gentrificación transnacional se vio influenciada por la utilización de plataformas de hospedaje entre particulares, tales como Airbnb.¹ La gentrificación ahora conducida por la presencia de viviendas turísticas puede leerse como un desplazamiento provocado por el poder de consumo, los códigos culturales y el comportamiento de los usuarios temporales de espacios turístico-patrimoniales. Este tipo de gentrificación fue conceptualizada en Europa antes que en Latinoamérica. Los casos de París y Barcelona fueron los más relevantes en los estudios pioneros que explicaban el avance de la gentrificación por la presencia

1 Airbnb es un modelo de negocio de renta de propiedades entre particulares que ha tenido un gran auge en las ciudades de alta demanda turística y residencial. La empresa creada en 2008 se inspiró en el concepto de economía colaborativa, aunque ahora es parte de los grandes monopolios del capitalismo avanzado. El negocio funciona por medio de una plataforma (www.airbnb.mx) en la que particulares ofrecen viviendas enteras o compartidas a cambio de una remuneración.

de Airbnb (Hernández Cordero, 2015). Luego el fenómeno se generalizó y alcanzó a barrios de ciudades como Madrid, Sevilla, Lisboa, Venecia, Nueva York, Berlín y San Francisco² (Díaz-Parra y Jover, 2021).

En las investigaciones sobre la gentrificación latinoamericana, una parte de la reflexión se centra en la vivienda y los servicios reintroducidos en los centros históricos (Manrique Gómez, 2013; Janoschka *et al.*, 2014; Delgadillo, Díaz y Salinas, 2015). Otra parte apunta al turismo como uno de los principales frentes de la gentrificación (Carrión, 2007; Vergara Constela, 2013; Reyes Pérez, 2014; Hayes, 2018). En ámbitos académicos de Latinoamérica sigue habiendo reservas sobre la gentrificación residencial, por la acepción original en los países del norte. En contraparte, las investigaciones en el tema evidencian la gentrificación asociada con procesos económicos, que pueden cambiar las residencias por actividades particularmente de uso turístico-comercial, lo que Fernando Carrión (2007: 40) definió como *boutiquización*.³

La gentrificación debida al incremento de la oferta de la plataforma Airbnb en los países del Sur Global, como los latinoamericanos, estaba hasta hace unos años excluida del debate teórico por considerarse que era un fenómeno concentrado en las grandes capitales de los países de alto ingreso (Brenner, 2013). Sin embargo, a partir de 2014 irrumpió el debate en las ciudades latinoamericanas, en el panorama mundial de la gentrificación por Airbnb, con una conceptualización híbrida entre los conceptos de los países del norte y ciertas características locales del sur (Sigler y Wachsmuth, 2016). Una de las características de la gentrificación por Airbnb en América Latina, a diferencia de lo sucedido en los países del norte, es el mayor peso de la clase media transnacional en las ciudades de países de alta renta. En ciudades como Barcelona ha habido una importante injerencia de las clases medias extranjeras procedentes de Alemania e Inglaterra, entre otros, pero ellas han complementado la gentrificación conducida por las clases medias y altas nacionales. En América

2 La aplicación de Airbnb creció como una respuesta a la escasez de oferta y carestía del hospedaje asequible durante eventos masivos en la ciudad californiana de San Francisco.

3 El término *boutiquización*, de acuerdo con Carrión, hace referencia a la transformación comercial de venta al detalle de alta gama, utilizando la idea de la boutique como elemento representativo del consumo burgués. Por tanto, se trata de una gentrificación comercial basada en la multiplicación de boutiques de moda, hoteles boutique, galerías de arte, restaurantes gourmet, entre otros. La gentrificación comercial o *retail gentrification* de la literatura anglosajona se identifica en la primera década del siglo XXI en varios barrios de ciudades estadounidenses donde los comercios y mercados vendían productos más caros y de mayor estatus social, con las consecuentes dinámicas de exclusión para la mayoría de los habitantes originarios de menores ingresos (Zukin *et al.*, 2009).

Latina el avance de Airbnb ha demostrado su relevancia en San Miguel de Allende, en México, y Cuenca, en Ecuador, donde la gentrificación la conduce esencialmente el mercado de consumo e inversionistas extranjeros, particularmente del tipo de trabajadores retirados estadounidenses y canadienses. A escala internacional, Hayes y Carlson (2018), Hayes (2018), Sigler y Wachsmuth (2016) y Covert (2017) han explorado los centros históricos de algunas ciudades latinoamericanas donde los extranjeros asoman su importancia como vectores de cambio socioespacial debido a su predilección por convertirse en inversionistas de Airbnb en estas ciudades.

En los años que abarcan la última década del siglo xx y la primera del XXI, las inversiones privadas se concentraban en crear establecimientos de servicios turísticos como la hotelería tradicional, centros comerciales, hoteles boutique, *concept-houses*, galerías culturales y de arte, y restaurantes gourmet en ciudades medias como San Miguel de Allende, Querétaro y Mérida, pero también en el perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, en el que se concentra el patrimonio edificado desde el siglo xv y, por otro lado, en los llamados “Corredores Turísticos”.⁴ En algunos casos, la iniciativa privada también invertía en operaciones de vivienda de alto rango, con la construcción o remodelación de departamentos y viviendas. Un ejemplo es la zona poniente del Centro Histórico de la Ciudad de México, cuya renovación se basó en crear corredores turísticos con inversiones hoteleras de reconocidos grupos nacionales e internacionales, así como inversiones de vivienda para clases altas realizadas por Grupo Carso.

En la segunda década del siglo XXI, la modalidad de rentar viviendas entre particulares por cortas estancias para visitantes parece estar acelerando la gentrificación turística. Un indicador se encuentra en el crecimiento de Airbnb: el fenómeno explotó en varias ciudades mexicanas y latinoamericanas como Ciudad de México, Guadalajara, Querétaro, San Miguel de Allende, Mérida, Oaxaca, Guanajuato y Morelia (AirDNA, 2020). La composición del parque de viviendas en renta turística se sitúa en esos casos en más del 50 por ciento de viviendas enteras según datos de AirDNA (2020); incluso puede alcanzar un 74 por ciento, como en el caso del centro

⁴ El programa de corredores turísticos se implementó en 2002 como parte de Programa General de Gobierno del Distrito Federal, complementario a la promulgación del Bando dos. Esas políticas urbanas buscaban densificar la ciudad central y contener el desarrollo anárquico y periférico de la metrópolis. Se renovaron zonas centrales con potencial turístico y comercial como la Avenida Paseo de la Reforma, La Alameda Central y el Centro Histórico. El otro polígono importante intervenido fue la Basílica de Guadalupe. En esos espacios se buscaba incentivar la inversión pública y privada en la mejora del espacio urbano y la creación de servicios y comercios turísticos (Navarrete, 2014).

de San Miguel de Allende. El alquiler de partes de la vivienda puede interpretarse de múltiples maneras: estudios europeos muestran el interés de aquellos propietarios que no viven permanentemente ahí e invierten en el bien inmobiliario con el fin de reproducir su ingreso (Cocola-Gant y Gago, 2021).

En el periodo 1990-2010, las zonas gentrificadas estudiadas no documentaban expulsión residencial masiva (Martí-Costa *et al.*, 2016), sino sólo desalojos puntuales de algunas familias (Delgadillo, 2016). Sin embargo, en la Ciudad de México se estiman alrededor de 3000 desalojos anuales entre 2014 y 2019, de acuerdo con las organizaciones sociales Coalición Internacional del Hábitat y la 06000 Plataforma Vecinal y Observatorio del Centro Histórico (Gutiérrez, 2019). Con la entrada de Airbnb se comenzó a registrar un mayor desplazamiento de propietarios de menores ingresos que vendían a inversionistas inmobiliarios y que no se reinsertan en las viviendas nuevas del barrio. Más adelante trataremos el caso revelador de San Miguel de Allende, donde se ha encontrado que entre 2008 y 2020 más de 2500 viviendas del centro histórico y de las colonias aledañas han salido del mercado de renta a largo plazo. En Santiago de Chile se calcula que el 40 por ciento de los antiguos residentes de barrios gentrificados son desplazados (López Morales, 2016).

En Latinoamérica, el impacto de la gentrificación por Airbnb, al igual que en los países del norte, estriba en el papel de las clases medias y altas nacionales en la conformación de una estructura residencial segregativa (Sabatini *et al.*, 2009; Hayes y Zaban, 2020; Navarrete Escobedo, 2020). En las zonas gentrificadas de la Ciudad de México y de Santiago de Chile, Rase *et al.* (2019) encuentran que las clases medias y altas crecen un 100 por ciento durante los periodos de transformación de estos espacios con la renovación urbana. Sin embargo, estas clases no son las únicas que actúan: se revela que las clases transnacionales también son conductores de la gentrificación por Airbnb (Reyes Pérez, 2014; Baños Francia y Huízar Sánchez, 2016; Sigler y Wachsmuth, 2016; Hayes y Zaban, 2020; Navarrete Escobedo, 2020). En la ciudad de San Miguel de Allende se calcula que residen entre 13 000 y 16 000 extranjeros (Gárriz Fernández, 2011; Flores Pacheco y Guerra Vallejo, 2016), lo cual representa el 30 por ciento de los residentes del centro histórico (Navarrete Escobedo, 2020).

Otra característica compartida entre ciudades de Latinoamérica y de los países del norte es el papel central que juega el patrimonio urbano-arquitectónico en la atracción de los turistas, residentes transnacionales y de Airbnb. Con las políticas turísticas,

en su mayoría se encuentra bien conservado; las inversiones en restauración son una condición del surgimiento de la gentrificación por Airbnb. Como es bien sabido, la mayoría de los centros históricos de las metrópolis latinoamericanas sufrieron abandono durante gran parte del siglo xx (Delgadillo, 2015; Carrión, 2017). En contraste, muchas de las ciudades medias entraron en un periodo de letargo económico por lo cual sus centros quedaron estancados pero muy preservados, llevando un proceso atípico de conservación urbana y cultural (Ferro, 2003). Desde la década de 1940 en México, el ciclo de inversión abandonó los sectores centrales patrimoniales, entre otros procesos, lo cual permitió el abaratamiento del suelo y bienes edificados. Los inversionistas actuales tienen el objetivo de aprovechar esta situación, que duró décadas, para recuperar el diferencial de renta o *rent gap* (Smith, 1979). El proceso de revalorización comenzó en la última década del siglo xx y continuó en el primera del XXI (Carrión y Erazo, 2016), para luego acelerarse entre 2008 y 2020 en la medida que Airbnb se volvió un negocio muy rentable para las clases medias nacionales e internacionales y para los capitales privados. Las localizaciones preferidas de Airbnb en Latinoamérica son ciudades poseedoras de un patrimonio tangible e intangible relevante con frecuencia reconocido con el título de Patrimonio de la Humanidad (Durán Solís, 2014).

La apropiación del uso habitacional para la oferta de vivienda turística determina procesos de exclusión que caracteriza a varias ciudades en Latinoamérica. En los casos de las colonias Roma y Condesa de la Ciudad de México y el centro histórico de San Miguel de Allende se plantea establecer una comparación entre las nuevas geografías de las modalidades de la turistificación y de la gentrificación. Se trata de barrios históricos con poblaciones extranjeras, mayoritariamente estadounidenses, en residencias secundarias. En los siguientes apartados se aportarán elementos comparativos entre las dos ciudades con escalas y condiciones para distinguir los puntos comunes y las diferencias del fenómeno turistificación-gentrificación en el horizonte mexicano. Por último, se caracterizarán los principales problemas introducidos por la turistificación y la gentrificación en los barrios históricos de las dos ciudades mexicanas, particularmente en el uso tradicional de habitación.

Métodos

El estudio de la gentrificación por Airbnb en San Miguel de Allende y los barrios Roma y Condesa se basa en observación de sus centros patrimoniales, transformados por actividades turísticas en las últimas dos décadas. Los criterios específicos considerados en la metodología fueron *a)* La caracterización del valor patrimonial y el reconocimiento nacional o internacional de los inmuebles; *b)* La intervención de políticas públicas de reinversión; y *c)* El avance de la gentrificación por vivienda turística. En ambos casos, se trata primeramente de barrios que tienen el reconocimiento por parte de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad en el centro de San Miguel (World Heritage Centre, s. f.), y por el Instituto Nacional de Antropología e Historia respecto a los barrios contiguos Roma-Condesa de la Ciudad de México. Esto propició la intervención de los gobiernos municipales, estatales y federal en distintos procesos de renovación urbana y conservación patrimonial con fines de promoción turística. En el contexto local, existe una rica historia política, migratoria y económica, así como del cuidado del patrimonio, expresados en la morfología urbano-arquitectónica de cada uno de los territorios, con interés en la proyección turística.

Se desarrolla una investigación cualitativa y cuantitativa sobre el avance de la gentrificación en la vivienda y su turistificación para articular los procesos productivos y de ocupación por actores sociales del turismo. Los principales insumos fueron las bases de datos del sitio Airbnb y de la consultora AIRDNA.⁵ Se consideró el período de 2017 a 2019 para la distribución de los registros de viviendas en Airbnb en San Miguel de Allende y la Roma-Condesa de Ciudad de México. Con base en esas estadísticas se realizó un análisis cuantitativo de la oferta de viviendas turísticas entre particulares y se identificaron las zonas habitacionales donde ocurre la gentrificación por Airbnb. Por otro lado, para contar con el panorama del proceso de turistificación y gentrificación de las dos ciudades, se analizaron los discursos y políticas impulsadas desde los planes de ordenamiento territorial, específicamente las políticas de renovación urbana vigentes desde la década de 1990. Por último, se realizó observación directa en campo y entrevistas semiestructuradas con informantes clave, personas originarias de San

⁵ Airdna es un sitio web de datos y estadísticas de la oferta de vivienda turística en las principales ciudades en las que la plataforma Airbnb tiene presencia. Realiza análisis sobre oferta, características de las viviendas y porcentajes de ingresos mensuales. Disponible en www.airdna.com.

Miguel de Allende que viven o trabajan en el centro. El objetivo de la entrevista fue profundizar en los procesos de exclusión y desplazamiento en las zonas donde se ha instalado la oferta de Airbnb, así como detectar el grado de avance de la gentrificación y de la turistificación con sus modalidades en la transformación en cuanto a la apropiación o exclusión de los diferentes grupos sociales que se disputan el territorio.

Para el estudio de la gentrificación en el centro histórico de San Miguel de Allende y de los barrios Roma y Condesa de Ciudad de México se contabilizaron las viviendas promedio ofertadas por día en Airbnb, así como el promedio de viviendas activas en el registro de la plataforma AirDNA que salen al mercado de renta a corto plazo para turistas, en un momento del período anual. Se cartografió su distribución retomando los mapas que proporciona el sitio de AirDNA para ambas ciudades. Se documentó que la presencia de Airbnb coincide con la residencia de población extranjera en los barrios centrales patrimoniales de las dos ciudades, con la revisión de las estadísticas del censo de población más reciente (INEGI, 2020). También se documentó la presencia de viviendas turísticas en edificios patrimoniales monumentales en casonas y palacios, así como en casas-habitación de menor escala, de arquitectura no protegida, vernácula o de autoconstrucción.

El Centro Histórico de San Miguel de Allende, Guanajuato

San Miguel de Allende se ha convertido en un referente nacional e internacional del grado de gentrificación que puede alcanzar una ciudad patrimonial (Covert, 2017; Hayes y Zaban, 2020). Se asocia con las condiciones globales de la alta movilidad del turismo, cuyo objetivo son ciudades patrimoniales como San Miguel de Allende, lo que podría replicarse en otras ciudades mexicanas con características patrimoniales y buena calidad de vida como Oaxaca, San Cristóbal de las Casas, Morelia, Querétaro y Mérida. Una de las características de la gentrificación en San Miguel de Allende es que ahí convergen los intereses locales empresariales y políticos, con las demandas de la clase media nacional y transnacional de viviendas en segundas residencias y viviendas turísticas (Ayuntamiento, 2005; Instituto Municipal de Planeación *et al.*, s. f.). La presencia de la clase media transnacional en ciudades mexicanas es de larga data y es el resultado de políticas promovidas por los Estados Unidos de América (Navarrete

Escobedo, 2020): migrantes estadounidenses en ciudades de México mencionan que sus condiciones de vida en Estados Unidos han empeorado a la par de las crecientes desigualdades sociales dentro de la sociedad estadounidense desde los últimos cuarenta años (Pinto Vaca, 2022). De igual modo, apuntan que encuentran condiciones favorables en las ciudades mexicanas. El atractivo turístico de estas ciudades ha inyectado una vitalidad económica que se manifiesta desde finales del siglo xx y durante las primeras décadas del XXI (Croucher, 2009; Gárriz Fernández, 2011).

Antes de la pandemia, en 2019, la ciudad San Miguel de Allende alcanzó su pico máximo de frecuentación turística con más de un millón 600 mil visitantes (Secretaría de Turismo, s. f.). En cuanto a la población extranjera, las cifras oficiales de la Presidencia Municipal en San Miguel indican que entre 10 000 y 16 000 extranjeros viven en el centro de la ciudad (Gárriz Fernández, 2011), correspondiente a alrededor del 30 por ciento de la población del centro. El perfil dominante de los extranjeros que residen en San Miguel es el de mujeres estadounidenses de la tercera edad y jubiladas (Instituto Nacional de Migración, 2009). La apropiación turística de una parte importante de las viviendas de San Miguel de Allende tiene raíces antiguas, vinculadas con el interés de las clases medias transnacionales, principalmente estadounidenses, cuyo origen se remonta a la presencia de artistas e intelectuales internacionales que llegaron por primera vez en 1938 con el proyecto cultural de la “Bauhaus Hispanoamericana”, liderados por Felipe Cossío del Pomar (Cossío del Pomar, 1974). En la década de 1950 varios centenares de estadounidenses veteranos de guerra llegaban a San Miguel de Allende para aprender artes e idiomas; hacia la década de 1990 la presencia de la clase media transnacional ya había creado redes sociales en la ciudad. La generación de la posguerra llegó paulatinamente a la edad de jubilación y adquirió cada vez más residencias secundarias en San Miguel de Allende y particularmente en su centro histórico. La adquisición de propiedades por foráneos se intensificó en las dos primeras décadas del siglo XXI, cuando la posibilidad de comprar viviendas para alquiler turístico sedujo tanto a norteamericanos como a las clases pudientes mexicanas.

Roma-Condessa, Ciudad de México

El proceso de la transformación de los dos barrios Roma y Condessa, ambos en áreas centrales de la Ciudad de México, tiene procesos similares a los que han vivido barrios gentrificados en las capitales de los países desarrollados, pero con distintas temporalidades y agentes promotores. Estos barrios mexicanos primero fueron ocupados por las elites, de donde proviene la mayor parte del valor urbano arquitectónico de la modernidad porfiriana, con estilos *art nouveau*, *art déco*, entre otros. Fue hacia la década de 1980, con la crisis económica, la desinversión y el sismo de 1985 (más de 60 edificios colapsados en esa zona), que entraron en un proceso de desvalorización, emigración y alquiler de los inmuebles. El tejido comercial y cultural de estas colonias posee desde la década de 1990 un importante componente de gentrificación conducida por las clases medias y medias-altas del país con posterioridad a la vulnerabilidad causada por los terremotos, lo que provocó ciclos clásicos de desvalorización y luego revalorización del territorio con olas de renovación urbana en esas zonas patrimoniales desarrollada principalmente por agentes inmobiliarios privados que han instalado una fuente de especulación con el valor de los edificios, casas y departamentos así como el alquiler de los mismos.

Esta situación cambió en los últimos años del siglo xx y durante las primeras décadas del XXI (Castillo-Oropeza *et al.*, 2018), las cuales tuvieron en primera instancia importantes y subsecuentes olas de gentrificación, pero todavía exclusivamente residencial asociadas a políticas urbanas de renovación y a políticas económicas de “rescate” de esas colonias centrales. Esto propició el ingreso del sector de gastronomía, bares, hoteles e instalaciones educativas, detonantes de la gentrificación. Gobiernos posteriores a 1997, de distintos matices de la centro-izquierda, en 2000 dieron facilidades a la inversión en vivienda social en áreas centrales de la ciudad, redujeron cargas fiscales, lo que grandes inmobiliarias utilizaron para dar paso a desarrollos en altura e impulsar el sector comercial, el uso de espacios públicos con restaurantes, cafés y bares privados (Olivera y Delgadillo, 2014: 127).

La presencia de Airbnb: resultados

Centro histórico de San Miguel de Allende, Guanajuato

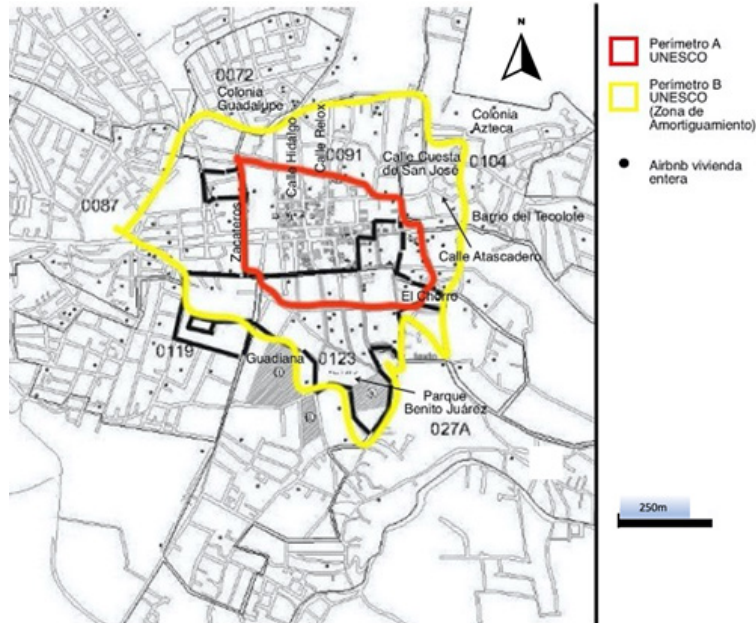
En San Miguel de Allende, entre 2017 y 2019, la distribución de la oferta de viviendas en la plataforma Airbnb coincide plenamente con los barrios que concentran la población extranjera residente. Se cruzaron las estadísticas censales de habitantes extranjeros de las AGEB⁶ del centro histórico (INEGI, 2020) con los mapas de distribución de vivienda rentadas a turistas, retomados de la agencia AirDNA (2020). La distribución geográfica de las viviendas turísticas en el centro histórico de San Miguel de Allende muestra el papel relevante de las clases medias internacionales y nacionales en calidad de propietarios, residentes de corta duración y turistas (Fig. 1). Al ser el patrimonio monumental un recurso limitado en esta ciudad, el centro histórico se encuentra turistificado: alberga hoteles, hoteles boutique, restaurantes, galerías de arte, entre otros; debido a esto, el hospedaje en viviendas turísticas en edificios patrimoniales ve restringido su avance. Lo anterior no quiere decir que palacios y casonas no proporcionen oferta de Airbnb, sino que existe una mayor competencia por otros usos turísticos y comerciales.

En ese sentido se realizaron visitas a calles y barrios de mayor concentración de viviendas turísticas en San Miguel de Allende y se llevaron a cabo entrevistas informales, con lo que se observa que los barrios en la Zona de Amortiguamiento de la Declaratoria de la UNESCO presentan el mayor avance de la vivienda turística (Fig. 1). Junto con el análisis cartográfico se muestra que la gentrificación por Airbnb se concentra en calles y barrios que forman un anillo alrededor de las manzanas de la centralidad fundacional, pasando al norte por las calles de Relox e Hidalgo y la colonia Guadalupe, hacia el sur, en la calle Zacateros y alrededor del parque Benito Juárez, en el barrio El chorro, la colonia Guadiana, para continuar al oeste, en la colonia Azteca, la Cuesta de San José, Barrio del Tecolote y la Calle del Atascadero (Fig. 1).

Según la base de datos de AirDNA, del 26 de diciembre de 2019 en el centro histórico de San Miguel se ofertaron en total 3311 espacios de alquiler en viviendas para

6 El Área Geoestadística Básica, unidad territorial que registra información censal en México, por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística.

Figura 1

Distribución de Airbnb en el centro histórico de San Miguel de Allende

Fuente: Elaboración propia con datos de www.airdna.com y del World Heritage Centre (s. f.)

turistas, de los cuales 2500 fueron viviendas enteras; es decir, 78 por ciento de ellas estaban deshabitadas la mayor parte del año (Tabla 1). La cifra de viviendas enteras en alquiler a través de Airbnb representa 27 por ciento del parque total de vivienda del centro histórico de San Miguel de Allende (9249); una de cada cuatro viviendas cambió su uso original y se convirtió en establecimiento hotelero tipo vivienda turística. Este porcentaje no es nada despreciable: es uno de los más elevados documentados a nivel internacional en cualquier barrio turístico patrimonial. De manera comparativa, en los distritos centrales de París, ciudad que ocupa la primera posición mundial como destino turístico con alrededor de 45 millones de visitantes al año (Bossart, 2019), el porcentaje alcanzó 3 puntos más. Los precios del alquiler no tienen comparación; sin embargo, la proporción de vivienda entera rentada es muy elevada.

Roma-Condesa en la Ciudad de México

Las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo constituyen la principal concentración de la vivienda turística en la Ciudad de México. Se trata de un tipo de ensanche con un alto valor patrimonial, edificadas a finales del siglo XIX e inicios del siglo XX en el entonces el suroeste de la ciudad. En esas colonias encontramos la mayor proporción de viviendas turísticas alcanzadas por manzana: hasta más de 10 viviendas por cada 100 hogares (Madriral Montes de Oca *et al.*, 2018), similar al centro de San Miguel de Allende. El fenómeno de la vivienda turística se incorporó a la dinámica gentrificadora de esas colonias en la segunda década del siglo XXI; a partir de 2010 y hasta 2019 el número de viviendas activas en la plataforma creció de manera exponencial (Madriral Montes de Oca *et al.*, 2018). Las cifras de las viviendas turísticas en toda la Ciudad de México, según la plataforma AirDNA (2020), ascendieron en diciembre de 2019 a 15 303 unidades.⁷ De ellas, 58 por ciento son casas enteras y 42 por ciento son cuartos privados en vivienda compartida con el anfitrión. Las casas enteras en renta turística son 8 875, y aunque ese número no parezca representativo ante los 2.7 millones de viviendas de toda la Ciudad de México (INEGI, 2020), sabemos que la distribución no es homogénea y en las colonias centrales patrimoniales puede alcanzar porcentajes más importantes (ver Tabla 1).

En la colonia Roma Norte, donde existían 1235 registros vigentes de Airbnb en 2019 y de los cuales 877 eran viviendas enteras, la proporción alcanza 7 por ciento del total de viviendas (12 497) de la colonia registradas en el INEGI en el mismo año (INEGI, 2020). Es decir, prácticamente una de cada diez viviendas de la colonia era exclusivamente vivienda turística. Y si contamos las viviendas que ofrecen cuartos compartidos, 14.1 por ciento de las viviendas están teniendo un uso turístico comercial a pesar de que su uso de suelo oficial permanezca como habitacional. Es notable la diferencia proporcional de las viviendas turísticas en áreas patrimoniales de la Ciudad de México y San Miguel de Allende (Tabla 1).

⁷ Las viviendas registradas en Airbnb en las cinco colonias y barrios ascienden a 6209 (ver detalle en Tabla 1).

Tabla 1

Viviendas turísticas en las colonias y barrios patrimoniales de la Ciudad de México y San Miguel de Allende

Colonias y barrios	Viviendas con registro en Airbnb	Total de viviendas en el barrio	Porcentaje de viviendas con registro en Airbnb	Viviendas enteras en Airbnb	Porcentaje de viviendas enteras en Airbnb sobre total de viviendas	Población 2010	Población 2020
Roma Norte	1235	12 497	9.80%	877	7%	12 606	12 514
Roma Sur	350	9562	3.60%	189	1.9%	29 523	30 873
Hipódromo	654	6954	9.4%	443	6.3%	12 449	14 344
Condesa	659	7975	8.2%	439	5.5%	12 820	11 272
Centro San Miguel de Allende	3311	9249	35.7%	2500	27%	26 312	22 405

Fuente: Elaboración propia con datos de Airbnb (2019) e INEGI (2010, 2020)

Conceptualización de la reciente gentrificación turística en las dos ciudades mexicanas

San Miguel de Allende: la ciudad se renta y se adapta al extranjero

En San Miguel, entre 2019 y 2021, Airbnb está tomando las viviendas de barrios populares cercanos al centro patrimonial declarado por la UNESCO, para ser apropiados por clases de mayores ingresos. En 2019 los anuncios del sitio web de la plataforma de Airbnb disponibles en San Miguel de Allende muestran fotografías, tanto de casas de arquitectura popular, como de casonas y de otros palacios de arquitectura relevante protegida o no protegida; todas han sido rehabilitadas en su mayoría por dueños particulares para ser destinadas al turismo. Los extranjeros han encontrado propiedades a precios muy convenientes en comparación con las propiedades en ciudades de Estados Unidos de América, además de contar con ingresos altos, aun siendo pensionados; esto los hace susceptibles al crédito hipotecario. Los empresarios,

los desarrolladores urbanos y los constructores locales⁸ se han beneficiado con un mercado inmobiliario con un alto margen de ganancia al vender propiedades a extranjeros más caro que el promedio del mercado nacional y mucho más aún que el regional. Lo anterior desencadena dinámicas especulativas del valor del inmueble. En 2019 el precio promedio de las viviendas usadas en el centro de San Miguel era de 520 mil dólares, alrededor de 11 millones de pesos mexicanos.

En entrevista semiestructurada con Martina (59 años), comerciante de verduras del mercado de San Juan de Dios, ella explica que en mayo de 2020 vio la gran oportunidad de poder vivir cerca de su lugar de trabajo después de años de buscar un lugar para alquilar; en la calle Canal se había liberado una vivienda anunciada en Airbnb. La locataria anterior, una estadounidense, la dejó para regresar a su país; el propietario, un empresario queretano, la puso en renta nuevamente:

Fui a ver al señor y me dijo que la renta era de 15 mil pesos, con dos meses adelantados, además de una caución bancaria y avales. Yo podía sacar lo de la renta poniendo otro comercio en la entrada de la casa. Pero los otros requisitos no los tenía. El dueño me dijo que ése era el problema con los mexicanos, que los gringos le dan siempre más dinero y siempre traen todo el efectivo de un golpe, no tienen problema. Esa misma semana la rentó otra gringa. (comunicación personal, 24 de mayo del 2020)

Con base en la observación directa de las fachadas en las calles y barrios donde la densidad de Airbnb es más alta de acuerdo con los registros de AirDNA, ésta se encuentra en la zona de transición entre el centro histórico perímetro A y la zona de amortiguamiento de UNESCO (Fig. 1). La tipología arquitectónica que caracteriza la vivienda turística y de segunda residencia en el lenguaje coloquial se denomina *casa de gringo*, que se distingue por detalles estéticos estereotipados, dimensiones y alturas mayores de construcción, alta calidad de acabados, dispositivos de seguridad, colores

⁸ La revisión de sitios web de oferta de vivienda en San Miguel de Allende en 2019 identificó 40 desarrollos inmobiliarios de fraccionamientos y casas vigentes que en total suman 10 000 viviendas en todo el municipio. Los principales grupos y desarrollos son La Pilarica de la promotora Administradora de Activos Inmobiliarios S. A. de C. V. con 326 viviendas; Cumbres de San Miguel de Inmobiliaria Santa Rusca S. A. de C. V. con 1500 casas; Jardines de Allende de Promotora Leonesa S. A. de C. V. con 1800 viviendas; Artesanto de Cuatro promotores con 700 viviendas, por mencionar los cuatro más grandes promotores.

y otros aspectos formales reinventados de la identidad de la casa mexicana tradicional. La gentrificación por Airbnb del centro histórico de San Miguel de Allende se evidencia por el desplazamiento de clases populares a través de la elevación de alquileres. Debido a la presencia de Airbnb, la vivienda en renta para clases populares se ha vuelto un recurso muy escaso; el precio promedio es inaccesible (24 mil pesos mexicanos mensuales, equivalentes a 2170 dólares estadounidenses [Propiedades.com, 2022]).

Se detectaron otros cuatro procesos asociados con la gentrificación derivada del alojamiento a través de Airbnb: la adaptación de los soportes espaciales y usos de suelo urbano, particularmente en edificios patrimoniales protegidos y no protegidos para convertir casas en Airbnb, se homogeneizan los valores culturales, estéticos y de consumo propios de clases medias y altas con una movilidad masificada que acceden a las viviendas turísticas. Asimismo, las reglas de operación de la empresa Airbnb establecen claros requerimientos estandarizados a nivel nacional de equipamiento de los espacios, que van desde utensilios, mobiliario, aire acondicionado, detectores de humo, entre otros. Igualmente, las fachadas y los acabados interiores de las casas ofertadas tienden a usar materiales y colores que simulan historia y antigüedad, aunque, en realidad, ni las proporciones, ni la época del edificio corresponda a la tipología local.

Ciudad de México y el Buy to Rent apuntalado en el Airbnb

Las condiciones y los medios en los cuales Airbnb avanza en los distintos barrios y colonias patrimoniales de la Ciudad de México son variables. En la segunda década del siglo XXI Airbnb se convirtió en uno de los principales soportes de la gentrificación turística, servicios y la gentrificación residencial, con habitantes de alto perfil socioeconómico, locales y extranjeros. Gentrificadores que han decidido invertir en bienes raíces deciden poner sus viviendas en el mercado turístico. Los nuevos compradores aprecian la adquisición de vivienda en colonias Roma y Condesa, no como una opción para vivir sino como una opción de inversión y de acumulación de capital. Los nuevos “pobladores” contemplan comprar una propiedad en la zona renovada con la posibilidad de generar un ingreso extra o dedicar enteramente la vivienda al uso turístico (Zamarrón, 2019). Las colonias Roma Norte y Sur, Hipódromo y Condesa tienen características similares en cuanto al valor arquitectónico patrimonial y la alta oferta cultural y comercial. En estas zonas residenciales patrimoniales, originadas a finales

del siglo XIX e inicios del XX, convergen las preferencias de estilo de vida y consumo que hace coincidir a las élites mexicanas como residentes y a las élites transnacionales como visitantes de corto o mediano plazo. Al igual que otras zonas patrimoniales de anterior data en grandes ciudades de los países del norte, especialmente Barcelona, Madrid o París, se han convertido en los principales focos de la vivienda turística.

En estas colonias patrimoniales mexicanas mencionadas, el fenómeno se ha presentado como un vector de desplazamiento residencial importante sobre todo para las clases medias bajas y populares, donde actualmente tienen la mayor tasa de viviendas turísticas completas en renta por la plataforma (Tabla 1). Este auge de Airbnb ha coincidido con el último *boom* inmobiliario acentuado por el sismo de 2017, el cual afectó varias colonias, sobre todo la Roma Norte; aquí aparece otra modalidad de desplazamiento, no forzada como el desalojo puntual de familias en edificios patrimoniales, pero que es masiva y generalizada por la exclusión que representan para clases medias y populares los nuevos precios de venta y alquiler de la vivienda. Dentro de la clasificación de los cuatro tipos de desplazamiento de Marcuse (1985) podemos interpretar que el encarecimiento de las viviendas reconstruidas, remodeladas o construidas después de 2017 generó un desplazamiento por exclusión.⁹ Las familias que quisieron regresar o mudarse a estas colonias encuentran que las viviendas que sustituyeron a las dañadas por el sismo de 2017 están dirigidas a un perfil socioeconómico bastante alto, con precios promedio de 7 millones de pesos mexicanos (350 mil dólares estadounidenses de 2020).

En entrevista con Karina García, agente inmobiliario de la operación de renovación de un edificio patrimonial de la década de 1950 en la Avenida Oaxaca, colonia Roma Norte, menciona que la mayoría de los compradores de las unidades son mexicanos que han comprado departamentos entre 2 millones 800 mil pesos mexicanos (134 mil dólares estadounidenses), el más pequeño (40 m²), y 5 millones 500 mil pesos

⁹ Este desplazamiento, identificado en las colonias Roma y Condesa en el contexto del sismo de 2017 y del auge simultáneo de Airbnb en los 5 años posteriores a ese hecho, puede interpretarse como una nueva variante de los tipos de desplazamiento de la gentrificación. Este tipo retomaría la definición del tercer desplazamiento propuesto por Marcuse (1985), el desplazamiento por exclusión que se conceptualizó cuando una vivienda es abandonada o gentrificada y que otro hogar es excluido de la posibilidad de mudarse a ella por una cuestión monetaria. En las condiciones anteriores a la turistificación de la vivienda con la plataforma Airbnb los nuevos hogares que se mudarían a un barrio o colonia serían aquellos que pueden pagarlo y se convertirían en sus nuevos residentes. Sin embargo, técnicamente esos nuevos espacios habitacionales quedarán vacíos y serán utilizados por visitantes de corta estancia que dejarán un ingreso mayor que si se alquila la vivienda anualmente a un habitante permanente de alto ingreso.

(261 905 dólares), el más grande (80 m²). Entre 2017 (año del sismo) y 2020, el precio promedio de venta de los departamentos ha aumentado 54 por ciento. Igualmente, la agente expresó que siete de los diez nuevos propietarios no tienen intención de habitar ahí, sino que lo han comprado pensando en alquilarlo a corto plazo en Airbnb y específicamente a extranjeros. Por último, comenta que dentro de las tres operaciones inmobiliarias que está desarrollando su compañía, en las calles de Guanajuato y en Orizaba de la misma colonia, se está repitiendo el esquema. La mayoría de las unidades colocadas en el último año son para vivienda turística, aclara la agente (comunicación personal, 15 de enero del 2020).

Otro mecanismo por el cual se está concretando el desplazamiento residencial en estas colonias patrimoniales es el aumento del alquiler a largo plazo y el aumento del costo de servicios públicos. El alquiler ha aumentado hasta 200 por ciento en los últimos 10 años (Delgado, 2019). Los comercios han cambiado las tipologías de mercancías y clientela: proliferan los perfiles socioeconómicos de residentes, turistas o visitantes de paso donde se ofrecen productos gourmet, cafeterías y bares. Los desalojos de habitantes de los edificios que posteriormente serán renovados en su arquitectura para convertirse en departamentos en Airbnb sufren el aumento de las rentas promedio para residentes a largo plazo, el aumento del precio de venta de las propiedades, y el aumento de los precios y servicios. Finalmente, las fricciones culturales y de convivencia entre personas que visitan y personas que habitan y trabajan en el barrio son fuerzas que están empujando a una constante erosión del tejido social de los barrios patrimoniales de la Ciudad de México.

Conclusiones

Se han identificado las condiciones de base que tienen en común los centros históricos que Airbnb gentrifica, así como la diversidad de factores que intervienen en el avance de los desplazamientos de habitantes y usuarios. Se ha dado cuenta de cómo la vivienda se convierte en el nuevo recurso de extracción de capital de esos territorios, haciendo de edificios, casas unifamiliares y departamentos productos de consumo para el mercado de visitantes de alto poder adquisitivo. En San Miguel de Allende, Airbnb genera ingresos mensuales aproximados de 100 millones de pesos mexicanos (4.8 millones

de dólares estadounidenses), considerando las 3311 unidades ofertadas con un precio promedio de 2550 pesos (121.5 dólares) la noche y una tasa de ocupación del 40 por ciento mensual (AirDNA, 2020). Airbnb, la transnacional de San Francisco, California, capta 15 por ciento del ingreso anual sin pagar ningún tipo de impuesto.

Observamos dos condiciones de la gentrificación basada en Airbnb: la primera, su adaptabilidad a las historias urbanas locales y, la segunda, la similitud de efectos sobre las poblaciones de ciudades medias de regiones periféricas globales originados por esta empresa global. Así, tenemos que, en San Miguel de Allende, la gentrificación tiene un fuerte sello transnacional, llevando a una escala y dimensión inéditas los desplazamientos y las desigualdades urbanas. Bajo esta modalidad del capitalismo digital, Airbnb ocasiona que los sanmiguelenses de bajos recursos sean desplazados de su centro patrimonial. En una década, el modelo de negocio de Airbnb apoyó el *boom* inmobiliario de San Miguel de Allende, una de las ciudades más caras y desiguales de México hoy en día, cuyos precios de venta por metro cuadrado y de renta de viviendas son muy similares a los precios de las zonas más caras y gentrificadas de la Ciudad de México, como las colonias Condesa y Roma.

La escala geográfica analizada en este estudio, representada por los barrios patrimoniales de la Ciudad de México, da cuenta cómo Airbnb se ha apoyado en la historia reciente de la renovación urbana y en la vulnerabilidad ante terremotos. El Estado presenta escasas intervenciones para regular los precios del suelo y de la vivienda: se ha convertido en facilitador de Airbnb con las selectivas renovaciones urbanas. Los fenómenos naturales de terremotos han influido en los procesos de desvalorización de las propiedades y la desvalorización propia del circuito del capital en las ciudades han favorecido a Airbnb, al reproducir el desplazamiento de clases populares locales, como ya se mencionó, debido al alza del alquiler a largo plazo, la escasez de oferta de vivienda en alquiler y el alza de precios de venta de propiedades. Los dos casos estudiados, el centro de San Miguel de Allende y los barrios Roma-Condesa, corresponden a fenómenos detectados en otras ciudades y en otros contextos urbanos internacionales del norte global, lo que muestra el gran impacto que tiene Airbnb en la gentrificación y en la turistificación, con el comportamiento rapaz del mercado inmobiliario, la erosión del tejido social en centros patrimoniales y la limitación del derecho a la centralidad patrimonial para los sectores populares.

Referencias bibliográficas

- AIRDNA. (2020). *Airdna* [sitio web]. Recuperado 08 de abril de 2022 de <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/distrito-federal/mexico-city/overview>.
- AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE. (2005). “Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Miguel de Allende, Gto.” (en línea). *Gobierno del estado de Guanajuato*. Recuperado el 9 de septiembre del 2022 de <https://portalsocial.guanajuato.gob.mx/documentos/plan-municipal-de-ordenamiento-territorial-de-san-miguel-allende>.
- BAÑOS FRANCIA, José Alfonso; HUÍZAR SÁNCHEZ, María de los Ángeles. (2016). “Territorios turísticos de la diversidad”. *Ciudades*, (112), 39-47.
- BRENNER, Neil. (2013). “Tesis sobre la urbanización planetaria” (en línea). *Nueva Sociedad*, (243). <https://nuso.org/articulo/tesis-sobre-la-urbanizacion-planetaria/>.
- CARRIÓN, Fernando. (2007). “El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario”. En Fernando Carrión M. (Ed.), *Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 9-21). FLACSO; Lincoln Institute of Land Policy.
- CARRIÓN, Fernando. (2017). “Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno?”. En Alma Pineda y Mauricio Velasco (Coords.), *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad*, Vol. I (pp. 21-33). Universidad Nacional Autónoma de México; Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología; Universidad de Guanajuato.
- CARRIÓN, Fernando; ERAZO, Jaime (Coords.). (2016). *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política*. Universidad Nacional Autónoma de México; International Development Research Centre; Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- CASELLAS, Antònia; DOT-JUTGLA, Esteve; PALLARES-BARBERA, Montserrat. (2012). “Artists, Cultural Gentrification and Public Policy”. *Urbani Izziv*, 23(1), 104-114. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2012-23-supplement-1-010>.
- CASTILLO-OROPEZA, Oscar Adán; DELGADO-HERNÁNDEZ, Edgar; GARCÍA-MORALES, Ángel. (2018). “Gentrificación y desastre en la zona de La Condesa”. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 35-43. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70157>.

- COCOLA-GANT, Agustin; GAGO, Ana. (2021). "Airbnb, Buy-to-let Investment and Tourism-driven Displacement: A Case Study in Lisbon". *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>.
- COSSÍO DEL POMAR, Felipe. (1974). *Cossío del Pomar en San Miguel de Allende*. Playor.
- COVERT, Lisa Pinley. (2017). *San Miguel de Allende: Mexicans, Foreigners, and the Making of a World Heritage Site*. University of Nebraska Press.
- CROUCHER, Sheila. (2009). *The Other Side of the Fence: American Migrants in Mexico*. University of Texas Press.
- DELGADILLO, Víctor. (2015). "Patrimonio urbano, turismo y gentrificación". En Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas (Coords.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113-132). Universidad Nacional Autónoma de México.
- DELGADILLO, Victor. (2016). "Selective Modernization of Mexico City and Its Historic Center. Gentrification without Displacement?". *Urban Geography*, 37(8), 1154-1174. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096114>.
- DELGADILLO, Víctor; DÍAZ, Ibán; SALINAS, Luis (Coords.). (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- DELGADO, Diana. (2019, 4 de agosto). "Me sacaron de casa; SERÁ AIRBNB?: ASÍ SE TURISTIFICA LA CDMX" (EN LÍNEA). CHILANGO, Noticias. Recuperado el 10 de enero 2020 de <https://www.chilango.com/noticias/reportajes/airbnb-en-la-cdmx/>.
- DEWAILLY, Jean-Michel. (2005). "Mise en tourisme et touristification". En R. Amirou, P. Bachimon, J.-M. Dewailly y J. Malezieux, *Tourisme et souci de l'autre* (pp. 29-34). L'Harmattan.
- DIAZ-PARRA, Iban; JOVER, Jaime. (2021). "Overtourism, Place Alienation and the Right to the City: Insights from the Historic Centre of Seville, Spain". *Journal of Sustainable Tourism*, 29(2-3), 158-175. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1717504>.
- DURÁN SOLÍS, Lucía Fernanda. (2014). *La Ronda: olvidar el barrio, recordar la calle* (Tesis de maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Ecuador). Recuperado el 9 de septiembre del 2022 de <http://hdl.handle.net/10469/6120>.

- FERRO, Hernán. (2003). “Proceso de apropiación del suelo en el centro histórico de una ciudad media atípica. Caso de San Miguel de Allende, 1950-2008”. En Miguel A. García, (Ed.), *Coloquio III de Investigación sobre Arquitectura* (pp.68-81). Universidad de Guanajuato.
- FLORES PACHECO, Martha Inés; GUERRA VALLEJO, Martha Patricia. (2016). “Entre lo local y lo foráneo: gentrificación y discriminación en San Miguel de Allende, Guanajuato”. *Revista Legislativa de Estudios Sociales y de Opinión Pública*, 9(18), 183-206.
- GÁRRIZ FERNÁNDEZ, Iranzu. (2011). “The Right to the City as a Conceptual Framework to Study the Impact of North-South Migration”. *Recreation and Society in Africa Asia and Latin America*, 2(1), 3-33. <https://journal.lib.uoguelph.ca/index.php/rasaala/article/view/1553>.
- GUTIÉRREZ, Fernando. (2019, 16 de julio). “La pelea por el Trevi, el trasfondo de los desalojos en la CDMX” (en línea). *El economista*, Política. Recuperado el 9 de febrero de 2022 de <https://www.economista.com.mx/politica/La-pelea-por-el-Trevi-el-trasfondo-de-los-desalojos-en-la-CDMX-20190716-0050.html>.
- HAYES, Matthew. (2018). *Gringolandia: Lifestyle Migration under Late Capitalism*. University of Minnesota Press.
- HAYES, Matthew; CARLSON, Jesse. (2018). “Good Guests and Obnoxious Gringos: Cosmopolitan Ideals amongst North American Migrants to Cuenca, Ecuador.” *American Journal of Cultural Sociology*, 6(1), 189-211. <https://doi.org/10.1057/s41290-017-0025-y>.
- HAYES, Matthew; ZABAN, Hila. (2020). “Transnational gentrification: The Crossroads of Transnational Mobility and Urban Research”. *Urban Studies*, 57(15), 3009-3024. <https://doi.org/10.1177/0042098020945247>.
- HERNÁNDEZ CORDERO, Adrián. (2015). *En transformación...Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona* (Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona, España). Recuperado el 9 de septiembre del 2022 de <http://hdl.handle.net/10803/310607>.
- INEGI. (2020). “Sistema para la Consulta de información Censal 2020” (en línea). *Instituto Nacional de Estadística, Geografía, e Informática*. Recuperado el 15 de julio del 2021 de <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>.

- INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN de San Miguel de Allende, Gto; Dirección de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial; Dirección de Medio Ambiente y Ecología. (s. f.). "Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de San Miguel de Allende, Gto. 2018". *Instituto Municipal de Planeación, Innovación y Supervisión del Plan 2040 de San Miguel de Allende, Guajauato*. Recuperado de http://implansma.gob.mx/wp-content/uploads/CONSULTA%20PUBLICA_PMDUOET/01_DOCUMENTO/PMDUOET-2018_CP_01_documento.pdf.
- INSTITUTO NACIONAL DE MIGRACIÓN. (2009). *Censo de extranjeros en México*. Centro de Estudios Migratorios.
- INZULZA-CONTARDO, Jorge. (2012). "‘Latino Gentrification’?: Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities". *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107. <https://doi.org/10.1177/0042098011423425>.
- JANOSCHKA, Michael; SEQUERA, Jorge; SALINAS, Luis. (2014). "Gentrification in Spain and Latin America — A Critical Dialogue". *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>.
- LÓPEZ MORALES, Ernesto. (2016). "Acerca de una gentrificación ‘planetaria’, políticamente útil". *Revista INVI*, 31(88), 217-240. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300008>.
- MADRIGAL MONTES DE OCA, Álvaro; SALES I FAVÀ, Joan; LÓPEZ GAY, Antonio. (2018). "El auge de *Airbnb* en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas". *Coyuntura Demográfica*, (14), 91-101. <https://ddd.uab.cat/record/239312>
- MANRIQUE GÓMEZ, Adrian Smith. (2013). "Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos". *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 22(2), 211-234. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v22n2.24940>.
- MARCUSE, Peter. (1985). "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City". *Urban Law Annual: Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195-240.
- MARTÍ-COSTA, Marc; DURÁN, Gustavo; MARULANDA, Alejandra. (2016). "Entre la movilidad social y el desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito." *Revista INVI*, 31(88), 131-160. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300005>.

- NAVARRETE, David. (2014). *La ciudad turística global*. Plaza y Valdés.
- NAVARRETE ESCOBEDO, David. (2020). “Foreigners as Gentrifiers and Tourists in a Mexican Historic District”. *Urban Studies*, 57(15), 3151-3168. <https://doi.org/10.1177/0042098019896532>.
- OLIVERA, Patricia; DELGADILLO, Víctor. (2014). “Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México”. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 111-133. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200007>.
- PROPIEDADES.COM. (2022). “Valores de casas en renta San Miguel de Allende” (en línea). *Propiedades.com*. Recuperado el 9 de febrero de 2022 de <https://propiedades.com/valores/san-miguel-de-allende/casas-renta>.
- REYES PÉREZ, Roberto. (2014). “Migración extranjera: ¿gentrificación?”. *Ciudades*, (103), 9-15.
- SABATINI, Francisco; SARELLA ROBLES, María; VÁSQUEZ, Héctor. (2009). “Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica.” *Revista 180*, (24), 18-25. <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/266>.
- SECRETARÍA DE TURISMO. (s. f.). *San Miguel de Allende. Perfil del visitante 2019* (en línea). *Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato*. Recuperado el 15 de julio del 2021 de <http://observatorioturistico.org/publicaciones/seccion/6>.
- SEPÚLVEDA, Sebastián. (2017). “Estado del arte sobre centros históricos en ciudades mexicanas”. En Alma Pineda y Mauricio Velasco (Coords.), *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad*, Vol. I (pp. 133-167). Universidad Nacional Autónoma de México; Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología; Universidad de Guanajuato.
- SIGLER, Thomas; WACHSMUTH, David. (2016). “Transnational Gentrification: Globalisation and Neighbourhood Change in Panama’s Casco Viejo”. *Urban Studies*, 53(4), 705-722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>.
- SMITH, Neil. (1979). “Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, Not People”. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>.
- TORRES, Rebecca Maria; MOMSEN, Janet D. (2005). “Gringolandia: The Construction of a New Tourist Space in Mexico”. *Annals of the Association of American Geographers*, 95(2), 314-335. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.2005.00462.x>.

- WORLD HERITAGE CENTRE. (s. f.). “Villa Protectora de San Miguel el Grande y Santuario de Jesús Nazareno de Atotonilco” (en línea). *UNESCO World Heritage Convention*, The List. Recuperado el 9 de septiembre del 2022 de <https://whc.unesco.org/es/list/1274>.
- VERGARA CONSTELA, Carlos. (2013). “Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina”. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 33(2), 219-234. https://doi.org/10.5209/rev_aguc.2013.v33.n2.43006.
- ZAMARRÓN, Israel. (2019, 6 de octubre). “Así expulsan lo popular del corazón del centro histórico”. *El Sol de México*, Metropoli. Recuperado el 11, noviembre 2020 de <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/cdmx-centro-historico-gentrificacion-turismo-expulsan-lo-popular-del-corazon-airbnb-be-mate-4276998.html>
- ZUKIN, Sharon; TRUJILLO, Valerie; FRASE, Peter; JACKSON, Danielle; RECUBER, Tim; WALKER, Abraham. (2009). “New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City”. *City & Community*, 8(1), 47-64. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>.