

REGULACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO COMO ESTRATEGIA PARA COMBATIR LA GENTRIFICACIÓN EN MAZATLÁN

REGULATING THE REAL ESTATE MARKET AS A STRATEGY TO COMBAT GENTRIFICATION IN MAZATLÁN

Frida Wolfskill Guzmán
Universidad Autónoma de Sinaloa

Itzé Coronel Salomón
Universidad Autónoma de Sinaloa

Recepción: 20 octubre de 2025

Aceptación: 5 de abril de 2026

Resumen

Este artículo analiza el fenómeno de la gentrificación en Mazatlán, Sinaloa, en el marco del crecimiento turístico y la especulación inmobiliaria. A partir de una revisión documental y un enfoque crítico de la economía urbana, se argumenta la necesidad de implementar medidas regulatorias que frenen la mercantilización de la vivienda y garanticen el derecho a la ciudad para la población local. Se presentan experiencias internacionales comparadas y se discuten sus alcances y limitaciones, proponiendo la aplicación de dos estrategias principales: la regulación de alquileres turísticos de corto plazo y el establecimiento de límites al incremento de los precios de las viviendas. Finalmente, se sostiene que dichas estrategias podrían contribuir a mitigar los efectos de la gentrificación y a su vez, fortalecer condiciones más justas para el acceso, la permanencia y la habitabilidad urbana para la población local.

PALABRAS CLAVE: GENTRIFICACIÓN, TURISMO, MAZATLÁN, DERECHO A LA CIUDAD

Wolfskill-Guzmán, F. y Coronel-Salomón, I. (Mayo-Agosto, 2026). Regulación del mercado inmobiliario como estrategia para combatir la gentrificación en Mazatlán. *Internacionales. Revista en Ciencias Sociales del Pacífico Mexicano*, 9(21), p. 180-204

Abstract

This article analyzes the phenomenon of gentrification in Mazatlán, Sinaloa, within the context of tourism growth and real estate speculation. Based on a documentary review and a critical approach to urban economy, it argues for the need to implement regulatory measures that curb the commodification of housing and guarantee the right to the city for the local population. International comparative experiences are presented, and their scope and limitations are discussed, proposing the implementation of two main strategies: the regulation of short-term tourist rental prices and the establishment of limits on increases in housing prices. Finally, it is argued that these strategies could contribute to mitigating the effects of gentrification and, in turn, strengthening fairer conditions for Access, permanence, and urban habitability for the local population.

KEY WORDS: *GENTRIFICATION, TOURISM, MAZATLÁN, RIGHT TO THE CITY*

Introducción

Durante los últimos años, las políticas de desarrollo en México, se han dirigido de manera importante al crecimiento y al fortalecimiento de la industria turística a través de la inversión privada de capitales en destinos de playa, como el caso de la ciudad de Mazatlán, ubicada en la costa del pacífico del estado de Sinaloa. Las instituciones han estado invirtiendo capital económico y político en el crecimiento del turismo en el balneario mexicano, buscando ofrecer algo más que tan solo un destino turístico más (Mendieta Vega y Roldán Clarà, 2024). La llegada de grandes capitales de inversión privada ha contribuido a intensificar los procesos de gentrificación, entendida como el fenómeno urbanístico donde la población asentada dentro de un espacio o zona habitacional se ve desplazada por la llegada de nuevas y nuevos residentes, quienes resultan atraídos por el costo relativamente accesible de vivienda y de los servicios en comparación con su lugar de origen, con una mejor calidad de vida y capacidad adquisitiva.

Delgadillo-Polanco (2010) define la gentrificación como un fenómeno económico, cultural, político y social que implica la revalorización de los barrios centrales deteriorados. Por revalorización se entiende el proceso mediante el cual el suelo urbano incrementa su valor económico a partir de la inversión pública y privada, la renovación de infraestructura y la llegada de capital inmobiliario, lo cual transforma estos espacios en zonas más rentables dentro del mercado. En este sentido, los barrios previamente habitados por población de bajos ingresos son objeto de rehabilitación, favoreciendo el desarrollo de proyectos dirigidos a sectores con mayor capacidad adquisitiva, limitando el acceso a las viviendas para ciertos grupos sociales.

Estas dinámicas pueden ser entendidas como parte de un proceso más amplio de la acumulación de capital dentro de los espacios urbanos, donde las viviendas son progresivamente mercantilizadas, así como subordinadas a las lógicas del mercado. No obstante, es importante señalar que este proceso no debe atribuirse a las y los nuevos residentes en sí mismos, sino a las dinámicas estructurales del mercado inmobiliario y a la lógica de acumulación de capital que impulsa estas transformaciones. Es la inversión inmobiliaria la que reconfigura

el valor del suelo, atrae a nuevos compradores y encarece progresivamente el acceso a la vivienda, generando un proceso inarmónico y conflictivo caracterizado por el desplazamiento de las y los residentes previamente establecidos y por una creciente diferenciación socioeconómica en el territorio. De aquí que el presente trabajo tenga el objetivo de plantear una propuesta concreta para combatir el fenómeno de la gentrificación a través del establecimiento de límites legales al incremento de los precios de la vivienda y regulando su uso para el alquiler temporal (ya sea por días o semanas) destinado al turismo, en detrimento de las y los residentes previamente establecidos.

Planteamiento del problema

Desde una perspectiva teórica, el presente trabajo se inscribe en el enfoque crítico de la economía urbana, particularmente en la noción del derecho a la ciudad desarrollada por Lefebvre (1968), así como en las aportaciones de Harvey (2014) y Brenner (2017). Bajo este marco, la vivienda no debe ser concebida únicamente como un bien de mercado, sino más bien, como un elemento central para la reproducción de la vida social, cuyo acceso podría verse comprometido por dinámicas de valorización del suelo impulsadas por el turismo e inversión inmobiliaria. En este sentido, el análisis del caso de Mazatlán se aborda como una expresión concreta de las tensiones que hay entre el valor de uso y de cambio dentro de espacios urbanos.

Por otro lado, se aprecia una tendencia de crecimiento sostenido y significativo en los precios de las viviendas para la ciudad de Mazatlán a través de los años dentro del Índice SHF de Precios de la Vivienda, tomando en cuenta un desglose trimestral (Sociedad Hipotecaria Federal, 2025), donde el índice se ha duplicado y superado desde 2015 hasta el primer trimestre de 2025, indicando un incremento drástico en el valor de las propiedades en la ciudad dentro de la última década. Lo anterior, es un indicador clave para el fenómeno de la gentrificación, pues este encarecimiento nos sugiere: 1) Una menor accesibilidad para sus locales, ya que los precios elevados dificultan que residentes originales, especialmente con ingresos promedio o bajos, puedan adquirir o mantener una vivienda; 2) Un mayor desplazamiento, puesto que el incremento de los precios en la renta puede forzar a que sus habitantes locales busquen

opciones de vivienda en otras zonas más asequibles; 3) Un incentivo por desarrollar proyectos inmobiliarios que vayan dirigidos a un público que cuente con un mayor nivel adquisitivo, como turistas y/o migrantes, reduciendo la disponibilidad de terrenos accesibles para locales dentro del lugar sinaloense.

Este desplazamiento se vuelve especialmente evidente en la experiencia de la clase obrera y habitantes originales, quienes, como señala Lefebvre (1968), son rechazados de los centros hacia las zonas periféricas, siendo desposeídos de la ciudad, así como expropiados de su actividad. En Mazatlán, este proceso puede observarse con la expulsión de comunidades tradicionales de la zona costera y del Centro Histórico, ahora revalorizados por la inversión turística y especulación inmobiliaria. Las viviendas que en algún momento fueron asequibles para trabajadores locales, se han transformado en propiedades de lujo o en alquileres vacacionales, negando a sus habitantes el derecho a tener alojamiento en esta ciudad.

En concordancia con el enfoque teórico adoptado, el derecho a la ciudad, además de ser una aspiración, se trata de un medio, un horizonte y una forma de lucha para la población. En palabras de Lefebvre (1968), este derecho trasciende la dimensión individual, al vincularse con los intereses colectivos de la civilización como con las necesidades y particularidades de las distintas capas sociales que buscan integrarse y participar plenamente dentro de las vidas cotidianas y urbanas.

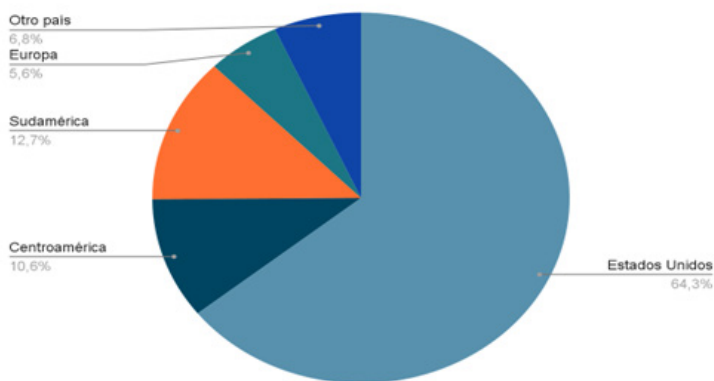
En este contexto, resulta fundamental considerar el papel que juega la migración internacional en la reconfiguración de los mercados inmobiliarios urbanos. En particular, la llegada de población extranjera con una mayor capacidad adquisitiva, frecuentemente vinculada a dinámicas de retiro, inversión y/o movilidad privilegiada, podría estar incidiendo en la transformación de la demanda de vivienda en ciudades turísticas. Este fenómeno, además de ser un proceso demográfico, es una expresión de las desigualdades globales que se materializan dentro de los espacios urbanos, donde ciertos territorios se vuelven atractivos para capitales y poblaciones extranjeras, incrementando la presión sobre los precios del suelo y alquiler, profundizando con ello los procesos de desplazamiento de la población local en Mazatlán, Sinaloa.

De acuerdo con el Observatorio de Migración Internacional (s.f.), de la población nacida en el extranjero que reside en

México, 751,363 son estadounidenses, representando un 64.3% de las y los extranjeros que viven en el país mexicano, 148,249 son sudamericanos (12.7%), 123,575 son centroamericanos (10.6%), 79,185 son de otro país (6.8%) y, finalmente, 66,006 son europeos (5.6%). A partir de esta información, podemos observar que más de la mitad de la población extranjera residente en México proviene de Estados Unidos, lo cual, sugiere una fuerte presencia de migración proveniente de un país con mayor poder adquisitivo relativo. En términos proporcionales, por cada persona sudamericana que reside en México, existen más de cinco estadounidenses, lo que puede incidir de manera diferenciada en el mercado local de vivienda, en este caso, destinos turísticos como el balneario sinaloense.

GRÁFICA 1

POBLACIÓN NACIDA EN EL EXTRANJERO RESIDENTE EN MÉXICO POR REGIÓN DE NACIMIENTO (2020)



Fuente: Elaboración propia con información del Observatorio de Migración Internacional (s.f.).

Esta gráfica muestra la distribución de población nacida en el extranjero residente en México, destacando el predominio de estadounidenses. Lo anterior, permite contextualizar cómo las dinámicas migratorias y de movilidad residencial podrían relacionarse con las presiones sobre mercados inmobiliarios.

Continuando en el caso específico de Mazatlán, de acuerdo con datos encontrados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020) derivados del Censo de Población y Vivienda 2020, Mazatlán es el segundo municipio con mayor

cantidad de población nacida en otro país, con 3,908 personas. Esta cifra nos resulta indicativa de una creciente migración, donde individuos de origen extranjero, por ejemplo, jubilados o inversores, buscan establecerse en la ciudad. Esto puede relacionarse con la demanda de propiedades y servicios de mayor valor, lo cual, incide directamente con el aumento de los precios del suelo y de alquiler, intensificando la competencia por las viviendas y contribuyendo al desplazamiento de residentes originales que no pueden afrontar los nuevos costos. Este factor demográfico subraya la necesidad de una regulación del mercado inmobiliario que garantice a la ciudadanía la equidad, el derecho a la ciudad y acceso a la vivienda frente a dinámicas de mercantilización de la vivienda y transformación desigual dentro del espacio urbano.

TABLA 1 MUNICIPIOS CON MAYOR POBLACIÓN NACIDA EN OTRO PAÍS (2020)

Municipio	Población nacida en otro país
Culiacán	9,287
Mazatlán	3,908
Ahome	2,441
Guasave	1,670
Salvador Alvarado	696
Sinaloa	682
Elota	461
Navolato	447
Angostura	335
Mocorito	330

Fuente: Elaboración propia con información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020).

Esta tabla permite identificar que, de acuerdo con el INEGI (2020) con 3,908 casos registrados en 2020, Mazatlán se posiciona como uno de los municipios con mayor presencia de población nacida en el extranjero en el estado de Sinaloa. Esto podría contribuir a comprender cómo ciertas dinámicas migratorias y residenciales se relacionan con transformaciones en las demandas habitacionales y mercado de vivienda local.

El crecimiento poblacional en Mazatlán durante los últimos diez años también ha ejercido presión sobre los servicios urbanos

básicos. El aumento en la demanda de vivienda, además de encarecer el acceso a los hogares, también ha generado retos en materia de abastecimiento de agua, movilidad y gestión de residuos sólidos. La proliferación de alquileres de corta estancia a través de plataformas digitales de alquiler de corta estancia (por ejemplo, Airbnb) para encontrar y ofrecer alojamiento, han reportado un incremento notable en la ciudad, provocando que un número considerable de departamentos destinados antes a la renta tradicional sean retirados del mercado para dedicarse exclusivamente al sector turístico. Este fenómeno, además de reducir la oferta de viviendas disponibles para la población de las y los mazatlecos, intensifica a su vez la presión sobre la infraestructura urbana, generando con ello desequilibrios sociales y territoriales que nos resultan cada vez más visibles.

Además, datos del Gobierno del Estado de Sinaloa (2025) han indicado que han llegado cruceros al puerto de Mazatlán que nunca antes habían venido, afirmando con ello, que el turismo ha tenido mejores cifras en comparación con el año anterior en 2024, dando a conocer que la ciudad se ha consolidado como la joya del Pacífico para el turismo de cruceros, con el arribo de más de 183,000 turistas que han llegado por mar, dejando así, una derrama económica que supera los 285 millones de pesos.

Marco teórico

El concepto de “derecho a la ciudad” desarrollado por Lefebvre (1968, p. 138) se anuncia como una llamada y exigencia, un derecho que no puede ser concebido como simple, sino que solamente puede ser formulado como derecho a la vida urbana. Además, este derecho a la ciudad se ve manifestado como una manera superior entre todos los derechos, como lo son el derecho a la libertad, el derecho a la individualización en la socialización, el derecho al hábitat y el derecho al habitar, por mencionar algunos ejemplos, y donde el derecho a la obra como actividad participante y el derecho a la apropiación, se encuentran intrínsecamente ligados en el derecho a la ciudad (Lefebvre, 1968). En condiciones complicadas, en el centro de la sociedad que no se opone completamente a la clase trabajadora y que, sin embargo, le cierra el camino, se da pie a derechos que definen la civilización, que no son necesariamente reconocidos formalmente en un inicio, sino que se gestan

como costumbres, como luchas y como aspiraciones sociales, por ejemplo, el derecho al trabajo, el derecho a la salud, el derecho al alojamiento, el derecho al ocio, y el derecho a la vida misma (Lefebvre, 1968). Entre estos, se destaca el derecho a la ciudad, entendida como la vida urbana, a los lugares donde se dan los encuentros y los cambios, a los ritmos de vida y a los empleos del tiempo que permiten el uso pleno y entero de dichos momentos y lugares, con capacidad de acceder y participar plenamente en la dinámica de la ciudad, en sus nodos de concentración, actividades y oportunidades, siendo la ciudad un espacio de interacción social, intercambio cultural y diversidad, no solamente un lugar de residencia y/o producción, con la posibilidad de que sus ciudadanos controlen sus tiempos y espacio dentro de la ciudad (Lefebvre, 1968). La proclamación y la realización de la vida urbana como clave del cambio y del encuentro desprendidos del valor de cambio reclaman el dominio del mercado y de la mercancía, inscribiéndose por consiguiente en la perspectiva revolucionaria bajo la hegemonía de la clase obrera (Lefebvre, 1968). Es decir, Lefebvre (1968) opone el valor de uso, entendido como el valor que tiene algo por su utilidad directa para las personas y la vida social, al valor de cambio, entendido como el valor monetario que le es asignado a algo en el mercado, es decir, su precio. El derecho a la ciudad busca que la vida urbana, espacios y actividades se centren en su valor de uso, es decir, satisfacer las necesidades y/o los deseos de cada uno de sus habitantes.

Así, la regulación del mercado inmobiliario en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, lejos de ser una simple intervención económica, emerge como una estrategia crucial, al frenar la especulación y garantizar la vivienda asequible, lo cual, además de combatir la gentrificación, será fundamental para asegurar que el derecho a la ciudad se convierta en una práctica social concreta y garantizada para la población, protegiendo el arraigo, la identidad y acceso de la ciudadanía.

Harvey (2014) aborda el tema del acceso a la vivienda con el ejemplo del valor de uso y el valor de cambio. Como valor de uso, menciona que la vivienda nos ofrece un cobijo, y la refiere como un lugar donde las personas pueden construirse un hogar cálido y una vida afectiva, un nicho de reproducción cotidiana y biológica, es decir, aquel lugar donde cocinamos, donde tenemos discusiones y educamos a nuestros vástagos, por mencionar

algunos ejemplos, y nos ofrece privacidad y seguridad en un planeta que señala como inestable (Harvey, 2014). Además, las viviendas podrían funcionar como un símbolo de estatus y/o de pertenencia social a subgrupos, como un signo de que se cuenta con riquezas y/o poder, como señal de memoria histórica personal y social, como un objeto de importancia arquitectónica, o sencillamente, para ser admirada y visitada por turistas como una creación elegante y hermosa, pudiendo ser convertida en un taller para innovadores con aspiraciones, como el conocido garaje convertido en el centro de Silicon Valley, siendo sus usos aparentemente infinitos e idiosincrásicos (Harvey, 2014).

Como valor de cambio, se hace referencia al dinero que tenemos que emplear para poder acceder a comprar una vivienda, o bien, alquilarla, con fin de disponer del privilegio de poder usarla, lo cual ocurre en gran parte de nuestro planeta contemporáneo, y siendo la cuestión de cuánto valor de cambio se requiere a nuestra capacidad para disponer de los usos particulares que cada uno desea y necesita, sonando como sencillo, pero ciertamente, algo más complicado (Harvey, 2014). Esta tensión entre el valor de uso y el valor de cambio podría reflejarse en Mazatlán, en la creciente conversión de las viviendas en activos para la inversión orientados al turismo.

Lo anterior, resulta en una convivencia conflictiva de estas dos visiones de la vivienda, pues se contraponen el valor del uso al del cambio, con un desequilibrio a su favor, valorando más la vivienda como objeto de inversión y generación de capital económico, con un gran peso económico, que la visión del acceso a la vivienda como un derecho humano universal (Etxabe, 2022). El valor de cambio puede limitar el acceso afectivo de amplios sectores de la población al valor de uso adecuado de la vivienda, reforzando su tratamiento como mercancía antes que como espacio de reproducción social. En este sentido, la propiedad privada, reconocida dentro del marco jurídico mexicano, particularmente en el Artículo 27 constitucional, incorpora una función social, especialmente en lo relativo al uso del suelo y las viviendas como elementos con implicaciones colectivas dentro de la configuración de espacios urbanos (Etxabe, 2022). Además de estas aportaciones, resulta pertinente considerar la perspectiva de Castells (1974), quien en La cuestión urbana plantea que las transformaciones espaciales no pueden entenderse de manera aislada, sino

como parte de un proceso más amplio de reproducción social del capital. En esta línea, la vivienda y el suelo urbano se convierten en espacios de disputa entre el valor de uso y el valor de cambio, tal como señala Harvey (2014), pero también en arenas de conflicto político, donde los movimientos sociales urbanos buscan cuestionar la lógica mercantil mediante demandas de justicia espacial. Por su parte, Madden y Marcuse (2016) sostienen en *In Defense of Housing* que la vivienda constituye un derecho fundamental para todas y todos, y que no debería reducirse únicamente a una mercancía sujeta a la especulación. En conjunto, estas perspectivas refuerzan la hipótesis de que la regulación del mercado inmobiliario podría constituir una herramienta relevante para garantizar el derecho a la ciudad frente al avance de dinámicas del neoliberalismo. Brenner (2017), desde una perspectiva crítica de la economía urbana, menciona que el proceso emergente de la urbanización extendida, entendida como los procesos de transformaciones socioespaciales y socioambientales que facilitan el desarrollo urbano en distintos lugares, territorios y/o escalas, y que derivan de este mismo desarrollo, produce una estructura que, en vez de ser concentrada en puntos nodales o de ser desarrollada en regiones delimitadas, se teje de forma desigual, con una densidad cada vez aún más grande en extensiones del planeta. Esta dinámica se expande con una densidad creciente a lo largo de todo el planeta, de modo que los procesos contemporáneos de urbanización y las formas asociadas del capitalismo mundial forman parte de una reestructuración espacial más desigual (Brenner, 2017). En el caso de Mazatlán, estas dinámicas podrían observarse en la expansión de procesos urbanos vinculados al turismo, donde la valorización del suelo no se limita a zonas centrales, sino que se extiende hacia nuevas áreas donde pueda haber un desarrollo inmobiliario. Por lo tanto, debemos sostener la continuación de la teoría urbana para analizar el fenómeno de la gentrificación, aunque de manera reinventada críticamente, identificando el carácter dinámico y destructivo del “fenómeno urbano” bajocapitalista que apunte a descifrar los patrones emergentes de la “urbanización planetaria” (Brenner, 2017, p. 49), la cual, implica la expansión de la lógica mercantil incluso sobre territorios previamente considerados no urbanos, volviendo a la ciudad un dispositivo central para acumulación del capital económico.

Desde esta óptica, la gentrificación no es solamente un efecto colateral del desarrollo urbano, sino más bien, una estrategia sistémica de valorización del suelo que ha respondido a los intereses financieros e inmobiliarios. Numerosos autores defienden la necesidad de promover una gentrificación positiva en las áreas urbanas deterioradas y/o en declive, las cuales se caracterizan por la decadencia de sus edificios, de infraestructura y de espacios públicos, comúnmente siendo acompañadas de problemas sociales como la pobreza, el desempleo y un aumento considerado en la delincuencia, argumentando que la gentrificación puede tener efectos benéficos, tales como: 1) La estabilización de las zonas urbanas que se encuentran en decadencia; 2) Un aumento del valor de las propiedades; 3) Una disminución de las viviendas sin uso;

4) Una reducción de los costos de la administración tributaria que permite recaudar mayores ingresos a unas tasas más bajas; 5) Un estímulo a los re-desarrollos que se encuentran porvenir; 6) Se tiene una reducción de la expansión excesiva de las ciudades; 7) Un aumento de los beneficios emanados entre las mezclas sociales y la rehabilitación de las propiedades que se encuentran en deterioro ya sea con o sin apoyo del Estado (López Morales, 2009). No obstante, es importante saber que los efectos negativos que se han observado alrededor del planeta son aún más contundentes: 1) El desplazamiento social por el aumento en los alquileres o renta de propiedades, ya sean casas, departamentos y/o locales comerciales; 2) Los efectos psicológicos secundarios que son asociados al desplazamiento, tales como resentimiento y conflictos en las comunidades que se ven obligadas a desplazarse; 3) Una disminución de las viviendas económicas disponibles en las zonas que se encuentran en renovación; 4) Un aumento del valor de las propiedades como resultado de la especulación inmobiliaria; 5) Un aumento de población que se encuentra sin techo; 6) Un alto uso de los recursos públicos para la promoción de ciertas áreas y ubicaciones; 7) El desplazamiento de los usos tanto industriales como comerciales; 8) Un aumento significativo de los costos en cuanto a servicios remanentes; 9) Presión sobre las áreas urbanas que se encuentran conectadas físicamente o adyacentes entre sí, formando una única unidad continua; 10) La pérdida de la heterogeneidad social en los barrios; 11) Una disminución importante en la tasa de ocupación de las viviendas,

lo cual es alarmante; 12) En general, la pérdida de la población de locales en las áreas gentrificadas (López Morales, 2009).

Desde la perspectiva de la justicia como equidad planteada por Rawls (1971), no puede considerarse plenamente justa una política pública que beneficie a determinados grupos sociales mientras profundiza desigualdades y/o afecta de forma significativa las condiciones de vida de otros sectores. En este sentido, el turismo desregulado podría interpretarse como una dinámica que, generando beneficios económicos, también produce efectos desiguales sobre el acceso a la vivienda y la permanencia de la población local en el territorio. Bajo esta lógica, una intervención estatal orientada a regular el mercado debe ser entendida como una medida que podría contribuir a equilibrar las desigualdades sociales y territoriales.

Nota metodológica

El presente trabajo se desarrolló a partir de una metodología de revisión documental y análisis crítico. Se recurrió a fuentes académicas indexadas (artículos, libros y revistas especializadas), así como a documentos oficiales de instituciones nacionales e internacionales (INEGI, SECTUR, CODESIN, entre otros). La estrategia metodológica consistió en identificar y sistematizar los principales enfoques teóricos y estudios de caso sobre gentrificación y turismo, con énfasis en experiencias urbanas y datos recientes de Mazatlán, Sinaloa.

Esta aproximación busca articular una propuesta de política pública desde una perspectiva crítica de la economía urbana, en línea con las aportaciones de Brenner (2017), Lefebvre (1968) y Harvey (2014). La metodología adoptada, de carácter cualitativo y documental, permite fundamentar la propuesta de regulación del mercado inmobiliario como estrategia para la gentrificación.

El contexto de Mazatlán en cuanto a turismo, mercado inmobiliario y exclusión

Dentro de México, la aportación turística al Producto Interno Bruto (PIB) en el año de 2022 fue de un 8.5 por ciento, debido a los servicios de alojamiento y de transporte, así como a la venta de bienes y artesanías, al consumo restaurantero, en bares y en los centros nocturnos, por encima de países como Islandia,

con un 7.8 por ciento; Países Bajos, con un 3.7 por ciento; Nueva Zelanda, con un 3 por ciento; así como Australia, con tan solo un 1.6 por ciento (Secretaría de Turismo [SECTUR], 2023a). Para el caso específico de Sinaloa, el Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa (CODESIN, 2021) reportó que, en el año de 2021, la llegada de turistas tanto nacionales como internacionales fue de 5,267,211 personas, siendo equivalente a un crecimiento del 48.8 por ciento, comparado con el mismo periodo, pero del año 2020. Lo anterior, muestra una gran demanda de los servicios turísticos, donde entre los destinos más visitados fueron Mazatlán con un 73.5 por ciento, Culiacán con un 15 por ciento, Los Mochis con un 7.1 por ciento, Escuinapa con un 2 por ciento, El Rosario con un 1.4 por ciento, y finalmente, El Fuerte con 1.4 por ciento, siendo la región del sur del estado de Sinaloa la que da una mayor aportación turística con una participación del 71.6 por ciento, y Mazatlán la ciudad que aporta el 84.9 por ciento del Producto Interno Bruto turístico de la región y el 68.0 por ciento del PIB turístico en el estado de Sinaloa, de acuerdo a datos de CODESIN (2022).

En este contexto, se ha observado que las zonas más próximas al malecón, al Centro Histórico y al área dorada han experimentado un aumento exponencial en la demanda inmobiliaria, tanto para alquiler como para su compra. Esta concentración de interés se debe a su cercanía con los principales atractivos turísticos, a la infraestructura cultural y comercial disponible, y a su visibilidad internacional a través de las distintas plataformas digitales. Esta demanda localizada termina generando un alza desproporcionada de precios en dichas zonas, intensificando procesos de desplazamiento de residentes históricos. Por ende, cualquier estrategia regulatoria tendrá que contemplar esta geografía desigual de demandas. Alquiler turístico y gentrificación

La nueva ola de gentrificación transnacional nos muestra una fuerte presencia de actores inmobiliarios a nivel internacional que hacen uso de los alquileres de viviendas a corto plazo, siendo mediados por las distintas plataformas digitales y convirtiéndolas en una de sus principales fuentes de inversión, donde la flexibilización del mercado inmobiliario posibilitada por estas mismas plataformas de alquiler a corto plazo ha propiciado la intensificación de la mercantilización de la vivienda tanto dentro como fuera del centro de la ciudad, en vez del mejoramiento de

su valor mediante el uso compartido, guardando un estrecho vínculo de lo que se conoce como capitalismo de plataforma, y formando parte del desplazamiento de la rentabilidad económica al manejo de la inmensa información digital que producen las nuevas formas de habitar, de consumir y de desplazarse, vislumbrando efectos socioespaciales que tienen estos nuevos negocios emergentes vinculados a las empresas tecnológicas (Ardura Urquiaga, García Pérez, & Rodríguez Muñoz, 2023).

La misma plataforma de Airbnb le señala a sus consumidores que les garantizará encontrar su alojamiento ideal, ya sea en un departamento, en un complejo, entre otros, presumiendo contar con flexibilidad gracias a los alojamientos con cancelación flexible, volviendo más sencillo el que se consideren sus reservaciones si existe un cambio de planes, además de encontrar el lugar con las amenidades que deseen, ya sea un lugar con jacuzzi, alberca y/o asador, señalando los alojamientos favoritos entre huéspedes que visitan un lugar, mostrando evaluaciones (calificaciones y comentarios) excelentes y recibiendo mucha atención en dicha plataforma.

Experiencias internacionales y aplicabilidad local

Barcelona, España, constituye un caso ampliamente estudiado en torno a los procesos de gentrificación y turistificación asociados al desarrollo urbano y la expansión del turismo internacional. No obstante, investigaciones como la de López-Villanueva y Crespi-Vallbona (2021) muestran que ciertos barrios, como Poble Sec, Hortafrancs y Sants, han desarrollado formas de resistencia territorial y tejido asociativo que han contribuido a amortiguar parcialmente algunos efectos de estos procesos. Esto permite observar que, aunque la presión inmobiliaria y turística ha sido significativa en la ciudad, la organización social y comunitaria puede desempeñar un papel relevante en la defensa del arraigo urbano y la identidad.

Barrios como Poble Sec, Hortafrancs y Sants, experimentaron la mayor cantidad de cambios desde la década de los noventas, siendo estos tres aquellos que han recuperado grandes espacios fabriles, debido a su pasado industrial, hoy rehabilitado el Vapor Vell como biblioteca y escuela; la España Industrial, hoy día un gran parque urbano; Can Batlló, siendo recuperado como un ateneo cooperativo y/o la fábrica de Casaramona que a día

de hoy, se trata de la sede de CosmoCaixa (López-Villanueva y Crespi-Vallbona, 2021). Además, han recuperado antiguas infraestructuras, tales como las cocheras de los antes tranvías o equipamientos sociales de las grandes colonias fabriles, como por ejemplo, Les Cotxeres de Sants o El Casinet d'Hostafrancs, que a día de hoy se trata de centros sociales y culturales, por lo que estos barrios han vivido grandes operaciones de renovaciones urbanas, afectando el desarrollo y la composición de los espacios urbanos (López-Villanueva & Crespi-Vallbona, 2021).

Poble Sec, Hostafrancs y Sants han formado parte de procesos de lucha vinculados a la apropiación más equitativa e inclusiva de los espacios urbanos. Estos barrios se han caracterizado por la consolidación de movimientos sociales y obreros que, a lo largo del tiempo, han luchado y defendido mejores condiciones laborales, así como prácticas de cooperación mutua y organización comunitaria. En este contexto, se desarrolló una amplia red de asociaciones y cooperativas obreras, como en el caso del Centre Social de Sants, además de otros espacios colectivos que impulsaron la creación de nuevas entidades sociales y laborales, contribuyendo a la construcción de un tejido histórico de solidaridad, participación y resistencia de comunidades dentro de Cataluña. Estas dinámicas favorecieron procesos de apropiación territorial y defensa del espacio, fortaleciendo la identidad barrial (López-Villanueva & Crespi-Vallbona, 2021).

La Comisión Obrera Nacional de Catalunya (CONC), conocida como CCOO de Catalunya, es un sindicato de trabajadores y trabajadoras que son agrupados para la protección y mejoramiento de sus derechos y condiciones, en pro de conseguir una sociedad más justa y democrática, contando a día de hoy con 146,000 personas afiliadas y casi 23,000 representantes del sindicato español que se define como nacional, diverso, plural, unitario, democrático, actuando de forma autónoma e independiente (CCOO de Cataluña, s.f.).

Más allá de otros ejemplos exitosos en el combate contra el fenómeno de la gentrificación, es fundamental analizar también, experiencias donde las intervenciones urbanas, paradójicamente, terminan por exacerbar este fenómeno, como en los casos como el de Bairro Alto y Las Docas de Santo Amaro en Lisboa, pues en ambas fueron llevados a cabo proyectos

de rehabilitación urbana, los cuales comenzaron en la década de los setentas, cuando el gobierno del municipio se interesó en recuperar las zonas que habían caído en desuso, como Las Docas, o que, al contrario, fueron convertidas en espacios que resultaban peligrosos y poco atractivos para la ciudadanía, como en el caso de Bairro Alto (Quijano-Gómez, 2019). Ambas experiencias parten de que estas propiedades que han sido rehabilitadas anteriormente eran privadas, de manera que el municipio se vio en la necesidad de actuar como mediador entre Estado y propietarios, siendo un proceso planeado, y no una acción deliberada de habitantes (Quijano-Gómez, 2019).

Un ejemplo relevante se encuentra en Berlín, donde en 2020 fue aprobado el Mietendeckel, una ley que imponía un congelamiento temporal de los alquileres con el objetivo de frenar el incremento acelerado de precios en la capital alemana. Aunque la medida fue posteriormente invalidada por el Tribunal Constitucional, la experiencia logró evidenciar tanto la urgencia social por regular el mercado como las tensiones políticas que genera limitar la especulación inmobiliaria (Bernt, 2022). Por su parte, en Nueva York existen desde hace décadas políticas de *rent stabilization* que buscan establecer aumentos máximos permitidos en ciertos departamentos, garantizando así a las y los inquilinos de bajos y medianos ingresos una mayor estabilidad habitacional (Freeman, 2020). Estos ejemplos internacionales nos muestran que, aunque la regulación enfrenta resistencia por parte de los sectores inmobiliarios y financieros, también constituye una herramienta concreta y viable para proteger a residentes de las consecuencias severas de la gentrificación.

Propuesta de regulación ante el alquiler turístico y control de precios

Ante esta problemática y en el contexto del crecimiento turístico y especulación inmobiliaria, se plantea una propuesta en concreto para combatir el fenómeno de la gentrificación, la cual es el establecimiento de límites legales al incremento de precios de la vivienda, así como la regulación del alquiler turístico de corto plazo. A partir de una perspectiva crítica de la economía urbana de Brenner (2017), se argumenta que el mercado no puede ser el único regulador del uso del suelo, en especial, en las ciudades costeras que cuentan con una alta

presión turística, en este caso, Mazatlán. Se argumenta que el Estado debe intervenir de manera activa para garantizar condiciones de vida digna y proteger los espacios habitables.

Por lo tanto, el presente artículo propone que la regulación del mercado inmobiliario es una estrategia indispensable para frenar la especulación sobre la vivienda, garantizar su acceso como un derecho y mitigar los efectos de la gentrificación. En particular, se plantean dos líneas de acción: tanto una regulación del alquiler turístico de corto plazo, como establecer límites al incremento de los precios destinados a las viviendas.

La implementación de una estrategia de regulación del mercado inmobiliario debe contemplar dos líneas de acción complementarias, donde, por un lado, para garantizar la regulación del alquiler turístico: 1) Se solicite un registro obligatorio de todas las unidades ofrecidas a través de las plataformas digitales, tales como Airbnb, Booking.com, Vrbo, Expedia, TripAdvisor, entre otras; 2) Se cuente con un límite al número de viviendas destinadas al turismo por zonas geográficas; 3) Se tenga una prohibición de alquiler turístico en zonas de residencia prioritaria que las autoridades identificaría y designarán como fundamentales para una vivienda asequible y el mantenimiento de la comunidad local, como ciertos barrios históricos con alta presión turística, zonas con escasez de viviendas asequibles como la zona del Centro Histórico, Playa Norte y el área Dorada, donde existe evidencia de incremento acelerado de precios, concentración de alojamientos turísticos, y desplazamiento de residentes, pues estas zonas, al presentar una alta vulnerabilidad ante la presión inmobiliaria, requieren de una protección regulatoria prioritaria que permita preservar su vocación residencial, además, áreas donde la gentrificación y el desplazamiento de residentes es un problema urgente y/o comunidades con una fuerte identidad y tejido social que se quiere proteger, donde el uso de Airbnb, Booking.com, Vrbo, Expedia, TripAdvisor, entre otras esté, ya sea restringido, o prohibido completamente, con la finalidad principal de proteger el derecho a la vivienda de residentes y evitar una sobre concentración de usos turísticos que distorsione el mercado habitacional. Es necesario establecer mesas de gobernanza urbana donde participen las autoridades locales, la sociedad civil, instituciones académicas y representantes de vecindarios.

La regulación puede ser paulatina, iniciando con zonas piloto

donde sean implementados registros obligatorios, inspecciones periódicas y evaluaciones del impacto social. Asimismo, pueden desarrollarse instrumentos fiscales que ayuden a desincentivar el uso intensivo de viviendas para fines turísticos, como gravámenes diferenciados a propiedades que permanezcan vacías por periodos prolongados o que se alquilen menos de cierto número de días al año a residentes permanentes; 4) Existan sanciones a aquellas unidades ofrecidas que operen sin un registro y/o que alteren el uso del suelo habitacional ofrecido por las autoridades municipales, implicando que cualquiera que sea la actividad comercial de hospedaje, o inclusive, una modificación sustancial en una propiedad, deba contar con la autorización y/o licencia oficial de la autoridad municipal, buscando desincentivar la conversión informal y proteger la oferta de vivienda para residentes locales, manteniendo un carácter habitacional de barrios y preservando el tejido social, evitando que los vecindarios de Mazatlán se vean gentrificados.

Por otro lado, para garantizar el control al incremento de precios de las rentas, se sugiere lo siguiente: 1) Establecer topes anuales al aumento del precio de los alquileres en las zonas que se encuentran saturadas; 2) La creación de zonas regulatorias especiales con vigilancia en cuanto a sus precios; 3) La promoción de incentivos fiscales a propietarios que alquilen a largo plazo a precios que resulten accesibles; 4) La creación de un observatorio para las viviendas y de los suelos urbanos.

Esta propuesta parte de la necesidad de atender el fenómeno del efecto derrame en el valor del suelo urbano. Como lo explica Rodríguez y Sugranyes (2005), cuando ciertas zonas de la ciudad, especialmente las cercanas a servicios y/o centros históricos son revalorizadas, se genera una presión especulativa que empuja a los sectores populares a las periferias, donde la infraestructura urbana es más limitada. Por lo tanto, regular los aumentos de renta no solamente implica una contención de los precios, sino también, el desactivar la lógica especulativa que los impulsa, donde, además, la existencia de una política regulatoria explícita generaría condiciones de mayor previsibilidad para inquilinas e inquilinos y contribuiría a reducir la volatilidad del mercado de alquileres, ayudando a la población mazatleca en que tengan estabilidad residencial.

Actores involucrados

Gobierno federal y estatal: 1) Gobierno del Estado de Sinaloa; 2) H. Ayuntamiento de Mazatlán; 3) IMPLAN Mazatlán; 4) Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); 5) Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); 6) Dirección General de Fomento Ambiental, Urbano y Turístico (DGFAUT); 7) Secretaría de Bienestar. Instituciones financieras: 1) Infonavit; 2) Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN). Organizaciones sin fines de lucro: 1) TECHO México. Instituciones académicas: 1) Facultades de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales de universidades locales como la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales (FACES) que está dentro de la UAS.

IMPLAN Mazatlán se trata de una paramunicipal que ha sido creada para auxiliar al Gobierno de esta ciudad en materia de la planeación urbana y el ordenamiento territorial, en la cual, cuentan con un Consejo Directivo, Equipo Técnico y un Órgano Interno de Control. Por su parte, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano tiene la misión de impulsar el desarrollo territorial para que sea sostenible e incluyente a través del diseño, la coordinación y la implementación de políticas de ordenamiento. La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), que forma parte del gobierno de México, tiene el objetivo de disminuir las carencias de viviendas adecuadas en los hogares de bajos ingresos, en especial, aquellos que se encuentran en situaciones vulnerables por sus condiciones sociodemográficas, de riesgo y/o precariedad, por lo que trabajan en la coordinación y en la ejecución de diversas políticas nacionales de vivienda.

La Dirección General de Fomento Ambiental, Urbano y Turístico (DGFAUT) busca la promoción del desarrollo sostenible en el ámbito urbano y turístico, con el objetivo de impulsar acciones que permitan un balance entre el crecimiento económico y el bienestar de la sociedad. La Secretaría de Bienestar, que entre sus labores, se encuentra la dirección e impulso del bienestar, desarrollo, inclusión y cohesión social en el Estado a través de la instrumentación, coordinación, integración, supervisión y seguimiento de las políticas como combatir la pobreza, la atención específica a las necesidades de los sectores más vulnerables, la cobertura de pobladores de las zonas rurales, además de los colonos y marginados en áreas urbanas y, finalmente, atender los derechos de la

niñez, juventud, adultos mayores, pueblos indígenas, personas con discapacidades, y cualquier grupo social vulnerable y/o marginado. Ramo General 33 tiene como misión el fortalecimiento en cuanto a capacidad de respuesta del gobierno local y municipal, en el ejercicio de recursos que permita elevar la eficiencia y eficacia en la atención a demandas de educación, salud, infraestructura básica, fortalecimiento financiero y seguridad pública, programas alimenticios y de asistencia social e infraestructura educativa que plantea la población y fortalecer el presupuesto de entidades federativas, así como regiones.

El FONADIN es una plataforma financiera que permite la promoción de la participación del sector público, privado y social en el desarrollo de la infraestructura. TECHO México es una organización que se encuentra presente en Latinoamérica, y busca mejorar las condiciones de vivienda y de hábitat mediante diseño, gestión y construcción de proyectos de vivienda, acceso a los servicios básicos e infraestructura comunitaria, ello en colaboración con pobladores y la juventud.

Obstáculos y oportunidades para Mazatlán

Entre los posibles y principales obstáculos para la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, se encuentra la resistencia del sector inmobiliario, así como la falta de voluntad política, y la debilidad institucional para poder hacer cumplir las regulaciones. No obstante, también existen oportunidades, tales como: 1) Un creciente interés de la ciudadanía ante este tema; 2) La posibilidad de articulación con las universidades; 3) La posibilidad de articulación con los colegios de profesionistas; 4) El respaldo de experiencias exitosas a nivel internacional.

Conclusiones y recomendaciones

El fenómeno de la gentrificación en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, no se trata de algo inevitable ni tampoco de algo natural, sino que responde a decisiones económicas y políticas que han privilegiado el turismo por sobre el derecho a la vivienda. Es frente a este proceso que el Estado tiene la responsabilidad de intervenir con regulaciones en el mercado para la protección de sus residentes, garantizando así, la función social de la ciudad, avanzando hacia un urbanismo que resulte accesible al local.

Cabe señalar que estas propuestas regulatorias no solamente se inscriben en un debate local, sino que también dialogan con los compromisos internacionales que México ha suscrito, particularmente con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas. En especial, el ODS 11 sobre Ciudades y comunidades sostenibles plantea la necesidad de garantizar el acceso a viviendas seguras, asequibles y adecuadas, así como el promover una planificación urbana que resulte inclusiva (ONU-Hábitat, 2016). Es en este sentido, que el aplicar controles de precios y de regulaciones al alquiler turístico en Mazatlán nos permitiría alinear las políticas públicas locales con estándares internacionales de justicia social y sostenibilidad, reforzando su legitimidad y su viabilidad.

La regulación de los alquileres turísticos, así como el control al incremento de precios resultan estrategias viables, fundamentadas y necesarias. No se trata de la oposición al turismo, sino de límites para que no destruya la habitabilidad urbana, siendo un paso importante para una ciudad más justa.

En este sentido, la regulación del mercado inmobiliario, lejos de constituir una intervención arbitraria, debe entenderse como una condición necesaria para garantizar la función social de las viviendas, el derecho equitativo a la ciudad y la protección del territorio urbano frente a dinámicas de acumulación de capital, mercantilización del espacio y profundización de desigualdades socioespaciales que afectan de manera diferenciada a la población local de Mazatlán, Sin.

Bibliografía

- Ardura Urquiaga, Á., García Pérez, E., y Rodríguez Muñoz, A. (2023). Desposesión, gentrificación y capitalismo de plataforma: el caso de Divino Pastor nº9. *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, 59, p. 189-215. <https://doi.org/10.5944/empiria.59.2023.37966>
- Bernt, M. (2022). The Berlin rent cap: Legal contestations and the politics of housing. *Urban Studies*, 59(9), p. 1819–1835. <https://doi.org/10.1177/00420980221092827>
- Brenner, N. (2017). ¿Qué es la teoría urbana crítica? En Á. Sevilla (Ed.), Neil Brenner: Teoría urbana crítica y políticas de escala (pp. 234-254). Icaria.
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. Siglo XXI Editores.
- CCOO de Cataluña. (s.f.). Quiénes somos. <https://es.ccoo.cat/que-se-ccoo/>
- Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa (CODESIN). (2021). Llegada de turistas y ocupación hotelera en Sinaloa, durante el año 2021. CODESIN. <https://www.codesin.mx/sinaloaennumeros/turismo-en-sinaloa-reporte-2021>
- Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa (CODESIN). (2022). Radiografía del turismo en Sinaloa durante el año 2022. CODESIN. https://codesin.mx/file/9/139_PANORAMA%20ESTATAL%20DE%20TURISMO%20EN%20SINALOA%20-%202023.pdf_1700077596.pdf
- Delgadillo-Polanco, V. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación [Reseña del libro *Gentrification*, de L. Lees, T. Slater y E. Wily, 2008]. *Economía, Sociedad y Territorio*, 10(34), p. 753–760. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212010000300010
- Etxabe, I. (2022). De la contradicción a la alternativa: la teoría urbana crítica como base para una investigación empírica en torno al derecho a la vivienda en el Área Metropolitana de Bilbao. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(143). <https://doi.org/10.7764/EURE.48.143.02>
- Freeman, L. (2020). Rent regulation in New York City: A brief overview. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 29(2), 305–320.

Gobierno del Estado de Sinaloa. (2025, 12 de mayo). En materia de turismo hay mejores resultados que el año pasado, informa el gobernador Rocha Moya. sinaloa.gob.mx.

<https://sinaloa.gob.mx/en-materia-de-turismo-hay-mejores-resultados-que-el-ano-pasado-informa-el-gobernador-rocha-moya/>

Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo* (J.M. Madariaga, Trad.). Traficantes de Sueños.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). Presentación de resultados. Sinaloa. INEGI. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/cpv2020_pres_res_sin.pdf

Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona. Ediciones peninsulares.

López Morales, E. (2009). Reseña de “Gentrification” de Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wylie. *Revista de Geografía Norte Grande*, (44), p. 155-158.

López-Villanueva, C., y Crespi-Vallbona, M. (2021). Gentrificación y turistificación: dinámicas y estrategias en Barcelona. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, *21*(1), a2102. <https://encrucijadas.org>

Madden, D., y Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso.

Mendieta Vega, R. A., y Roldán Clarà, B. (2024). Turistificación y gentrificación turística en la ciudad de Mazatlán: impactos socioculturales del modelo de desarrollo turístico neoliberal: Touristification and tourism gentrification in the city of mazatlan: sociocultural impacts of the neoliberal tourist development model. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales Y Humanidades*, 5(1), p. 1592–1610. <https://doi.org/10.56712/latam.v5i1.1695>

Observatorio de Migración Internacional. (s.f.). Población nacida en el extranjero residente en México por región o país de nacimiento, 2020.

http://omi.gob.mx/es/OMI/Poblacion_nacida_en_el_extranjero_residente_en_Mexico_por_region_o_pais_de_nacimiento_2020

ONU-Hábitat. (2016). Objetivos de Desarrollo Sostenible: Agenda 2030. Organización de las Naciones Unidas. <https://unhabitat.org/es/agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible>

Wolfskill-Guzmán, F. y Coronel-Salomón, I. (Mayo-Agosto, 2026). Regulación del mercado inmobiliario como estrategia para combatir la gentrificación en Mazatlán. *Internacionales. Revista en Ciencias Sociales del Pacífico Mexicano*, 9(21), p. 180-204

Quijano-Gómez, E. (2019). Ocio y gastronomía, las nuevas estrategias de gentrificación. El caso de Lisboa. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 29(1). <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.64314>

Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Harvard University Press.

Rodríguez, A., y Sugranyes, A. (2005). Los con techo: un desafío para la política de vivienda social. Ediciones SUR.

Secretaría de Turismo (SECTUR). (2023a). PIB turístico en México asciende a 2 billones 371 mil 556 millones de pesos en 2022 [Comunicado de prensa número 275/2023]. Secretaría de Turismo (SECTUR). <https://www.gob.mx/sectur/prensa/pib-turistico-en-mexico-asciende-a-2-billones-372-mil-556-millones-de-pesos-en-2022?idiom=es>

Sociedad Hipotecaria Federal. (2025). *Datos Abiertos* (.csv) del Índice SHF de Precios de la Vivienda. Transparencia SHF. <https://transparencia.shf.gob.mx/sitepages/IndicePV.aspx>