

Gentrificación: Acceso, Desplazamiento y Exclusión Habitacional en una Metrópoli Turística

Karimen Zamora Sandoval

<https://orcid.org/0000-0003-0758-6190>

karimen.zamora@academicos.udg.mx

Universidad de Guadalajara

Puerto Vallarta, México

Víctor Yahir Acosta Ortiz

<https://orcid.org/0009-0002-7934-7906>

victor.acosta1682@alumnos.udg.mx

Universidad de Guadalajara

Puerto Vallarta, México

RESUMEN

El acceso a la vivienda en zonas gentrificadas enfrenta un desequilibrio entre una oferta orientada al lucro y una demanda desplazada que no puede competir económicamente. En la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta-Bahía de Banderas, esta situación se agrava por desalojos forzados y exclusión habitacional. El objetivo de este estudio es analizar las percepciones de los residentes locales para diagnosticar las condiciones actuales de acceso a la vivienda, desplazamiento y la exclusión, entendidos como factores centrales en el avance de la gentrificación. Se aplicó una metodología mixta que incluyó 440 encuestas con preguntas tipo Likert y abiertas. El análisis se centró en la percepción de los participantes sobre el acceso a la vivienda, el aumento en los costos, la necesidad de mudanza, dificultades para encontrar vivienda y el incremento en la construcción o remodelación de estas. Los resultados muestran un alza significativa en los precios de la vivienda, el desplazamiento de la población local hacia las periferias y una creciente tendencia a destinar viviendas de uso temporal. Este fenómeno crea preocupación y descontento entre los habitantes, especialmente aquellos que no poseen vivienda propia. La participación de extranjeros en el mercado inmobiliario ha incrementado la plusvalía de los bienes raíces, beneficiando principalmente a propietarios, pero generando externalidades sobre el acceso de la población local a una vivienda asequible. La ausencia de políticas públicas eficaces agrava la problemática, por lo que resulta urgente diseñar e implementar medidas que garanticen el derecho a la vivienda como un bien social.

***Palabras clave:** derecho a la vivienda, demanda de vivienda, vivienda alquilada, percepción*

Los autores declaran no tener conflicto de intereses.

El Editor y los Revisores declararon no tener conflicto de intereses.

Licencia: 

Gentrification: Access, Displacement, and Housing Exclusion in a Tourist Metropolis

ABSTRACT

Access to adequate housing in the Metropolitan Area of Puerto Vallarta–Bahía de Banderas has become an unequal competition, governed by a market logic similar to an auction: who can pay more? This situation is worsened by practices such as price discrimination, forced evictions, and housing exclusion. The objective of this study is to analyze local residents' perceptions in order to diagnose current conditions of housing access, displacement, and exclusion, understood as key factors in the advance of gentrification. A mixed-methods approach was implemented, involving 440 surveys with Likert-scale and open-ended questions. The analysis focused on participants' perceptions regarding access to housing, rising costs, the need to relocate, difficulties in finding housing, and increases in housing construction or renovation. The findings reveal a significant increase in housing prices, the displacement of the local population to the peripheries, and a growing trend of converting properties into temporary-use housing. This phenomenon has generated concern and dissatisfaction among residents, especially those who do not own property. The involvement of foreign actors in the real estate market has increased property values, benefiting mainly landowners, while creating negative externalities for locals' access to affordable housing. The lack of effective public policies exacerbates the issue, making it urgent to design and implement measures that guarantee the right to housing. Access to housing in gentrified areas faces a deep imbalance between a profit-driven supply and a displaced demand that cannot compete economically. In the Metropolitan Area of Puerto Vallarta–Bahía de Banderas, this situation is worsened by forced evictions and housing exclusion. The objective is to analyze local residents' perceptions to diagnose the current conditions of housing access, displacement, and exclusion, understood as key factors driving gentrification. A mixed-methods approach was used, combining surveys and statistical analysis. The results reveal a significant increase in housing prices, the displacement of local populations to the outskirts, and a growing trend of converting properties into short-term rentals. This phenomenon has generated concern and dissatisfaction among residents, especially those without homeownership. The participation of foreign investors in the real estate market has increased property values, primarily benefiting owners but creating negative externalities for local residents' access to affordable housing. The lack of effective public policies exacerbates the issue, making it urgent to design and implement measures that guarantee the right to housing as a social good, rather than a commodity.

Keywords: *right to housing, housing demand, rented housing, perception*

The authors declare no conflict of interest.

The Editor and the Reviewers declared no conflict of interest.

License: 



INTRODUCCIÓN

El concepto de gentrificación surge en los estudios urbanos de la década de 1960, cuando Ruth Glass (1964) lo utilizó para describir la transformación de barrios obreros del centro de Londres a partir de la llegada de sectores de clase media. Este proceso implicaba la revalorización del espacio urbano, el aumento del precio de la vivienda y el desplazamiento progresivo de los residentes originales. Lejos de ser un simple cambio residencial, la gentrificación supone una reconfiguración profunda del tejido urbano, social y económico, caracterizada por la expulsión de poblaciones de menores ingresos hacia la periferia.

En las últimas décadas, la gentrificación ha dejado de ser un fenómeno exclusivo de las grandes ciudades anglosajonas para convertirse en un proceso global, con presencia en metrópolis de Europa, América del Norte y América Latina. Esta expansión ha venido acompañada de una creciente complejidad, ya que la gentrificación puede adoptar formas diversas: residencial, comercial, cultural e incluso digital, como ocurre con el auge del alquiler temporal a través de plataformas como Airbnb (Cocola-Gant y Gago, 2019; Grisdale, 2019). No obstante, independientemente de su modalidad, sus efectos siguen un patrón recurrente: encarecimiento del suelo y la vivienda, desplazamiento y exclusión habitacional (Gasquet-Cyrus, 2021; Lopes, Vera-Cruz y Rodrigues, 2019).

El desplazamiento habitacional asociado a la gentrificación puede ser directo o indirecto (Marcuse, 1985). En destinos turísticos predomina el desplazamiento indirecto, cuando el encarecimiento del entorno, la transformación del comercio y la adaptación del espacio público vuelven insostenible la vida cotidiana de los residentes. Este proceso se vincula con la “acumulación por desposesión” descrita por Harvey (2003), mediante la cual las clases trabajadoras son excluidas del acceso a los beneficios urbanos.

Finalmente, la exclusión habitacional no se limita al desalojo, sino que implica la imposibilidad

estructural de acceder a una vivienda adecuada, segura y culturalmente apropiada (ONU-Hábitat, 2012). Esta exclusión se manifiesta en dimensiones económicas, simbólicas e institucionales, y constituye un resultado directo del modelo urbano neoliberal, donde el turismo actúa como un dispositivo que redefine quién tiene derecho a habitar la ciudad (Lata, 2020).

El fenómeno de la gentrificación en México ha cobrado relevancia en la agenda pública nacional, impulsado por la creciente preocupación de la población local ante sus efectos en el acceso a la vivienda. Esta inquietud ha dado origen a movimientos antigentrificación que, a través de manifestaciones y acciones mediáticas, han logrado posicionar el derecho a la vivienda en el debate público y como un asunto de interés en la formulación de políticas públicas. Un acontecimiento para resaltar ocurrió el 4 de julio de 2025, cuando se llevó a cabo en la Ciudad de México la primera marcha contra la gentrificación, a la que siguieron dos más ese mismo mes.

Durante las movilizaciones, manifestantes denunciaron el impacto del alquiler turístico y del arribo de nómadas digitales en el alza de los precios de la vivienda. Alzaron la voz con consignas como: *“La gentrificación no es progreso, es despojo”*, *“Gringos go home”*, *“No más gente sin casa ni casas sin gente”* y *“Vivienda digna para los mexicanos”*, que reflejan el sentimiento de desplazamiento silencioso que viven muchas personas, forzadas a abandonar sus hogares porque ya no pueden costearlos o porque los propietarios optan por arrendar a extranjeros dispuestos a pagar precios más altos.

Aunque esta problemática suele asociarse a grandes metrópolis como la Ciudad de México, Monterrey o Guadalajara, su impacto se ha extendido también a zonas turísticas.

La gentrificación impulsada por el turismo ha adquirido particular relevancia en destinos vacacionales, donde la creciente demanda de alojamiento temporal ha profundizado la presión

sobre el mercado inmobiliario. Este fenómeno denominado *gentrificación turística* implica la transformación de barrios populares en enclaves turísticos, favoreciendo el desplazamiento de residentes locales y modificando la estructura social y económica de las comunidades (Cocola-Gant, 2016; Sequera y Nofre, 2018).

Estudios han documentado cómo el turismo ha intensificado los procesos de gentrificación en ciudades como Nueva York, Lisboa, Berlín, Atenas, Pekín, Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca y Nueva Orleans. En estos contextos, las dinámicas turísticas han contribuido al desplazamiento de inquilinos tradicionales, especialmente en barrios históricos o de bajos ingresos, al encarecer la vivienda y transformar el uso del suelo (Cocola-Gant y Gago, 2019; García-Ayllón, 2018; Robertson, Oliver y Nost, 2020).

Un caso que se suma es la Zona Metropolitana Interestatal de Puerto Vallarta-Bahía de Banderas (ZMIPV-BB), donde el derecho a habitar una vivienda digna se ha transformado en una competencia desigual, dominada por una lógica de mercado similar a una subasta: ¿quién puede pagar más? Este fenómeno, impulsado por la dinámica turística y la expansión inmobiliaria, ha exacerbado la discriminación de precios, los desalojos forzados y la exclusión habitacional (Cocola-Gant, 2016; Gasquet-Cyrus, 2021; Lopes, et al., 2019). Estas prácticas son cada vez más frecuentes en esta compleja metrópoli turística, que se extiende a lo largo de territorios pertenecientes a dos entidades federativas distintas: Jalisco y Nayarit, y donde, ante las crecientes dificultades para acceder a una vivienda en los principales centros de trabajo y servicios, muchos habitantes se ven obligados a residir en un municipio distinto de aquel en el que estudian o trabajan, lo que intensifica las desigualdades territoriales y los procesos de segregación socioespacial.

Factores económicos, sociales y urbanísticos han contribuido al deterioro progresivo del acceso a la vivienda para la población local. La incapacidad del mercado para autorregular

los precios mediante la simple lógica de oferta y demanda ha provocado un incremento sostenido en los precios de venta y renta, sin una mejora proporcional en la calidad ni en la ubicación de los inmuebles.

Así, la oferta habitacional se ha orientado hacia viviendas cada vez más pequeñas, más caras y sin buena ubicación, forzando a familias vulnerables a abandonar zonas centrales y cercanas a sus lugares laborales para reubicarse en la periferia urbana, donde predominan opciones informales de vivienda, con acceso limitado a servicios básicos y sin seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra (Cocola-Gant y Gago, 2019; García-Ayllón, 2018; Huízar, López y Baños, 2020).

En este contexto, la gentrificación ha potencializado la proliferación de ofertas de casas y la conversión de viviendas accesibles en alojamientos temporales con un mayor valor comercial, en modalidad de Airbnb (Grisdale, 2019). Esto ha incentivado a propietarios e inversionistas a reconvertir viviendas residenciales en alojamientos turísticos, reduciendo la oferta habitacional para la población local. Esta transformación ha dado lugar a una “brecha de renta” (rent gap), estimulando la especulación inmobiliaria y el alza de precios en el mercado de la vivienda (Amore, Bernardi y Arvanitis, 2020; Weisler y Wachsmuth, 2018).

El resultado es un desequilibrio del mercado de la vivienda, donde la oferta se orienta a la maximización de beneficios económicos versus una demanda local desplazada, incapaz de competir económicamente. Para muchos residentes, acceder a una vivienda digna, bien ubicada y con servicios básicos se ha convertido en una tarea casi titánica. Este conflicto refleja una tensión entre los dueños de propiedades y la población que no posee una vivienda propia.

Dicho así, es fundamental contar con mecanismos que permitan un equilibrio justo que reconozca el derecho de los arrendadores a obtener un ingreso por su propiedad, sin

desproteger los derechos de los arrendatarios para asegurar que puedan acceder a una vivienda acorde con sus niveles de ingresos, estabilidad para habitar y seguridad jurídica.

Comprender esta problemática exige superar el enfoque estrictamente económico del mercado inmobiliario, integrando una mirada crítica sobre sus consecuencias sociales y reconociendo la necesidad de intervenciones públicas que restituyan el principio de la vivienda como un derecho, no como una mercancía sujeta únicamente a las lógicas del capital. Esto implica diseñar políticas públicas eficaces y una regulación comprometida con garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible. Como punto de partida para el diseño de dichas políticas, es fundamental contar con diagnósticos que recojan las opiniones de la población local respecto a este tema.

En este sentido, el presente estudio analiza las percepciones de los residentes locales a partir de sus experiencias y valoraciones de las condiciones actuales de acceso a la vivienda, desplazamiento y exclusión, entendidos como factores centrales en el proceso de gentrificación en la Zona Metropolitana Interestatal de Puerto Vallarta-Bahía de Banderas. Para dicho fin se adoptó una metodología de enfoque mixto con la aplicación de 440 encuestas a los habitantes de los municipios de Puerto Vallarta, Jalisco y de Bahía de Banderas, Nayarit en México.

En este contexto, el objetivo es identificar y comparar las relaciones existentes entre el municipio de residencia y las percepciones ciudadanas sobre los procesos de gentrificación en la metrópoli turística de Puerto Vallarta–Bahía de Banderas.

MATERIALES Y MÉTODOS

El diseño de esta investigación es un enfoque mixto. La estrategia fue el estudio de caso como método de investigación. El muestreo utilizado fue de tipo no probabilístico. Se aplicaron dos técnicas de selección: el muestreo intencional y el muestreo en bola de nieve. La elección de

los participantes se centró en personas que residen en zonas susceptibles a procesos de gentrificación o que han experimentado sus efectos, ya sea de manera directa o indirecta. Como criterio adicional, se estableció que solo un integrante por vivienda respondiera el instrumento de recolección de datos.

Para el cálculo del tamaño de la muestra se utilizó un nivel de confianza del 95% y se consideró una población total de 479,471 habitantes (INEGI, 2020). Con estos parámetros, se estimó un tamaño de muestra de 384 personas. Sin embargo, debido al alcance del estudio, se logró recopilar un total de 440 respuestas, obtenidas mediante un formulario de Google Forms con preguntas escala tipo Likert, así como preguntas abiertas, lo que permitió obtener información tanto cuantitativa como cualitativa, diseñado para explorar las percepciones de la población local. La aplicación del instrumento se llevó a cabo durante los meses de marzo y abril de 2025.

Fórmula empleada para el cálculo del tamaño de la muestra:

$$\frac{Z^2 p (1 - p) N}{E^2 (N - 1) + Z^2 p (1 - p)} = \frac{1.96^2 (0.50) (0.50) (479,471)}{0.05^2 (479,471 - 1) + 1.96^2 (0.50) (0.50)} = 384 \approx 440$$

Del total de participantes, 272 fueron mujeres y 168 hombres. El 73% de los participantes reside en el municipio de Puerto Vallarta y el 27% en Bahía de Banderas. El tiempo promedio de residencia en la zona es de 18 años.

Para el análisis de la percepción de los encuestados se consideraron cinco variables clave: 1) acceso a la vivienda, 2) aumento del costo de la vivienda, 3) necesidad de mudanza, 4) dificultades para encontrar vivienda e 5) incremento en la construcción o remodelación. La definición conceptual de estas variables se presenta en la Tabla 1.

Tabla 1. Definición conceptual de variables de interés

No.	Variable	Definición conceptual
1	Percepción sobre el acceso a la vivienda	Grado en que los procesos de gentrificación han influido en la posibilidad de los residentes para acceder, mantener o adquirir una vivienda en su comunidad.
2	Percepción del aumento en el costo de la vivienda	Percepción de los residentes sobre el incremento en los precios de renta de viviendas en su hogar o en su comunidad como posible consecuencia de la gentrificación.
3	Necesidad de mudanza por cambios en la comunidad	Situación en la que los residentes se han visto en la necesidad de cambiar de vivienda, ya sea por razones económicas, sociales o urbanas, relacionadas con procesos como la gentrificación.
4	Dificultades para encontrar vivienda debido a la presencia de extranjeros	Percepción de los residentes sobre cómo la llegada de personas extranjeras a la zona ha influido en su capacidad para encontrar vivienda, ya sea por el aumento de la demanda, el incremento en los precios o la competencia por espacios disponibles.
5	Aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico	Percepción de los residentes sobre el crecimiento de la construcción o remodelación de viviendas en su comunidad con el fin de destinarlas al alquiler turístico, un fenómeno común en procesos de gentrificación.

Fuente: elaboración propia.

La captura de datos y el procesamiento de la información fue a través del software Microsoft Excel. Para evaluar la confiabilidad del instrumento, se llevó a cabo un análisis mediante la estimación del coeficiente *alfa de Cronbach*, el cual arrojó un valor de 0.7260. Este resultado indica un nivel de consistencia aceptable para la investigación.

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[\frac{\sum V_i}{V_t} \right]$$

Alfa de Cronbach	0.7260
Número de ítems (K)	15
Varianza de cada ítem (V_i)	20.61773
Varianza total (V_t)	63.94816

Fuente: elaboración propia.

Para el análisis comparativo de las percepciones ciudadanas de los dos municipios que conforman la ZMIPV-BB se combinó técnicas de estadística descriptiva e inferencial. Desde el enfoque descriptivo, el análisis de las frecuencias y distribuciones de respuestas permite identificar diferencias significativas entre las percepciones de los encuestados según su municipio de residencia, complementándose con el análisis de contenido de las preguntas abiertas incluidas en el instrumento.

Con el fin de identificar relaciones significativas entre el municipio de residencia y las percepciones sobre los efectos de la gentrificación, se aplicaron pruebas de independencia utilizando el estadístico Ji cuadrada (χ^2), con un nivel de significancia de $\alpha = 0.05$. Dado que las variables analizadas fueron de carácter categórico, el procedimiento se desarrolló a través de tablas de contingencia, lo que permitió observar la distribución conjunta de las categorías y contrastar las frecuencias de respuesta con hipótesis específicas de dependencia.

Se identificaron las frecuencias de respuesta en cada categoría contemplada en las encuestas y se formularon hipótesis específicas para contrastar la posible existencia de relaciones de independencia o dependencia entre las percepciones de los encuestados y su ubicación geográfica dentro de la ZMIPV-BB. Este enfoque permitió identificar grados de asociación entre las características territoriales de los participantes y sus experiencias o valoraciones sobre los procesos de gentrificación. Las hipótesis detalladas se presentan en el apartado de resultados.

En el análisis cualitativo, con el fin de preservar la confidencialidad de los encuestados, los testimonios se presentan de forma genérica, identificando a los participantes con un código que incluye un número consecutivo, el municipio de residencia: Puerto Vallarta (PV) o Bahía de Banderas (BB); y el género: Hombre (H) o Mujer (M). Por ejemplo: Participante 1, de Puerto Vallarta y de género femenino, se identifica como (P1, PV, M).

RESULTADOS

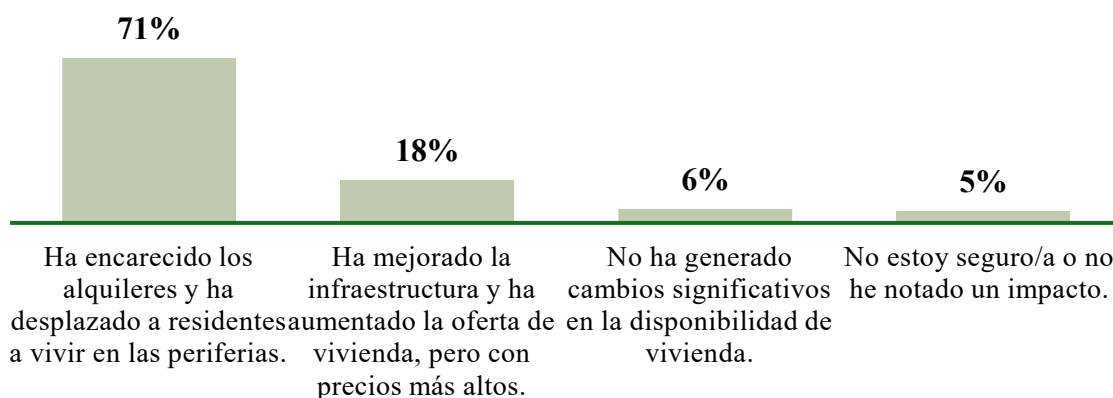
Este apartado expone los principales hallazgos derivados del análisis descriptivo e inferencial de la percepción ciudadana respecto a los impactos de la gentrificación en el acceso a la vivienda en la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta-Bahía de Banderas (ZMIPV-BB). Estas evidencias permiten profundizar en la comprensión de cómo se percibe el fenómeno de la gentrificación desde la perspectiva de quienes habitan esta metrópoli turística.

Percepción sobre el acceso a la vivienda

Con el objetivo de analizar las percepciones comunitarias sobre el impacto de la gentrificación en el acceso a la vivienda, se consultó a las personas encuestadas sobre cómo ha afectado este fenómeno a su comunidad. La respuesta más frecuente, mencionada por el 71% de los participantes, señalan que se han encarecido los alquileres y han desplazado a los residentes a vivir hacia zonas periféricas.

En segundo lugar, con un 18%, se destaca la percepción de un mejoramiento en la infraestructura y un aumento en la oferta de vivienda, aunque asociado a precios considerablemente más altos; el 11% restante opinó que no está seguro o bien no percibe cambios significativos en la disponibilidad de la vivienda (véase Gráfica 1).

Gráfica 1. Percepciones comunitarias sobre el efecto de la gentrificación en la vivienda en la ZMIPV-BB



Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Algunos testimonios señalan:

“Antes mi comunidad era un barrio tranquilo, con vecinos de toda la vida, pero en los últimos años han llegado nuevos residentes con más poder adquisitivo, lo que ha disparado los precios de las casas y los alquileres” (P1,PV,M).

“Las rentas han subido tanto que es casi imposible encontrar accesible en el centro o en las colonias cercanas. Los nuevos proyectos inmobiliarios están pensados para un mercado de alto poder adquisitivo y los que están rentando se ven obligados a buscar en zonas más alejadas o en condiciones menos dignas. Esto está sacando a la gente local de sus propios Barrios” (P2,PV,H).

Este fenómeno, cada vez más presente, plantea importantes interrogantes sobre sus efectos en el acceso a la vivienda. En este contexto, se formularon las primeras hipótesis con el fin de explorar si existe una relación estadísticamente significativa entre la percepción ciudadana de los efectos de la gentrificación y las condiciones de acceso a la vivienda en los municipios de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas.

Hipótesis nula (H_0): No existe una relación estadísticamente significativa entre la percepción de los efectos de la gentrificación y el acceso a la vivienda en los municipios de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas.

Hipótesis alternativa (H_1): Existe una relación estadísticamente significativa entre la percepción de los efectos de la gentrificación y el acceso a la vivienda en los municipios de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas.

Tabla 1. Percepción de la gentrificación en el acceso a la vivienda por municipio

Acceso a la vivienda	Frecuencias					
	Observadas			Esperadas		
¿Cómo ha afectado la gentrificación el acceso a la vivienda en tu comunidad?	Bahía de Banderas	Puerto Vallarta	Total	Bahía de Banderas	Puerto Vallarta	Total
Ha encarecido los alquileres y ha desplazado a residentes a vivir en las periferias.	78	233	311	86	225	311
Ha mejorado la infraestructura y ha aumentado la oferta de vivienda, pero con precios más altos.	34	47	81	22	59	81
No estoy seguro/a o no he notado un impacto.	4	18	22	6	16	22
No ha generado cambios significativos en la disponibilidad de vivienda.	5	21	26	7	19	26
Total	121	319	440	121	319	440
<i>Ji-Cuadrada calculada: 11.2758</i>			<i>Ji-Tablas: 7.8147</i>			

Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

$11.2758 \leq 7.8147$: es falso, por lo tanto, aceptamos la H_1 , es decir, existe evidencia suficiente para afirmar que hay una relación significativa entre municipios y la percepción de los efectos de la gentrificación en el acceso a la vivienda. Esto muestra que los residentes de Puerto Vallarta experimentan mayores índices de encarecimiento y desplazamiento (73.04%) en comparación con Bahía de Banderas (64.46%).

Los cambios asociados a la gentrificación como el aumento de precios de la vivienda, la presión sobre el mercado inmobiliario o la transformación del entorno urbano sí están influyendo, desde la perspectiva de los residentes, en la forma en que acceden a la vivienda en la ZMIPV-BB.

Costo de la vivienda

En esta sección se analiza la percepción de los residentes respecto al incremento en los precios de renta de vivienda, ya sea en su propio hogar o en su comunidad, como posible consecuencia de la gentrificación. El 93% de las personas encuestadas (408 individuos) reportó

haber notado un aumento en el costo del alquiler, tanto en su vivienda actual como en otras dentro de su colonia.

En cuanto a la forma de tenencia de la vivienda en la ZMIPV-BB, el 62% de los encuestados declaró ser propietario de su vivienda, el 31% manifestó vivir en condición de renta y el 7% habita una vivienda prestada. En particular, quienes residen en viviendas rentadas indicaron pagar montos mensuales que varían entre \$3,000 y \$15,000 pesos, con un promedio de \$6,866 pesos y una desviación estándar de \$4,940 pesos. Algunos testimonios que mencionaron pagar entre tres mil y cuatro mil pesos de renta señalaron que corresponde al pago de una habitación. Algunos testimonios de personas que anteriormente vivían en condición de renta reflejan el incremento significativo en los precios del alquiler en la ZMIPV-BB:

“Hace cuatro años rentaba por \$3,000 pesos, y ahora cobran hasta \$10,000” (P298,BB,M).

“En la colonia donde vivo oscilan entre \$15,000 a \$20,000” (P41,PV,M). “En las zonas donde llegan los turistas, las rentas están hasta en \$18,000 pesos y sin tener una buena ubicación” (P359,BB,M). “Yo pagaba \$4000 por una habitación” (P414,PV,H). “En la colonia donde vivo las rentas están desde \$8,000 hasta \$15,000” (P45,BB,H).

Según los datos recabados a través de las encuestas, en los últimos cinco años los precios de renta en Puerto Vallarta han experimentado incrementos significativos. Viviendas que anteriormente se rentaban entre 3,000 y 4,000 pesos mensuales ahora alcanzan hasta los 10,000 pesos, mientras que rentas de 5,000 a 6,000 pesos han subido hasta los 15,000, lo que representa aumentos de más del 150%. Por mencionar algunos ejemplos: en la colonia 5 de diciembre el precio promedio está en \$6,000, Emiliano Zapata: \$7,500; Ixtapa: \$7,000; y en colonias más gentrificadas como Marina Vallarta hasta los 25 mil. Actualmente, solo es posible encontrar alquileres en el rango de 3,000 a 4,000 pesos para una sola habitación.

En el municipio de Bahía de Banderas, hace una década era posible encontrar rentas desde

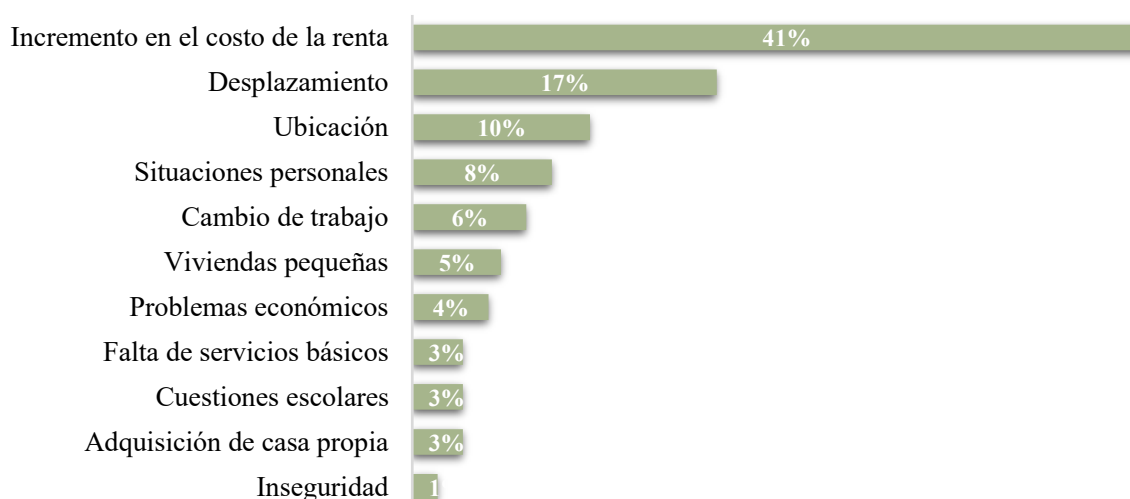
1,500 pesos mensuales; hoy en día, las opciones más económicas rondan los 4,000 pesos. En localidades periféricas como San Juan de Abajo, San José del Valle y San Vicente, las rentas más accesibles van de 4,000 a 8,000 pesos. En zonas más céntricas como Valle Dorado, Mezcales y Las Jarretaderas, los precios oscilan entre 8,000 y 15,000 pesos. En San Clemente de Lima, el rango va de 4,000 a 16,000 pesos, mientras que en Bucerías la renta más baja ronda los 7,000 pesos.

En ambos municipios, los precios de renta han aumentado entre un 130% y un 200% en promedio, y en las zonas más gentrificadas los incrementos superan incluso el 200% de su valor comercial.

Necesidad de mudanza por cambios en la comunidad

El 33% (144) de los encuestados indicó que recientemente se ha visto en la necesidad de mudarse, motivados por diversas razones. De este grupo, un 41% señaló que el principal factor que impulsó su cambio de residencia fue el incremento en el costo de las rentas. Por otro lado, un 17% atribuyó su mudanza a razones relacionadas con el desplazamiento forzado; el 10% por adquirir una vivienda con mejor ubicación, y el resto por otras razones (véase Gráfica 2).

Gráfica 2. Principales motivos de mudanza



Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Con respecto al incremento en el costo de la renta como principal motivo de mudanza revelaron:

“He tenido que mudarme dos veces en los últimos cinco años: la primera fue porque el dueño de su departamento decidió subir la renta un 30% de un año al otro y simplemente me era imposible pagar. La segunda fue porque el edificio donde vivía se vendió para convertirlo en un complejo a departamentos de lujo” (P10,PV,H). En ambos casos la persona asocia este problema a la gentrificación.

El desplazamiento forzado fue el segundo motivo por el cual las personas tuvieron que mudarse:

“Me pidieron mi anterior casa para rentarla a un precio más alto a extranjeros” (P368,PV,H); “Nos desplazamos porque nos pidieron la casa y nos tuvimos que mudar a otro lugar retirado por el costo alto de las rentas” (P135,BB,M); “Ya no nos quisieron rentar” (P20,PV,H); “Me desalojaron” (P185,BB,H); “Vendieron el terreno donde rentábamos y nos sacaron” (P86,PV,M); “Querían rentar él a un precio más alto y no a “mexicanos”, ya que los extranjeros pagan por año, no por mes. No nos dieron ni oportunidad” (P44,PV,M).

Del porcentaje que declaró no haber tenido la necesidad de mudarse, un testimonio reveló:

“Hasta ahora, no he tenido que mudarme porque soy propietaria de la casa, pero la presión para vender ha sido constante. Recibo ofertas de desarrolladores inmobiliarios que quieren comprar la propiedad para construir departamentos modernos o casas de alquiler vacacional (P1,PV,M)”.

Al desglosar los resultados por municipio, se observan similitudes en los principales motivos de mudanza, aunque con ligeras variaciones en los porcentajes. Puerto Vallarta (PV) presentó un mayor porcentaje de personas que se mudaron por incremento en el costo de la renta, con un 42%, frente al 39% registrado en Bahía de Banderas (BB).

El segundo motivo más frecuente fue el desplazamiento, con cifras muy cercanas entre ambos municipios: 17% en PV y 16% en BB. En tercer lugar, destaca la búsqueda de una mejor ubicación, especialmente una más cercana a zonas laborales, como respuesta a problemas de movilidad. Este motivo representó el 10% en PV y el 9% en BB.

En el caso de Bahía de Banderas, se presentó un empate del 9% entre los motivos relacionados con la ubicación, problemas económicos y situaciones personales. En cambio, en Puerto Vallarta, las razones se diversificaron, apareciendo con más fuerza otros factores como las viviendas pequeñas e inadecuadas y la inseguridad. Esta información se detalla en la tabla 2.

Tabla 2. Frecuencias de los principales motivos de mudanza por municipio

Principal motivo de mudanza	Bahía de Banderas		Puerto Vallarta	
	Frecuencia absoluta	Frecuencia Relativa	Frecuencia absoluta	Frecuencia Relativa
Incremento en el costo de la renta	17	39%	42	42%
Desplazamiento	7	16%	17	17%
Problemas económicos	4	9%	2	2%
Situaciones personales	4	9%	7	7%
Ubicación	4	9%	10	10%
Cambio de trabajo	3	7%	6	6%
Cuestiones escolares	2	5%	2	2%
Adquisición de casa propia	1	2%	3	3%
Falta de servicios básicos	1	2%	3	3%
Viviendas pequeñas	1	2%	6	6%
Inseguridad	0	0%	2	2%
Total de encuestados	44	100%	100	100%

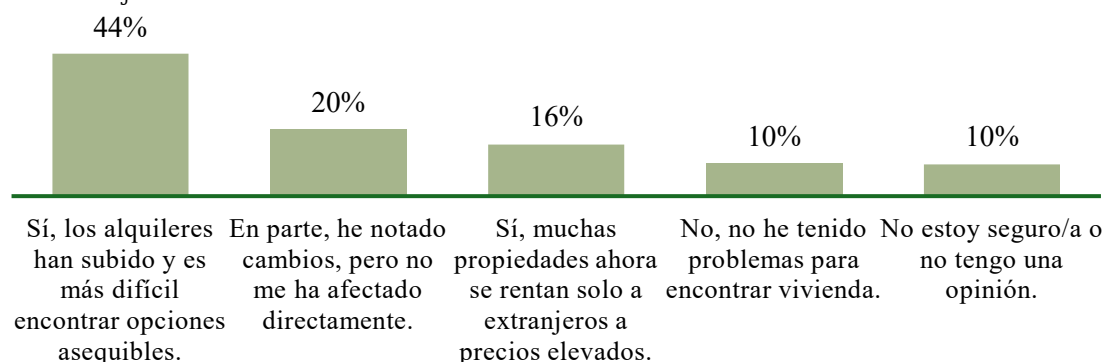
Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Dificultades para encontrar vivienda debido a la presencia de extranjeros

El 44% de los encuestados indicó que ha enfrentado dificultades para encontrar vivienda, las cuales atribuyen a la presencia de extranjeros en sus comunidades, principalmente debido al aumento en los precios de alquiler y a la escasez de opciones asequibles. Por su parte, el 20% señaló que ha percibido ciertos cambios, aunque estos no les han afectado directamente. Un 16% mencionó que muchas propiedades ahora se alquilan exclusivamente a extranjeros, a

precios elevados. Finalmente, el 20% restante afirmó no haber tenido problemas para encontrar vivienda, no estar seguro o no tener una opinión definida al respecto (véase Gráfica 3).

Gráfica 3. Percepción sobre las dificultades para encontrar viviendas atribuibles a la presencia de extranjeros en la ZMIPV-BB



Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Sobre la dificultad de encontrar vivienda debido a la presencia de extranjeros, algunos testimonios revelaron:

“Cada vez que busco algo me topo que los anuncios están en inglés o la renta la piden en una moneda extranjera, específicamente en dólares americanos, los departamentos buenos se los quedan los extranjeros que llegan con billetes de sobra y los locales se quedan con lo que sobra, es decir, casas viejas, lejos o en malas condiciones” (P4,PV,H).

“Una vez fui a un lugar y el dueño me dijo de frente que prefiere rentar a un gringo porque son más confiables y ordenados (P6,PV,H)”.

“Buscar un lugar decente es una pesadilla, los departamentos en buen estado son costosos y los pocos accesibles suelen estar en malas condiciones o muy lejanos. He notado anuncios incluso que piden requisitos absurdos como ingresos altos o avales porque saben que siempre hay un extranjero o alguien de fuera dispuesto a pagar más (...) es una injusticia y frustra mucho porque siento que la gente local está siendo desplazada (P12,PV,H)”

Otra de las hipótesis planteadas fue la posible existencia de una relación estadísticamente significativa entre el municipio de residencia y la percepción sobre la dificultad para acceder a una vivienda debido a la presencia de población extranjera. Este análisis resulta relevante para comprender si las percepciones ciudadanas varían entre los distintos municipios que conforman la ZMPV-BB. En este contexto, se formularon las siguientes hipótesis:

H_0 : No existe una relación significativa entre el municipio de residencia y la percepción sobre la dificultad para acceder a una vivienda debido a la presencia de población extranjera.

H_1 : Existe una relación significativa entre el municipio de residencia y la percepción sobre la dificultad para acceder a una vivienda debido a la presencia de población extranjera.

Tabla 3. Dificultades para acceder a una vivienda debido a la presencia de población extranjera

Dificultades para encontrar una vivienda	Frecuencias					
	Observadas			Esperadas		
¿Has experimentado dificultades para encontrar una vivienda debido a la presencia de extranjeros en la zona?	Bahía de Banderas	Puerto Vallarta	Total	Bahía de Banderas	Puerto Vallarta	Total
En parte, he notado cambios, pero no me ha afectado directamente.	26	64	90	24.75	65.25	90
No estoy seguro/a o no tengo una opinión.	14	29	43	11.825	31.175	43
No, no he tenido problemas para encontrar vivienda.	10	34	44	12.1	31.9	44
Sí, los alquileres han subido y es más difícil encontrar opciones asequibles.	47	146	193	53.075	139.925	193
Sí, muchas propiedades ahora se rentan solo a extranjeros a precios elevados.	24	46	70	19.25	50.75	70
Total	121	319	440	121	319	440
<i>Ji-Cuadrada calculada: 3.7173</i>			<i>Ji-Tablas: 9.4877</i>			

Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Dado que $3.7173 \leq 9.4877$, no se rechaza la hipótesis nula (H_0), lo que indica que no existen diferencias estadísticamente significativas entre Puerto Vallarta y Bahía de Banderas en cuanto a la percepción sobre la dificultad para acceder a una vivienda, atribuida a la presencia de población extranjera. Esto sugiere que los residentes de ambos municipios comparten

percepciones similares frente a este fenómeno, y que el lugar de residencia no representa un factor determinante en cómo se experimenta esta problemática.

A nivel general, el mayor porcentaje de personas que perciben un aumento en los precios de alquiler y dificultades para encontrar opciones asequibles se encuentra en Puerto Vallarta (47%), seguido por Bahía de Banderas (39%).

Aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico

En la ZMIPV-BB cada vez es más notorio el incremento en las construcciones o remodelaciones de vivienda destinadas para alquiler, en especial para la modalidad temporal. Es así como se pudo constatar con un 80% de los encuestados observan un aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico.

Algunos testimonios de personas que mencionaron que tuvieron que mudarse de casa por desplazamiento forzado dijeron que los dueños les llegaron a pedir la casa para remodelación y poder ofrecerla a un mayor precio.

“No pasa una semana sin que veas una casa derribada para construir condominios o edificios con letreros de Vacation rental”(P23,PV,M). “En todos lados donde antes había casas normales, ahora ves nuevos edificios, nuevos hoteles. Se derriban casitas para hacer condominios con alberca y todas las comodidades de lujo” (P3,PV,M).

“Es imposible no notarlo. Ya que en el centro de Vallarta muchas de las casas típicas que antes eran hogares de familia, ahora son airbnb o loft para turistas. Calles enteras que solían ser tranquilas ahora están llenos de letreros de “Se renta por noche”. También hay nuevos edificios que desde el diseño están pensados para alquileres de corto plazo, no para residentes permanentes (...)” (P2,PV,H).

Con el fin de identificar si existe relación de dependencia entre el municipio de residencia y la percepción sobre el aumento en la construcción o remodelación de viviendas ya sea para

alquiler turístico o para uso temporal. Se plantearon las siguientes hipótesis:

H_0 : No existe una relación significativa entre el municipio de residencia y la percepción sobre el aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico o vivienda temporal.

H_1 : Existe una relación significativa entre el municipio de residencia y la percepción sobre el aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico o vivienda temporal.

Tabla 4. Aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico o vivienda temporal

Aumento en la construcción o remodelación de viviendas	Frecuencias					
	Observadas			Esperadas		
¿Has observado un aumento en la construcción o remodelación de viviendas para alquiler turístico o vivienda temporal?	Bahía de Banderas	Puerto Vallarta	Total	Bahía de Banderas	Puerto Vallarta	Total
Depende de la región. En algunas zonas turísticas ha crecido, mientras que en otras ha disminuido o se ha estancado.	7	15	22	6.05	15.95	22
No ha habido cambios relevantes. La cantidad de viviendas destinadas a alquiler turístico se ha mantenido estable.	5	6	11	3.025	7.975	11
No, ha disminuido. Se ha reducido la inversión en este sector por regulaciones, costos o baja demanda.		1	1	0.275	0.725	1
Sí, ha aumentado significativamente. Se han observado más construcciones y remodelaciones debido a la alta demanda del turismo.	92	262	354	97.35	256.65	354
Sí, pero de manera moderada. Ha habido un crecimiento, pero no tan pronunciado como en otras industrias.	17	35	52	14.3	37.7	52
Total	121	319	440	121	319	440
<i>Ji-Cuadrada calculada:</i> 3.1973			<i>Ji-Tablas:</i> 9.4877			

Fuente: elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Dado que $3.1973 \leq 9.4877$, no se rechaza la hipótesis nula (H_0), lo que indica que no se encontraron diferencias estadísticamente significativas en la percepción sobre el aumento de construcciones o remodelaciones destinadas al alquiler turístico o a la vivienda temporal entre

Puerto Vallarta y Bahía de Banderas.

En ambos municipios, la mayoría de la población ha notado esta tendencia: el 82% en Puerto Vallarta y el 76% en Bahía de Banderas afirman haber observado un incremento en obras de este tipo, impulsadas por la alta demanda turística y el crecimiento del uso temporal de viviendas.

DISCUSIÓN

Este estudio ofrece un diagnóstico sobre la percepción ciudadana en la zona metropolitana turística de Puerto Vallarta-Bahía de Banderas, donde los efectos de la gentrificación se han hecho cada vez más visibles. El sentimiento de la población local es que los mejores lugares para vivir han sido apropiados por quienes tienen la capacidad y disposición de pagar más: turistas, extranjeros, nómadas digitales y personas con altos ingresos. Esta dinámica ha intensificado las dificultades para acceder a una vivienda digna, generando procesos de desplazamiento y exclusión habitacional.

Los hallazgos encontrados en esta investigación respaldan lo planteado por diversos autores como Bahri y Widhyharto, 2021; Green, 2020; Grisdale, 2019; Lee y Kim, 2023; Amore et al., 2020, quienes argumentan como la llegada de turistas, nómadas digitales y migrantes de economías avanzadas embona con la dinámica impulsada por plataformas como Airbnb que es bueno para el viajero que consigue tarifas que le benefician, positivo para quienes pueden utilizar una porción de su vivienda como una forma adicional de ingreso; pero a nivel de una comunidad local conmociona la oferta institucional de hospedaje con una competencia “desleal” que privilegia la rentabilidad del alquiler turístico, y disminuye la disponibilidad de vivienda para uso residencial, afectando especialmente a personas con menores ingresos y sin un hogar propio.

La percepción comunitaria indica que la gentrificación ha provocado principalmente un fuerte

encarecimiento de los alquileres y un desplazamiento progresivo de los residentes hacia zonas periféricas. El 71% de las personas encuestadas identificó este fenómeno como el principal efecto de la transformación urbana en sus comunidades. Un abrumador 93% de los encuestados reconoció aumentos en el precio del alquiler. En ambas localidades, los incrementos han oscilado entre 130% y 200%, superando incluso el 200% en las zonas más gentrificadas. En Puerto Vallarta, se identificaron colonias con rentas actuales de hasta \$25,000 pesos mensuales, mientras que en Bahía de Banderas las zonas más accesibles ya superan los \$4,000 pesos, y en lugares céntricos oscilan entre \$8,000 y \$15,000 pesos.

La adquisición masiva de propiedades por parte de inversionistas extranjeros y sectores con alto poder adquisitivo ha desatado una espiral especulativa que eleva los precios de compra y renta de los inmuebles, restringiendo el acceso de la población local a opciones habitacionales asequibles. A pesar de que el derecho a una vivienda digna está consagrado en la Constitución, las lógicas del mercado inmobiliario globalizado actúan en dirección contraria, generando barreras estructurales que impiden su cumplimiento efectivo. Esta contradicción pone en evidencia las limitaciones del marco normativo actual para contener los impactos del capitalismo inmobiliario.

Un fenómeno creciente es la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos turísticos, impulsada por la alta rentabilidad que ofrece el alquiler temporal. Muchos propietarios han optado por remodelar sus inmuebles y destinarlos a este tipo de arrendamiento, reduciendo así la oferta de viviendas disponibles para residencia permanente. Un 80% de los encuestados indicó haber notado un aumento en la construcción o remodelación de viviendas para fines turísticos, especialmente en zonas céntricas.

Esta tendencia fue observada por el 82% en Puerto Vallarta y el 76% en Bahía de Banderas. A pesar de que no se identificaron diferencias estadísticamente significativas entre municipios,

los testimonios apuntan a una transformación visible del entorno urbano, con la sustitución de viviendas familiares por condominios, lofts o departamentos para alquiler a corto plazo. Esta tendencia ha provocado dos efectos principales.

Primero, el desplazamiento habitacional directo, en el sentido planteado por Peter Marcuse (1985): numerosos inquilinos han sido obligados a abandonar sus viviendas debido a aumentos desproporcionados en el alquiler, remodelaciones orientadas al turismo o decisiones arbitrarias de los propietarios para rentar a extranjeros por montos más elevados. En este estudio se evidenció como el desplazamiento forzado fue catalogado como el segundo motivo más importante de mudanza. Los testimonios evidencian que muchas personas fueron desalojadas, presionadas a abandonar sus viviendas o desplazadas por desarrollos orientados al turismo o al mercado extranjero.

El 44% de los encuestados manifestó haber enfrentado dificultades para encontrar vivienda, relacionadas con la presencia de extranjeros que alquilan a precios más altos o en moneda extranjera. Si bien no se observaron diferencias estadísticamente significativas entre municipios, Puerto Vallarta concentra el mayor porcentaje de personas afectadas por esta situación: 47%, frente a un 39% en Bahía de Banderas.

Las personas que viven en condición de renta (31%) son quienes enfrentan mayor vulnerabilidad frente al encarecimiento y el desplazamiento. En contraste, los propietarios (62%) reportaron menor necesidad de mudanza, aunque algunos testimonios revelan presiones constantes por parte de desarrolladores inmobiliarios interesados en adquirir propiedades para proyectos turísticos.

Testimonios recogidos reflejan prácticas discriminatorias y una creciente exclusión del mercado formal de vivienda para residentes locales, lo que nos lleva a un segundo fenómeno más complejo: la exclusión habitacional, que se manifiesta en dimensiones tanto económicas

como institucionales. Por un lado, el encarecimiento sostenido del mercado hace que la vivienda sea inalcanzable para amplios sectores locales. Por otro, la ausencia de políticas públicas eficaces profundiza esta exclusión y debilita la capacidad del Estado para garantizar este derecho fundamental.

La práctica de publicar precios en dólares y exigir requisitos económicos elevados ha creado una barrera de entrada al mercado inmobiliario, que excluye sistemáticamente a los residentes locales de sus propias comunidades. Esta percepción de expulsión se basa en experiencias concretas de pérdida de vivienda y transformaciones visibles en el entorno urbano, en el cual proliferan alojamientos temporales y se desdibujan los vínculos comunitarios.

CONCLUSIONES

Una de las causas estructurales del acceso, desplazamiento y exclusión habitacional es la permisividad institucional y la falta de planeación estratégica por parte de las autoridades locales. La proliferación de desarrollos inmobiliarios masivos motivados exclusivamente por la ganancia rápida ha sido posible gracias a políticas urbanas deficientes y una gestión territorial débil, que benefician a grandes desarrolladores sin exigirles compromisos reales con la sostenibilidad ni con el bienestar social. Esta expansión desmedida del mercado inmobiliario ha generado efectos sociales, ambientales y territoriales profundamente negativos.

La ciudad se ha vuelto inhabitable para quienes no pueden pagar en dólares o en precios anclados al tipo de cambio, mientras los desalojos forzosos aumentan. Los efectos de la gentrificación no se limitan al encarecimiento de las rentas: también implican el cierre de comercios tradicionales, la expulsión de residentes a zonas periféricas, el aumento en los costos de transporte y alimentos, e incluso problemas de desabasto de agua.

Frente a este panorama, los hallazgos del estudio evidencian la urgente necesidad de implementar mecanismos regulatorios sólidos para frenar la especulación y garantizar el

acceso equitativo a la vivienda. Es indispensable diseñar e implementar políticas públicas que promuevan viviendas asequibles, protejan el derecho de los residentes a permanecer en sus comunidades y aseguren mayor transparencia en los procesos de alquiler y compra, eliminando prácticas excluyentes o discriminatorias.

Entre los mecanismos regulatorios posibles destaca el control de alquileres (price ceiling), que establece un límite legal al precio que los arrendadores pueden cobrar. Esta medida, utilizada en diversas ciudades bajo regímenes de mercado, tiene como objetivo reducir el costo de la vivienda, prevenir el desplazamiento y garantizar una mayor equidad en el acceso habitacional (Mankiw, 2012). Asimismo, se requiere una regulación específica que limite la cantidad de inmuebles destinados a alquiler temporal por zona y que sancione los casos en los que se produzcan desplazamientos forzados de manera injustificada.

La gentrificación, más que un simple fenómeno urbano, constituye hoy una crisis habitacional que exige respuestas inmediatas y articuladas entre los distintos niveles de gobierno, la sociedad civil y el sector privado. Sin una intervención decidida y efectiva, los procesos de exclusión social y territorial se profundizarán.

Es fundamental transitar de una concepción de la vivienda como mercancía a su reconocimiento como un derecho humano esencial. Esto implica subordinar las dinámicas del mercado a principios de justicia social, sostenibilidad ambiental y cohesión comunitaria. Las soluciones más eficaces emergen cuando las comunidades afectadas participan activamente en el diseño, implementación y evaluación de las políticas públicas. Su experiencia debe ser reconocida como una forma legítima de conocimiento experto.

Este estudio pretende sentar bases para el diseño de políticas públicas más justas, sostenibles e inclusivas en materia de vivienda, reconociendo la complejidad del fenómeno y la necesidad de respuestas integrales, intersectoriales e innovadoras.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amore, A., De Bernardi, C., y Arvanitis, P. (2020). The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective. *Current Issues in Tourism*, 25 (20), 3329 -3342.
<https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1742674>
- Bahri, M., y Widhyharto, D. (2021). Social Network Analysis (SNA) on #Kristengray Hashtag: Understanding Gentrification Side Effects Behind the Digital Nomad Phenomenon. *Jurnal Studi Pemuda*, 10(1), 75-92. doi: 10.22146/studipemudaugm.65255
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 112–120. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Cocola-Gant, A., y Gago, A. (2019). 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>
- García-Ayllón, S. (2018). Urban Transformations as an Indicator of Unsustainability in the P2P Mass Tourism Phenomenon: The Airbnb Case in Spain through Three Case Studies. *Sustainability*, 10(8), 2933. <https://doi.org/10.3390/su10082933>
- Gasquet-Cyrus, M. (2021). Gentrification. *Langage et société, Hors série(HS1)*, 151-154.
<https://shs.cairn.info/revue-langage-et-societe-2021-HS1-page-151?lang=fr&tab=cites-par>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.
- Green, P. (2020). Disruptions of self, place and mobility: digital nomads in Chiang Mai, Thailand. *Mobilities*, 15(3), 431 - 445. <https://doi.org/10.1080/17450101.2020.1723253>
- Grisdale, S. (2019). Displacement by disruption: short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. *Urban Geography*, 42(5), 654-680.
<https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1642>

- Harvey, D. (2003). *The New Imperialism*. Oxford University Press.
- Huizar Sánchez, M. de los Á., López, J., & Baños, J. (2020). La modernización de Puerto Vallarta: ¿Renovación urbana o turistificación asistida? PASOS. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 18(5), 831–842. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2020.18.059>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020). México: INEGI <https://www.inegi.org.mx>
- Lata, L. (2020). Neoliberal Urbanity and the Right to Housing of the Urban Poor in Dhaka, Bangladesh. *Environment and Urbanization Asia*, 11(2), 218-230. <https://doi.org/10.1177/0975425320938520>
- Lee, S., y Kim, H. (2023). Four shades of Airbnb and its impact on locals: A spatiotemporal analysis of Airbnb, rent, housing prices, and gentrification. *Tourism Management Perspectives*, 49. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2023.101192>
- Lopes, A., Vera-Cruz, R., y Rodrigues, E. (2019). Tourism Gentrification. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 471. [Tourism Gentrification - IOPscience](https://doi.org/10.1088/1757-899X/471/1/012001)
- Mankiw, G. (2012). *Principios de economía*. Cengage Learning.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240. [Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City](https://doi.org/10.1080/00970328508993041)
- ONU-Hábitat. (2012). *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana*. ONU-Hábitat. Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe (State of the Latin America and the Caribbean Cities report) - Espanol | UN-Habitat
- Robertson, D., Oliver, C., y Nost, E. (2020). Short-term rentals as digitally-mediated tourism gentrification: impacts on housing in New Orleans. *Tourism Geographies*, 24, 954 - 977.

<https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1765011>

Sequera, J., y Nofre, J. (2018). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 56(6), 1075–1091.

Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama

Weisler, A., y Wachsmuth, D. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147 - 1170.

<https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

La Revista utiliza códigos para identificar al Editor y al equipo de
PARES REVISORES. si tiene dudas o consultas contacte a:

contacto@cienciayreflexion.org

Código de Editor: 109

Código de Revisores: 836

