

ORIGINAL

## Transformation of Urban Habitability in the Face of Residential Tourism

### Transformación de la habitabilidad urbana ante el turismo residenciado

Ana Paola Bernal Morales<sup>1</sup>  , Víctor Manuel Martínez García<sup>1</sup>  , Yennifer Diaz Romero<sup>2</sup>  , Karla Karina Romero Valdez<sup>3</sup>  

<sup>1</sup>Universidad Autónoma de Sinaloa, Facultad de Arquitectura y Diseño. Mazatlán, México.

<sup>2</sup>Universidad Autónoma de Sinaloa, Facultad de Educación. Mazatlán, México.

<sup>3</sup>Universidad Autónoma de Sinaloa, Facultad de Ingeniería y Tecnología Mazatlán. Mazatlán, México.

**Citar como:** Bernal Morales AP, Martínez García VM, Diaz Romero Y, Romero Valdez KK. Transformation of Urban Habitability in the Face of Residential Tourism. Gentrification. 2025; 3:94. <https://doi.org/10.62486/gen202594>

Enviado: 15-06-2025

Revisado: 10-08-2025

Aceptado: 01-11-2025

Publicado: 02-11-2025

Editor: Ing. Misael Ron 

Autor para la correspondencia: Víctor Manuel Martínez García 

#### ABSTRACT

The research analyzed the effects of residential tourism on urban habitability in Mazatlán, Sinaloa, focusing on the Palos Prietos neighborhood. Using a qualitative approach, data were collected through surveys applied to permanent residents and residential tourists, as well as the analysis of official sources such as INEGI and IMPLAN. The results showed an accelerated transformation of the urban environment, characterized by the replacement of single-family homes with vertical real estate developments intended for tourist accommodation, particularly of the Airbnb type. This process generated social tensions, loss of neighborhood identity, and displacement of the local population toward peripheral areas with limited access to urban services. Likewise, increases in noise levels, traffic congestion, and environmental deterioration associated with the rise in construction activity were observed. It was concluded that residential tourism significantly modified housing dynamics, affected the inhabitants' quality of life, and reconfigured the urban landscape. Finally, the study suggested the need for comprehensive urban management policies to regulate land use and promote sustainability, aiming to balance economic development with social well-being.

**Keywords:** Residential Tourism; Urban Habitability; Gentrification; Urban Transformation; Mazatlán.

#### RESUMEN

La investigación analizó los efectos del turismo residenciado en la habitabilidad urbana de Mazatlán, Sinaloa, con énfasis en la colonia Palos Prietos. Mediante un enfoque cualitativo, se recopiló datos a través de encuestas aplicadas a residentes permanentes y turistas residenciales, además del análisis de fuentes oficiales como INEGI e IMPLAN. Los resultados mostraron una transformación acelerada del entorno urbano, caracterizada por la sustitución de viviendas unifamiliares por desarrollos inmobiliarios verticales destinados al alojamiento turístico, en particular de tipo Airbnb. Este proceso generó tensiones sociales, pérdida de identidad barrial y desplazamiento de la población local hacia zonas periféricas con menor acceso a servicios. Asimismo, se observó un incremento en los niveles de ruido, congestión vehicular y deterioro ambiental asociado al aumento de construcciones. Se concluyó que el turismo residenciado modificó significativamente las dinámicas habitacionales, afectó la calidad de vida de los habitantes y reconfiguró el paisaje urbano. Finalmente, se propuso la necesidad de una gestión urbana integral que regulara el uso del suelo y promoviera la sostenibilidad, con el fin de equilibrar el desarrollo económico y el bienestar social.

**Palabras clave:** Turismo Residenciado; Habitabilidad Urbana; Gentrificación; Transformación Urbana; Mazatlán.

## INTRODUCCIÓN

Mazatlán originalmente era habitado por los pueblos indígenas Totorames y Xiximes quienes se asentaron en el sur del estado de Sinaloa del año 900 al 1200 d. C.<sup>(1)</sup> Mazatlán fue fundado como tal tras la llegada de los es-pañoles en el año 1531, aunque se propone el 23 de marzo de 1792 como fecha oficial por la creación de su gobernación.<sup>(2)</sup>

El arribo de extranjeros en el puerto está relacionado con su apertura al mercado internacional a partir de 1822, donde se establecieron en lo que hoy es el poblado de Villa Unión. Fue sobre todo durante la década de 1840 cuando se dio el mayor asentamiento de población foránea, dedicados a la actividad minera.<sup>(3)</sup>

El desarrollo del turismo como actividad económica en Mazatlán tiene sus orígenes en la llegada de los llamados “Spring Breakers” durante las décadas de 1960 y 1970. Este fenómeno impulsó la creación de hoteles, restaurantes y agencias de viajes, aunque en su mayoría eran servicios más improvisados que profesionales, especialmente dirigidos a turistas extranjeros. Según Ceballos<sup>(4)</sup> en 1973 Mazatlán recibió 778 715 visitantes, de los cuales 473 829 eran extranjeros y 315 886 nacionales. Se destaca que en ese periodo “los empresarios locales aún se resistían a abandonar las actividades tradicionales, como la agricultura y la pesca, en favor del turismo”, lo que formaba parte de la identidad particular de la región.

Actualmente se muestran diferencias en el espacio urbano que ha crecido hacia la periferia con colonias populares de interés social o autoconstruidas y, paralelo a la costa, con fraccionamientos cerrados y edificaciones verticales; proceso de cambios que ha generado importantes transformaciones espaciales.<sup>(5)</sup>

Sin embargo, se ha dejado de lado la zona “antigua”, que se modifica poco a poco pero ya no para uso y habitación de la población local sino generando espacios adicionales para los visitantes. La población local, como en otros procesos de gentrificación-turistificación, cada vez más tiende a ubicarse en las zonas periféricas de Mazatlán con menos servicios de urbanización, en este caso hacia el sur y en la zona noreste.

La problemática surge al momento en que dicho crecimiento fomenta el desplazamiento de la población local para dar cabida a nuevos habitantes en la ciudad. En los recientes años este movimiento se ha presentado a manera de desarrollos inmobiliarios ocupando lugar en las zonas que originalmente eran habitacionales, lo cual provoca cambios directamente en la habitabilidad del espacio no solo interior si no en el exterior, cambia la dinámica urbana de cada zona. De acuerdo a Heidegger<sup>6</sup> ¿En qué medida el construir pertenece al habitar?, sugiere que construir no es simplemente un acto técnico de edificación, sino una manifestación del modo en que los seres humanos ocupan y dan sentido a su entorno. Tal es el caso de las colonias ubicadas en la franja habitacional existente detrás de las edificaciones de av. del mar en Mazatlán, Sinaloa como lo son la colonia Ferrocarrilera, Tellería y Palos Prietos, las cuales tienen características similares en tanto a infraestructura por lo tanto sirven de referente puesto que en ellas se ha presentado una transformación notoria en los recientes años.

## ZONA DE CASO

La colonia Palos Prietos se ha convertido en un referente de laboratorio activo de la transformación del contexto urbano ante el crecimiento de la ciudad, al ser un sitio que originalmente era conformado de grandes fincas unifamiliares; hoy en día se encuentra dividido en un uso mixto conformado por las residencias originales, negocios comerciales y nuevos desarrollos inmobiliarios cuya finalidad es ser ocupados por el turismo, puesto que es una zona de estratégica al estar directamente conectado a los sitios de interés para el sector turístico.



Figura 1. Calle Río Presidio, Colonia Palos Prietos, Mazatlán, Sinaloa en 2014



**Figura 2.** Calle Río Presidio, Colonia Palos Prietos, Mazatlán, Sinaloa en 2024

Mediante encuestas a habitantes permanentes de la colonia Palos Prietos la narrativa señala que ante la llegada de turistas hay afectaciones a la tranquilidad en la zona a partir del acoso de los desarrolladores hacia los vecinos para vender las propiedades, incremento en el tránsito de personas, ruido excesivo y constante de las construcciones, obstáculo de sus calles por maquinaria pesada y el incremento de las personas que habitan los condominios, ocasionando la pérdida de la paz y la tranquilidad dado que generan basura y disturbios por fiestas que estos hacen, dado que algunos de estos edificios son para uso vacacional tipo Airbnb.

En los últimos años, el flujo de turistas residenciales estadounidenses ha aumentado aceleradamente hacia América Latina, en especial México. Estos turistas se caracterizan por ser en su mayoría jubilados con alto poder adquisitivo, lo que les permite vivir por largas temporadas fuera de casa, con importantes impactos socioeconómicos en las localidades de destino, dándose un reordenamiento socio-espacial del espacio urbano.<sup>(7)</sup>

## REFERENTES

En Santa Elena, provincia de la costa oeste de Ecuador, desde los años setenta ha estado en un constante crecimiento que comenzó por un desarrollo inmobiliario de balneario que dio pie a construcciones verticales de hasta 22 niveles, posterior a ello, en los ochentas se comenzaron construcciones de viviendas vacacionales de índole familiar, en su mayoría provenientes de Guayaquil con la finalidad de pasar los fines de semana.

El turismo de sol y playa en el Ecuador ocupa el tercer lugar dentro de los productos turísticos más comercializados.<sup>(8)</sup>

Los municipios de Salinas y Santa Elena, presentan un crecimiento habitacional determinados por una “confusión histórica entre lo que significa el desarrollo turístico y el desarrollo inmobiliario”.<sup>(9)</sup> Se observa en Salinas que los pocos residentes locales que deciden vivir en estas urbanizaciones demandan del municipio los servicios de recolección de basura, dotación de agua, manejo de aguas servidas, alumbrado público, etc. que se encarecen por la poca cantidad de residentes. El poco tiempo que pasa el turista residencial, complica la administración y la inversión pública que en épocas de estacionalidad alta, muchas veces, no logra abastecer a los visitantes tanto en suplemento de agua, energía eléctrica, movilidad y uso de vías.

El caso del Mediterráneo español es un perfecto ejemplo de todas estas potencialidades de transformación asociadas al turismo residencial.<sup>(10)</sup> Atraídos por los atractivos naturales presentes en la región del litoral, por los costos de la tierra y las residencias (inferiores a los del mercado europeo), por el bajo valor de la moneda brasileña en relación al Euro y el Dólar y por la mayor disponibilidad de vuelos de bajo costo en Brasil los ciudadanos españoles, italianos y portugueses han comprado inmuebles residenciales o terrenos para construir a ritmo acelerado.<sup>(11,12)</sup>

Según Fonseca et al.<sup>(13)</sup> y Bernal<sup>(14)</sup> emprendedores internacionales asociados o no a grupos brasileños están invirtiendo en la construcción de mega emprendimientos inmobiliarios, algunos con más de diez mil residencias comúnmente integradas a campos de golf e infraestructura de ocio para atender la creciente demanda. Si bien esto representa una gran oportunidad de crecimiento económico, también representa un gran potencial de agravamiento de los impactos socio ambientales ya que estos emprendimientos están siendo construidos en áreas donde el control socio ambiental es bastante frágil, lo que puede resultar en un gran impacto sobre la población local y sobre los recursos naturales.<sup>(15)</sup>

En el arco Mediterráneo el fenómeno turístico-residencial se ha generalizado por la demanda solvente de migrantes, en su mayoría jubilados procedentes del norte de Europa, que deciden establecer su residencia en

áreas con un clima más cálido y con un estilo de vida vinculado al ocio y al consumo.<sup>(16)</sup>

La migración de jubilados extranjeros en México ha aumentado, especialmente en Los Cabos, en Baja California Sur, siendo este el segundo estado con mayor captación de turistas extranjeros residenciales en México. La tendencia actual de desarrollo en Los Cabos es la construcción y venta de viviendas y condominios para extranjeros. Este tipo de asentamientos es una alternativa viable para personas de clase trabajadora y media provenientes de Estados Unidos y Canadá que planean jubilar-se en el corto o mediano plazos, misma que puede acentuarse por la recesión en Estados Unidos y la pérdida del poder adquisitivo.<sup>(17)</sup>

Sin embargo, esta realidad, conjugada con la falta de regulación de las autoridades locales sobre la gestión del uso de suelo, torna preocupante a las zonas costeras rurales ya que tarde o temprano estos nuevos asentamientos demandarán más infraestructura y servicios (especialmente agua, recurso escaso en la entidad), elevando los gastos corrientes y de inversión, rara vez compensados por los ingresos que generan estos turistas,<sup>(18)</sup> además de las implicaciones ambientales sobre sitios sensibles como las dunas.

## MÉTODO

La investigación en cuestión se pretende realizar con un enfoque cualitativos. Recopilando información a través de encuestas estructuradas, aplicadas a una muestra representativa de residentes permanentes y nuevos residentes (turistas residenciados) para entender los cambios en la percepción de la habitabilidad. A su vez analizar mediante la elaboración de mapas el cambio de uso de suelo, registro de nuevas construcciones, modificaciones urbanas y densificación, apoyando dicha información de fuentes oficiales.

Para la delimitación del caso de estudio, colonia Palos Prietos en Mazatlán, Sinaloa, se estableció acorde a las características y dinámica urbana actual de la zona tomar como muestra la franja habitacional comprendida entre la Carretera internacional y la Av. Cruz Lizárraga, según se muestra en la figura 3.



**Figura 3.** Delimitación interna en Colonia Palos Prietos, Mazatlán, Sinaloa

Para la delimitación del caso de estudio, colonia Palos Prietos en Mazatlán, Sinaloa, se estableció acorde a las características y dinámica urbana actual de la zona tomar como muestra la franja habitacional comprendida entre la Carretera internacional y la av. Cruz Lizárraga, según se muestra en la figura 3.

A su vez, se especifica en la figura 4 los desarrollos inmobiliarios recientes en la zona delimitada, con la finalidad de hacer énfasis en la dinámica de transformación actual que enfrenta la Colonia Palos Prietos, por lo cual fue elegida como muestra en el contexto urbano de Mazatlán, Sinaloa.



**Figura 4.** Nuevos desarrollos inmobiliarios



## RESULTADOS

Los resultados obtenidos evidenciaron una transformación significativa en la habitabilidad urbana de la colonia Palos Prietos en Mazatlán, Sinaloa. Se identificó un proceso de sustitución del uso habitacional tradicional por desarrollos inmobiliarios verticales destinados principalmente al turismo residenciado. Las encuestas aplicadas a los habitantes mostraron que el 82 % de los residentes percibieron una disminución en la tranquilidad del entorno debido al incremento del ruido, el tránsito vehicular y la actividad constructiva. Asimismo, un 76 % señaló haber recibido ofertas de compra por parte de desarrolladores inmobiliarios, lo que reflejó una presión constante para vender sus propiedades.

## CONCLUSIONES

La investigación concluyó que el turismo residenciado alteró de manera profunda la estructura urbana y social de Mazatlán, al promover un modelo de desarrollo orientado al mercado turístico y no al bienestar de la población local. Este fenómeno contribuyó a la pérdida de identidad barrial, el encarecimiento del suelo y la reducción de la habitabilidad urbana.

Se determinó que la ausencia de regulación efectiva del uso de suelo y la falta de planeación urbana integral facilitaron la expansión descontrolada de proyectos inmobiliarios turísticos. Se destacó la necesidad de establecer políticas públicas que equilibren el desarrollo económico con la preservación del tejido social y la sostenibilidad ambiental, garantizando un crecimiento urbano equitativo y habitable para los residentes permanentes.

## REFERENCIAS

1. Pueblos Originarios. Totorame. Disponible en: <https://pueblosoriginarios.com/meso/occidente/totorame/totorame.html>
2. Cortés AG. La fundación de Mazatlán, y otros documentos. 1a ed. México: Siglo XXI; 1992.
3. Román Alarcón RA. Migración y empresarios alemanes en Mazatlán (1840-1940). En: Román Alarcón RA, Frías Sarmiento E, coordinadores. Colonización, economía agrícola y empresarios en el Noroeste de México. Siglos XIX y XX. Culiacán: Universidad Autónoma de Sinaloa; 2014. p. 143-68.
4. Ceballos T. Los desafíos del turismo en Mazatlán. Hacia una nueva estrategia de desarrollo local. En: Hernández E, Ibarra G, coordinadores. Los grandes problemas de Sinaloa. México: Tirant lo Blanch; 2021. p. 45-76.
5. Padilla LS, De Sicilia RA. Transformaciones espaciales de la ciudad puerto de Mazatlán, México: 1980 a 2010. Bol geográfico. 2020;42(2):59-81.
6. Heidegger M. Construir, habitar, pensar. En: Conferencias y artículos. Barcelona: Ediciones del Serbal; 1994.
7. Lizárraga-Morales O. Redes e impacto social del turismo residencial de jubilados estadounidenses en Mazatlán, Sinaloa, y Cabo San Lucas, Baja California Sur. Topofilia Rev Arquitect Urbanismo y Cienc Soc. 2009;1-13.
8. Valencia S. Plan Integral de Marketing Turístico del Ecuador PIMTE 2014. Scribd; 2022. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/575645308/Plan-Integral-de-Marketing-Turistico-del-Ecuador-PIMTE-2014>
9. Huete R. Tendencias del turismo residencial: el caso del Mediterráneo español. 2008.
10. Huete Nieves R, Mantecón Terán A, Mazón Martínez T. ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? Cuad Tur. 2008;(22):101-2. Disponible en: <https://revistas.um.es/turismo/article/view/48091>
11. Castro IE, Gomes PCC, Correa RL. Brasil: Questões atuais de reorganização do território. São Paulo: Bertrand Brasil; 2000.
12. ADIT. Mercado de turistas estrangeiros de segunda residencia no Brasil. Natal: Ministério do Turismo; 2009. Disponible en: [www.turismo.gov.br/dadosefatos](http://www.turismo.gov.br/dadosefatos)
13. Fonseca MAP, Ferreira ALA, Silva AFC. Investimentos turísticos internacionais no litoral do nordeste brasileiro: Novos desafios para a gestão ambiental. XI Encontro de Geógrafos Da America Latin- EGAL:

Geopolítica, Globalización y Cambio Ambiental: Retos Para El Desarrollo. Bogotá; 2007.

14. Bernal C. Especulação imobiliária e turismo no Nordeste. Disponible en: <http://3537610629035068022-a-metrowiki-net-s-ites.googlegroups.com/a/metrowiki.net/observat-riodas-metr-poles-workshop-fortaleza/>

15. Silva AFC, Ferreira ALA. Dinâmica Imobiliária e turismo. Cad Metr pole. 2007;18:109-33.

16. King R, Warnes T, Willians AM. Sunset lives: British retirement migration to the Mediterranean. London: Berg Publishers; 2000.

17. Lizárraga Morales O. La inmigración de jubilados estadounidenses en México y sus prácticas transnacionales. estudio de caso en Mazatlán, Sinaloa y Cabo San Lucas, Baja California Sur. Migr y Desarro. 2008;06(11):97-117. Disponible en: <https://doi.org/10.35533/myd.0611.olm>

18. Torres Bernier E. El Turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos: el caso de España. ET. 2003;(155-156):45-70. Disponible en: <https://estudiosturisticos.tourspain.es/index.php/ET/article/view/909>

### FINANCIACIÓN

Los autores no recibieron financiación para el desarrollo de la presente investigación.

### CONFLICTO DE INTERESES

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses.

### CONTRIBUCIÓN DE AUTORÍA

*Conceptualización:* Ana Paola Bernal Morales.

*Curación de datos:* Víctor Manuel Martínez García.

*Análisis formal:* Yennifer Diaz Romero.

*Investigación:* Karla Karina Romero Valdez.

*Metodología:* Víctor Manuel Martínez García.

*Administración del proyecto:* Yennifer Diaz Romero.

*Software:* Karla Karina Romero Valdez.

*Supervisión:* Ana Paola Bernal Morales.

*Validación:* Karla Karina Romero Valdez.

*Visualización:* Yennifer Diaz Romero.

*Redacción - borrador original:* Ana Paola Bernal Morales.

*Redacción - revisión y edición:* Víctor Manuel Martínez García.