



Universidad Michoacana de
San Nicolás de Hidalgo



Facultad de Arquitectura
División de estudios de Posgrado

MAESTRÍA
EN ARQUITECTURA
INVESTIGACIÓN Y RESTAURACIÓN
DE SITIOS Y MONUMENTOS



DINÁMICAS Y TERRITORIALIDAD DE
LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN
EL CENTRO HISTÓRICO DE MORELIA
2008-2019

TESIS
PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN ARQUITECTURA
INVESTIGACIÓN Y RESTAURACIÓN DE SITIOS Y MONUMENTOS.
Presenta:

Diana María Béjar Macouzet

Director de tesis
Dr. Carlos Alberto Hiriart Pardo

Co-director de tesis
Dr. Eugenio Mercado López

Morelia, Michoacán.

noviembre,2019



Universidad Michoacana de
San Nicolás de Hidalgo



Facultad de Arquitectura
División de estudios de Posgrado

MAESTRÍA
EN ARQUITECTURA
INVESTIGACIÓN Y RESTAURACIÓN
DE SITIOS Y MONUMENTOS



DINÁMICAS Y TERRITORIALIDAD DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MORELIA 2008-2019

TESIS
PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN ARQUITECTURA

Sinodales

Dr. en Arq. Carlos Alberto Hiriart Pardo

Dr. en Arq. Eugenio Mercado López

Dra. en Arq. Catherine Rose Ettinger Mc Enulty

Dra. en Arq. Eugenia María Azevedo Salomao

Dra. en Arq. Ma. del Carmen López Núñez

Morelia, Michoacán.

noviembre,2019

AGRADECIMIENTOS

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) ya que con su apoyo a través del programa de Becas “” pude realizar mis estudios de maestría y el presente trabajo de tesis en la División de Posgrados de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo (UMSNH).

A mi director, Dr. En Arq. Carlos Alberto Hiriart Pardo, por guiarme desde su amplia experiencia, con su entera disposición y accesibilidad, por permitirme desarrollar mis ideas y por actualizarme con literatura y bibliografía para poder aterrizar las inquietudes con que se inició la investigación. Así como las observaciones constructivas que recibí en las plenarias de los doctores Eugenio Mercado, Catherine Ettinger, Carmen López y Eugenia Azevedo.

Al cuerpo académico del posgrado de Maestría en Arquitectura Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos, por las invaluable aportaciones y enseñanzas que compartieron durante los dos años de estudios, ha sido inspirador recibir parte de su conocimiento.

A mis compañeros de la doceava generación, porque también fueron mis maestros.

A Javier, por tu comprensión, por el apoyo y la motivación.

A mis padres, Carlos y Adriana, siempre.

RESUMEN

Desde el año 2008 la Vivienda Turística que se oferta entre particulares (*P2P*) ha adquirido popularidad y preferencia de los viajeros como forma de hospedaje, especialmente la plataforma digital *Airbnb*. A una década de su surgimiento, se observan oportunidades y desafíos ante dicho fenómeno. Por un lado, las ciudades y destinos con mayor afluencia turística han manifestado problemáticas de orden territorial como la gentrificación de zonas vecinales, la saturación de tal función inhibiendo el uso habitacional y la transformación de la función de vivienda turística a negocio inmobiliario. Por otro lado, al observar la preferencia de los turistas actuales de optar por esta forma de hospedaje, se entiende que esta modalidad se acopla mejor a los estilos de viaje actual. Además, desde la perspectiva del turismo y el desarrollo sostenible, los residentes locales pueden beneficiarse de la oportunidad de participar del aprovechamiento de sus bienes culturales, como lo establecen los principios de la Carta de Turismo Cultural de 1999 y la Carta de Turismo Sostenible de Vitoria-Gasteiz de 2015, sin embargo esta práctica se ha visto acaparada por compañías que explotan los vecinarios locales.

Desde el punto de vista de la conservación de monumentos, esta función emergente otorga al patrimonio edificado de propiedad privada una nueva opción de funcionamiento, y aunque esto puede significar su puesta en valor y un beneficio para su mantenimiento, también puede propiciar malas prácticas para su conservación, como saturar su capacidad de carga y exponerse a restauraciones extramas para hacerlos más rentables.

Este trabajo de investigación consiste en la propuesta metodológica, a través de mapeos, para analizar el fenómeno de Vivienda Turística *P2P* —específicamente de la plataforma digital *Airbnb*— en un contexto urbano histórico mexicano, como es la Zona de Monumentos de Morelia. En donde delimitamos sistemáticamente los niveles de intensidad turística, para después mapear una serie de indicadores que nos permitieran detectar las características del desarrollo de esta dinámica irreversible. Los resultados pueden ayudar a diseñar políticas públicas y proponer gestiones que promuevan las buenas prácticas del fenómeno en favor de la conservación del contexto patrimonial.

PALABRAS CLAVE: PATRIMONIO, CONSERVACIÓN, TURISMO, AIRBNB, ARQUITECTURA

ABSTRACT

Private houses rental for vacational purpose has acquired popularity among tourists since 2008, when the fast development of technology and digital platforms originated web sites like Airbnb. After a decade, many challenges and opportunities on the operativity of this phenomenon have been detected. On the one hand, cities and destinations with overtourism have registered territory problematics as gentrification and real state issues. On the other hand, the fact that many people rather choose housing accommodation instead of traditional lodging – like hotels- is a sign that this practice is best suited to the current travel needs. Moreover, from the sustainable tourism issue, this practice has opposite arguments, because it is a way to involve local community in the benefits of their own heritage, but it also can produce saturation and be managed for external companies that exploit local neighborhoods.

From the perspective of monuments and historic cities conservation, this new function in private heritage generates emergent dynamics that challenge its preservation because even though it gives an option of functional continuity and is an economic source for its maintenance, it can generate negative praxis, like overuse, building saturation or extreme restorations to make them more profitable, those interventions are a threat for architecture and urban conservation in world's heritage destinations.

This research is a methodological approach to analyze the phenomenon in a historic city –case study UNESCO WHC historic centre of Morelia- by mapping Airbnb offers in the monuments zone, with the previous delimitation of tourist territoriality areas, to distinguishing the type of offers according the zone they are into. The results can guide the design of specific normativity and public policies to promote positive practices of the vacational rental housing that respects the heritage conservation.

Índice

	Pág.
Introducción	1
Planteamiento del Problema	1
Estado del Arte	5
Justificación	12
Cuestiones, hipótesis y objetivos	13
Propuesta metodológica	13
Capítulo I: Marco Conceptual	17
Centro Histórico y su enclave turístico	18
Vivienda turística P2P	22
Territorialidad turística	27
Turismo Sostenible	31
Capítulo II Centro Histórico de Morelia como Zona de Monumentos Del Patrimonio Mundial y como Destino Turístico.	37
Características y descripción del Centro Histórico de Morelia como Patrimonio Mundial	38
Fenómenos habitacionales en el Centro Histórico de Morelia	45
Características y descripción del Centro Histórico de Morelia como Destino Turístico	48
Capítulo III Desarrollo Metodológico y Resultados	53
Delimitación de las intensidades de territorialidad turística del centro histórico de Morelia.	54
Instrumentos, selección de fuentes e indicadores	55
Delimitación del territorio turístico y sus intensidades	62
Territorialidad de la vivienda turística ofertada en Airbnb en el centro histórico de Morelia.	65
Instrumentos, selección de fuentes e indicadores para la territorialidad de Airbnb	65
Instrumentos, selección de fuentes e indicadores para los flujos de visitantes según hospedaje.	66
Características y las dinámicas de la oferta de vivienda turística según el enclave	72
Selección de fuentes	72
Diseño de instrumentos y selección de variables	72
Capítulo IV Las Nuevas Dinámicas de Territorialidad del Turismo en el Centro Histórico de Morelia a Partir de la Vivienda Turística P2P	83
La vivienda turística según los enclaves turísticos delimitados	84
La delimitación de la expansión de las dinámicas de territorialidad turística en el CHM	86
Oportunidades y Retos de la Vivienda Turística en el CHM	89
Conclusiones	92
Referencias y Bibliografía	96
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el CHM	99
Anexo 2: Inventario de Oferta de Vivienda Turística en del CHM julio 2019	111

Índice de figuras

Figura		Pág.
	Introducción	
01	Nota periodística. Carles Cols. Diario el periódico/es/barcelona 15/08/2017, actualizada 27/02/2018 [Fecha de consulta 11-10-2019]	3
02	Nota periodística. Antonio Martín. Diario el confidencial “El ayuntamiento de Nueva York amenaza con hundir la salida a bolsa de Airbnb” 19/09/2019 [11-10-2019] http: elconfidencial.com/mercados/	3
	Capítulo I: Marco Conceptual	
03	Promocional del concurso de Airbnb para una noche en el Museo del Louvre “A night with Mona Lisa” que se efectuó el 30 de abril del 2019	24
	Capítulo II Centro Histórico de Morelia como Zona de Monumentos Del Patrimonio Mundial y como Destino Turístico.	
04	Localización de Morelia en México y Michoacán	38
05	Localización del perímetro de zona de monumentos en Morelia	38
06	Cartografía histórica de Morelia	39
07	Mapa de Morelia de 1869	40
	Capítulo III Desarrollo Metodológico y Resultados	
08	Frente del formato de encuesta a turistas para conocer su tipo de hospedaje y sus flujos.	67
09	Reverso del formato de encuesta a turistas para conocer su tipo de hospedaje y flujos, así como dos ejemplos de aplicación.	68
10	Puntos donde se aplicó encuesta de flujos turísticos y tipo de hospedaje.	69
11	Fragmente del inventario de vivienda turística en el CHM 2019.	73
	Capítulo IV Las Nuevas Dinámicas de Territorialidad del Turismo en el Centro Histórico de Morelia a Partir de la Vivienda Turística P2P	
12	Análisis de estadísticas por zona turística del centro histórico de Morelia.	84
13	Fragmento de inventario de ofertas de Airbnb de la zona 3.	86

Índice de tablas, gráficas y fichas

No.		Pág.
	Introducción	
01	Tabla de metodología de primera etapa	14
02	Tabla de metodología de segunda etapa	15
03	Tabla de metodología de tercera etapa	15
04	Tabla de Estadísticas de <i>Airbnb</i> en su primera década de existencia.	23
	Capítulo II Centro Histórico de Morelia como Zona de Monumentos Del Patrimonio Mundial y como Destino Turístico.	
01	Ficha de la Zona de Monumentos de Morelia	43
01	Gráfica de proyección de la densidad poblacional del centro histórico de Morelia 1980-2030.	46
05	Tabla cronológica de gestión y restauraciones para promover turismo en el CHM a partir de 1991.	48-49
	Capítulo III Desarrollo Metodológico y Resultados	
06	Fuentes de datos y representación de resultados de los objetivos particulares de investigación.	54
07	Tabla de mapas turísticos oficiales de distintos periodos administrativos 2011-2018	57
02	Gráfica de tipo de hospedaje de los 97 turistas encuestados en el centro histórico de Morelia en verano del 2018.	69
08	Tabla de relación entre <i>multihost</i> detectados y cantidad de inmuebles que ofertan.	74
09	Tabla de síntesis de datos encontrados según el enclave turístico.	74
03	Gráfica de ofertas e inmuebles catalogados por zona.	75
10	Tabla de muestreo de inmuebles ofertados en Zona 1	76
11	Tabla de muestreo de inmuebles ofertados en Zona 2	78
12	Tabla de muestreo de inmuebles ofertados en Zona 3	80
04	Gráfica cantidad de veces que se ha calificado cada zona al 2019	82
	Capítulo IV Las Nuevas Dinámicas de Territorialidad del Turismo en el Centro Histórico de Morelia a Partir de la Vivienda Turística P2P	
13	Tabla de dinámicas, oportunidades y retos de la vivienda turística en el centro histórico de Morelia.	89
	Conclusiones	
14	Tabla de tendencia en cantidad de ofertas en Airbnb en 6 meses en las diez ciudades Patrimonio Mundial de la UNESCO en México.	93

Índice de mapas

Mapa		Pág.
	Capítulo II Centro Histórico de Morelia como Zona de Monumentos Del Patrimonio Mundial y como Destino Turístico.	
01	Densidad de población y vivienda por AGEB según INEGI 2010 del centro histórico de Morelia.	44
02	Concentración de monumentos históricos del centro histórico de Morelia.	44
03	Concentración de ofertas de hoteles en Morelia en el buscador Google 2019	
04	Concentración de ofertas de <i>Airbnb</i> en Morelia 2019	
	Capítulo III Desarrollo Metodológico y Resultados	
05	Delimitación del Centro Histórico de Morelia incluido por la UNESCO	56
06	Mapeo del contenido de las guías turísticas del centro histórico de Morelia.	58
07	Mapeo del contenido de guías turísticas con la capa de los inmuebles catalogados del centro histórico de Morelia.	59
08	Mapeo de productos y servicios turísticos del primer cuadro del centro histórico de Morelia.	60
09	Mapeo de los sitios más populares en Tripadvisor y destinos TESORO en el centro histórico de Morelia	61
10	Delimitación de enclave turístico-Zona 1 del centro histórico de Morelia.	62
11	Delimitación de la Zona 2- territorialidad turística intermedia del centro histórico de Morelia.	63
12	Delimitación de la Zona 3, menor territorialidad turística del centro histórico de Morelia.	64
13	Mapeo de la vivienda turística ofertada en Airbnb en el centro histórico de Morelia en agosto 2019.	66
14	Flujos de turistas hospedados en hotel en verano del 2018.	70
15	Flujos de turistas hospedados en vivienda turística en verano del 2018.	71
	Capítulo IV Las Nuevas Dinámicas de Territorialidad del Turismo en el Centro Histórico de Morelia a Partir de la Vivienda Turística P2P	
16	Delimitación de la extensión de la territorialidad turística en el centro histórico de Morelia, a partir de la función de vivienda turística.	87
17	Densidad de población del CHM por AGEBS según INEGI 2010	87

Glosario de términos

Airbnb: Empresa internacional que opera por medio de una plataforma digital dedicada a la oferta de alojamiento y experiencias turísticas entre particulares.

Economía colaborativa: sistema económico que se base en la relación productiva entre particulares que intercambian bienes y servicios a través de plataformas digitales.¹

Superhost: Insignia que otorga Airbnb a anfitriones con experiencia que ofrecen experiencias extraordinarias a sus huéspedes. Son evaluados cuatro veces al año para asegurarse que ofrecen la hospitalidad exigida al tener tal distinción.

Multihost: anfitriones con múltiples listados de inmuebles y ofertas en Airbnb. Básicamente la renta de vivienda para corta estancia es su modelo de negocio. Puede ser que para gestionarlos necesitan un equipo de trabajo para el mantenimiento de los espacios, la atención a los huéspedes y la administración de las rentas. Pueden tener ofertas en uno o varios destinos.

StartUp: empresa emergente de emprendimiento.

P2P: peer to peer en inglés, es una red entre pares o entre iguales. Dentro del marco de la economía colaborativa, P2P se basa en las transacciones entre particulares.

¹ Pablo Majluf. “La economía colaborativa”, Forbes, México, enero 19, 2015. [11-10-2019]
<https://www.forbes.com.mx/la-economia-colaborativa/>

INTRODUCCIÓN

Planteamiento del problema

“Las zonas de monumentos son producto de diversas épocas, cada una ha ido expresando sus valores en el tejido edificado”²

El tema de esta investigación surgió al identificar que la oferta de vivienda para hospedaje vacacional a través de plataformas digitales ha adquirido en la última década preferencia y popularidad de manera exponencial, situación por la que ciudades con saturación de flujos turísticos han manifestado problemáticas en su configuración urbana y como destinos. Ante este hecho, se analizó cómo influye y se integra esta dinámica emergente de la era digital en un centro histórico, para prever sus efectos en la conservación del patrimonio edificado y su entorno. En este trabajo se presenta una propuesta metodológica de análisis integral, ya que se considera relevante conocer las dinámicas que emergen a partir de la época que vivimos, porque lo que ocurre en el espacio digital influye y se manifiesta en el espacio físico, el cual adquiere nuevas valoraciones y funciones, y por lo tanto adaptaciones arquitectónicas.

² Alberto González Pozo. “Arquitectura Contemporánea en el contexto de zonas de monumentos: el enfoque tipológico y sus perspectivas” en Pablo Chico Ponche de León (coord.), *Sistema de información sobre teoría de la restauración y conservación del patrimonio cultural urbano arquitectónico*. Morelia, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, 1997. pp26-30.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

El análisis integral consideró principalmente la visión de dos conceptos. El primero es el desarrollo sostenible del turismo cultural, que como se especifica en la Carta de Turismo Sostenible de Lanzarote “Atiende las necesidades de los turistas y las regiones anfitrionas, al mismo tiempo que protege y mejora las oportunidades para el futuro”³. Y el segundo concepto es la territorialidad del turismo en un contexto urbano, para identificar la intensidad de la actividad turística y sus dinámicas como función del patrimonio en un contexto urbano, que en este caso es un centro histórico, por lo que se desarrolló el concepto de nuestro tipo de unidad de análisis y el de vivienda turística P2P para introducir las características y problemáticas del fenómeno de estudio

Los alcances de este trabajo consistieron en el mapeo de la vivienda turística en la Zona de Monumentos de Morelia, así como de una serie de indicadores que al relacionarse nos permitieron distinguir los retos y oportunidades que presenta la vivienda turística para la conservación del patrimonio edificado de propiedad privada en esta zona de la ciudad.

Considerar la vivienda turística objeto de estudio en el ámbito de conservación de sitios y monumentos se debe a que uno de los sectores más revolucionados a partir de la era digital es el turismo, actividad que se ha potenciado y que ha replanteado las formas de llevarse a cabo. Esta situación crea tendencias que influyen en la gestión y en la oferta cultural del patrimonio público y privado de un lugar, que a su vez repercuten en la imagen que se produce del sitio con la finalidad de consolidarse como destino cultural.

Entre dichos cambios en la actividad turística destaca el aumento en la cantidad y frecuencia de los viajes, así como la variedad y originalidad de experiencias que buscan los viajeros. Esto se ha hecho posible por la accesibilidad que permite el internet para buscar destinos, transporte y hospedaje. Este último ya no solo consiste en la forma tradicional de hotelería, actualmente la posibilidad de rentar vivienda es una de las opciones de alojamiento más popular, y se realiza por medio de plataformas digitales entre particulares, bajo el concepto de economía colaborativa.⁴

³ Lanzarote, I. *Carta de turismo sostenible*. España, 1995.

⁴ Economía colaborativa: sistema económico que se base en la relación productiva entre particulares que intercambian bienes y servicios a través de plataformas digitales. Recuperado de Pablo Majluf, “La economía colaborativa”, Forbes, México, enero 19, 2015. [Fecha de consulta: 11-10-2019] <https://www.forbes.com.mx/la-economia-colaborativa/>

Introducción

A éste fenómeno se le denomina vivienda turística, y si bien esta forma de hospedaje no surge hace una década, si es desde el 2008 que las plataformas digitales toman relevancia, específicamente con el surgimiento de *Airbnb*⁵. El éxito de ésta plataforma en el tiempo que lo ha logrado no tiene precedentes, ya que al 2018 -a 10 años de surgir- ha registrado alrededor de 4 millones de sitios de hospedaje en 190 países, 65 mil ciudades y 260 millones de reservaciones.⁶

Estas cifras comprueban la tendencia al aumento de esta práctica, y se refuerza la idea de estudiar como conducir su gestión en el contexto en que se desarrolla, sobre todo en un sitio histórico y en su patrimonio edificado, dada su antigüedad y que no renovables ante daños y deterioros, tanto en su esencia como conjunto, como en cada inmueble.

Por un lado, al observar la popularidad y preferencia que adquirió la vivienda turística se infiere que es una opción con beneficios o características que no ofrece el hotelería, entre esas diferencias está la accesibilidad económica y que al hospedarse en una vivienda del lugar se tiene una experiencia genuina del sitio. Por otro lado, en cuanto a problemáticas, se han manifestado en destinos de gran impacto como Nueva York, Barcelona o Paris, la demanda de procesos de gentrificación, conflictos de calidad de vida en barrios, zonas vecinales y residenciales, así como la competencia desleal al sector hotelero.



Figura01. Nota periodística. Carles Gual. diario el periódico/es/barcelona 15/08/2017, actualizada 27/02/2018 [Fecha de consulta 11-10-2019]



Figura02. Nota periodística. Antonio Martín. Diario el confidencial “El ayuntamiento de Nueva York amenaza con hundir la salida a bolsa de Airbnb” 19/09/2019 [11-10-2019] <http://elconfidencial.com/mercados/>

⁵*Airbnb* surge en 2008 en San Francisco, California, E.U.A. Creada por dos estudiantes que no podían pagar el alquiler ese mes, al saber que habría un congreso de diseño, compraron dos colchones inflables para rentarlos como hospedaje y lo anunciaron en internet como *Airbed and Breakfast* (cama de aire y desayuno) de ahí el nombre *Airbnb*. Tras el éxito obtenido su idea fue impulsada en 2009 por Startups tecnológicas como *Y-Combinator* y *Sequoia Capital* que inyectaron importantes sumas de dinero al proyecto.

⁶Craig Smith. “105 Airbnb statistics and facts december 2018” Responsable DMR Business Statistics [Fecha de consulta: 27-12-2018] <https://expandedramblings.ings.com/index.php/airbnb-statistics/>

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

En un artículo del diario español “El País”, -región en donde se ha expresado de manera más clara la problemática- se entrevistaron cuatro representantes de los diferentes puntos de vista; el urbanista José María Ezquiaga, Urbanista y decano del COAM, el hotelero de Madrid Kike Sarsola, el presidente de asociación de vecinos del distrito centro de Madrid Esteban Benito y el responsable de políticas públicas de *Airbnb* Sergio Vinay.

En las entrevistas se reflejaron los distintos puntos de vista, el representante de *Airbnb* manifestó que existe gran demanda de este tipo de hospedaje y que el marco legal existente no atiende las realidades de esta época, además de que los locales merecen beneficiarse del turismo en su ciudad; por parte de la industria turística, los hoteleros demandaron la competencia desleal porque la hotelería es una actividad muy regulada y mientras que para abrir un establecimiento formal de hospedaje se deben cumplir normas y procesos minuciosos, en la misma calle el edificio de enfrente puede utilizarse como vivienda turística sin cumplir con estos procesos y además ofrecer tarifas más competitivas; en tanto que la asociación de vecinos manifestó que el fenómeno es una actividad que afecta su calidad de vida, ya que no hay control de seguridad sobre quienes se hospedan en sus edificios ni su comportamiento y convivencia vecinal, además de que la gente que está de paso no cuida el edificio como quien lo habita permanentemente; y finalmente la postura de los urbanistas puntualizó la falta de un marco conceptual y legal para atender el fenómeno, señalando que debe resolverse cómo proteger a los usuarios, vecinos, inmuebles y la propia actividad económica, y que al ser esta actividad un hecho inminente no se puede prohibir, sino que se debe de regular.

Es por esto que en ciudades con alta oferta de vivienda turística existen disputas legislativas para intentar ordenar el funcionamiento del fenómeno, tal es el caso de París⁷, que ha puesto un límite de 120 días de renta anual por vivienda, norma que entró en vigor el primer día de enero del 2019, o Nueva York, estado que aprobó en 2016 una ley que multa con hasta siete mil dólares la renta de apartamentos por menos de 30 días, excepto si el residente vive ahí al mismo tiempo que haya una renta menor a dicho periodo, es decir

⁷ Forbes Staff México, “Paris pone candados a renta de departamentos en Airbnb” Forbes Negocios enero 1, 2019 [Fecha de consulta: 01-2918] <https://www.forbes.com.mx/paris-pone-candados-a-renta-de-departamentos-en-airbnb/>

Introducción

forzando a que si se oferta alojamiento temporal sea bajo los principios de la economía colaborativa.

En el caso mexicano, hasta ahora la discusión legal gira entorno a establecer impuestos a las transacciones económicas que se hacen a través de aplicaciones y paginas digitales. Sin embargo, los procesos que conlleva la dinámica de vivienda turística no se limitan al índole financiero y fiscal, conlleva también procesos de configuración urbana y situaciones socioculturales. Ante este hecho no reversible se propone poner el fenómeno en favor del lugar donde se desarrolla, por ello se plantea generar datos que permitan la gestión adecuada en los destinos históricos, enfocando la acciones no únicamente en atraer el turismo sino también en su conservación como patrimonio.

Estado del arte

En los estudios revisados sobre conservación del patrimonio en contextos históricos urbanos, se encuentran aportaciones multidisciplinarias desde la arquitectura, la sociología, la geografía, y la economía. Los principales fenómenos que han abordado son los que retan la integridad, funcionalidad y conservación de las ciudades históricas en su constitución física, ambiental y cultural.

Estos fenómenos están relacionados con dinámicas de habitabilidad y de la sostenibilidad de la actividad turística, que tienen un impacto transformador de los valores identitarios y del orden territorial de estos sitios, tales como el despoblamiento, cambios de uso de suelo y la gentrificación⁸, así como las actividades que inciden en su desarrollo sostenible, como la gestión cultural, los impactos del turismo, la movilidad y la accesibilidad, entre otros temas derivados de los anteriores. Para contrarrestar estos problemas las principales propuestas han sido la gestión a partir de planes de desarrollo integral y el desarrollo de indicadores de seguimiento de dichos planes.

Centrándonos en el tema de estudio, que es la apropiación del territorio patrimonial por parte del turismo y explicar cómo se da el consumo de patrimonio por parte de esta actividad, hacemos referencia a la síntesis de los enfoques de investigación del turismo cultural que desarrollaron Greg Richards y Will Munsters, la cual separan en tres etapas,

⁸ Gentrificación: Término que viene del inglés *Gentry* que significa alta burguesía, el concepto se refiere a la expulsión de la población original de un sitio, por el aumento de los precios en el contexto que habitan en el mercado inmobiliario, volviéndose incosteable para ellos pagar las rentas, los servicios de transportes, alimentos, etc.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

diferenciándolas por décadas de finales del S.XX y principio del S.XXI; los autores destacan que en la década los ochenta, los trabajos eran de carácter cuantitativo y análisis estadísticos, así como estudios descriptivos de perfiles demográficos y socio económicos de los viajes, patrones de consumo y mecanismos del comportamiento de los turistas.

En este recuento mencionan que para la primera parte de la década de los noventa se reflejó el interés por el patrimonio como motor de desarrollo de la economía postmoderna, y se comenzó a explorar el impacto económico del turismo en edificios patrimoniales. Señalan que para finales de esa década y principios del S.XXI se comenzaron a destacar estudios cualitativos, con aspectos sociales y culturales de la relación de la producción y el consumo cultural y la autenticidad de esto, derivando en la necesidad de vincular la cultura con lo local de cara a los fenómenos de la global producción de destinos culturales.”⁹

Es así que comenzaron a estudiarse las dinámicas de manera integral, observando multidisciplinariamente los fenómenos emergentes sobre territorio y turismo, derivados de la globalización en centros históricos, tal es el caso de Federico Bervejillo, que publicó el trabajo Territorios en la globalización, cambio global y estrategias de desarrollo territorial, en donde aborda la reestructuración territorial a partir de la globalización.

La reestructuración territorial tiene un abanico de implicaciones funcionales, una de ellas es referente a los flujos de los usuarios abordada por Álvaro López, sobre los flujos turísticos en el corredor de Los Cabos en Baja California Sur, donde además describir los flujos de turista, también habla sobre el perfil de los inmigrantes y de los turistas, ya que esto se ve completamente reflejado en la conservación y/o modificación del espacio.

Otro de los efectos derivado del uso de un territorio histórico urbano para el turismo lo explora Jesús Enríquez Acosta, en Segregación y Fragmentación de las ciudades para el turismo, describiendo los efectos de modificación espacial de un sitio turístico: “a) acelerada transformación de usos de suelo; b) rápido crecimiento demográfico y urbano; c) la dualidad espacial y social de la ciudad y los crecientes problemas para la dotación de infraestructura y equipamiento urbano para los pobladores[...]”.¹⁰ Ante estos efectos citamos a Aurelio Cebrián en la necesidad de regular el espacio y la importancia de planificar esta actividad y

⁹ Greg Richards y Wil Munsters (eds.). *Developments and perspectives in Cultural Tourism Research en Cultural Tourism Research Methods*, Cabi ,Tilbur University, 2010, pp.1-11.

¹⁰ Jesús Enríquez Acosta, “Las nuevas ciudades para el turismo. caso Puerto Peñasco Sonora”, en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales*, vol.12, 2008. p.16.

Introducción

no considerarla un recurso inagotable, “Cuando todo se abandone al arbitrario o se actúe de forma sesgada se está proporcionando la vía libre a otro riesgo derivado, el paso de una iniciativa privada que optará por explotar puntualmente al territorio, y desequilibrando más al potencial espacio turístico en sí y con su entorno.”¹¹

De esta manera damos paso a lo que sucede en la relación de la actividad turística, la iniciativa privada y el uso del patrimonio cultural como recurso. En esto Miguel Ángel Troitiño, destaca que “La valorización del patrimonio arquitectónico constituye una vía de acción tradicional donde se viene apostando por la recuperación de elementos singulares de la cultura material de los pueblos, los campos más exitosos han sido la hostelería y los equipamientos culturales, existiendo un amplio camino para la innovación”¹². Que en realidad es el mismo fenómeno de a desarrollar, el cual encontramos, existe desde hace décadas, pero no se había presentado con la intensidad que ahora se detecta, ni se habían manifestado como una función que tuviera un impacto en el estado de conservación de un sitio patrimonial.

En cuanto a territorialidad y residencias para el turismo, desde 1986 el español, Manuel Valenzuela Rubio abordaba el tema en Turismo y Territorio: Ideas para una revisión crítica y constructiva de las prácticas espaciales del turismo, desde el punto de vista de las segundas residencias o de los conjuntos o asentamientos residenciales creados para el turismo que comenzaban a desarrollarse en la década de los 50. Identificando dinámicas como “la sustracción de la actividad agraria del suelo con alta capacidad productiva, efectos de especulación inmobiliaria, además de imposibilitar al agricultor a extender su producción porque el fenómeno de expectativas turísticas provoca fuertes alzas a los precios del suelo, impidiéndoles económicamente la compra para su actividad agraria”¹³.

En el caso mexicano, Daniel Hiernaux, analiza las dinámicas y el impacto de los desarrollos en destinos turísticos de segundas propiedades, que generalmente son para descanso y comúnmente en destinos de sol y playa, ocupándolas en periodos vacacionales y rentándolas durante el tiempo que no se habitan, por ejemplo, las personas que vienen de

¹¹ Aurelio Cebrián, *Turismo Cultural y Desarrollo Sostenible*. Murcia, EDITUM, 2001. p.49.

¹² Miguel Ángel Troitiño. “Turismo, patrimonio y recuperación urbana en ciudades y conjuntos históricos” Madrid, *Patrimonio Cultural de España*, vol.6, 2012, pp.147-161.

¹³ Manuel, Rubio Valenzuela. "Turismo y territorio: ideas para una revisión crítica y constructiva de las prácticas espaciales del Turismo." *Estudios turísticos* no.90, 1986, Pp. 47-56.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

países del norte a pasar los meses de invierno en las playas mexicanas, en dicho trabajo Hiernaux analiza como el territorio que antes era empleado para prácticas propias del lugar, como podría ser la agricultura o las actividades relacionadas con el desarrollo de la vida local, se convierte en producto de intereses inmobiliarios que lo vuelven inaccesible para los residentes, que pasa a ser zona de residencia temporal para personas externas¹⁴, este análisis es la antesala conceptual de la propuesta de investigación de la territorialidad de vivienda turística, ya que ambos analizan como el uso de residencias para renta turística se apropia del territorio del destino y evalúa cuales son las incidencias de esto en el lugar.

Estos análisis se hacían hasta ese momento como actividades secundarias a la residencia, que representaban un uso territorial, más no una competencia de alojamiento en contextos urbanos. Es entre 2007 y 2008 que las plataformas digitales de redes sociales y la tecnología web inalámbrica tuvieron un avance que transformó la forma organizacional tanto de la planeación turística como de la comunidad social y sus dinámicas, como la economía colaborativa. Surgiendo plataformas donde se puede ofertar vivienda para hospedaje de particular a particular, es decir una red P2P (en inglés, peer to peer, es decir entre pares), que otorga a los propietarios de viviendas la opción de rentar sus espacios disponibles por el tiempo que fuera, ya sea mientras ellos no viven ahí, o porque les sobraba espacio.

En 2016 Ana María De la Encarnación, presentó el trabajo El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales, en donde se reconoce al fenómeno como innovador y de alcance global. En este trabajo se analiza a la vivienda turística dentro del modelo de economía colaborativa, que consiste en reaprovechar y compartir recursos en un entorno de comunidad y de confianza. Comparando que, en el caso del turismo y las propiedades, el alojamiento en residencias ha sido el modelo de la economía compartida, en la que se plantea reaprovechar recursos inmobiliarios impulsados por la facilidad de ofertarlos en plataformas en línea. En este trabajo se pone en duda que “dadas las herramientas que se tienen y el uso que se les está dando, este modelo sea de economía colaborativa, y se plantea más bien como un nuevo modelo de negocio.”¹⁵ Y añadiríamos por lo tanto, un nuevo uso de suelo.

¹⁴ Daniel Hiernaux, “La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano”, *Scripta Nova* vol.9. no.194, 2005. Pp. 1-15.

¹⁵ Ana María De la Encarnación. "El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales", en *Revista de Estudios de la Administración Local y Autónoma* no.5,2016. Pp.30-55.

Introducción

Desde la perspectiva económica y de negocios, Christoph Lutz y Gemma Newlands, hablan de la vivienda turística y la segmentación de mercados en su artículo *Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb*, en donde resaltan que “el perfil de los usuarios de *Airbnb* y los que eligen el hospedaje convencional –hoteles- son sustancialmente diferentes”¹⁶, diferenciándolos con las características de sus ingresos, nivel de educación, género y la finalidad del viaje.

Con un enfoque urbano-territorial Javier Gutiérrez, publica *The eruption of Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation* caso de estudio Barcelona, que consiste en un análisis comparativo entre la distribución espacial (ubicación) de las residencias ofertadas en la plataforma de vivienda turística y la distribución hotelera. Destacando que “las casas de *Airbnb* en Barcelona tienden a concentrarse en el centro de la ciudad y que sus ubicaciones son más aproximadas a los sitios de interés que la de los hoteles, identificando también la presión que hace la vivienda turística sobre las zonas residenciales del centro de la ciudad.”¹⁷ Aspecto que se ha mencionado repetidamente en cada estudio, de los diferentes enfoques que se han analizado, y que cada vez se ve más reflejado en la temática.

En los estudios más recientes Javier Gil y Jorge Sequera, presentan el caso de *Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: El caso de Airbnb en Madrid*, en esta publicación se detecta el impacto negativo del monocultivo turístico en barrios vecinales, donde las familias originarias han sido expulsadas por el deterioro de la convivencia con la actividad de turismo urbano informal. En la metodología de este estudio primero se explora cómo opera la plataforma de vivienda turística en Madrid, en la que se detecta que “la mayoría de los anfitriones, son en realidad profesionales que se dedican a la renta de residencias, lo que en principio no forma parte de la tipología de economía colaborativa. Produciendo un mercado sobre-rentado que ha creado una resistencia en la ciudadanía a esta actividad.”¹⁸

¹⁶ Christoph Lutz y Gemma Newlands, “Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb” en *Journal of Business Research* vol.88, 2018, pp. 187-196.

¹⁷ Javier Gutierrez, et al. “The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona.” en *Tourism Management* vol.62,2017, pp. 278-291.

¹⁸ Javier Gil y Jorge Sequera. “Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid.” en *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales* vol.41,2018, pp.15-32.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Otra investigación española reciente, la presentaron Álvaro Fierro e Ibon Aranburu, utilizando como caso de estudio la ciudad de Bilbao, ellos analizan como el patrimonio cultural ha dado valor a los movimientos de economía colaborativa como Airbnb, utilizando como metodología la revisión de las descripciones de los anfitriones de casas en esta plataforma, detectando que “el plus que le dan a su oferta es la cercanía con bienes patrimoniales o que el mismo inmueble lo es, utilizándolos como medios de mercadotecnia, además de que en las revisiones de los visitantes los comentarios que le dan valor a una residencia mencionan también a los bienes culturales y patrimoniales.”¹⁹ Como conclusión de su trabajo obtienen que “dependiendo la cercanía con el patrimonio, el éxito y la cantidad de visitantes de la residencia ofertada, más allá de la calidad del espacio ofertado y sus comodidades”²⁰.

Como casos por parte de países latinoamericanos en 2018 se presentó un estudio descriptivo realizado entre 2010 y 2017 en el departamento de investigación de la Universidad de Cuenca, por Freddy Espinoza y Segundo Freire, titulado Características y evolución de la oferta de alojamiento de *Airbnb* en una ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad. Caso Cuenca, Ecuador, donde se analizaron las características y evolución de las ofertas en la plataforma *Airbnb*, encontrando la concentración de oferta en el área histórica de esta ciudad Patrimonio Mundial, señalando la preocupación por las pocas o nulas políticas que regulen la actividad, además de mencionar lo poco estudiado del fenómeno.

Es por esa razón, al ser un fenómeno nuevo y por lo tanto poco explorado, la propuesta de realizar el estudio de la influencia del surgimiento de esta modalidad de hospedaje en un centro histórico mexicano, que, aunque no es el tipo de destino más buscado por esta plataforma en este país (lo son los destinos de sol y playa), los centros históricos mexicanos tienen presencia y demanda cada vez más creciente de vivienda turística.

Estudios recientes del turismo en Morelia como ciudad Patrimonio Mundial

La temática que preocupa actualmente a nuestro caso de estudio, el Centro Histórico de Morelia (CHM), en torno al turismo, son los fenómenos relacionados con su gestión para posicionarlo como un destino cultural en la competencia turística de este ramo que existe en el país, ya que por un lado se maneja como motor económico por parte de la industria de la

¹⁹ Álvaro Fierro e Ibon Aranburu. "Airbnb Branding: Heritage as a Branding Element in the Sharing Economy," *Sustainability, MDPI, Open Access Journal*, vol. 11, no.1, 2018, p.2.

²⁰ *Ibidem*. Álvaro Fierro e Ibon Aranburu.

Introducción

hotelería y el entretenimiento, y por otro lado se encuentra bajo un marco legal y normativo estricto en cuanto a su conservación arquitectónica y de paisaje urbano, ya que al ser una ciudad Patrimonio Mundial, se encuentra bajo acuerdos y retos para su desarrollo sostenible. Ante ese hecho Carlos Hiriart identifica factores que abonan a la pérdida del patrimonio de arquitectura de contexto que conforma el paisaje urbano, como “la ausencia de instrumentos, incentivos y formas de financiamiento para la conservación y la gestión sostenible del patrimonio inmueble de propiedad privada.”²¹, que son los escenarios donde se produce el fenómenos de vivienda turística.

Si bien la conservación de los inmuebles públicos del CHM está atendida por el estado y por lo general los giros que tienen estos edificios son de funciones culturales, políticas, religiosas y turísticas, son los inmuebles privados los que están bajo presión por los cambios de uso de suelo, el recurso económico para su mantenimiento, la normatividad y las responsabilidades de protección al estar dentro de una zona de monumentos federal. En este aspecto Eugenio Mercado analiza cómo funciona la gestión del patrimonio cuando éste es en su mayoría de propiedad privada. Al revisar la legislación que lo rige, señala que “las políticas públicas apuntan a dar mayor énfasis a la información y valoración del patrimonio en los programas educativos y de qué forma, por medio de los programas de desarrollo, se impulsa el desarrollo turístico y la preservación del patrimonio”²². Aunque detecta muchas deficiencias en la planeación y ejecución de dichos programas, y sobre todo la falta de actualización de los planes de desarrollo.

Estos recuentos de trabajos a nivel internacional nos dan una idea desde que perspectivas se ha abordado el fenómeno emergente de vivienda turística *P2P*, y localmente nos percatamos de que la laguna de conocimiento sobre cómo se ésta desarrollando en el centro histórico de Morelia es absoluto, ya que, al ser emergente, aun no existen trabajos al respecto. Por lo tanto, se plantea comenzar a explorar los retos y oportunidades, las características, debilidad y fortalezas, que presenta esta dinámica y como la enfrentan los

²¹ Carlos Hiriart, “El centro histórico de Morelia Frente a los desafíos y compromisos del Plan de Acción Para el Patrimonio Mundial 2014-2024 en América Latina y El Caribe: Acciones retrospectivas, objetivos, estrategias y retos” en Secretaría de Cultura (prod) *Gestión y Manejo del Patrimonio Mundial en México: Problemática, acciones y retos*, Ciudad de México, Servicios Especializados de Impresión Acuario, 2016, pp. 45-59.

²² Eugenio Mercado López, “Políticas públicas en el centro histórico de Morelia: éxito turístico y efectos contradictorios en el patrimonio edificado” en *Redalyc, III*, 2008, pp.23–31.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

contextos urbanos históricos mexicanos. Para esto, los conceptos que nos permitirán entender éste fenómeno en un primer acercamiento serán los que describen la unidad de análisis, es decir el enclave turístico del centro histórico, la identificación del fenómeno, es decir vivienda turística, la forma de valorar su impacto en el sitio a partir de la territorialidad y finalmente cómo evaluar lo encontrado desde el turismo sostenible.

Justificación

En México existen ciudades que ya manifiestan saturación de vivienda turística, estas consisten principalmente en ciudades de sol y playa, como Puerto Vallarta, Playa del Carmen, Acapulco, etc. En cuanto a los destinos históricos, hay variación en la dimensión de flujos turísticos. El caso de estudio, Morelia –de las diez ciudades Patrimonio Mundial de México es la cuarta con mayor ocupación hotelera en 2018²³- no tiene grandes flujos turísticos, pero si es ésta una de sus principales actividades económicas y las administraciones municipales y estatales consideran el turismo cultural del centro histórico uno de los principales motores en sus planes de desarrollo. Los valores culturales de esta zona, comprenden monumentos e inmuebles emblemáticos y conjuntamente el paisaje urbano histórico que engloba elementos materiales como la arquitectura de contexto (inmuebles de propiedad privada) y elementos inmateriales, es decir las costumbres y tradiciones del lugar, sus residentes locales, la gastronomía y sus festividades.

La relevancia de estudiar los efectos que produce la vivienda turística en contextos históricos, se debe a que el turismo es una de las principales actividades consumidoras del patrimonio cultural, por lo que es necesario conocer de qué forma se desarrollan sus dinámicas derivadas y diferenciarlas según el destino específico en que se dan, es decir no generalizar que los efectos o consecuencias son los mismos en todos los destinos.

La vivienda turística es emergente y sus efectos colaterales apenas comienzan a presentarse e investigarse. Hasta ahora los datos que se tiene son de ciudades con saturación turística. Morelia es un destino que busca posicionarse y aún no hay un diagnóstico de la situación, ni un planteamiento metodológico para abordarlo. Además, es un fenómeno que evoluciona constantemente y comenzar a monitorearlo e interpretar los resultados

²³ Recuperado de Reporte de Ocupación Hotelera del Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México Data Tur. Tabla de Ocupación Hotelera de Ciudades Patrimonio, Acumulados 2016- 2018. [Fecha de consulta: 07-2019] <http://www.datatur.sectur.gob.mx/CiudadesPatrimonio/ReportesDatatur.aspx>

Introducción

oportunamente permitirá conocer cómo se desarrolla y así diseñar políticas que pongan esta dinámica en favor de la conservación del sitio y de las prácticas sostenibles del turismo.

Cuestión, hipótesis y objetivos

La cuestión general de esta investigación es saber cómo se distribuye la Vivienda Turística P2P de *Airbnb* en el Centro Histórico de Morelia (CHM) y cuáles son sus efectos en la territorialidad del turismo de éste lugar.

El caso de estudio es el CHM el cual por decreto federal es Zona de Monumentos de la ciudad y si bien dicha delimitación es Patrimonio de la UNESCO, no toda el área inscrita es gestionada turísticamente. La tesis es que la dinámica de alojamiento en viviendas modifica los flujos de los visitantes ampliando la territorialidad del turismo en dicho sitio, ya que la esencia de este tipo de hospedaje es la renta de inmuebles habitacionales, los cuales no se concentran en el enclave de mayor intensidad turística lugar, más si se trata en gran medida de inmuebles catalogados como patrimonio edificado de propiedad privada.

El objetivo principal es detectar la relación de las dinámicas que genera la función de Vivienda Turística en este sitio con la conservación del patrimonio edificado de propiedad privada y del contexto, y poder identificar los retos y las oportunidades que promuevan que la gestión de este fenómeno sea acorde a los principios de sostenibilidad del turismo cultural.

Propuesta Metodológica

Al ser un tema emergente una de las aportaciones del trabajo fue la propuesta metodológica para abordar el análisis de la vivienda turística desde la perspectiva de la conservación de sitios y monumentos. Además, por ser un primer acercamiento en la unidad de análisis (CHM), los alcances fueron principalmente de carácter cuantitativo obteniendo datos como la cantidad de inmuebles con esta función, su ubicación, la afluencia que tienen, el tipo de oferta, etc. Esta información se relacionó con datos cualitativos simples, como la percepción de los usuarios según las plataformas digitales y el análisis según la territorialidad turística de la zona en que se localizan.

La investigación consto de tres etapas:

1) Primera etapa, se respondió a la cuestión particular sobre ¿Cómo se da la intensidad de uso turístico en el centro histórico de Morelia?, para ello el objetivo fue establecer los grados de territorialidad turística, definiendo como Zona 1 al enclave de mayor intensidad, Zona 2 territorialidad turística media y Zona 3 con la menor intensidad y presencia de turística.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

La hipótesis es que la zona con mayor territorialidad turística corresponde al enclave con más concentración de monumentos e inmuebles emblemáticos, al que se induce la visita de turistas a través de la gestión oficial del sitio que los promueve como puntos de interés y entorno a estos se han establecido los servicios para dicha actividad, por lo que la territorialidad turística circunda gradualmente dicho enclave.

Metodología de primera etapa				
No.	Fuente	Técnica	Indicador	Instrumento
1	Delimitación oficial del decreto federal de Zona de Monumentos.	Análisis de contenido	Territorio e inmuebles resguardado por el INAH.	Mapeo
2	Mapas y guías turísticas de la Secretaría de Turismo de Morelia.	Análisis de contenido	Sitios, monumentos, y rutas sugeridas en dichos documentos.	Mapeo
3	Mapa de inmuebles catalogados.	Análisis de contenido	Inmuebles particulares considerados oficialmente patrimonio edificado.	Mapeo
4	Productos y servicios turísticos.	Análisis de contenido	Localización de hoteles y rutas de tranvías.	Mapeo
5	Tripadvisor	Análisis de contenido	Los diez sitios más visitados y mejor calificados.	Mapeo
Tabla 01. Metodología primera etapa. Elaboración propia.				

El resultado se presentó con un mapa delimitado con las tres zonas, dónde se lee la concentración de recursos patrimoniales, productos y servicios que atienden la actividad turística cultural.

2) Segunda etapa, responde a la cuestión de ¿Cómo se da la territorialidad de la vivienda turística *Airbnb* en el CHM y cómo influye esto en el uso del espacio de los visitantes?, el objetivo fue obtener los datos y características de las ofertas de esta plataforma digital a través de mapeos sobre las zonas delimitadas en la primera etapa, además de los recorridos de turistas según su tipo de hospedaje.

La hipótesis es que la concentración de este tipo de hospedaje no se encuentra en el enclave de mayor territorialidad turística, ampliando el territorio de la zona de monumentos que visitan los turistas en el CHM, espacios que anteriormente no concentraban esta actividad.

Introducción

Metodología de segunda etapa				
No.	Fuente	Técnica	Indicador	Instrumento
1	Airdna	Análisis de contenido	Localización de ofertas en Airbnb.	Mapeos
2	Turistas y encuestadores.	Observación y encuesta	Trazo de recorridos y tipo de hospedaje.	Gráficas y Mapeos

Tabla 02. Metodología segunda etapa. Elaboración propia

El resultado de esta etapa consiste en un mapa que refleja visualmente la concentración de la función de vivienda turística en el patrimonio edificado del centro histórico de Morelia y la comparación de los recorridos de turistas hospedados en hotel y en *Airbnb*.

3) Tercera etapa, responde a la cuestión de ¿Cuáles son las características de las ofertas de vivienda turística *Airbnb* según la zona en que se encuentran del CHM?, el objetivo fue conocer en dónde se está presentando más el fenómeno, y de esta manera saber en qué grado se da en patrimonio edificado debido a la relación que hay entre el fenómeno y las adaptaciones arquitectónicas a los inmuebles. Esto se hizo a través de un inventario en el que se incluyeron indicadores específicos para identificar dinámicas asociadas a prácticas que inciden en la conservación del patrimonio edificado y el contexto de manera directa e indirecta.

En esta etapa la hipótesis fue que las ofertas en *Airbnb* de este territorio utilizan términos como “centro histórico, colonial, etc.” para obtener afluencia de visitantes sin importar la intensidad turística de la zona en que se localizan y que los inmuebles presentados en la plataforma digital tienden a reflejar la imagen que se espera del destino, lo que puede indicar que esta función promueve las adaptaciones y restauraciones arquitectónicas que cumplan con tales expectativas por parte de los turistas.

Metodología de tercera etapa				
No.	Fuente	Técnica	Indicador	Instrumento
1	<i>Airdna</i>	Inventario	Ranking de inmuebles, cantidad de calificaciones a cada oferta, tipo de inmueble, tipo de oferta.	Tablas y gráficas.

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**

2	<i>Airbnb</i>	Inventario y análisis de contenido.	Localización e imágenes de inmuebles en renta.	Gráficas y Mapeos
Tabla 03. Metodología de tercera etapa. Elaboración propia.				

Obtener los resultados de esta etapa significó la fase en que pudieron detectarse las dinámicas que se producen respecto al tejido urbano del centro histórico y la vivienda turística y se pudieron separar según la zona en que ocurre el fenómeno, lo cual cumple satisfactoriamente con los objetivos de investigación. La manera de presentar esta información fue por medio de gráficas y tablas comparativas.

El aspecto más importante en esta propuesta metodológica es el factor de haber delimitado la territorialidad turística y de sugerir cómo hacerlo. Ya que de haberse recolectado los datos de las etapas dos y tres sin primero haber llevado a cabo la delimitación de las zonas turísticas del centro histórico de la etapa uno, no habría sido suficiente para generar las bases de interpretación de información para la visión que busca promover la gestión que conduzca a la sostenibilidad de la dinámica de vivienda turística en el centro histórico de Morelia, evitando las problemáticas reportadas en ciudades con saturación turística. Sin esta delimitación el trabajo se habría limitado a mostrar donde se concentran más ofertas.

CAPÍTULO I

Marco Conceptual

La propuesta de un análisis integral busca interpretar objetivamente el desarrollo de la vivienda turística en el centro histórico de Morelia como función del patrimonio. Para ello es necesario establecer las visiones desde la que se observa el fenómeno, ya que ellas nos dicen que buscar y cómo interpretarlo, estas visiones son desarrolladas como conceptos.

En este capítulo primero se aborda el tipo de contexto en que se observa la vivienda turística, y las características específicas de estos sitios, tanto en su origen como en su contenido. Establecer lo que se entiende en esta investigación por centro histórico equivale a saber cuál es el destino cuando se viaja -analógicamente hablando-, es esencial para elegir el tipo de transporte y el equipaje, de igual forma para estudiar este fenómeno y elegir los indicadores e instrumentos se requiere discernir el lugar en que se presenta. La vivienda turística puede presentar diferentes dinámicas funcionales y aspectos que observar dependiendo si se da en ciudades de sol y playa, ciudades cosmopolitas, destinos culturales, destinos naturales, etc.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

El siguiente concepto que se desarrolla es precisamente el fenómeno de estudio - Vivienda turística P2P- se desarrolla como función emergente y aunque hay antecedentes del hospedaje en residencias, lo que nos importa en esta investigación es vincular el comportamiento de la situación que se suscita a través de las plataformas digitales con el patrimonio.

Para integrar la observación de los dos conceptos anteriores se propuso desarrollarlo a través de la territorialidad, asociando el concepto de la actividad turística como función del patrimonio en un contexto urbano. El término territorio es amplio, en éste caso se utilizó para buscar los signos de presencia e intensidad de la actividad turística en el centro histórico.

Y, por último, como otra visión integradora, se abordó el concepto de turismo sostenible, para establecer factores de análisis del desarrollo de esta actividad e identificar las oportunidades y retos que genera la vivienda turística en el tema de conservación de sitios y monumentos.

Centro Histórico y su enclave turístico;

El concepto de Centro Histórico puede ser desarrollado desde diversas perspectivas. Para abordarlo en este trabajo, primero se establece el significado de patrimonio cultural, como “el valor que se le otorga a un elemento, con proyección espacial o en el imaginario social, que, o bien refleja el carácter identitario de quienes lo crean y viven, o bien posee un reconocimiento institucional [...]”²⁴. Este significado ha tenido infinidad de análisis y perspectivas a través de los tiempos, Eduardo Nivón menciona que la valoración del sentido de patrimonio depende de la época por la que pasa:

El patrimonio no es un concepto estático, porque se involucra en la manera de comprender la sensibilidad de un momento, la influencia política de un determinado grupo social y las tensiones sociales de un periodo, todo esto cambia la forma de apreciar el patrimonio en virtud de la asignación de un sentimiento y sentido que en diferentes momentos y por diferentes formas puede ser menospreciados o valorado.²⁵

Es por esto que el devenir del patrimonio no puede depender solo de especialistas, normas o tratados, sino del momento que viven y de quienes y a qué le asignan valor. Así es

²⁴ Lorenzo López Trigo. *Diccionario de Geografía Aplicada*, León, Universidad de León, 2015, p.456.

²⁵ Eduardo Nivón, Ana Rosas (coord.), “Gestionar el patrimonio en tiempos de globalización” en *Biblioteca de Alteridades vol.14* Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa, 2010, Pp. 13-33

Capítulo I

como se resalta la necesidad de identificar el momento social e ideológico por el que atraviesan los centros históricos, y con qué valores y dinámicas se siente identificada la generación en turno, tanto de quienes lo habitan como de quienes lo visitan ya que posee bienes culturales de distintas épocas o sociedades que lo han habitado. Nivón expresa que

En un análisis a partir del mejoramiento en las tecnologías de comunicación, se detecta el impacto de la concepción del tiempo y el espacio, y como se están transformando las expresiones culturales a partir de esto. Por ejemplo, el cambio en las posibilidades de viajar, que ahora se presentan con mayor facilidad, la afluencia de visitantes ha estimulado la puesta en valor de las ciudades patrimoniales²⁶.

Una ciudad incluida en la lista de Patrimonio Mundial cuenta con bienes culturales o históricos reconocidos por la UNESCO, pero no necesariamente todo el territorio de estas ciudades se protege y se considera patrimonio, ni todo el territorio de esta ciudad es visitado turísticamente. Generalmente estas ciudades tienen un enclave²⁷, es decir, una zona que contiene los recursos patrimoniales o monumentos que usualmente es gestionado y ofertado como destino y otras zonas del territorio que tienen funciones asociadas a la vida de los residentes locales. En el caso de las ciudades mexicanas patrimonio mundial esta zona se delimita y se decreta Zona Federal de Monumentos, al territorio que se encuentra dentro de dicha delimitación es al que denominamos centro histórico.

Un centro histórico “es la parte más antigua de la ciudad, no siempre se localiza en el centro geográfico urbano y puede haber dificultad para diferenciar lo histórico de lo no histórico en un plano”²⁸. Con el paso del tiempo, bajo este concepto se han empezado a reconocer distintas temporalidades en estas áreas, a las que se ha dado protección a sus monumentos, a su paisaje y a la impregnación de su carácter artístico. Estos lugares dentro de la ciudad han pasado por diferentes tratos dependiendo la corriente de pensamiento de las épocas, como el afrancesamiento y las corrientes higienistas del S.XIX en ciudades mexicanas, o el desdén hacia estos espacios durante los años veinte del S.XX y el intento de modernizarlos para luego en los años setenta avivarse su protección intentado conservarlos o regresarlos a su momento original. “Este afán de época, de conservación derivó en la

²⁶ Ibídem. Eduardo Nivón.p.13

²⁷ Enclave: Territorio inserto dentro de otro con características diferentes, especialmente de tipo político, administrativo, religioso, étnico o geográfico. Para fines de esta investigación es porque su principal función es turística en un contexto urbano patrimonial.

²⁸ Lorenzo López Trigal, Diccionario de geografía aplicada pp.89-90... Op. Cit.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

necesidad de delimitar con precisión estos sitios, para gestionarse a partir de planes urbanos. Pasando su conservación por la rehabilitación integral, que aúna la recuperación formal, funcional y social.”²⁹

El concepto de ciudades históricas, menciona G. Ashworth “tiene en su origen y desarrollo la demanda turística y que la ciudad turística es delimitable en términos de la ubicación de una ciudad, definida por sus atracciones patrimoniales”³⁰. De esta forma, dichos territorios tenderán ofrecer servicios comerciales, recreativos e instalaciones turísticas. Encontrándose así reunidos los usos originales de los habitantes locales con los intereses de la industria turística. Es por eso que en este trabajo se consideran indicadores de territorialidad la presencia de productos de servicio turístico y los propios recursos patrimoniales, que son gestionados como atractivos. Esta dinámica demanda planes parciales de desarrollo que promuevan estrategias para controlar el uso de suelo con una metodología eficaz para la gestión del patrimonio.

Para Troitiño, el centro histórico diferencia e identifica en el pasado y la memoria colectiva en el espacio, es un producto histórico cultural. Y determina que “estos lugares deben afrontar la realización funcional para evitar ser escenografías urbanas”³¹. Es decir, no limitarlos a su función a la original, y promover la introducción de las necesidades de la época en turno de manera adecuada. En palabras de Antón Capitel:

La ciudad histórica de los conservadores permanecía, pero al duro precio de someterse a un proceso de congelación, de quedar reducida a disecado vestigio del pasado, perdiendo importantes características propias, como su población y sus usos tradicionales, para devenir en escenografía. Renunciando para conservarla a su desarrollo futuro y traumatizando así su verdadera naturaleza como construcción en el tiempo permanentemente cambiante, se convertirá en un museo de sí misma fundado por la congelación del incierto momento de su vida, en que no se tuvo confianza en su evolución posterior, prefiriendo a esta la disección exquisita de su cadáver.³²

²⁹ Ibíd. Lorenzo López, p. 90.

³⁰ Gregory Ashworth. *The Tourist-Historic City*. Routledge, 2000, pp.83-104.

³¹ Miguel Ángel Troitiño (coord.), *Ciudades patrimonio de la humanidad y turismo: un marco general de referencia, en Dinámicas funcionales del turismo y su impacto en las Ciudades Patrimonio de la Humanidad*. Guanajuato, Azafrán y Cinabrio, 2010, pp. 13-32.

³² Antón Capitel. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Madrid, Alianza Editorial S.A., 1988, p.41.

Capítulo I

El respeto y admiración que nos infunde la arquitectura de un centro histórico nos inspira a promover su preservación estética y funcional, y únicamente de los inmuebles emblemáticos, en las ciudades patrimonio mexicanas la arquitectura de contexto (que suele ser de propiedad privada) también es catalogada y regulada para su conservación. Sin embargo, basta conocer un poco de historia para comprender que estos inmuebles no permanecen en su estado original y que han tenido modificaciones con las épocas, las corrientes arquitectónicas y con los cambios de propietarios y de funciones.

Estos cambios han originado fenómenos que ponen en riesgo la conservación y dignificación de los conjuntos urbanos históricos, tales son la saturación de funciones, los problemas de movilidad, el despoblamiento, la gentrificación, la turistificación³³ o la tercerización³⁴ de los inmuebles y los espacios públicos. Sumando a ello, dada la fábrica constructiva antigua de dichos inmuebles y el marco legal que los regula, su mantenimiento se encarece, siendo la restauración arquitectónica un privilegio que pueden darle pocos particulares a sus propiedades.

Es por ello que identificar prospectivamente los cambios funcionales permite diseñar e implementar estrategias que favorezcan la forma en que se introducen los nuevos usos en los centros históricos. En el caso de esta investigación, al identificar la presencia (más no la saturación) de la función de vivienda turística P2P, nos enfocamos en encontrar respuestas a cómo hacerlo de manera sostenible para el patrimonio, y no precisamente a cómo detenerlo, como es el caso de las ciudades con hiperturismo³⁵ que se vieron saturadas de esta función en un periodo de tiempo muy corto, lo que les está implicando tomar medidas drásticas para controlar el fenómeno desbordado.

³³ Turistificación: que un lugar, territorio o costumbre se le aprecia como potencialmente turístico, asignándole valor por eso, y convirtiéndolo en un atractivo o recurso para el turismo. Pueden ser aspectos materiales o inmateriales de un sitio y una cultura.

³⁴ Tercerización: En el diccionario de geografía aplicada se refieren a este término de la economía relacionado al tránsito o tendencia hacia el dominio de empleo de servicios y actividades terciarias y la progresión de las áreas protegidas impulsadas al valor de –no uso–.

³⁵ Hiperturismo: capacidad de carga turística rebasada.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Vivienda turística P2P

La vivienda turística consiste en el alojamiento en un inmueble habitacional en lugar de en uno destinado oficialmente al hospedaje. Indudablemente esta práctica es, por mucho, previa a la era digital, pero es a partir del año 2008, cuando despuntan las plataformas digitales entre particulares, abreviado P2P (en inglés peer to peer, igual a igual) que *Airbnb* toma fuerza y popularidad.

El antecedente de esta modalidad de alojamiento se trasladarse a la costumbre de hospedar visitantes en residencias, por lo general en periodos de más duración que el promedio de estancia vacacional. A esta manera de hospedarse se le relaciona con programas de intercambios educativos, que promueven la interacción del huésped con los modos de vida y costumbres del lugar, al vivir su experiencia en un inmueble del sitio que es habitado por locales, a diferencia de un inmueble de hospedaje tradicional, como un hotel, donde se ofrecen los mismos servicios, de la misma forma, en cualquier parte del mundo. Entonces el visitante hospedado en la residencia vive un intercambio cultural genuino.

Otro modo de vivienda turística que surgió previo al de plataformas digitales, es la segunda vivienda³⁶, es decir, segundas propiedades generalmente para descanso que son ocupadas por sus propietarios solo en periodos vacacionales y que comenzaron a rentarlas en los otros periodos durante el tiempo que no las habitan, por ejemplo, las personas que vienen de países del norte a pasar los meses de invierno en las playas mexicanas.

Hasta la primera década del siglo XXI estas costumbres se practicaban, pero no representaban una actividad que compitiera con la oferta hotelera, o aumentara la cantidad de viajes que se realizan a nivel mundial, influenciando el desarrollo del turismo en los destinos.

El avance acelerado que se ha dado de la tecnología web inalámbrica, los dispositivos móviles y las plataformas digitales desde el 2007 y 2008 impactó significativamente el modelo de desarrollo social, económico y político globalmente, ya que gran parte de la población mundial tiene acceso a dicha tecnología. Uno de los sectores claramente influidos por esta situación es la actividad turística que ha ido en aumento y ha replanteado factores como la duración de los viajes, la frecuencia y la variedad de destinos, esto debido a la

³⁶ Daniel Hiernaux, “La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano”, *Scripta Nova* vol.9. no.194, 2005. Pp. 1-15.

Capítulo I

facilidad que se tiene para planear todo a través de sitios web. Ahora se pueden buscar más lugares que conocer y se puede reservar cualquier medio de transporte y hospedaje sin agencias de por medio. Esto, entre otras cosas, ha producido que las ciudades históricas promuevan campañas que las posicionen como destinos culturales.

Recordando que *Airbnb* surge como idea de dos estudiantes para completar su renta mensual, enfatizamos que el concepto original de la plataforma no forma parte de un esquema de producto turístico, sino con el esquema de la economía colaborativa, que favorece tanto al anfitrión al poder tener beneficios extra de sus pertenencias o propiedades, como al viajero que puede obtener precios más accesibles en su hospedaje.

De ahí en adelante, el crecimiento en la preferencia y popularidad de alojarse en inmuebles habitacionales ha sido exponencial, ya sean residenciales, departamentos o vivienda popular. Y anqué existen diversas plataformas a nivel mundial, como *Homeaway* con 5 viviendas en el centro histórico de Morelia o Niumba de Tripadvisor con 7 ofertas en nuestro caso de estudio al 2018³⁷, *Airbnb* ha sido la plataforma con más relevancia a nivel mundial (tabla1).

Indicador	Datos al 2018
Países con más oferta de vivienda turística	Estados Unidos, Francia, Italia, España y Reino Unido
Países con mayor cantidad de viajeros	Japón, Canadá, Australia, Alemania y Portugal.
Ciudades más visitadas	Vancouver, Tokio, Paris, Barcelona, Osaka, Nueva York, Londres, Roma, Orlando, Miami, Sídney, Lisboa, Madrid y Los Ángeles.
Cantidad de Países con presencia de Airbnb	190

Tabla 04. Estadísticas de *Airbnb* en su primera década de existencia. Elaboración Diana Béjar. Fuente: Craig Smith. “105 *Airbnb* statistics and facts december 2018” *Responsable DMR Business Statistics* 2018. <https://expandedramblings.ings.com/index.php/airbnb-statistics/>

En 2018 en México las ciudades con mayor oferta de habitaciones en la plataforma digital fueron Playa del Carmen, Ciudad de México, Puerto Vallarta, Cancún y Cabo San Lucas, y según un artículo de *El Financiero*, los estados que recibieron más visitantes fueron Baja California Sur, Guanajuato, Jalisco y Quintana Roo, mientras que las ciudades más

³⁷ Estadísticas consultadas en diciembre del 2018 a través de cada plataforma.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

solicitadas fueron Puerto Vallarta, Ciudad de México, San Miguel de Allende, Cancún y Playa del Carmen.³⁸

La razón principal que se atribuye al éxito de esta forma de hospedaje es ser una opción que en su esencia brinda accesibilidad y beneficio económico a los usuarios. Sin embargo, existe otro beneficio por el que la gente elige esta forma de hospedaje, y es por el tipo de experiencias que ofrecen los diferentes anfitriones, como servicios personalizados, traslados, traducciones, cocinarles, etc.

Entre estas experiencias culturales genuinas se da la posibilidad de hospedarse en inmuebles regionales que van desde la oferta de castillos y vivienda vernácula como los Ryokans japoneses y los Yurtas asiáticos, hasta lo que se ofertó recientemente en París: una noche en el Museo del Louvre (figura 03).



Figura 03. Promocional del concurso de Airbnb para una noche en el Museo del Louvre “A night with Mona Lisa” que se efectuó el 30 de abril del 2019. Fuente: <https://news.airbnb.com/louvre/> [Fecha de consulta 11/09/2019]

Entre tanto, la plataforma no tardó en ser medio para que se implementara un sistema de negocio turístico inmobiliario, libre de impuestos y regulaciones, surgiendo empresas que se dedican exclusivamente a las rentas de *Airbnb*, y que van desde tener múltiples casas en su administración hasta ocupar esta función edificios enteros, inclusive manejando propiedades en múltiples ciudades y países, saliéndose del concepto de la economía

³⁸ Notimex “Airbnb, el negocio que genera más de 26 mil mdp en México” Responsable El Financiero 26-08-2018 [Fecha de consulta 27-12-2018] <http://www.elfinanciero.com.mx/tech/airbnb-el-negocio-que-deja-mas-de-26-mmdp-en-5-meses-en-mexico>

Capítulo I

colaborativa. De hecho, los alcances de este fenómeno en materia arquitectónica, no se han quedado en el cambio de función habitacional a servicios de hospedaje, se conoce que ya se proyecta y se construyen inmuebles cuyo planteamiento formal y funcional de inicio es que sea diseñado específicamente para *Airbnb*.

Ante esta situación, ciudades cosmopolitas y con gran afluencia turística manifiestan problemáticas como gentrificación, segregación y conflictos inmobiliarios, entre otros, causando rechazo por parte habitantes locales de vecindarios con saturación de dicha función, que sufren aumentos en su renta y disminución de calidad de vida.

Además, esta problemática ha controvertido el tema con el sector hotelero, que argumenta que las plataformas digitales evaden responsabilidades fiscales, reglamentos y lineamientos que ellos como centros formales de hospedaje deben cumplir. En este sentido, el marco normativo bajo el que se encuentran estas plataformas de hospedaje varía dependiendo el país y la ciudad, declarado por propia plataforma *Airbnb*:

En algunos lugares, las leyes restringen la capacidad para alojar huéspedes a cambio de dinero durante estancias cortas. Estas leyes suelen formar parte de los códigos urbanísticos o administrativos de la ciudad en cuestión. En muchas, debes inscribirte en el registro, conseguir un permiso u obtener una licencia antes de poder publicar tu anuncio o aceptar reservaciones de huéspedes. También es posible que algunos tipos de reservaciones a corto plazo estén prohibidos. Cada gobierno aplica estas leyes de formas diferentes. Las sanciones pueden ir desde multas a otros tipos de imposiciones.³⁹

En ese sentido, la plataforma digital informa que trabaja con gobiernos para colaborar en la clarificación de las leyes, recalando que hay jurisdicciones donde la propia empresa de alojamiento de vivienda turística será la encargada de calcular, recaudar y pagar los impuestos. Asimismo, aconsejan a quien quiera ser anfitrión informarse sobre el marco legal de su ciudad, recalando que cuando se aceptan las condiciones de servicio como parte de los trámites para inscribirse en *Airbnb*, se compromete a cumplir con las leyes y normativas locales.

³⁹ Recuperado de Centro de Ayuda de la página web Airbnb “Asuntos legales y normativos que debería considerar antes de convertirme en anfitrión”[Fecha de consulta: 09-10-2019]
<https://www.airbnb.mx/help/article/376/asuntos-legales-y-normativos-considerar-antes-de-convertirme-en-anfitrión-de-airbnb>

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Además, la plataforma cuenta con un apartado en el que guían a los anfitriones en cómo ser responsables y lo subdividen dependiendo la región del mundo en que se encuentran, ahí dan concejos sobre tener reglamentos internos para los huéspedes en virtud de que la actividad de hospedaje turístico en entornos vecinales se lleve a cabo sin perjudicar a nadie, sin embargo, esto se limita a sugerencias.

En el caso mexicano, las acciones encaminadas a reglar la vivienda turística son de carácter fiscal, “El Servicio de Administración Tributaria (SAT), en la modificación al Anexo 3 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) para 2019, adicionó un criterio que establece que los ingresos obtenidos por servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas están obligados al pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA)”⁴⁰. Asimismo, la AMHM⁴¹ y la Secretaría de Turismo, acordaron promover que se registren, y se norme la seguridad y la calidad de los usuarios de esta modalidad de hospedaje.

Tras esta información, se detecta que en México la inquietud sobre la vivienda turística recae en situaciones fiscales y de carácter turístico, sin embargo, aún no se visualizan los efectos en las dinámicas urbanas de usos de suelo, ni de conservación de contextos patrimoniales.

La vivienda turística resulta interesante de observar en el centro histórico de Morelia, porque más allá de plantearse etiquetar al fenómeno como a favor o en contra, se desea identificar sus rasgos y conducir adecuadamente su inminente desarrollo. Esta observación considera las implicaciones y los beneficios de ser ciudad mexicana del patrimonio mundial y de no tener saturación turística. Teniendo en cuenta la importante cantidad de inmuebles de arquitectura de contexto en estado de abandono y deterioro, que se ven en tal situación por razones como falta de presupuesto para su mantenimiento, problemas legales, pérdida de función, entre otras cosas.

⁴⁰ Recuperado de Forbes México “SAT avanza en su plan de cobrar impuestos a apps de alojamiento como Airbnb” [Fecha de consulta: 27-08-2019] <https://www.forbes.com.mx/sat-avanza-en-su-plan-de-cobrar-impuestos-a-apps-de-alojamiento-como-airbnb/?fbclid=IwAR0uCdwDp8bKJdPnUGP1j8U11-zamlNs2BE27BA-ZN7v3HC7-DNt7LUdnVc>

⁴¹ AMHM: Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles

Capítulo I

Como reflexión sobre la vivienda en centros históricos y el hospedaje, citamos a Troitiño al hablar de funciones emergentes y nuevos retos, “La valorización del patrimonio arquitectónico constituye una vía de acción tradicional donde se viene apostando por la recuperación de elementos singulares de la cultura material de los pueblos, los campos más exitosos han sido la hostelería y los equipamientos culturales, existiendo un amplio camino para la innovación”⁴², se abre la pregunta de si será que así como por medio de la hotelería se ha recuperado patrimonio cultural, ahora con las opciones que ofrece la era digital por medio de la vivienda turística pueda ponerse en valor la arquitectura de contexto en ciudades históricas.

Territorialidad turística

El concepto de territorialidad nos permitirá elegir los indicadores para medir e interpretar la presencia e intensidad de la actividad turística en este territorio, mapeando la ubicación de los recursos y los atractivos culturales por los que es visitado el destino, como sitios, monumentos, festividades y festivales, además de los inmuebles e infraestructura que le dan servicio, como hoteles, museos, restaurantes, etc.

En este caso también buscamos los rasgos y efectos de la territorialidad de la vivienda turística en el centro histórico de Morelia. Es decir, los inmuebles que son ofertados en la plataforma digital *Airbnb* y los flujos de los visitantes que se producen por la ubicación de estas viviendas.

El concepto del territorio se define como la “forma objetiva y consiente del espacio, apropiado y administrativamente organizado, en el que se desenvuelve una sociedad[...].”⁴³ en esta caso se interpreta la “sociedad” como los turistas y quienes se dedican a esta actividad, y al hablar de territorio no se hace referencia a una escala específica:

El territorio constituye la manifestación espacial del poder, es decir, el escenario en el que se proyectan, concretan y expresan las decisiones ejercidas por quienes tienen competencias reconocidas para ellos, de modo que, concebido como espacio estructurado, apropiado y ordenado, su configuración reproduce las directrices emanadas del poder y, consecuentemente, del modelo organizativo determinado por los agentes que lo ostentan.⁴⁴

⁴² Miguel Ángel Troitiño. “Turismo, patrimonio y recuperación urbana en ciudades y conjuntos históricos” Madrid, *Patrimonio Cultural de España*, vol.6, 2012, pp.147-161.

⁴³ Lorenzo López Trigal, Diccionario de geografía aplicada, p.588... Op.cit.

⁴⁴ Lorenzo López Trigal, Diccionario de geografía aplicada, p. 579... Op. Cit.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Si se traslada lo anterior al turismo, su territorio es el espacio en que se proyectan, se concretan y se expresan las gestiones y actividades turísticas oficialmente.

Este concepto se propone en un contexto urbano, histórico, natural, etc. dónde la actividad turística es una de las funciones en el lugar, más no es la única, como en un parque temático. Es decir, se trata de identificar en qué medida esta actividad consume el espacio.

El territorio turístico al que nos referimos en esta investigación se encuentra ya dentro de una delimitación definida como centro histórico o zona de monumentos, que en palabras de Ortega Valcárcel “El territorio es, ante todo una creación cultural. El hombre, en una acción de siglos, llena de trabajo, sueño y pensamiento, ha ido transformando el medio natural en paisaje de cultura. Este territorio, al conservar las huellas y herencias de nuestra civilización, constituye una herencia y un patrimonio de gran valor cultural y turístico, el llamado patrimonio territorial”⁴⁵. Como explica Ortega, esta tipología de lugar tiende a convertirse en turístico, más no debe ser únicamente para ésta actividad, ya que se ve consumido y tiende a territorializar segmentos, convergiendo además con otras funciones o formas de apropiación de dicho territorio.

Esta situación es la que nos lleva a estudiar la vivienda turística desde la perspectiva de la conservación de los sitios y monumentos, a través de los grados de presencia turística que se dan en el centro histórico.

La territorialidad implica “el sentimiento de pertenencia o identificación con el territorio”⁴⁶. Richard Sack se refirió a este concepto como “El intento por parte de un individuo o grupo de afectar, influenciar, o controlar personas, fenómenos y relaciones, a través de la delimitación y el establecimiento de un control sobre un área geográfica. [...] Los territorios requieren un esfuerzo constante para su establecimiento y mantenimiento, y consecuentemente, son el resultado de estrategias para afectar, influenciar y controlar personas, fenómenos y relaciones.”⁴⁷

En la revisión de dichas definiciones, no encontramos que el concepto involucre una escala mínima o máxima determinada, es más bien un nivel de apropiación, que implica

⁴⁵ José Ortega Valcárcel. *Los horizontes de la geografía*. Barcelona, Ariel, 2000.

⁴⁶ Lorenzo López Trigo. *Loc.cit.*

⁴⁷ Richard sack. “UNESCO: from inherent contradictions to open crisis.” en *Comparative Education Review* vol.30, no.1,1986, pp.112-119

Capítulo I

sistemas económicos, culturales y de control y que se puede aplicar de forma singular o colectiva. En términos de colectividad se explica lo siguiente:

El concepto adquiere una dimensión colectiva, como opción integradora de una estructura social que se desarrolla en función de los vínculos que mantiene con el territorio a través de comportamientos –de estrategia económica, de reafirmación cultural, de seguridad y de control del territorio [...] y estas relaciones evolucionan en sintonía con los cambios que tienen lugar en el seno del propio territorio como corresponde a los efectos inducidos por la movilidad interna, la diversificación cultural, la emergencia de nuevos agentes, las líneas estratégicas de desarrollo, la apertura a otras escalas, las cooperaciones interterritoriales o, en suma, por la adaptación a las exigencias de un entorno que impone pautas de readaptación continuada de sus dinámicas estructurales⁴⁸

Entendiendo que existen grados de intensidad de apropiación territorial, y que esto es influenciado por manifestaciones de poder que evolucionan según los agentes que lo ostentan, retomamos las producciones del espacio de Henri Lefebvre, para trasladarlo a los procesos que promueven la presencia turística en el centro histórico; 1) Las prácticas espaciales; 2) Las representaciones del espacio y; 3) Los espacios de representación⁴⁹.

El primer proceso, las prácticas espaciales son como se genera, se utiliza y se percibe el espacio, es decir cómo a través de lo vivido comprendemos e identificamos el espacio. Lo que importa en este sentido a la investigación es que, si un espacio patrimonial constantemente se reconfigura, en este caso por las dinámicas turísticas, éstas influyen en el tejido y conservación del sitio.

El segundo proceso, las representaciones del espacio, son las concepciones creadas o vinculadas con poderes dominantes, generados y representados para su legibilidad, es decir espacios conceptualizados, en nuestro caso, esto se traslada a lo que se designa inversión para desarrollo patrimonial o turístico, o lo que se restaura y mantiene como atractivo cultural y a lo que se sugiere en rutas y guías oficiales.

El tercer proceso, los espacios de representación, son aquellos que sin el respaldo del poder se representan y simbolizan por medio de las prácticas y contienen significados que se construyen y modifican con el transcurso del tiempo por los actores que los viven. En este trabajo este proceso es identificado con la dinámica de vivienda turística P2P, que les da la posibilidad a los locales de gestionar y aprovechar su recurso patrimonial con el acceso a

⁴⁸ Lorenzo López Trigal... op.cit. Pp. 586-587

⁴⁹ Henri Lefebvre y Donald Nicholson. *The production of space*. Oxford, Blackwell, vol.142, 1991, p.33.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

medios digitales, ya que ahora estas prácticas influyen en los espacios de representación porque los actores en el medio físico tienen poder a través del espacio digital.

Un mexicano que ha desarrollado el tema de territorio aplicado al turismo es Daniel Hiernaux, quien explica como los modelos turísticos tienden a una “apropiación privada de ciertas porciones atractivas del territorio, a las que ciertos grupos sociales tendrán acceso restringido, además en este espacio se difundirán relaciones de producción, distribución e intercambio capitalistas, aún si uno de los atractivos consiste en el carácter folclórico, pre capitalista de las sociedades locales”⁵⁰.

Esa idea está relacionada con la gentrificación, a la que se suma que los productos turísticos de iniciativa privada suelen ser de compañías internacionales y, cuando es así, la mayor parte de los recursos obtenidos del turismo no se quedarán en la localidad, en dónde además el Estado hace inversiones en infraestructura urbana y en habilitar las condiciones para recibir a los turistas, convirtiéndose en un gasto, más que en un motor económico del destino, es decir, que en esos casos el modelo de sistema turístico es insostenible.

Esta es una de las visiones de cómo influye la actividad turística en el orden territorial al segregar a la comunidad local. Entendiendo este aspecto, se puede decir que sucede en mayor medida a través de empresas de hotelería, y que en el uso con sentido estricto de *Airbnb* (de economía colaborativa) este fenómeno suma a la participación de los habitantes de su recurso patrimonial. Aurelio Cebrián explica que:

La gestión de la actividad turística no es únicamente el manejo de su rentabilidad, porque es también la contemplación de factores como: la existencia de un espacio ordenado que cubra las necesidades de la actividad turística, el mantenimiento de símbolos patrimoniales del espacio turístico creado, el correcto uso de la dotación y organización espacial, etc. [...] existen riesgos cuando un territorio, convierte al turismo en su actividad única”⁵¹

Cuando los recursos patrimoniales y el sitio en que se encuentran son explotados como recursos económicos, se compromete su integridad y la conservación de su autenticidad, así como aspectos ambientales, sociales y económicos del sitio. Si esto sucede, la explotación del territorio para el desarrollo turístico lo llevará al colapso, ya que no son

⁵⁰ Daniel Hiernaux Nicolás, (comp). *Teoría y praxis del espacio turístico*, Ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco, 1989, pp. 51-66.

⁵¹ Aurelio Cebrián y Francisco Cebrián. “Riesgos y prevenciones de la actividad turística patrimonio sobre y en la organización del territorio “en *Ensayos: Revista de la Facultad de Educación de Albacete* no.15, 2000, p.59

Capítulo I

recursos inagotables y en muchas ocasiones los bienes no son renovables, tanto los de características de patrimonio natural, como de patrimonio cultural. A partir de tal situación surgen los principios del turismo sostenible.

Turismo sostenible

El tema de la sostenibilidad acumula varias décadas de discusión y sigue abriendo debate e interrogantes en la manera de emplearse y definirse, una de ellas es el concepto compuesto de desarrollo sostenible introducido por la Comisión Mundial del Medio Ambiente y del Desarrollo, que se refiere a “un sistema capaz de mantearse por sí mismo indefinidamente, que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para resolver sus propias necesidades.”⁵² El origen de este concepto se sitúa en la década de los ochenta como un idea que “pretende movilizar la responsabilidad colectiva para hacer frente al conjunto de graves problemas y desafíos a los que se enfrenta la humanidad, apostando por la cooperación y la defensa del interés general.”⁵³

Aunque inicialmente se empleó en términos ecológicos, Gregory Ashworth señala que “La sostenibilidad es uno de los temas centrales de la moderna literatura sobre el desarrollo turístico: sin embargo, sólo recientemente se ha reconocido que el concepto puede ser aplicado al medio ambiente urbano.”⁵⁴ La razón que se atribuye a la factibilidad de hablar de sostenibilidad del turismo es que el consumismo es el factor responsabilizado de llevar cualquier práctica o producción de un sistema a un estado insostenible por sobrepasar en alguna de las etapas del sistema las capacidades de su desarrollo, comprometiendo al medio ambiente, al medio cultural o medio económico.

Sobre la influencia que tiene el sistema turístico en el territorio, los flujos y las actividades que se generan, Wilson destaca que:

⁵² Gro Harlem Brundtland. “Nuestro futuro común” En *Ponencias y comunicaciones: Congreso internacional de tecnologías alternativas de desarrollo*. Servicio de extensión agraria, 1989, pp.7-8.

⁵³A. Vilches, et.al. “La sostenibilidad o sustentabilidad como [r]evolución cultural, tecnocientífica y política” Recuperado de *Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la Ciencia y la Cultura, Programa de Acción Global*. Fecha de consulta: 13-10-2019].
<<http://www.oei.es/decada/accion.php?accion=000>>

⁵⁴ Gregory, Ashworth. *The Tourist-Historic City*. Routledge,1992, pp.83-104

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Desde el punto de vista de la geografía, algunos elementos clave del turismo son: 1º) los flujos y sus respectivas escalas de análisis; 2º) el papel de los turistas como consumidores pero también productores de espacios socialmente significativos; 3º) la diversidad de relaciones existentes entre la implantación de la actividad y el territorio físico donde se localiza; 4º) la espacialidad de las funciones del sistema turístico (espacio emisor, flujos y desplazamientos, localización y desarrollo de actividades de alojamiento y otros servicios turísticos, producción inmobiliaria y comercial para el turismo); 5º) el propio concepto de destino como espacio construido socialmente, evolutivo y sujeto a políticas y sistemas de gestión y de gobierno, y 6º) en particular, los impactos ambientales, económicos, sociales y culturales que en positivo y en negativo el turismo ocasiona.⁵⁵

Se entiende entonces que el turismo es una actividad de consumo de los recursos, los servicios y los espacios. Si esto se realiza en contextos urbanos, confluye con otras actividades propias de la vida del sitio, eso implica la necesidad de conocer como incide el sector turístico en sus diferentes escalas y analizar el territorio en que sucede, así como los espacios que se consumen, tanto los que se visitan como los que se construyen a partir de su existencia, para evaluar si está desarrollando de manera sostenible.

Esta evaluación debe hacerse en tres direcciones: 1) en que sus prácticas permitan la conservación del lugar para esta y futuras generaciones, en un sitio patrimonial esto se enfatiza no solo en los monumentos, también en el conjunto como un todo; 2) que su desarrollo beneficie a la comunidad local del destino; y 3) que para el visitante sea una experiencia que satisfaga sus expectativas del viaje en materia de autenticidad y accesibilidad.

Corral explica que “En el caso de las ciudades históricas con patrimonio arquitectónico monumental, la sostenibilidad está estrechamente relacionada con el logro de modelos turísticos integrados en la economía y en la sociedad, respetuosos con el patrimonio arquitectónico y el medio ambiente, así como preocupados por las nuevas demandas de accesibilidad y movilidad que el turismo plantea”⁵⁶.

En abril de 1995 se llevó a cabo la convención de la Organización Mundial de Turismo, en Las Islas Canarias, en donde se elaboró La Carta de Lanzarote o del Turismo Sostenible que lo define como:

⁵⁵ Wilson, J.: *The Routledge Handbook of Tourism Geographies*. London, Routledge. Citado por Lorenzo López Trigo (coord.). *Diccionario de Geografía Aplicada*, León, Universidad de León, 2015, p.593.

⁵⁶C.Corral. “La movilidad en ciudades históricas: Nuevas tendencias y actuaciones”. *En Accesibilidad y calidad Ambiental*, Madrid, Momtma, pp.79-84 Citado por Miguel Ángel Troitiño. “Turismo y sostenibilidad en ciudades histórica”, en *Jornadas Ambientales de la Universidad de Salamanca*, 2002. Pp. 39-56

Capítulo I

Aquel que atiende las necesidades de los turistas y las regiones anfitrionas, al mismo tiempo que protege y mejora las oportunidades para el futuro. Se concibe como vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacerse las necesidades económicas, sociales y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas de soporte de la vida.

Al ser el turismo un motor económico, es previsible que despierta interés por parte de gobiernos, locales e inversionistas, para crear vías de desarrollo a partir de los recursos, pero, si el lugar se satura tanto de oferta de productos y servicios como de visitantes, se caería en un consumismo turístico que a fin de cuentas restaría al lugar su atractivo inicial. Lo que debe buscarse en la realización del turismo es el equilibrio cíclico de la actividad, en la que los atractivos turísticos, en este caso recursos patrimoniales, sean visitados y por ello mantenidos, no consumidos ni agotados, y que los visitantes obtengan su experiencia cultural completa. Ante los principios de las prácticas sostenibles del turismo cultural Troitiño determina que:

La sociedad tiene el deber y la obligación moral de transmitir su patrimonio a las generaciones futuras. Por lo tanto, la preservación de los aspectos físicos del patrimonio cultural debe ser prioritaria. [...] La integridad física del patrimonio cultural estará más y mejor asegurada en la medida en que seamos capaces de garantizar su continuidad funcional. El turismo puede y debe tener, sin ningún género de dudas, un importante papel en la puesta en valor de los aspectos funcionales del patrimonio cultural.⁵⁷

Mencionando también que la gestión sostenible de estos sitios depende de la capacidad de equilibrar los valores del contexto con las necesidades de nuestro tiempo, garantizando la herencia a futuras generaciones. Troitiño enlista los conflictos detectados entre las realidades urbanas y las socio-funcionales:

- 1) las funciones terciarias que expanden su presencia;
- 2) la fabril y artesanal va perdiendo su protagonismo; la residencial vive situaciones de signo diverso;
- 3) el comercio tradicional es afectado negativamente por la pérdida de vitalidad residencial y por la competencia de los centros comerciales periféricos;
- 4) la función turística si bien impulsa procesos de recuperación urbana, también plantea desajustes funcionales y sociales; la proliferación de equipamientos culturales no siempre corresponde con las demandas y necesidades de los ciudadanos o de los turistas.

⁵⁷ Idem. "Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas". *Ería* Revista cuatrimestral de geografía, no. 47, 1998, pp. 211-227

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Resalta la importancia de tomar en cuenta en la gestión sostenible, que el turismo tiene funciones directas e indirectas, y que todo esto consume territorio e infraestructura, y que, si bien genera empleo e impulsa el desarrollo económico, consume al patrimonio. Destacando la importancia de que se involucre a la población local y no solo a las corporaciones. Por lo que se debe asumir que:

Los destinos tienen un límite en su capacidad de acogida turística, hay que establecerlo con base en la movilidad, la infraestructura, el equipamiento, el medio ambiente, la accesibilidad y la economía.[...] La capacidad de carga o de acogida de un destino es difícil de establecer de manera cuantitativa, por lo que debe pensarse de manera cualitativa [...] Hay tres conceptos de capacidad de carga turística que una ciudad histórico-monumental que debe considerar de forma combinada; capacidad física, social y económica.⁵⁸

Por capacidad física se refiere a que dadas las dimensiones y equipamiento del lugar debe conocerse cuál es el máximo de turistas que puede contener un destino sin saturarlo, esto no solo por el tema de la conservación del entorno, o la experiencia misma en el sitio, también es tema de protección civil ante contingencias o desastres.

La capacidad de carga en el sentido social se refiere a la convivencia turismo-local, es decir cuál es la capacidad de un destino de albergar visitantes en un sitio que además es habitado. Debiéndose tomar en cuenta que cada sociedad tiene usos y costumbres distintas, tanto de los visitantes como la cultura local. Lo que puede alterar la interacción entre estos dos, pudiendo incidir en la percepción cultural que tiene el mismo local sobre sí mismo y del lado del visitante el cumplimiento de las expectativas del viaje, así como la seguridad que tiene al encontrarse en un sitio desconocido, que puede tener situaciones políticas, religiosas, de crimen o de significados culturales contrastantes a los suyos.

Y la capacidad de carga económica tiene dos enfoques, el primero es simplemente la capacidad económica de un sitio de costear el equipamiento y los servicios que se desprenden de la actividad turística que, si bien supone dejar una derrama económica, también genera gastos, como el mantenimiento, la gestión, el equipamiento, los recursos humanos y los servicios; si la actividad turística genera más gastos que derrama económica, no es sostenible.

Ante la situación de que las grandes empresas turísticas pueden generar empleos para los locales, pero por lo general la derrama económica no se quedará en el sitio si está dominado por empresas foráneas Troitiño menciona que “Si la actividad está involucrada

⁵⁸ *Ibíd*em, Miguel Ángel Troitiño.

Capítulo I

con la población local y no solo con corporaciones puede generar un aumento en la renta de la comunidad anfitriona, pero la economía turística de este entorno no debe ser el único motor de desarrollo económico ni se debe depender del turismo en exceso.”⁵⁹ Esta idea es fundamental para la interpretación del papel de la vivienda turística como función del patrimonio edificado del centro histórico, porque si por un lado es verdad que no sería favorable que se saturara el territorio de ofertas, por otro lado, es una opción para que los habitantes originales del lugar participen en las dinámicas turísticas y vean en sus inmuebles el valor de conservarles en buen estado, además de la opción de seguirlos habitando.

Al respecto de incluir a los residentes en el desarrollo turístico, los argentinos Alfredo Conti y Santiago Cravero plantean que, si no se involucra a los actores locales, se tomarán decisiones en la planeación con las que ellos no compatibilicen, ocasionando conflictos, por lo que la planificación debe ir acorde a la visión de la comunidad residente y que, además, de esta forma se promueve la autenticidad del sitio y se evita la expulsión de los habitantes originales. Cuando esto sucede, mencionan:

Se generan fenómenos como el de gentrificación turística, es decir, que los edificios son adquiridos por personas físicas o jurídicas que, por lo general, los afectan a usos diferentes del original. Es así que resulta frecuente encontrar antiguas residencias convertidas en hoteles, restaurantes, comercios o bien, aun manteniendo el uso residencial, son dedicadas a vivienda secundaria y ocupadas durante períodos breves a lo largo del año. Esto implica que el barrio pierde paulatinamente su población, lo que significa, a la vez, como expusimos más arriba, poner en crisis algunos aspectos de su autenticidad. En este caso, aunque los componentes materiales de los edificios puedan encontrarse en buen estado de conservación, aun mejorados respecto a su situación anterior, habría una pérdida de la autenticidad de funciones y vocaciones.⁶⁰

Complementando la visión de la sostenibilidad del desarrollo turístico, Hernández, Manuel de la Calle y M. Mínguez, añaden factores como la capacidad de percepción de los usuarios y la capacidad de gestión de estos sitios, como elementos que deben evaluarse para considerar un centro histórico un destino cultural sostenible.

⁵⁹ Ídem. “Ciudades patrimonio de la humanidad y turismo: un marco general de referencia, en *Dinámicas funcionales del turismo y su impacto en las Ciudades Patrimonio de la Humanidad*. Guanajuato, Azafrán y Cinabrio, 2010, Pp. 13-32

⁶⁰ Alfredo Conti. “Patrimonio, Comunidad Local Y Turismo: La Necesidad De Planificación Para El Desarrollo Sostenible”. *Notas En Turismo Y Economía*, vol.1,2010, pp.8-31.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

En el sentido de percepción del sitio, la vivienda turística puede ser positiva debido a que al alojarte en un lugar del sitio, inmerso en un barrio de la ciudad, pueden entenderse mejor las formas de vida del lugar, sin embargo, existe el factor del desconocimiento de las fronteras de los locales, es decir, esa información que no te dan los mapas digitales, que aunque te facilitan localizar el alojamiento respecto a los puntos de interés, al seleccionar la ubicación del hospedaje, el foráneo desconoce ciertos datos, propios de quien lo habita, es decir, si en esa zona hay alguna problemática de tipo social, ambiental, económico, etc. Y esto puede proyectar al turista una percepción inexacta del destino.

Por lo anterior se reafirma la utilidad de conocer la territorialidad de la vivienda turística, y es que al hacerlo se promueve la sostenibilidad impulsando la capacidad de gestión que promueve planes de desarrollo turístico para ordenar la actividad. Esto no significa que se recurra a la falsificación, a la apariencia o a esconder los desperfectos, si no que se implementen políticas adecuadas acordes a las necesidades de cada lugar. Por ejemplo, si la ciudad conoce las zonas donde proliferan las ofertas de *Airbnb*, se pueden incluir en los planes de manejo, de imagen urbana, señalética y servicios.

Es así, como los factores abordados en este capítulo fungirán como lentes de observación para analizar la sostenibilidad del desarrollo de la vivienda turística en el centro histórico de Morelia, desde la perspectiva de conservación de sitios y monumentos.

CAPÍTULO II

Centro Histórico De Morelia Como Zona De Monumentos Del Patrimonio Mundial Y Como Destino Turístico

Morelia es una ciudad mexicana con un perímetro delimitado como zona de monumentos históricos por decreto federal en 1990, el cual forma parte de la lista de Patrimonio Cultural de la UNESCO desde 1991(figura 2). Por esta razón una de sus principales actividades económicas es el turismo, el cual enfoca su gestión especialmente en los recursos patrimoniales de su centro histórico. Esta razón refuerza la idea de observar el fenómeno de vivienda turística específicamente en dicho sitio.

Capítulo II

La temporalidad de su fundación es del S.XVI, concebida como ciudad señorial española el 18 de mayo de 1541. Desde sus inicios la traza urbana fue ortogonal, la cual se ha conservado, se puede observar en la cronología cartográfica de la figura 06, donde se muestra al centro histórico (cuadro fundacional de la ciudad) resaltando dos ejes que han sido referencia para las distintas estructuras de organización urbana en este contexto, en cuarteles y barrios en el S. XVIII o en sectores (Nueva España, Independencia, Revolución y República) desde el S. XX. Estos ejes son las vías Av. Madero de oriente a poniente (línea punteada azul) y la calle Morelos de norte a sur en (línea punteada roja).

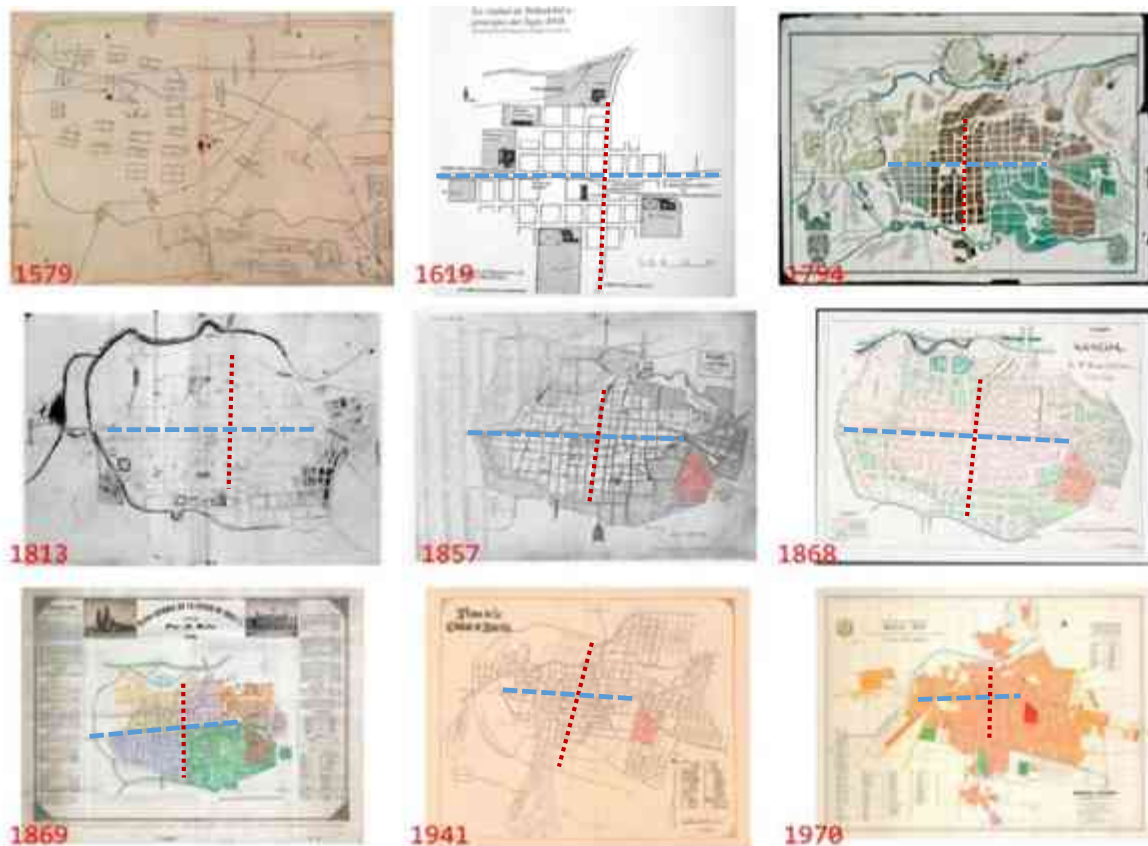


Figura 06 Cartografía histórica de ciudad de Morelia. fuente de mapas: ESPEJEL.COM/CARTOGRAFÍA-HISTÓRICA-DE-MORELIA/

1579: Herrejón Peredo, Carlos. Los Orígenes de Morelia, Guayangareo-Valladolid. 2001, Colegio de Michoacán, Zamora, México.

1619: Dávila Munguía, Carmen Alicia et al. Desarrollo urbano de Valladolid-Morelia 1541-2000. UMSNH, Morelia, México. 2001.

1794: Biblioteca Nacional de España, bne.es.

1813: Dávila Munguía, Carmen Alicia et al. Desarrollo urbano de Valladolid-Morelia 1541-2000. UMSNH, Morelia, México. 2001.

1857-1869: Mapoteca Manuel Orozco y Berra de la SAGARPA.

1941: Biblioteca del Colegio de Michoacán en Zamora

1970: Colección Particular del Arquitecto Alfredo González Hernández.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

La delimitación de Zona de Monumentos Históricos se origina desde el marco de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, que en el Capítulo III, Artículo 36 establece que:

Son monumentos históricos los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; [...] o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares [...]

Y en su capítulo IV, Artículo 41 establece que “Zona de Monumentos históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.” Estas características descritas en dicha ley son características del cuadro fundacional de Morelia, al cual denominamos Centro Histórico de Morelia (CHM).

Es por eso que para la delimitación de esta Zona de Monumentos Históricos se consideró el crecimiento de la ciudad de finales del S.XIX, tomándose como referencia el Plano General de la ciudad de 1869 de M. Bala figura 07, el cual contiene en su nomenclatura



Figura 07. Mapa de 1869 de M. Bala. En Espejel.com fuente. 1869: Mapoteca Manuel Orozco y Berra de la SAGARPA.

Capítulo II

los cuarteles y barrios descritos de calle a calle, así como de los portales, las plazas y garitas, además de tener numerada cada cuadra y mencionar los edificios y parajes notables.

Dicha delimitación se publicó el 19 de diciembre de 1990 en el Diario Oficial de la Federación, a través de un “Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Morelia, Mich., con el perímetro, características y condiciones que se mencionan”⁶². En el que se considera la política cultural del gobierno federal del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 para proteger y difundir el patrimonio arqueológico, histórico y artístico de la nación y en el que mencionan; se busca prever acciones tendientes a salvaguardar y revitalizar centros históricos de origen colonial – entre otros tipos de zonas de monumentos- y su recuperación como importante factor de evolución de la sociedad mexicana y dimensión de nuestro desarrollo.

En este documento se puntualizan consideraciones respecto a las características geográficas y naturales de la localización de la ciudad, como laderas, montañas y manantiales, la previa existencia de habitantes indígenas, el motivo de evangelizar por el cual se fundó la ciudad, así como el recurso de bancos de cantera para la obra constructiva materializada en monumentos, equipamiento, obra religiosa, civil y educativa. Se mencionan también características de las proporciones de trazo renacentista de la ciudad y la construcción de los inmuebles emblemáticos. También se describe el origen y relevancia de los distintos barrios de la zona, y los acontecimientos históricos de la nación ocurridos en éste sitio, como la participación en las acciones bélicas del levantamiento de libertad independentista entre 1809 y 1814 y la ejecución de obra pública de finales del S.XIX y principios del S.XX que transformaron el paisaje urbano y arquitectónico.

El decreto reconoce las características formales y armonía volumétrica, y considera la conservación de los rasgos originales de su diseño arquitectónico histórico, la distribución, dosificación y proporción de espacios libres, plazas y jardines, que permiten perspectivas, focos y remates visuales frente a los templos o principales edificios de la ciudad. En este documento se plantea el propósito de salvaguardar los valores del sitio, incorporándolo a programas de desarrollo urbano con las normas requeridas para un asentamiento humano de estas características, implementando instrumentos de coordinación con participación federal, estatal y municipal que permitan la conservación del sitio.

⁶² DOF:19/12/1990

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

En síntesis, el decreto en su Artículo 1° declara en la ciudad de Morelia una zona de monumentos con un perímetro, características y condiciones definidas en los Artículo 2° y 3°, en los que se especifica que dicha delimitación comprende un área de 3.43km² y describe minuciosamente manzanas, calles, ejes, cuadras, cada una de las obras inmuebles civiles por calle y número, así como las obras religiosas y de equipamiento relevantes, se incluye el perfil urbano de volúmenes de los templos, cerros y lomeríos, así como la traza original.

En los artículos 5° al 9° se especifican conductos legales Federales, Estatales y Municipales, para contribuir a la vigilancia y preservación de la zona de monumentos, en los que se establece lo que corresponde al INAH, y demás instancias y marcos legales involucrados.


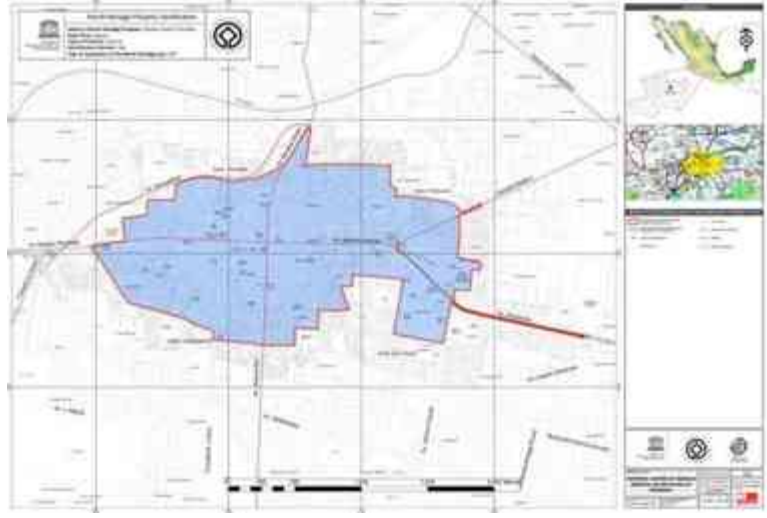
Un año después de publicarse éste decreto, el 11 de diciembre de 1991, los valores en él descritos fueron considerados por la UNESCO para inscribir a Morelia en la lista de Patrimonio Mundial por los criterios ii, iv y vi:

- ii. Ser manifestación de un intercambio considerable de valores humanos durante un determinado periodo o en un área cultural específica, en el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales, la planificación urbana o el diseño paisajístico.
- iv. Ser ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre una etapa o etapas significativas de la historia de la humanidad.
- vi. Estar asociados directamente o tangiblemente con acontecimientos o tradiciones vivas, con ideas o creencias, o con obras artísticas o literarias de significado universal excepcional.

En dicha inscripción se describe la integridad del centro histórico en su traza urbana y en el patrimonio construido del corazón del lugar. Sin embargo, se menciona que la conservación del patrimonio construido de carácter tradicional y de las cuadras de vecindarios en los límites del perímetro de delimitación no ha recibido la misma atención y el número de edificios en malas condiciones aumenta. Se señala que la restauración para edificios monumentales, especialmente los religiosos, se ha efectuado de acuerdo a los criterios de autenticidad del sitio y especifica que a partir de 1993 se restringió la práctica de construir edificios contemporáneos con la aplicación de la fachada colonial en un edificio nuevo, que se hacía por el Reglamento para la Conservación del Aspecto Típico y Colonial de la Ciudad de Morelia de 1956.⁶³ A continuación, se sintetizan los datos de dicho territorio.

⁶³Recuperado de UNESCO descripción del Centro Histórico de Morelia en la lista de Patrimonio Mundial [Fecha de consulta: 26-06-2019] <https://whc.unesco.org/en/list/585/>

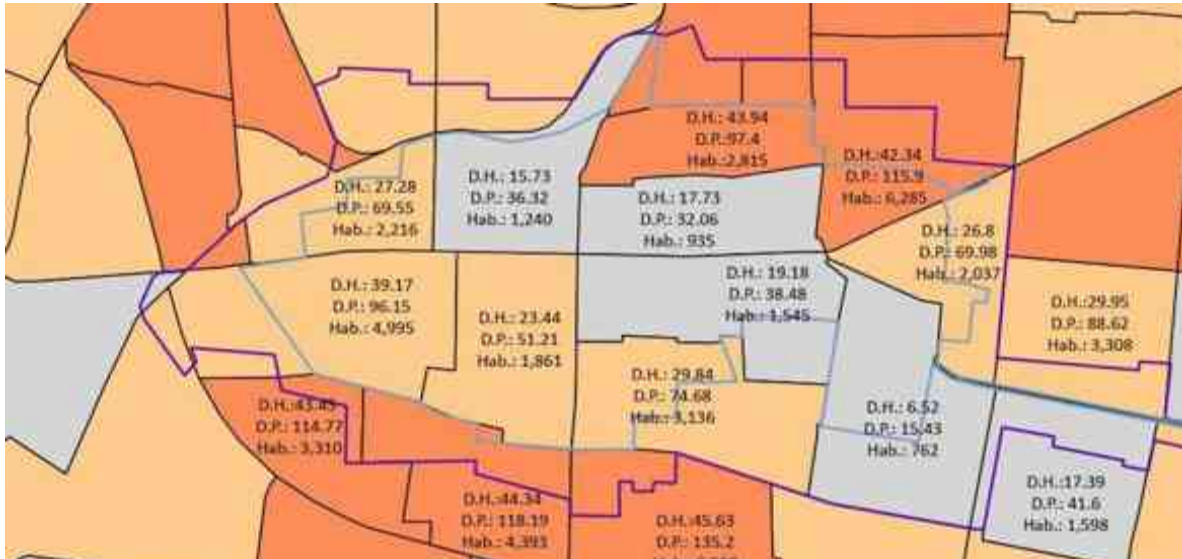
Capítulo II

Centro Histórico de Morelia como Patrimonio Mundial de UNESCO							
Ficha Técnica							
Localización	País	México		Estado	Michoacán		
 <p style="font-size: small; text-align: center;">Fuente: SIGEM Imagen: Bing</p>	Referencia de inscripción		585				
	Región		México, América central y el Caribe				
	Decreto Federal de Zona de Monumentos de la ciudad de Morelia		19 de diciembre de 1990				
	Inscripción en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO		11 de diciembre de 1991				
	Fundación de Morelia		18 de mayo de 1541				
Mapa de delimitación							
							
Coordenadas	N19 42 15.984 W101 11 30.012			Área delimitada	3.43km ²		
Inmuebles de los siglos XVII al XIX inventariados					1,113		
Manzanas	219	Plazas y jardines		14	Monumentos relevantes		249
De culto religioso	20	Construido con fines educativos	16	Construcción civil	20	Propiedad privada (93% de los 1,113)	1,036
Fuente: Decreto de Zona de Monumentos de la ciudad de Morelia, Convención Mundial del Patrimonio https://whc.unesco.org/en/list/585 y Mercado López, E. (2011). Patrimonio edificado de propiedad privada: relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el centro histórico de Morelia. Intervención (México DF), P. 29.							
Uso de suelo del CHM al 2016				Datos Estadísticos del CHM al 2018			
Casa habitación	474			Habitantes Morelia	729,279		
Comercio	341			Habitantes del CHM	27,827		
Religiosos/Museos	144			Densidad población	64.77		
Deshabitados	94			Grado de Marginación	bajo		
Ruinas	25			Peligro riesgo de remoción de masas	bajo		
Desaparecidos	19						
Fuente: Gaspar Hernández, Gerente del Patrimonio Cultural Morelia 2016.				Fuente: SIGEM			

Ficha 1. Elaboró Diana Béjar. Fuentes DOF, <http://whc.unesco.org>

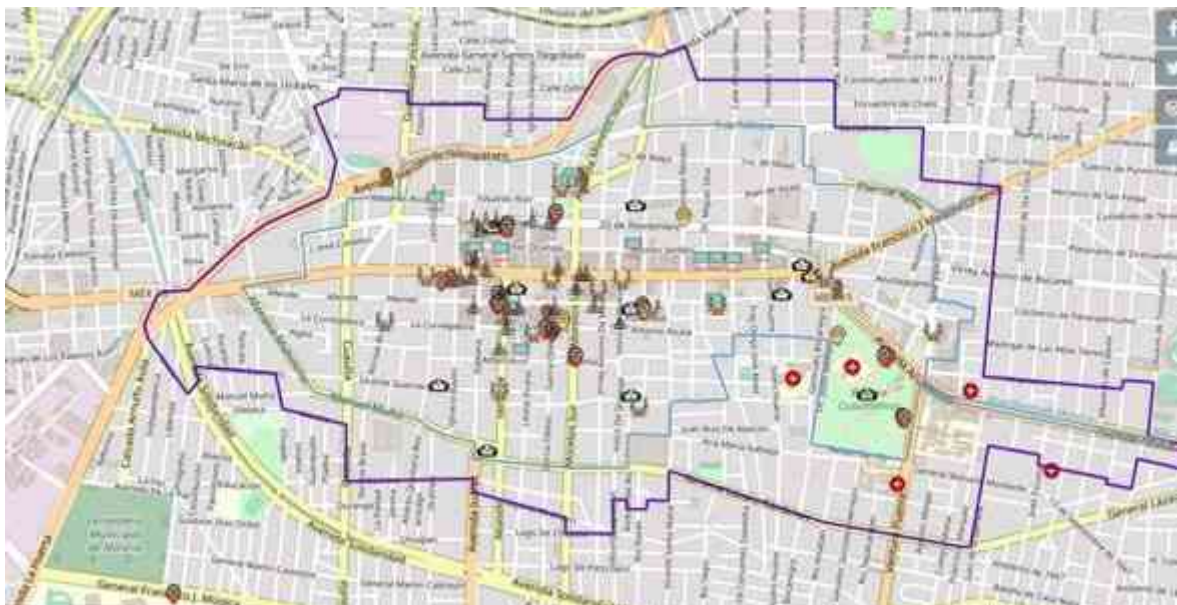
Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

En tanto a la densidad habitacional, densidad de población y habitantes, las estadísticas por AGEB arrojan 4 tipos de área en la delimitación del CHM (Mapa 01), las de menos densidad (de 0 a 20 en color gris, de 20 a 41 en color naranja claro) se encuentran dentro de la Zona de Monumentos, y la más densa de 41 a 61 en las zonas de transición noreste y suroeste.



Mapa 01. Densidades de población y vivienda del CHM por AGEBF según INEGI 2010. Fuente del mapa SIGEM del IMPLAN MORELIA 2019. Elaboró Diana Béjar.

Cabe recalcar que las zonas menos densas tienen relación con la mayor concentración de monumentos emblemáticos y con el Parque “Bosque Cuauhtémoc”, como se puede apreciar a continuación (Mapa 02).



Mapa 02. Mapa interactivo de Morelia, Concentración de inmuebles y monumentos del CHM 2019. Fuente SIGEM.

Capítulo II

Considerar en los antecedentes del sitio la relación de la densidad habitacional y de habitantes con los monumentos y su distribución en la unidad de análisis (CHM) tiene relevancia debido a que el fenómeno que se observa es la vivienda turística, y se pretende observar los rasgos y características de la territorialidad de dicho fenómeno.

Por ese motivo, describimos las problemáticas funcionales que se han detectado en éste lugar, con la finalidad de tener perspectivas claras con las cuales observar las dinámicas de la vivienda turística *P2P* en el sitio, y una vez recolectados los datos se puedan analizar los resultados con criterios sustentados en las realidades del centro histórico de Morelia, y poder adoptar posturas sobre este fenómeno emergente en una ciudad mexicana Patrimonio Mundial.

Fenómenos habitacionales en el Centro Histórico de Morelia

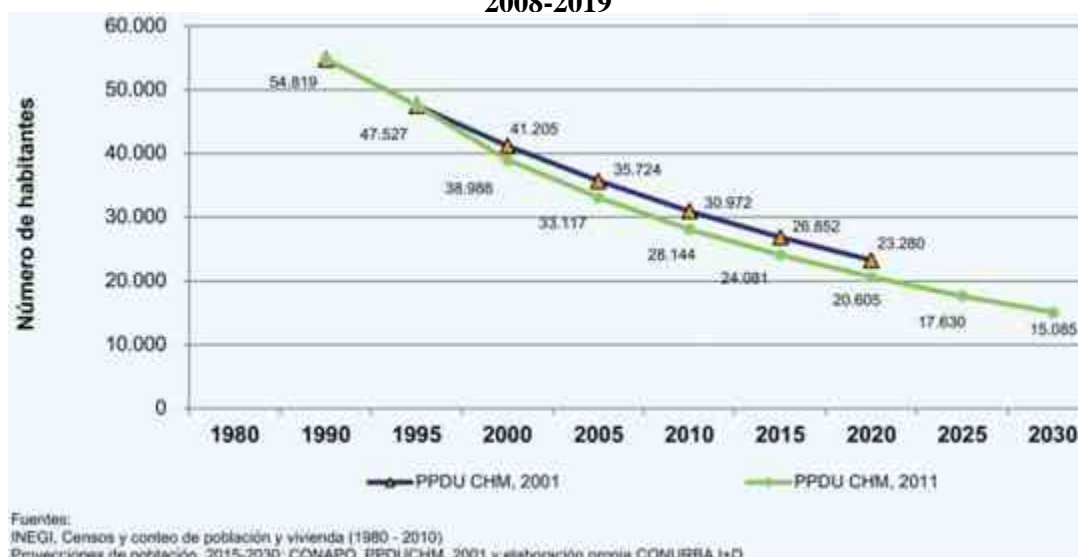
Una de las situaciones que se han detectado en este contexto, es la pérdida de patrimonio edificado de propiedad privada, “El cambio más sensible en el patrimonio edificado privado fue la disminución del uso habitacional ya que, de 99 inmuebles incluidos en el *Reglamento para la Conservación del Aspecto Típico y Colonial de la Ciudad de Morelia* de 1956, para 1981 —fecha del primer estudio de Ramírez— sólo 54.55% conservó ese uso, y para el 2007 —fecha del estudio de campo— disminuyó a 28.49%. En este último año los usos preponderantes fueron, por orden decreciente, comercial y oficinas, turismo, así como habitacional y mixto.”⁶⁴, refiriéndose en temporalidad a partir de 1991, fecha de la inclusión de la ciudad a la lista de Patrimonio Mundial.

Aunado a lo anterior, en cuanto a procesos de despoblamiento o gentrificación, se han registrado cifras de pérdida de habitantes (Gráfica 01), “A pesar de algunas inversiones en viviendas en el centro histórico, no se atestigua ningún proceso de gentrificación, pero sí de expulsión de la población, que es uno de los factores que más amenaza la autenticidad del sitio”.⁶⁵

⁶⁴ Eugenio, Mercado López. “Patrimonio edificado de propiedad privada: relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el centro histórico de Morelia”, Ciudad de México, *Intervención*, 2011, p. 29.

⁶⁵ Catherine Rose Ettinger-Mcenuity; Eugenio Mercado-López, “Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia.” *Bitácora Urbano Territorial*, vol. 29, no 1, 2019, p. 33-41.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019



Gráfica 01. Densidad de población del CHM. Fuente: En Ettiger Y Mercado. “Entre el despoamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia” *Bitácora Urbano Territorial*, vol.9 2019, p.38.

Y los autores han atribuido la situación a distintas causas “los residentes identificaban como un problema constante el hecho de que se trata de un espacio en pugna”⁶⁶, es decir que es punto de manifestaciones sociales, culturales, turísticas, políticas, etc., que causan cierre de calles, congestión vial, entre otras incomodidades para el diario vivir. Cabría destacar – como observación empírica propia- que la territorialidad de estas pugnas en el Centro Histórico de Morelia está asociada con la localización de los puntos más emblemáticos en el primer cuadro de la ciudad. Otros aspectos identificados como inhibidores de la función habitacional en el sitio son la cantidad de sitios de ocio, en especial los nocturnos, el aumento de comercio y la pérdida de servicios para habitantes en la zona.

Y además de tales situaciones, los autores mencionan la característica del envejecimiento de la población y “el ciclo de vida de las familias. Cuando las propiedades se heredan suelen venderse o rentarse con la finalidad de poder repartir el valor entre los herederos. La renta o venta de los inmuebles, a menudo, resulta en un cambio de uso de suelo, pero también representa una modificación en la manera de valorar el inmueble”⁶⁷. Esto reafirma la idea de que nuestro caso de estudio, enfrente cambios funcionales, no solo por los procesos que empiezan (era virtual) sino también por los que terminan, y que es pertinente prospectar las dinámicas y funciones para el patrimonio edificado de propiedad privada.

⁶⁶ Ibidem, Catherine Ettiger; Eugenio Mercado p,39.

⁶⁷ Ibid, Catherine Ettiger; Eugenio Mercado

Capítulo II

Respecto a los fenómenos relacionados con el turismo, se ha explorado la accesibilidad tanto de las vías y espacios públicas como de los inmuebles emblemáticos, encontrándose que es un tema en desarrollo. En cuanto a turistificación existen indicios de éste fenómeno con la utilización de monumentos y bienes patrimoniales materiales e inmateriales especialmente durante fechas de festividades como Semana Santa, Noche de muertos y fechas decembrinas. Más no es un destino en el que se presente una situación de saturación turística o hiperturismo.

Aunado a los estudios anteriores, nos interesa la tesis de Yunuén Barrios en 2012, titulada *El centro Histórico de Morelia a veinte años de su reconocimiento como Patrimonio de la Humanidad*, en el que analiza los usos de suelo y el estado de conservación del patrimonio construido de la Zona de Monumentos, en el que desarrolló un análisis de cambios entre el 2001 y el 2010, dividiendo los usos de suelo genéricos, como cultura, administración, comercio, educación, recreación, salud y servicios, y la cantidad de cambios oficiales que han registrado en esos ámbitos, así como la superficie territorial de desplazamiento que representaron estos cambios. En este estudio se detectan en dicho periodo “44 cambios de uso de suelo a servicios turísticos con un significado superficial de 20,896m²; al sector de alimentos se registran oficialmente 14 cambios, al sector de alojamiento 20 cambios de uso oficiales; al sector de bebidas 8 cambios oficiales. Sumado a eso cambios de uso de suelo, al sector de cultura se registran 21 cambios”⁶⁸. Además, en la zona 116.1 Has de este territorio son contadas como Habitacional, 61.6 Has de Comercio y Servicios, 4 Has de Servicios Turísticos y 84 Has de vialidad y derecho al paso, entre otros usos de suelo. Este análisis nos permite ver una metodología de análisis sobre uno de los signos territoriales a observar en esta investigación.

⁶⁸ Yunuén Y. barrios p. 207

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Características y descripción del Centro Histórico de Morelia como destino turístico

Una situación inherente a una ciudad Patrimonio Mundial es el interés turístico por el sitio. En el caso de Morelia, a partir de 1991 “las políticas públicas enfatizaron tres vertientes: un cuerpo legal que norma las intervenciones en los inmuebles y acota los derechos de los propietarios; la inversión pública en obras de imagen urbana en espacios públicos y edificios emblemáticos, así como una gestión del patrimonio orientada a la especialización turística.”⁶⁹ Este enfoque ha tenido éxito en la puesta en valor del sitio como bien patrimonial, que a la fecha en que se decretó su Zona de Monumentos estaba invadido por comercio ambulante en la mayor parte de los espacios públicos, como los portales, baquetas transitadas y la Plaza Valladolid (Atrio del templo de San Francisco), lo que había deteriorado significativamente los inmuebles. El recuento de las acciones que se desencadenaron para la gestión y posicionamiento del Centro Histórico de Morelia, como destino cultural, se ordenan cronológicamente en la tabla 05. Y son un indicio de como se ha proyectado la consolidación del enclave turístico inducido.

N.	Año	Acción	Mapa
1	1990	Decreto de Zona de Monumentos de la Ciudad de Morelia	
2	1991	Inscripción en la lista de Patrimonio Mundial a la Ciudad de Morelia	
3	1993	Inicio de la restauración de la Catedral de Morelia, rehabilitación de espacios públicos	
4		Restauración de Palacio de Gobierno del Estado	
5		Restauración de Palacio Federal	
6	1997	Restauración del Acueducto	
7	2000	Plan Maestro de Rescate del Centro histórico de Morelia: reubicación de oficinas públicas, de la central de autobuses.	
8	2001	Bando Municipal que prohíbe el comercio ambulante; retiro de ambulante.	

⁶⁹ Eugenio Mercado. “Patrimonio edificado de propiedad privada” ... op.cit.

Capítulo II

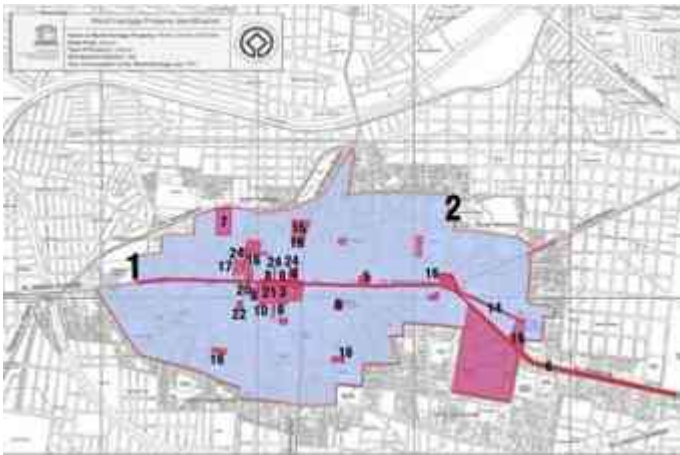
9	2001	Plan de reestructuración Turística de la Ciudad de Morelia		
10	2001	El Poder Judicial sale del CHM		
N.	Año	Acción		Mapa
11	2001	Cableado subterráneo		
12	2003	Plan Luz-Primera Etapa		
13	2003	Restauración de Palacio de Justicia		
14	2003	Restauración de la Calzada Fray Antonio de San Miguel (De Guadalupe)		
15	2004	Restauración de Casa de la Cultura (Ex convento del Carmen)		
16	2004	Restauración de Plazas Públicas: Plaza Morelos, Jardín de las Rosas, Plaza del Carmen, Jardín de Villalongón, Plaza de Capuchinas, Plaza de San José, Jardín de la Soterraña y jardín de Héroes del 47.		
17	2008	Centro Cultural Clavijero		
18	2008	Inicia el espectáculo de Encendido de Catedral con Luces y Pirotecnia los sábados por la noche.		
19	2009	Programa Especial de Apoyo al Desarrollo Turístico del Centro Histórico de Morelia.		
20	2009	Restauración de Teatro Matamoros (Inconclusa).		
21	2010	Restauración de la Plaza de Armas.		
22	2011	Plan Luz- Segunda Etapa.		
23	2012	Restauración de Palacio Municipal.		
24	2016	Peatonalización de calles		
25	2018	Re-habilitación del Plan Luz.		

Tabla 05. Gestión turística y restauraciones en el CHM a partir de 1991. Elaborado por Diana Béjar.

Como podemos observar en el mapeo, gran parte de las acciones están focalizadas en el primer cuadro fundacional de la ciudad, es decir en las inmediaciones de la Catedral Metropolitana y sus alrededores, además de espacios públicos e inmuebles emblemáticos de giros religiosos y administrativos. Lo que se busca con éste análisis es visualizar que, si bien

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

el área de Zona de Monumentos delimitada es extensa, no toda esta área presenta signos de apropiación de la actividad turística, ni por parte de los recursos, productos, servicios y gestión oficial, ni por parte de los visitantes. Y si el término de Centro Histórico o Zona de Monumentos es promovido turísticamente como un todo.

De esta situación se desprenden tendencias de la iniciativa privada para crear atracciones y servicios turísticos ubicándolos en torno a los recursos que se difunden en la promoción turística, creando un corredor de flujos turísticos que impacta en la rentabilidad e imagen en diferentes rangos dentro del mismo perímetro Patrimonio Mundial. La influencia de estas iniciativas no solo termina por definir los flujos, sino también la imagen urbana, ya que las adaptaciones formales y funcionales que producen influyen en la imagen histórica urbana del entorno, un ejemplo de ello son las quintas fachadas (terrazas) que surgieron en los inmuebles contiguos a la catedral desde las que se puede apreciar la iluminación escénica del Plan Luz y del espectáculo de encendido de la Catedral, formato que se ha replicado entorno a otros espacios públicos como la Plaza Valladolid, la Av. Madero, o Av. Acueducto.

Este espacio, el enclave turístico inducido, en el que empíricamente apreciamos mayor presencia de turismo, ha sido escenario para la implementación de festivales y festividades con motivos tradicionales, como el Festival de Cine de Morelia, el Festival de Música Miguel Bernal Giménez, el festival gastronómico Morelia en Boca y el Festival de *Mapping*, entre otros, así como el calendario cultural de la Semana Santa, la Noche de Muertos o las fiestas decembrinas, por mencionar los más relevantes. Todos los antes mencionados, llevan a cabo sus programas de actividades en las inmediaciones de los inmuebles más emblemáticos y monumentales del Centro Histórico de Morelia. Sin embargo, fuera de los periodos de estos festivales, que corresponden a las temporadas altas, el uso turístico de los inmuebles emblemáticos y monumento no tienen una intensidad de carga turística permanente.

En cuanto el factor de usos de suelo destinados a la actividad turística en el centro histórico, para definir la intensidad de apropiación o territorialidad turística (presencia de servicios, productos y visitantes) es necesario hacer un levantamiento específico de lo que se pretende estudiar, ya que hay gran diversidad de datos estadísticos o de unidades económicas como las del INEGI con el DENU, y estas a su vez están organizadas genéricamente, por lo que resulta insuficiente o ambiguo debido a que sus indicadores clasifican los servicios de hospedaje temporal y de preparación de alimentos en el mismo rango, o bien dentro de los

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Estos mapas son una primera impresión de la tendencia a la función de hospedaje en dos zonas, el centro que corresponde a la zona de monumentos y el sur de la ciudad, que coincide con los puntos de mirador desde la loma de Santa María a dicho centro histórico.

Las ideas que concluyen éste capítulo son, primero, que todo el Centro Histórico es decretado Zona de Monumentos e inscrito en la lista de la UNESCO, más no todo el territorio delimitado es promovido y gestionado para el turismo, y para observar el fenómeno de vivienda turística desde el análisis de las prácticas y nuevas dinámicas es oportuno delimitar el enclave turístico inducido y sobre eso hacer el estudio de este fenómeno emergente.

La segunda idea es que se ha observado que las mismas acciones que se implementan para la consolidación del CHM como destino turístico tiene repercusiones funcionales y de imagen del sitio, tanto de forma positiva como aspectos que retan la integridad del sitio. Que hasta ahora los objetivos de las políticas e inversiones en el CHM como zona de monumentos han puesto en valor el patrimonio monumental, sin atender con la misma intensidad a las zonas vecinales y tradicionales.

La tercera idea es que al observar las transiciones que vivimos, como la inminente era virtual, se debe evaluar como el centro histórico las enfrenta y se adapta a ellas, en este caso desde su función como destino turístico. Esto puede permitir implementar políticas y estrategias para acoplar el patrimonio construido y los sitios dónde se encuentra a sus nuevas demandas. Y precisamente porque éstas demandas son emergentes, han sido poco exploradas, incluso a nivel mundial desde el enfoque de la conservación de sitios, por lo que en este trabajo nos permitimos proponer una metodología, basada en el mapeo de los signos de territorialidad turística, es decir de apropiación del espacio por parte del turismo.

CAPÍTULO III

Desarrollo Metodológico Y Resultados

La propuesta metodológica desarrollada en la introducción consta de tres etapas que responden de manera ordenada a las preguntas y objetivos de investigación para abordar el fenómeno de lo general a lo particular. Como resultado se obtuvo un esquema en el que se aprecia claramente las diferencias en las dinámicas que genera la vivienda turística según la territorialidad en que se ubican.

El diseño de herramientas para cada etapa se propuso según las fuentes disponibles, (tabla 06). Los instrumentos utilizados fueron desde las tradicionales encuestas, realizadas a turistas, así como el levantamiento de datos en campo, la observación y el propio análisis de discurso de la ciudad como destino turístico por parte de la gestión pública a través sus mapas y guías oficiales. Respecto a la interpretación de dinámicas emergentes, fue indispensable recurrir a los medios digitales, especialmente a la página web *Airdna*, que contiene bases de datos para análisis del comportamiento de *Arbnb* en todas las ciudades donde está presente. Los datos obtenidos fueron inventariados y representados en mapas y gráficas para su interpretación.

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**

No.	Objetivos particulares	Síntesis metodológica		
		Fuente disponible	Instrumento	Producto
		1	Delimitar las intensidades de territorialidad turística en el Centro Histórico de Morelia.	Monumentos, Productos, servicios, recursos, mapas y guías turísticas
2	Mapear la vivienda Airbnb una vez delimitado el enclave turístico inducido y analizar las dinámicas de recorridos que produce dicha ubicación.	Base de datos de análisis de mercado <i>Airdna</i> y turistas.	Mapeo y gráficas	Identificación del fenómeno en la unidad de análisis.
3	Analizar la oferta de vivienda turística <i>P2P</i> según el enclave turístico del CHM en que se encuentra.	Resultados de las dos etapas previas.	Gráficas	Inventario de <i>Airbnb</i> del CHM, según tipo y localización.

Tabla 06. Fuentes de datos y representación de resultados de los objetivos particulares de investigación. Elaborado por Diana Béjar.

Una vez desarrolladas estas etapas, se pudieron delimitar las áreas de extensión de la territorialidad turística a partir de las ofertas de *Airbnb* en el Centro histórico de Morelia. Todos los mapas presentados en éste capítulo se presentan también en el anexo 1.

Delimitación de las intensidades de territorialidad turística en el centro histórico de Morelia.

De acuerdo con el concepto de territorialidad turística definido en el primer capítulo, partimos de la idea de que en el centro histórico de Morelia hay una clara intención que proyecta como atractivo turístico ciertos elementos y espacios de la delimitación. En la hipótesis de esta fase se plantea que, al inducir el turismo en determinados espacios, alrededor de ellos se detonan prácticas relacionadas, desde productos como festivales, rutas de tranvías, restaurantes, centros culturales y servicios, específicamente del sector hotelero.

El objetivo de este apartado fue recabar las fuentes que proyectan cuales son esos espacios y mapear los datos que nos permitieron delimitar ese enclave turístico. En este perímetro se incluyeron exclusivamente el territorio que concentra el discurso de la gestión turística oficial, al que denominamos Zona 1.

Capítulo III

La Zona 2 se identificó como el territorio que circunda la primera delimitación y que también contiene monumentos, inmuebles catalogados, plazas, servicios y demás elementos que son parte de la actividad turística pero no entraron en la Zona 1. Y, por último, el territorio que quedó fuera del área de intensidad media, pero que sigue dentro de la delimitación enlistada como patrimonio de la UNESCO, correspondió a la Zona 3.

Para comenzar, se retomó el mapa con la delimitación reconocida por UNESCO para sobre éste ubicar los agentes dominantes que asignan valores turísticos a ciertos espacios del CHM. Los indicadores que se observaron y mapearon fueron:

- 1) Las guías y mapas turísticos de los organismos oficiales.
- 2) El mapeo de inmuebles catalogados; es decir edificaciones a las que se les asignó relevancia tanto en presupuesto de mantenimiento y vigilancia para su conservación, y que son considerados por los gestores, promotores y empresarios como atractivos para difundir el destino y crear sus productos turísticos. Creando una expectativa de lo que visitante, que además es lo que las instituciones regulan y vigilan para su conservación y aspecto histórico.
- 3) El mapeo de productos y servicios turísticos como hostelería, rutas de tranvías, museos, sitios de ocio y esparcimiento, etc. Estos son los signos que se consideraron característicos de la territorialidad turística, ya que, bajo el concepto de centro histórico, los cuales contienen tantos usos y tipos de habitantes, en las zonas de turismo destacan los servicios y lo necesario para atender esta actividad.
- 4) La gestión y políticas públicas efectuadas para su consolidación como destino turístico, como las calles peatonalizadas, los inmuebles incluidos en el plan luz, los eventos culturales de talla nacional e internacional, las inversiones a restauraciones, los bandos para el retiro de ambulantes, etc.



Instrumentos, selección de fuentes e indicadores.

El primer discurso que asigna valor a cierta zona es el mismo mapa general, en donde se resalta el territorio identificado como Zona de Monumentos (línea roja). En este mapa ya señalan los monumentos emblemáticos y las plazas públicas (mapa 05).

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**



Fuente: Identificación de la propiedad cultural 585 inscrita en UNESCO Recuperado en julio 2019 de DOF <http://whc.unesco.org> con fuentes Vectoriales INEGI 2005

Morelia	Simbología	Datos de Mapa	
	 Perímetro de Zona de Monumentos	Mapa: 01 Centro Histórico	
	 Plazas/Jardines	Tesis: Territorialidad de la Vivienda Turística P2P en el Centro Histórico de Morelia 2008-2019	Elaboró: Diana María Béjar Macouzet
		Posgrado: Maestría en Arquitectura Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos	Fecha: agosto 2019 Universidad: UMSNH Facultad de Arquitectura División de Posgrados

Mapa 05. Delimitación del Centro Histórico de Morelia incluido en la lista de UNESCO.

Continuando, la recolección de datos para el mapeo, consistió en los siguientes indicadores:

1. La guía de la zona sugerida para visitar por la Secretaría de Turismo de Morelia a través de sus medios y campañas como “Morelia más divertida que nunca” (2011), “Morelia, crea tu propia historia” (2015) y de “Experiencia Morelia” (2018) en la que se detecta un mapa turístico oficial, difundido en quioscos, impreso y en línea, el cual encontramos ha sido el mismo desde 2011 (tabla 07).

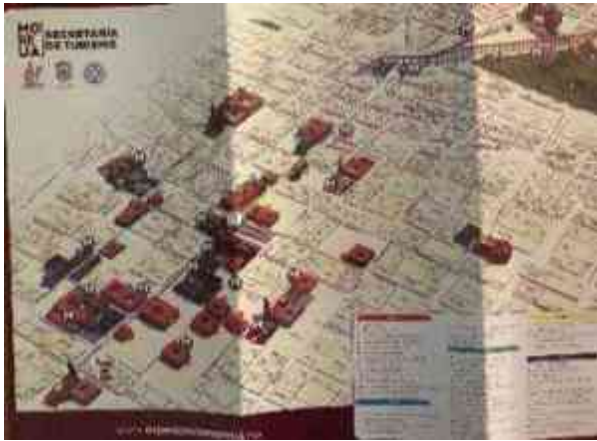
Capítulo III



Administración 2011-2015



Administración 2015-2017



Administración 2018-2021

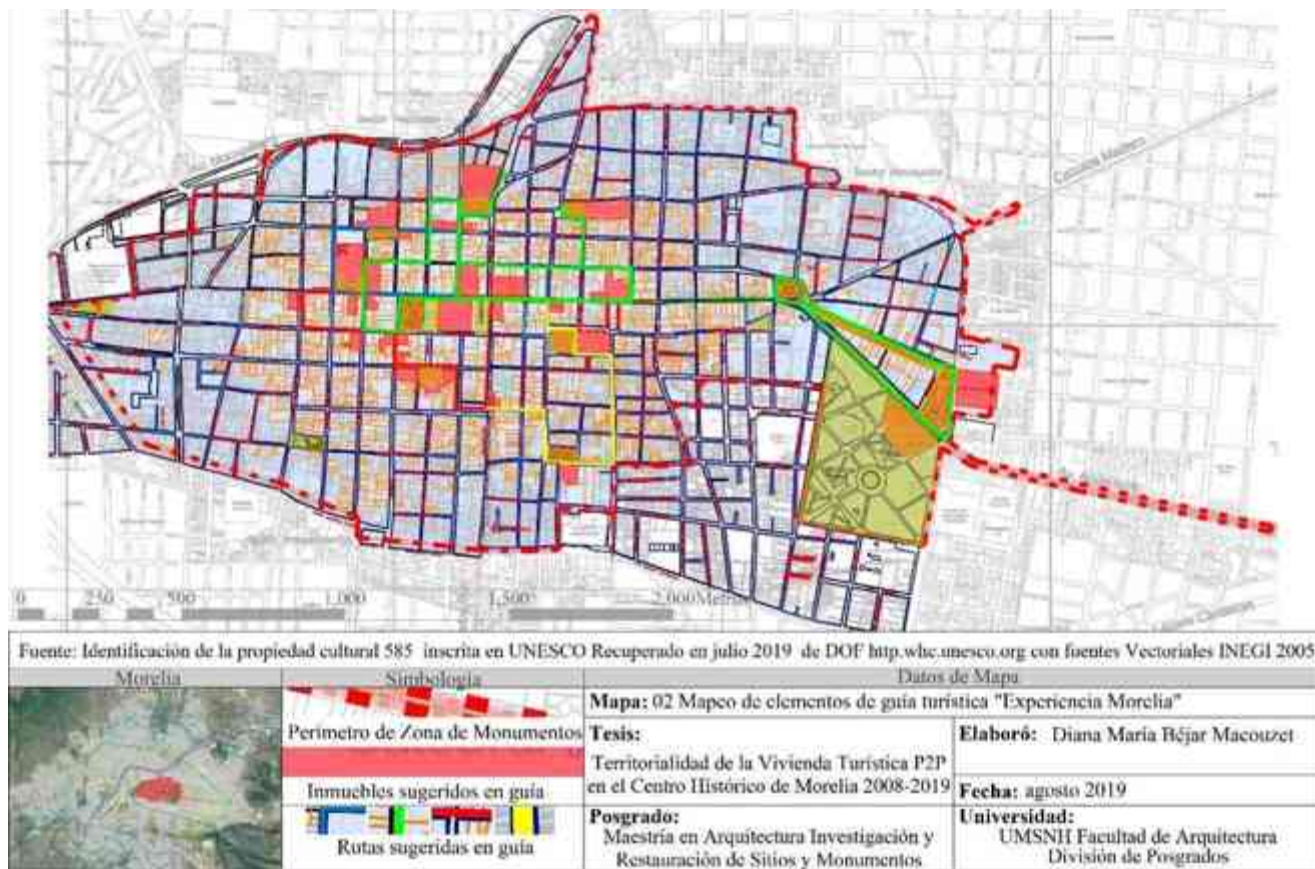


Presente en sitio 2018.

Tabla 07. Identificación de mapa turístico oficial en distintos periodos administrativos.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

La representación gráfica del mapeo de estas guías turísticas se presenta a continuación, los inmuebles sugeridos en las guías resaltados en color naranja y las cuatro rutas en color, amarillo, azul, verde y rojo (Mapa 06).

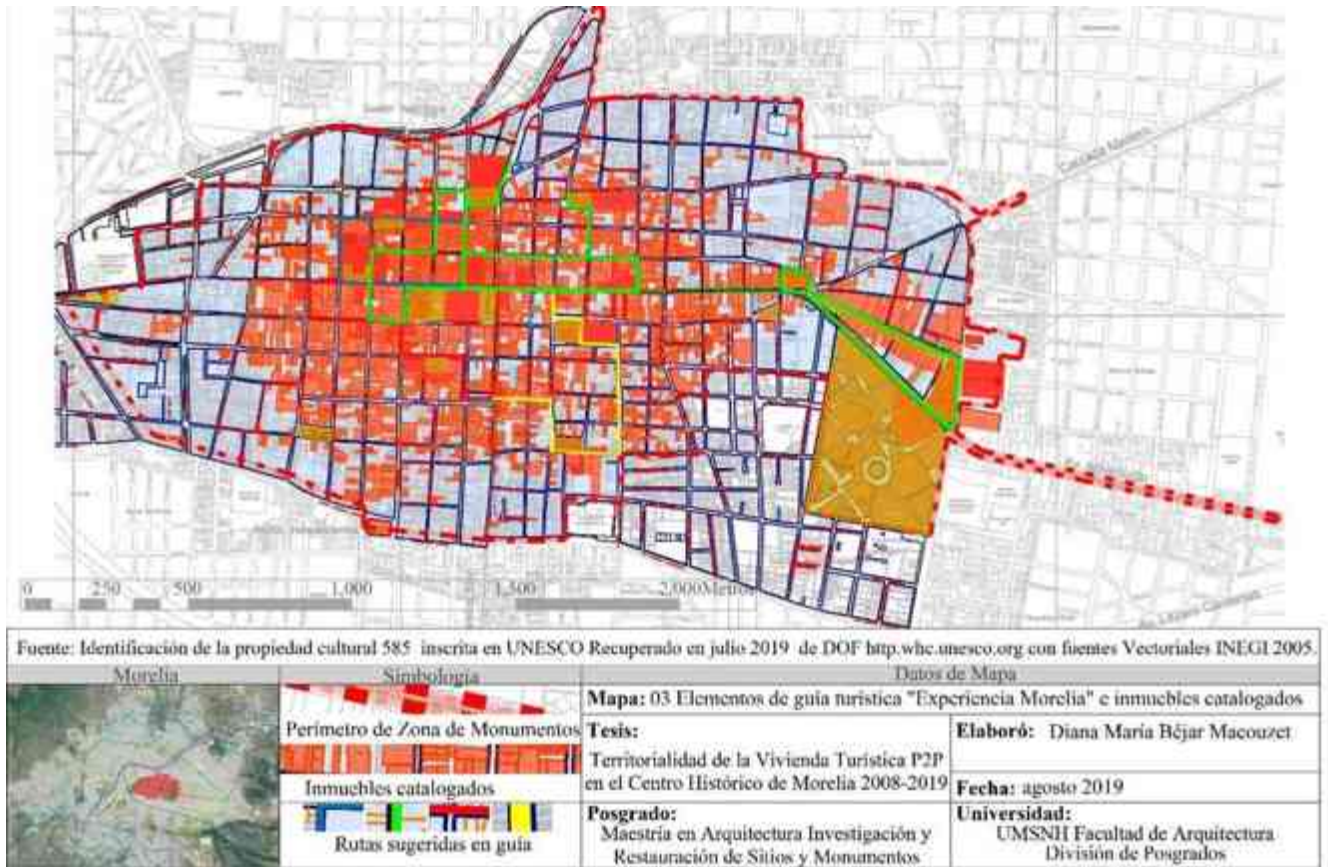


Mapa 06. de la Zona de Monumentos de la UNESCO, sobrepuestos los cuatro sectores del Centro Histórico del IMPLAN, y el mapeo de la guía turística "Experiencia Morelia". Elaborado por Diana Béjar.

Se puede apreciar que estos inmuebles coinciden geográficamente con la zona céntrica de la delimitación de patrimonio mundial, esta zona corresponde al área fundacional de la ciudad, gira en torno a la catedral, los conventos, templos y los portales de los palacetes, así como inmuebles emblemáticos, como la casa natal de Morelos. Los espacios que no se encuentran en la parte céntrica son el Acueducto, la calzada fray Antonio de San Miguel y el templo de San Diego, que en los tiempos en que se construyeron se encontraban "fuera de la ciudad" porque eran zonas de indígenas.

Capítulo III

2. El siguiente paso para fue resaltar los inmuebles catalogados. Como se explicó previamente, las zonas resguardadas por instancias como el INAH tienden a mantener el aspecto histórico o colonial, y esto influye en la presencia y flujos de los visitantes que viajan para conocer ese aspecto cultural. Una de las razones por las que se conserva de esta manera a las Zonas de Monumentos decretadas de México es porque están regidas por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas que impide la transformación radical del sitio, dicho de otra forma, promueve su conservación (mapa 07).

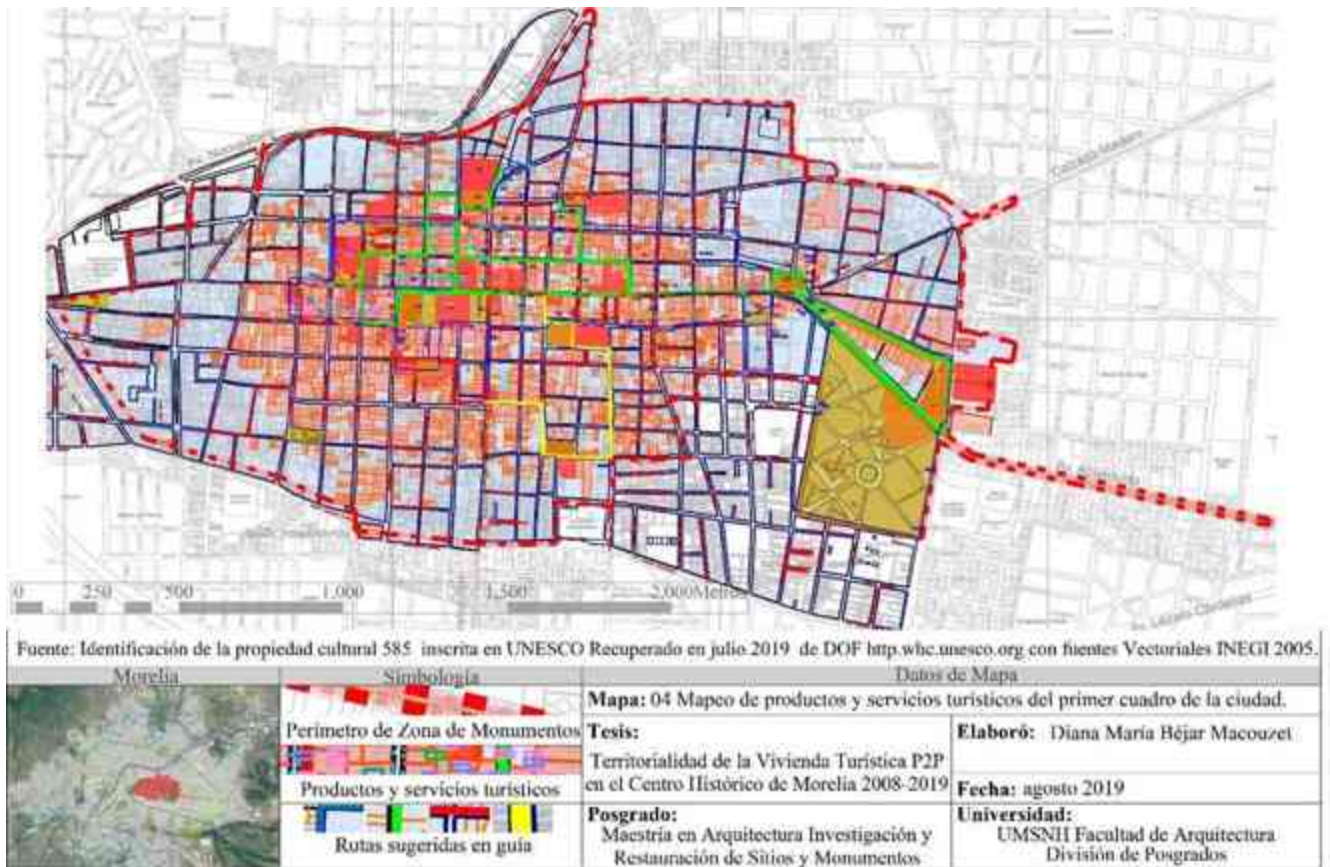


Mapa 07. Mapa de la Zona de Monumentos de la UNESCO, sobrepuestos los cuatro sectores del Centro Histórico del IMPLAN, y el mapeo de los inmuebles catalogados. Elaboración Diana Béjar.

Sin embargo, al ser una Ley promulgada en 1972, y habiéndose redactando en una temporalidad cura prioridad estaba enfocada a monumentos y zonas arqueológicas, no centros urbanos, el documento tiene lagunas en cuanto a reglamentos y normas para las adaptaciones y restauraciones en estos sitios, lo que dificulta los trámites para para el mantenimiento y continuidad funcional de la arquitectura de contexto. Ese hecho se ha identificado como uno de los motivos que ocasiona el abandono, deterioro y tercerización de inmuebles privados en los centros históricos.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

3. Teniendo identificado el discurso oficial de las zonas a las que más se promueven como valores patrimoniales, se presenta el mapeo de la concentración de inmuebles con giros funcionales para servicios turísticos. La información se recolectó en trabajo de campo, con la finalidad de visualizar la cantidad de inmuebles con estas funciones (Mapa 08). Los usos incluidos en este mapa son: bares y restaurantes, museos, giros culturales, galerías de arte y tiendas de conveniencia.

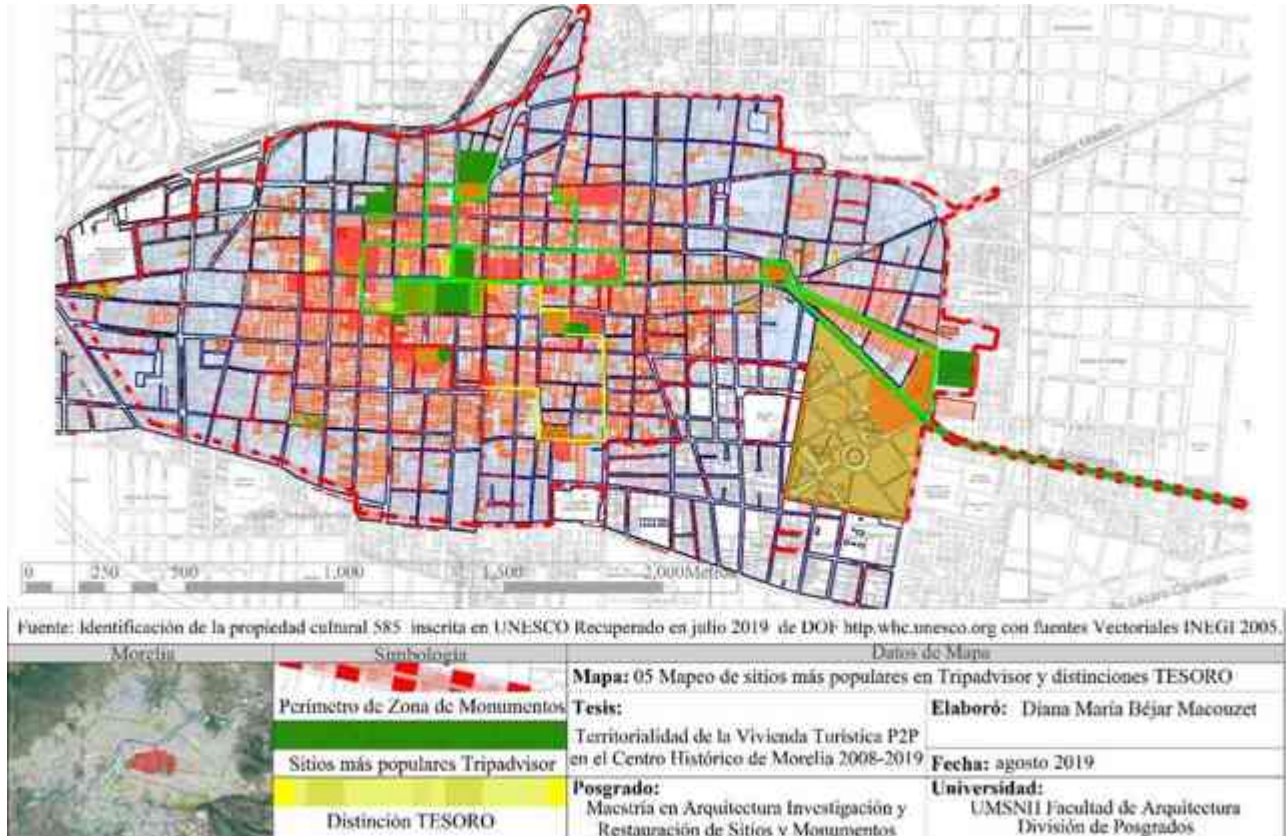


.Mapa 08. Mapeo de la Zona de Monumentos de la UNESCO, sobrepuestos los cuatro sectores del Centro Histórico del IMPLAN, y el mapeo de atractivos, recursos y servicios turísticos en el corredor de "Experiencia Morelia".

4. En este paso se identificaron los productos turísticos como hotelería, rutas de tranvías, museos, sitios de ocio y esparcimiento, del CHM, además de ser el servicio turístico por excelencia, nos confirma la presencia de los visitantes. Y, para identificar los lugares más visitados se ubicaron los sitios más destacados del CHM en la plataforma digital *Tripadvisor*, sitio web reconocido internacionalmente en la que los turistas califican y sugieren que hacer en los destinos. Además, se marcaron los Hoteles y Restaurantes que

Capítulo III

cuentan con el distintivo *TESOROS de México*⁷⁰. Por último, en este punto, se trazaron las turas de los tranvías en sus distintas modalidades, tanto el recorrido tradicional como de leyendas nocturnas. En el mapa (Mapa 09), se resalta con línea verde claro la ruta principal de los tranvías, los inmuebles más visitados y mejor calificados de Tripadvisor se resaltan con achurado verde fuerte, los hoteles en color magenta y los sitios con distintivo TESOROS de México con amarillo.



Mapa 09. Mapeo de la Zona de Monumentos de la UNESCO, sobrepuestos los cuatro sectores del Centro Histórico del IMPLAN, y el mapeo de Hoteles y Restaurantes Tesoro, Los lugares mejor calificados en Tripadvisor y la ruta de Tranvías.

Inesperadamente se encontraron datos como que el Palacio Clavijero no está dentro los primeros 15 atractivos recomendados para visitar en *Tripadvisor*, también es evidente como se resaltan más los espacios públicos en esta plataforma, como la calzada fray Antonio, el acueducto, la Plaza de armas, El jardín de las Rosas. Y, en cuanto a inmuebles, destaca en primer lugar el Santuario de San Diego y luego la Catedral, La casa de las Artesanías, La Casa de la Cultura y el Palacio de Justicia.

⁷⁰ Tesoros de México: asociación que reúne a los hoteles y restaurantes que preservan y enaltecen la cultura y magia de México.

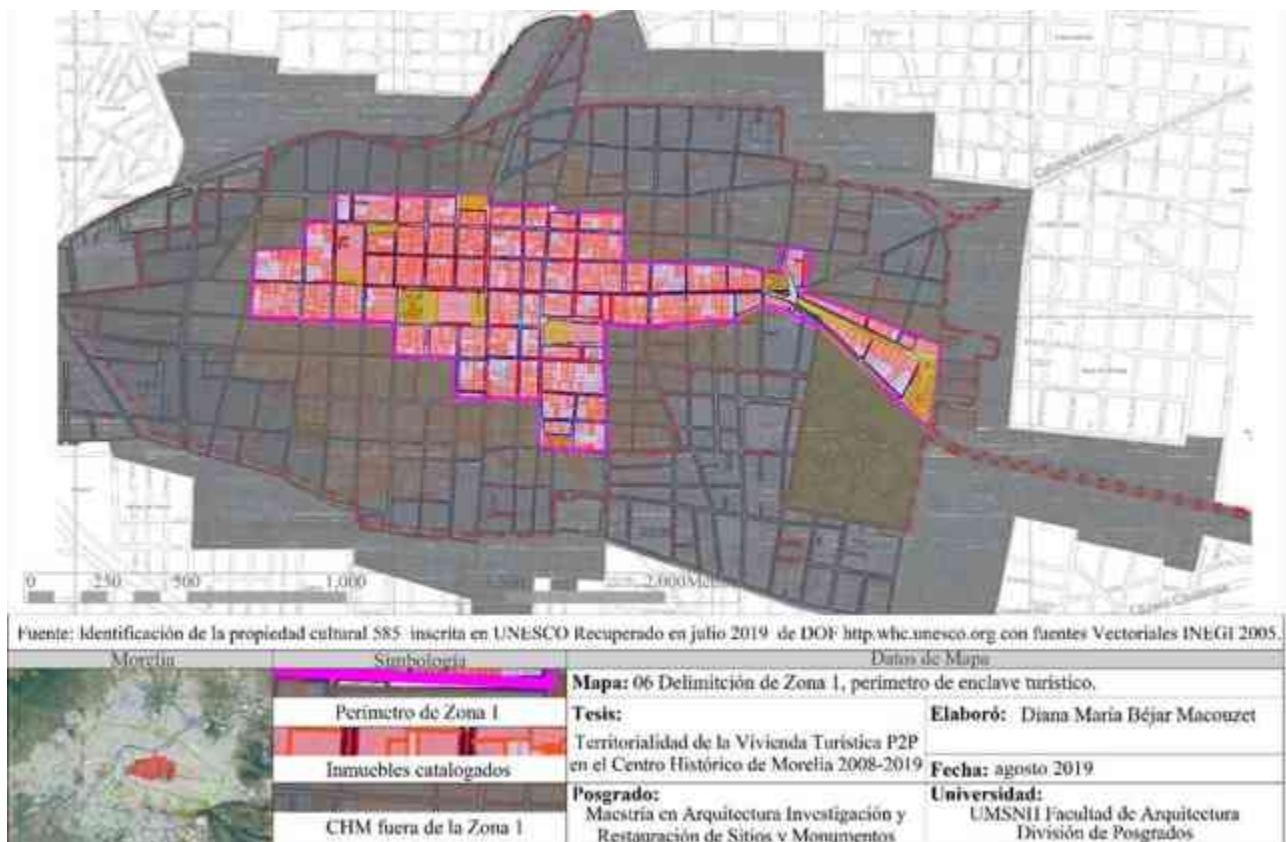
Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Estos mapeos se contrastaron con los de las guías turísticas, para comparar cuales son los inmuebles más promovidos por el discurso oficial (naranja) y cuáles son los más recomendados por los visitantes, (verde). De los cuales se repiten La Catedral, San diego, Las Rosas, El Acueducto, La Calzada Fray Antonio, La Casa Natal de Morelos y el Carmen.

Delimitación de territorio turístico y sus intensidades

Las tres zonas se establecieron con los siguientes criterios:

- Zona 1: el enclave turístico (Mapa 10), abarca 0.75km² de los 3.43km² que constituyen el área de Patrimonio Mundial, de las tres zonas delimitadas, es la de menor extensión. En la figura 7 el interior de la línea magenta representa la mayor territorialidad turística, el criterio fue englobar tanto las rutas e inmuebles de las guías turísticas oficiales, como los sitios con más visitas registradas en la plataforma virtual *Tripadvisor*. En total en esta área se contaron 36 espacios patrimoniales de carácter público, de los cuales 7 son plazas o jardines, 16 son sitios de arquitectura religiosa que corresponden a templos y antiguos conventos que actualmente contienen funciones culturales y 8 inmuebles emblemáticos de arquitectura civil con funciones administrativas. En cuanto a productos turísticos se incluyen

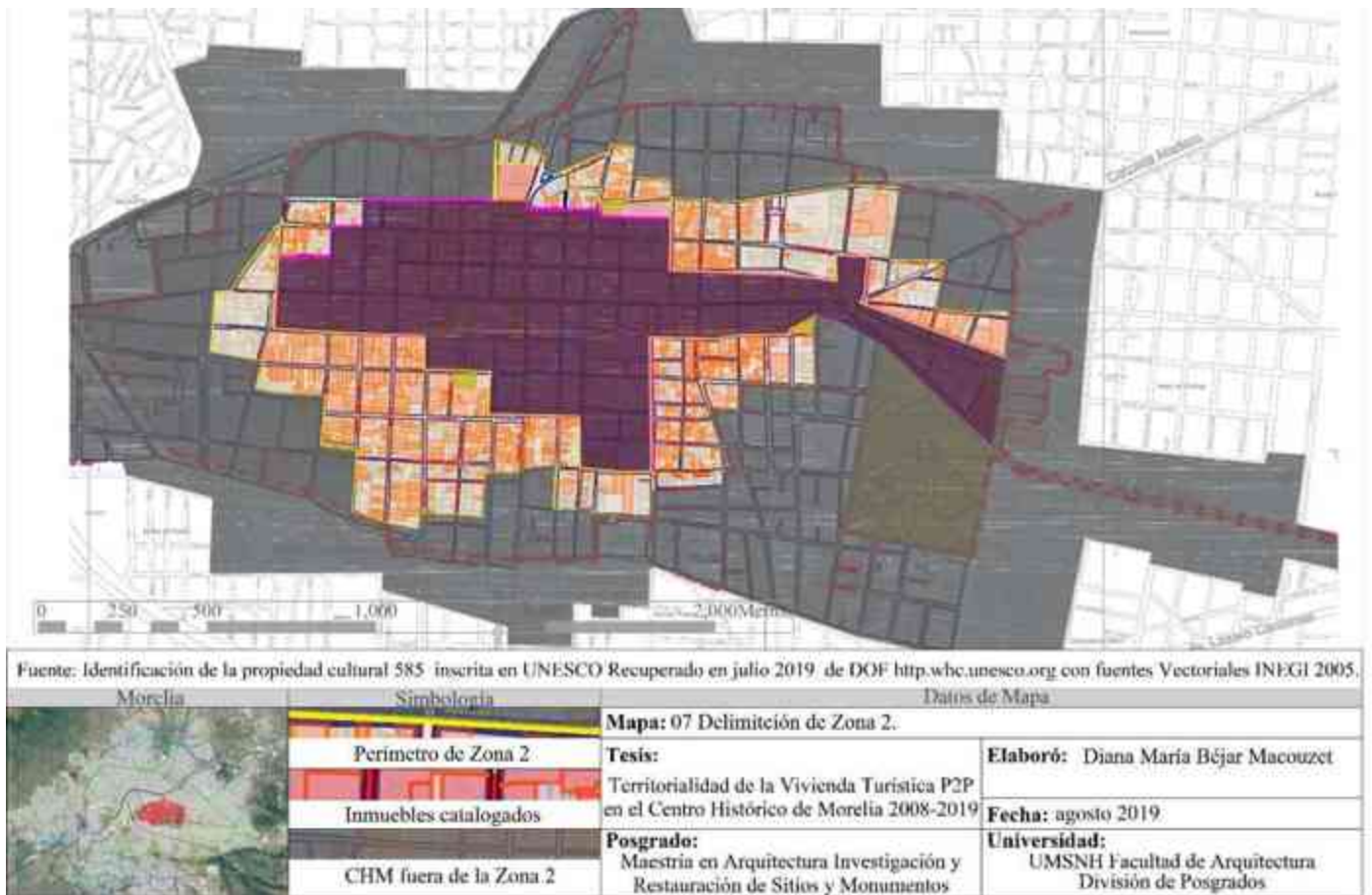


Mapa 10. Delimitación de enclave turístico inducido, Zona 1. Elaboración Diana Béjar.

Capítulo III

los 5 sitios con distintivo TESOROS de México y 46 lugares de hospedaje formal entre hoteles y hostales.

- Zona 2: esta área tiene una territorialidad turística media (Mapa 11), su extensión es de 0.80km² de los 3.43km² que constituyen el patrimonio cultural de Morelia. Para esta delimitación el criterio fue marcar la zona que rodea el enclave de la zona 1, y que contiene los inmuebles emblemáticos que no se contemplan en el discurso oficial y los inmuebles catalogados. Entonces el enclave que se encierra entre la línea amarilla y la línea magenta es el de segunda intensidad. En esta zona hay tres inmuebles monumentales que por su ubicación no están incluidos en la zona 1, estos son, El acueducto, ya que las rutas de tranvía no lo recorren en su totalidad, El templo y convento de Capuchinas y El Museo de Arte Contemporáneo Alfredo Zalze MACAZ, además los jardines de la Soterraña y el de Héroes del 47.

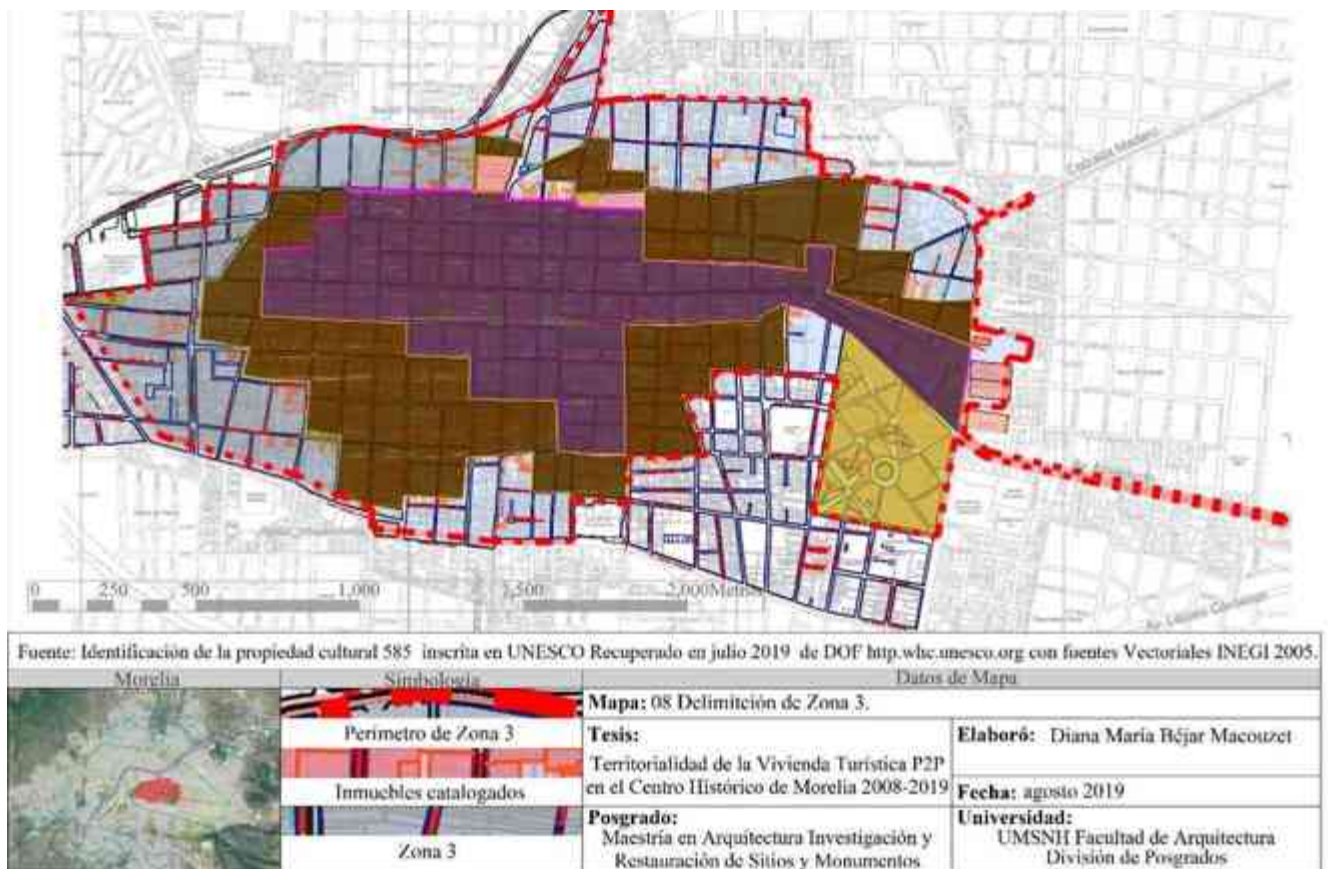


Mapa 11. Territorialidad turística intermedia del CHM “Zona2”. Elaborado por Diana Béjar

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

- Zona 3: Esta zona corresponde al territorio que queda entre la zona 2 y el perímetro del límite del área de Patrimonio Mundial (Mapa 12). En esta zona ya no hay inmuebles catalogados, en su mayoría consisten en edificaciones con sistema constructivo contemporáneo y pocas fachadas con aspecto tradicional, pero sigue siendo área protegida por el INAH. Esta zona es la más extensa, con 1.88km² del total de 3.43 km² incluidos por la UNESCO.

El espacio público que podría tener más valor turístico en esta zona es el parque Bosque Cuauhtémoc, en el que se encuentran parques de diversiones, ludotecas, hospitales, oficinas administrativas y museos. Además de estar contiguo al acueducto monumental y a la calzada fray Antonio, el templo de San Diego y el Jardín Morelos, lugares epicentro de festividades como las de la virgen de Guadalupe en diciembre, entre otros.



Mapa 12. Delimitación de la Zona 3- menor territorialidad turística del CHM. Elaboración Diana Béjar.

Capítulo III

La territorialidad de vivienda turística ofertada en Airbnb en el Centro histórico de Morelia y su influencia en el uso del espacio de los visitantes.

Una vez identificados los grados de intensidad turística, se mapearon indicadores de territorialidad de *Airbnb* en el Centro Histórico de Morelia:

- 1) Localización de ofertas *Airbnb*, distinguiendo si la oferta es de habitación o vivienda completa y;
- 2) Los flujos de usuarios hospedados en vivienda turística, obtenidos al encuestar turistas y clasificar su tipo de hospedaje y marcar con ellos en la guía de la ciudad las calles que había recorrido.

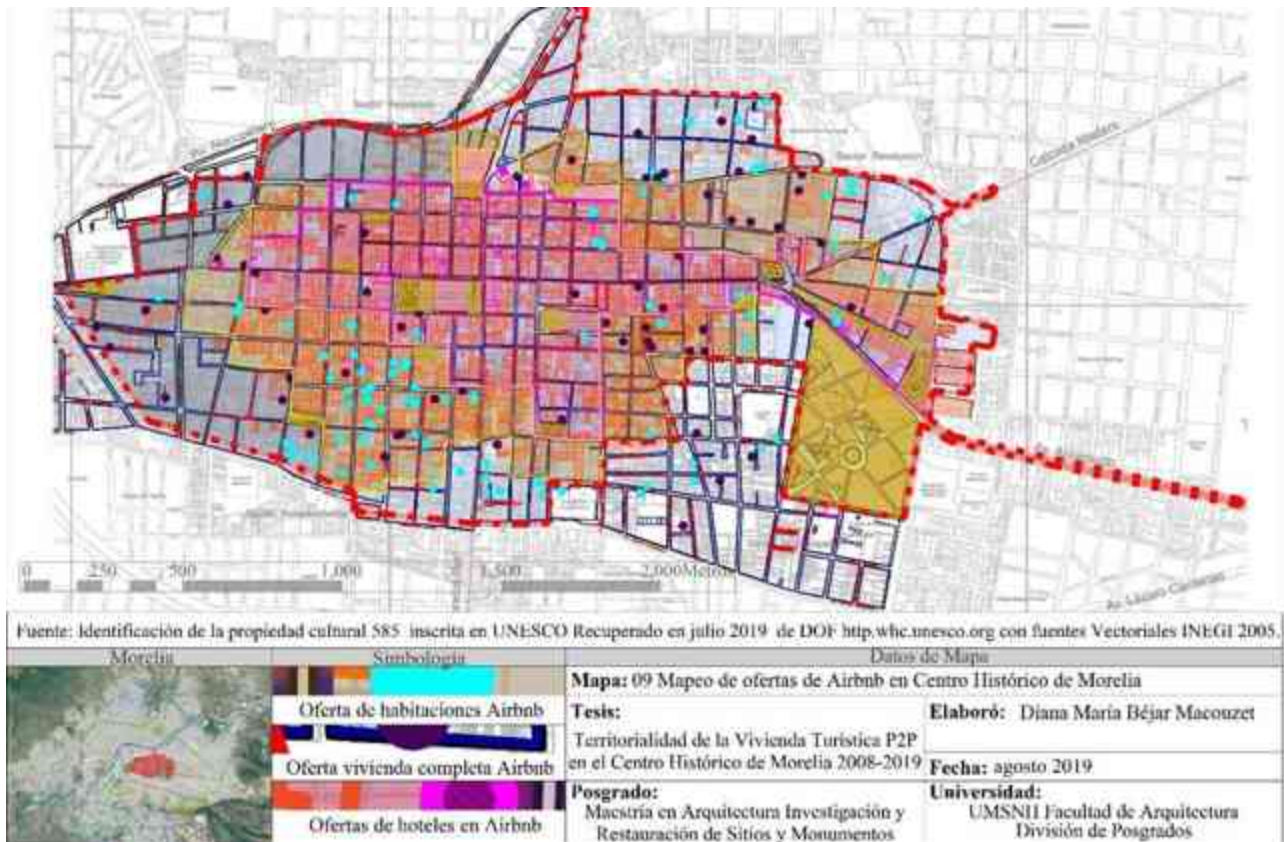
Instrumentos, selección de fuentes e indicadores para la territorialidad de Airbnb.

Para mapear las ofertas de la plataforma *Airbnb* se recurrió a la base de datos digital *Airdna*, que otorga la ubicación más precisa de la cuadra y calle en que se encuentra la oferta y una aproximación casi exacta del inmueble, puede variar uno o dos predios de la ubicación exacta. Además, nos señala si se trata de la vivienda entera o de un cuarto de la casa. La herramienta con la que se procesaron los datos obtenidos fue directamente el mapeo sobre las zonas turísticas previamente delimitadas. Esto se hizo oferta por oferta y cuadra por cuadra.

En el mapa 13 se representa con puntos color cian las ofertas cuartos y en morado las ofertas de vivienda completa. Se encontró que hay hoteles, hostales y B&B, que anuncian sus habitaciones en *Airbnb* y estos se marcaron con el mismo color magenta que se utilizó para representar a los hoteles en el plano de territorialidad turística de la etapa previa. Como primeras aproximaciones a la interpretación del mapeo, se ve una clara tendencia de la dinámica en la zona suroeste del centro histórico y que predominan las ofertas de cuartos, además de una presencia importante también en la zona noreste.

El periodo de recolección de datos de este trabajo abarcó de diciembre del 2018 a junio del 2019, en el que se observó un movimiento constante en las cifras de ofertas, que fueron desde 743 en diciembre del 2018 de las cuales 196 ofertas eran en centro histórico, hasta 883 ofertas en junio del 2019, de las cuales 270 están en el CHM. De los datos recolectados en el último periodo se inventariaron 182, de los cuales 67 eran viviendas completas y 115 eran cuartos.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019



Mapa 13. Mapeo de Vivienda turística en el CHM. Elaborado por Diana Béjar.

Cabe destacar que en el análisis de las ofertas se identificaron anuncios duplicados de la misma propiedad, es decir en la modalidad de oferta de cuartos separados y además la vivienda completa. Además de las ofertas de cuartos de hoteles, hostales y B&B. Esta es una de las primeras dinámicas que se detecta, e implicó una reforzar la atención para poder detectar el universo real de vivienda turística, que no es equivalente a la cantidad de ofertas.

Instrumentos, selección de fuentes e indicadores para identificar los flujos de turistas según su hospedaje

La presencia y recorridos de los turistas son un indicador indiscutible para medir la territorialidad del turismo, puede haber ofertas, productos y gestión, pero sin el uso de los visitantes no se completa la actividad.

Para evaluar si existe influencia del fenómeno de estudio en la forma en que se desarrolla la actividad turística, se compararon los flujos de turistas hospedados en hotel con los alojados en vivienda.

Capítulo III

La forma de hacerlo fue por medio de una encuesta aplicada a 97 turistas durante el periodo vacacional en el verano del 2018 (28 de junio al 26 de julio). Se les pidió señalar su tipo de hospedaje y marcar junto con el encuestador las calles recorridas durante su estancia (figuras 08 y 09). Cabe señalar que el momento de la investigación en que se realizó la encuesta fue temprana y en ese entonces se tenían objetivos más amplios, por lo que existen más reactivos de los que finalmente fueron relevantes para el análisis.

FICHA DE FLUJOS TURÍSTICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MORELIA

FECHA		NO. DE FICHA	
PROCEDENCIA	NACIONAL	EXTRANJERO	
HOSPEDAJE	HOTEL	VIVIENDA TURÍSTICA	
VISITA DE SITIOS			
RELIGIOSOS		PÚBLICOS COMERCIALES	

FICHA DE FLUJOS TURÍSTICOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MORELIA

FECHA		NO. DE FICHA	
PROCEDENCIA	NACIONAL	EXTRANJERO	
HOSPEDAJE	HOTEL	VIVIENDA TURÍSTICA	
VISITA DE SITIOS			
RELIGIOSOS		PÚBLICOS COMERCIALES	















 <p>PARROQUIA SAN JOSÉ <input type="checkbox"/></p>	 <p>PARROQUIA LA MERCED <input type="checkbox"/></p>	 <p>CALLE FESTONAL (INDEPENDIENTE E IGNACIO ZARAZOZA) <input type="checkbox"/></p>	 <p>PORTALES <input type="checkbox"/></p>
 <p>SANTUARIO DE LA VIRGEN DE GUADALUPE <input type="checkbox"/></p>	 <p>TEMPLO DE LAS MONJAS <input type="checkbox"/></p>	 <p>CASA DE MORELOS <input type="checkbox"/></p>	 <p>CASA DE LAS ARTESANÍAS <input type="checkbox"/></p>
 <p>TEMPLO DE SANTA ROSA DE LIMA <input type="checkbox"/></p>	 <p>TEMPLO DEL CARMEN <input type="checkbox"/></p>	 <p>CALLEADA FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL <input type="checkbox"/></p>	 <p>EDIFICIO DE CORREOS <input type="checkbox"/></p>
		 <p>CALLEJÓN DEL RONCADOR <input type="checkbox"/></p>	 <p>ACUEDUCTO <input type="checkbox"/></p>

Figura 08. Formato de la encuesta por el frente. Elaborado por Diana Béjar.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

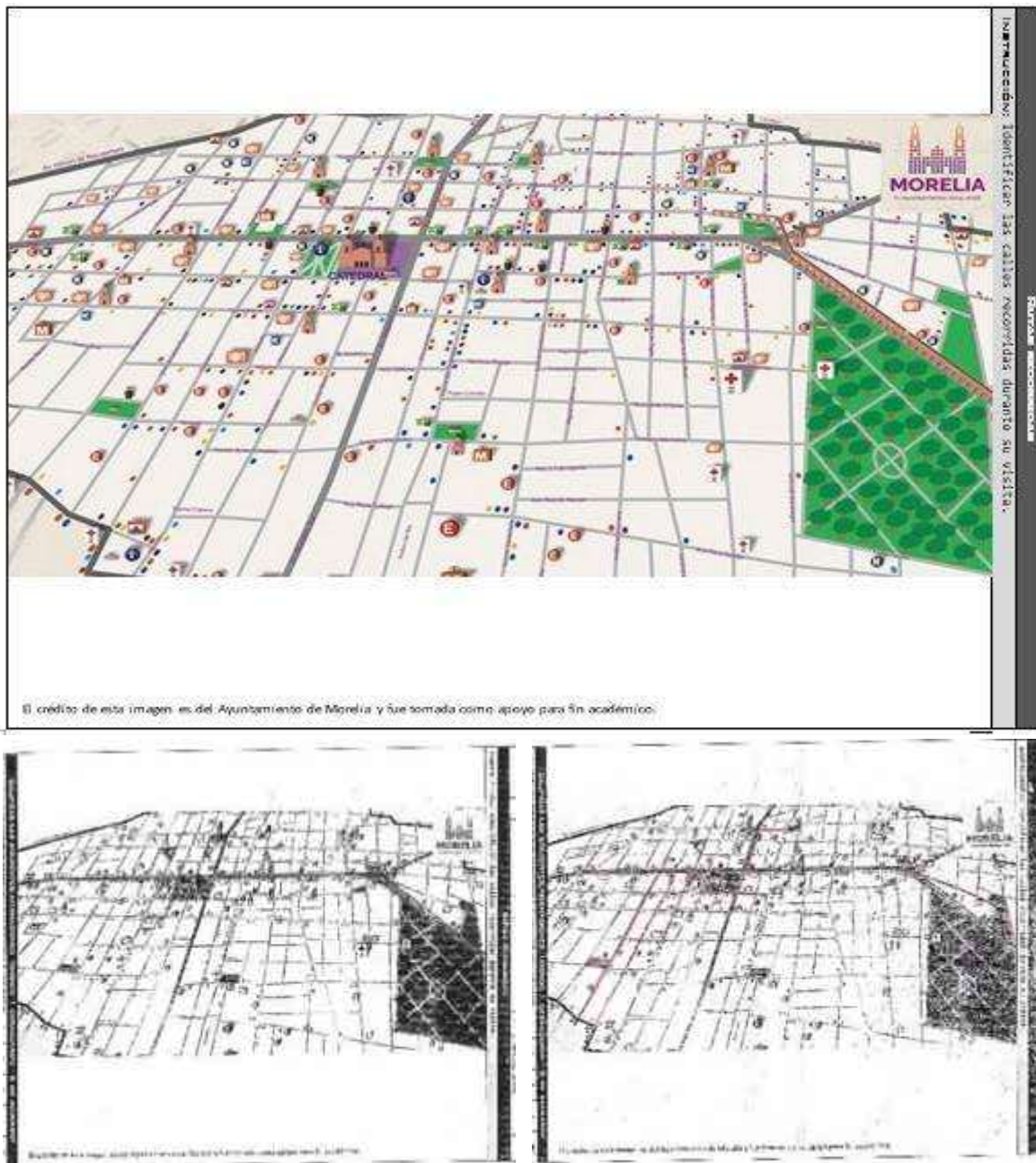


Figura 09. Arriba formato de la encuesta por el lado de atrás, y abajo dos ejemplos de encuestas aplicadas. Elaborado por Diana Béjar.

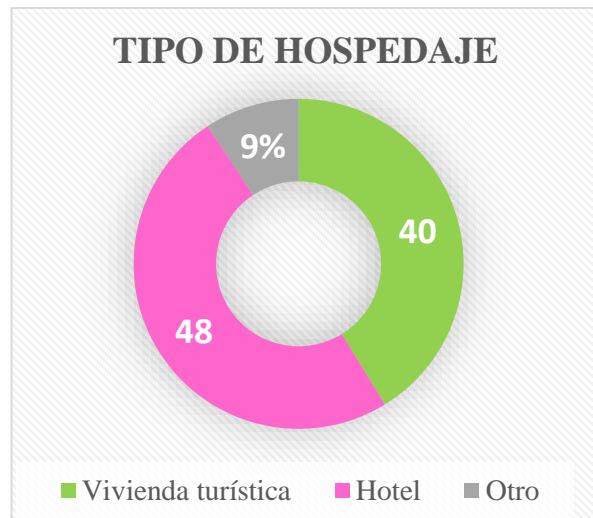
Capítulo III

Previo a la aplicación de la encuesta se tuvieron dos sesiones de capacitación con los encuestadores - estudiantes de arquitectura- para explicar los objetivos del trabajo y definir los puntos donde se abordaría a los turistas, que consistieron en espacios públicos de descanso y esparcimiento, como la calzada fray Antonio, las calles peatonalizadas y en las inmediaciones de catedral. (figura 10). Cabe señalar que los encuestadores no conocían el mapeo de vivienda turística de *Airbnb*.



Figura 10. De izquierda a derecha. Calzada Fray Antonio de San Miguel, Calle peatonalizada El Nigromante y Plaza Melchor Ocampo.

Una vez aplicadas las encuestas se clasificaron en dos grupos, las de los turistas hospedados en hotel y la de los turistas hospedados en *Airbnb*. Esta clasificación aportó el primer resultado relevante, que fue que la proporción de tipos de hospedaje se encontraba casi pareja (Gráfica 2). En el caso de Morelia no esperábamos encontrar dicho resultado.

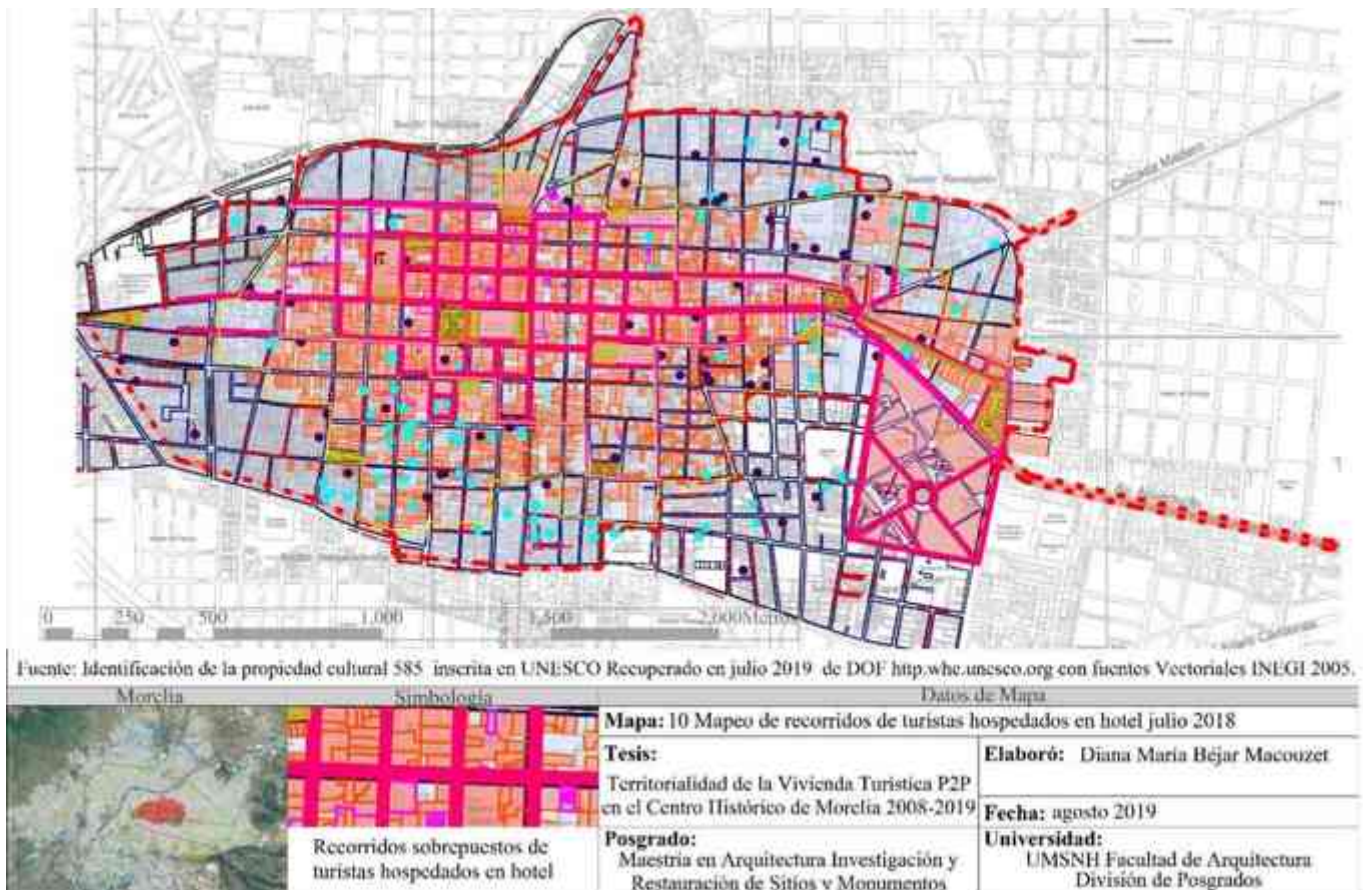


Gráfica 02. Encuestas a 97 turistas según hospedaje. Elaborado por Diana Béjar.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

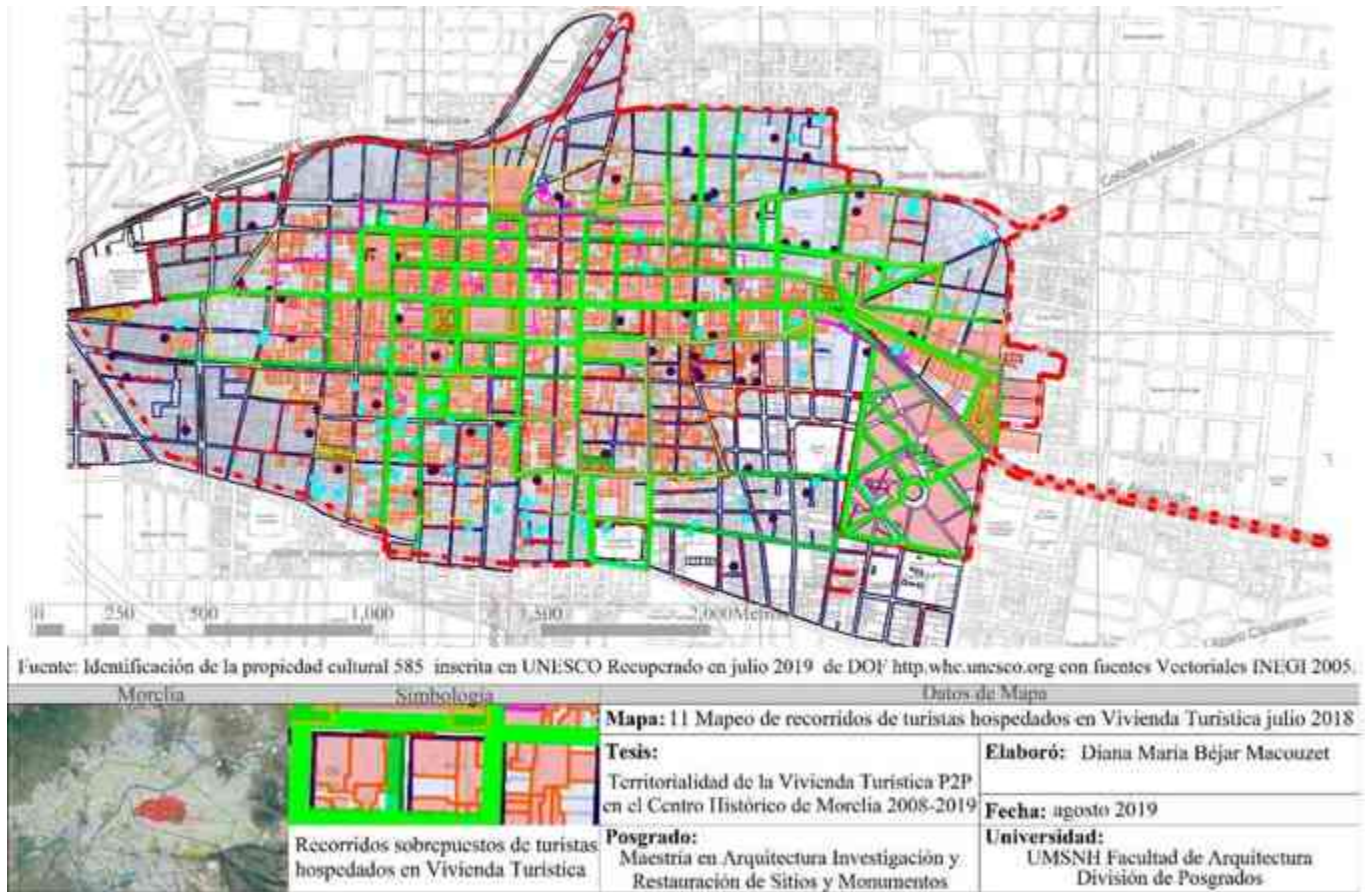
El siguiente paso en el procesamiento de los datos de esta encuesta consistió en mapear en el software de representación arquitectónica *AutoCAD*, cada ruta marcada en papel con los turistas, clasificando en dos capas diferentes dependiendo el hospedaje del que se trataba. Con esta herramienta se pudieron sobreponer cada una de las rutas, dando a la calidad de línea anchura y opacidad (transparencia), por lo que mientras más se repetía un flujo en determinada calle, más intensidad de color tendría en ese lugar.

El mapeo de los flujos de turistas hospedados en hotel con color magenta (Mapa 14), y los flujos de los turistas hospedados en vivienda turística en color verde (Mapa 15).



Mapa14. Recorridos de 48 turistas en el CHM hospedados en Hotel durante el verano 2018. Elaborado por Diana Béjar.

Capítulo III



Mapa 15. Recorridos de 40 turistas hospedados en Vivienda Turística P2P de Airbnb en el CHM durante el verano del 2018. Elaborado por Diana Béjar.

El hallazgo a partir de los mapeos de los recorridos según el tipo de hospedaje fue uno de los más significativos de este trabajo, se pudo apreciar claramente que la localización de la vivienda turística produce un cambio y expansión en los trayectos del visitante, los trayectos se alejan del enclave turístico.

Este hecho se relaciona con la gestión del turismo sostenible, que debe conocer cómo se desarrolla la actividad, qué lugares percibe el turista y con qué otras dinámicas conviven en su estancia, y así enfocar la atención que se dará en la planificación tanto para la conservación de las funciones locales como para las de la experiencia turística.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Características de las ofertas de vivienda turística Airbnb según la zona en que se encuentran del Centro Histórico de Morelia

Selección de fuentes

Para explicar esta cuestión las fuentes disponibles fueron la propia plataforma de *Airbnb* la cual nos permite indagar datos como el ranking de estrellas que le han otorgado los huéspedes al hospedaje y las fotos del inmueble y la página web *Airdna*, de la que se obtuvieron datos como la cantidad de reseñas que tiene cada vivienda turística, si la oferta es habitacional o se trata de un hotel, hostel o B&B, entre otros datos.

Además, en ambas fuentes obtenemos el nombre con que se oferta cada opción, eso permite cuantificar si se menciona algún monumento o términos como “histórico, colonial, tradicional”, etc., y a través del nombre de las ofertas es posible identificar los inmuebles administrados por un *multihost*, es decir, los inmuebles de un mismo anfitrión, ya que suelen anunciar con un mismo título y slogan o marca que los identifica.

Instrumentos y selección de variables

La forma de procesar esta información fue por medio de un inventario en el que se registraron 175 ofertas de *Airbnb* en el CHM, en la Figura 11 se muestra un ejemplo y el documento completo se puede consultar en el Anexo2. Este procedimiento consistió en numerar cada oferta encontrada en el CHM en junio del 2019, con las siguientes variables:

- Nombre del inmueble
- Zona en la que se encuentra (enclave turístico de intensidad 1, 2 o 3).
- Rango de precio por noche de hospedaje
- La calle donde se encuentra
- Si es la oferta es en un inmueble catalogado
- Si el servicio es hostelería o vivienda.
- Si se oferta un solo cuarto o toda la casa.
- El ranking de estrellas que tiene cada oferta, siendo 5 la mejor valoración y 0 la más baja.

Capítulo III

- La cantidad de calificaciones que le han dado, es decir cuanta gente se ha hospedado en ese sitio.

no.1	inmueble	Zona	Rango monto por noche dolares	CALLE	CATALOGADO	Tipo de servicio (HOTEL/VIVIENDA)	Tipo de oferta	Estrellas	cantidad de calificaciones
1	En el centro bonito departamento	3	26	La corregidora	no	vivienda	casa	4.6	36
2	departamento en el corazon de la ciudad	3	15	Pípila	no	vivienda	casa	4.7	64
3	Bonito departamento en el CHM	3	28	Allende	no	vivienda	casa	4.7	63
4	Mi hogar es tu casa	3	19	Allende	no	vivienda	cuarto	0	1
5	Moderno y amplio departamento muy cerca del centro de morelia	3	38	Guerrero	no	vivienda	casa	5	18
6	Hosteria familiar Nissi	3	43	Carlos Salazar	no	hosteria	cuarto	0	1
7	El rincón Azul	3	21	Santiago tapia	no	vivienda	casa	0	0
8	Mexica loft- in downtown-family pet frindly	3	34	Eduardo Ruiz	no	vivienda	casa	0	0
9	Casa V Morelia centro	2	49	Gerdo de Tejada	si	vivienda	casa	5	64
10	Hotel Victoria Morelia	2	23	Gerdo de Tejada	no	hosteria	cuarto	4.8	4
11	La casa de los bubos	2	24	Allende	no	vivienda	cuarto	4.5	11
12	Amplio cuarto en el centro de morelia	2	13	Nicolas Bravo	no	vivienda	cuarto	4.8	14
13	Casa Bonita	2	28	Guadalupe victoria	no	vivienda	casa	4.9	40
14	Casa Linda	1	32	Madero	si	vivienda	casa	5	5
15	Tour Package in Morelia Michoacán	2	120	Allende	si	vivienda	casa	0	0
16	Casa en el Centro de Morelia	2	20	Corregidora	no	vivienda	cuarto	0	0
17	MLM Apartamento LOFT GRANADITAS	3	16	Quintana Roo	no	vivienda	casa	4.5	39

Figura 11.. Fragmento del inventario de vivienda turística en el CHM realizado en 2019. Elaborado Diana Béjar, Fuente: Airdna.

Durante la realización de este inventario, previo a el procesamiento de los datos, se identificaron dinámicas perceptibles con el simple hecho de llenar el formato, como que en total se inventariaron 175 ofertas, que no corresponden al total de 289 ofertas cuantificadas en el paso dos, la razón que se encontró es que varios inmuebles son anunciados repetidamente, es decir, el mismo inmueble ofrece por separado cada habitación y además todo completo. Esto la plataforma *Airdna* lo cuantifica como cantidad de ofertas sin distinguir que es el mismo edificio. También se encontraron varios hoteles que ofertan cada una de sus habitaciones. Otro aspecto que se identificó, fue por lo menos la presencia de seis *multihost* que en total rentan 30 viviendas, 12 de ellas catalogadas (Tabla 08).

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**

Multihost	Enclave turístico			Total por multihost
	1	2	3	
Multihost 1	0	1	5	6
Multihost 2	0	5	3	8
Multihost 3		4	2	6
Multihost 4	0	2	0	2
Multihost 5	6	0	0	6
Multihost 6	0	0	2	2
Total por enclave	6	12	12	30

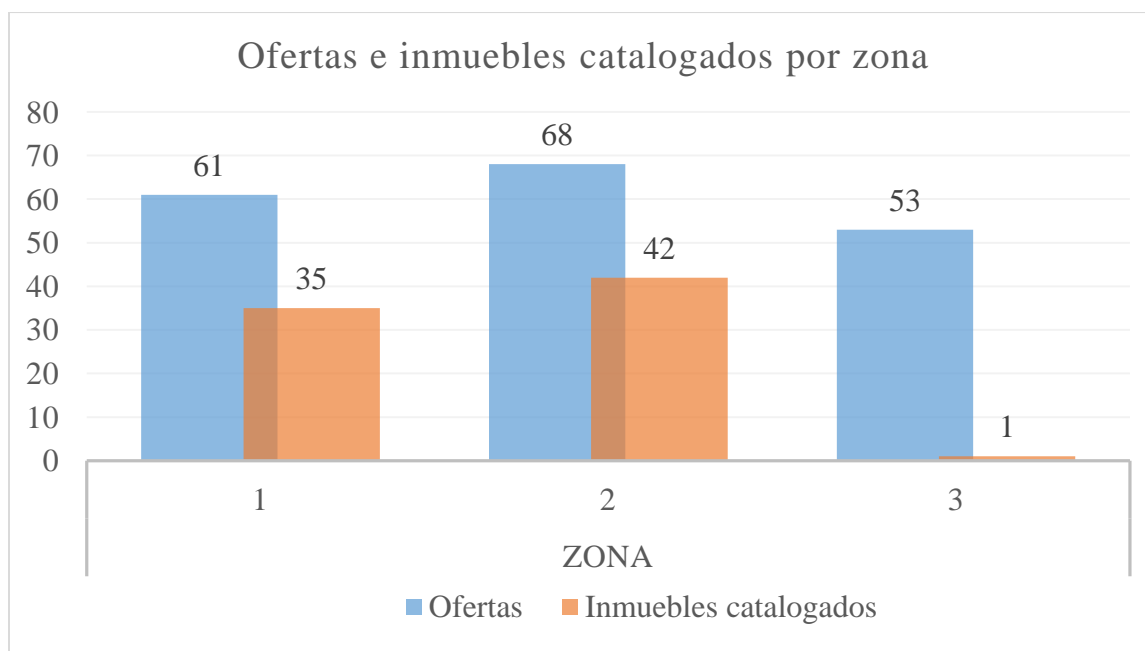
Tabla 08. Multihost detectados y cantidad de inmuebles ofertados por zona. Elaborado por Diana Béjar, Fuente: Airdna.

Los datos del inventario se combinaron por medio de tablas dinámicas para describir de mejor manera el fenómeno según la zona (Tabla 09). Entre otros datos, se encontró que en la Zona 1 hay 61 ofertas de las cuales 40 son cuartos, en la Zona 2 hay 68 inmuebles ofertados de los cuales 24 son casas completas y en la Zona 3 hay 53 inmuebles de los cuales 22 son casas completas. Obteniendo las siguientes tablas y gráficas.

Indicador	ENCLAVE TURÍSTICO			
	1	2	3	
Ofertas	61	68	53	
Inmuebles catalogados	35	42	1	
Vivienda (restando hoteles)	33	47	51	
Cantidad de veces que se ha calificado en esta zona	511	1302.2	1600	
Calificación promedio	3.84	4.11	3.82	
Oferta de vivienda	Entera	21	24	22
	Cuarto	19	44	31
	Compartido	21	0	0
Tipo de servicio	Hotel/Hostal	28	21	2
	Vivienda	33	47	51
Ofertas de Multihost	6	12	12	

Tabla 09. Elaborado por Diana Béjar. Datos recolectados en Airdna en junio 2019

Capítulo III



Gráfica 03. Oferta de Inmuebles catalogados por zona. Elaborado por Diana Béjar.

La Zona 2 es la que más inmuebles catalogados oferta, aunque es casi parejo con la Zona 1, el cambio drástico que se da en la Zona 3 es a los criterios que se tuvieron en la delimitación de territorialidad turística, donde se planteó que en el contexto de la concentración de inmuebles catalogados hay más atención en “la imagen deseada” del centro histórico por el marco legal bajo el que se encuentran. Por lo que, si la Zona 1 consistió en la concentración de monumentos y rutas sugeridas por las guías turísticas, la Zona 2 abarcaría todo el territorio que rodeaba al enclave de la Zona 1 y que tuviera inmuebles catalogados, dejando el resto de territorio de la delimitación de Zona de Monumentos en la Zona 3.

Siguiendo con el análisis del fenómeno, se intentó identificar el tipo de inmuebles a los que se les está destinado la función de vivienda turística. La clasificación por zonas también fue una herramienta útil, sin embargo, se encuentra un universo completamente heterogéneo. Si bien en la Zona 3 no se encontró arquitectura colonia o tradicional, en las Zonas 1 y 2 las ofertas de inmuebles van desde casas tradicionales, contemporáneas y vecindades. Las siguientes tablas presentan una muestra de los tipos de inmueble por zona.

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**

Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 1



Z1-01-1-Patio



Z1-01-2-Recamara



Z1-02-1-Fachada



Z1-02-2-Sala y cocina



Z1-03-1-Patio



Z1-03-2-Patio

Capítulo III

Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 1



Z1-04-1- Sala



Z1-04-2- Patio



Z1-05-1 Sala



Z1-06-1 Habitaciones

Tabla 10. Muestro de Inmuebles ofertados en Zona 1

Fuente de imágenes: Airbnb.

La vivienda turística presentada en esta tabla tiene elementos arquitectónicos característicos de los sistemas constructivos tradicionales, como los muros de mampostería de piedra ignimbrita (cantera), sin embargo, solo el Z1-03 tiene una disposición de planta tradicional y de las muestras presentadas es el único cuya función es hotelería. Se conoce que el inmueble Z1-06 es una integración reciente (2016), en el patio de una propiedad con elementos de los S. XV1 a XVIII.

El inmueble Z1-02 se localiza en el jardín del templo de la columna, y el inmueble Z1-04 en el callejón del romance.

Las ofertas de la Zona 1 tienen calificación “excelente”, por lo general entre 4.5 y 5 (el ranking es del 0 al 5).

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**

Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 2



Z2-01-1- Acceso



Z2-01-2-Habitacione



Z2-02-1-Acceso



Z2-02-2-Sala



Z2-03-1-Terraza



Z2-03-2-Habitación

Capítulo III

Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 2



Z2-04-1- Fachada



Z2-04-2-Interior- vecindad Airbnb



Z2-05-1-Fachada



Z2-05-2-Lobby



Z2-06-1- Patio



Z2-06-2- Acceso al cuarto Airbnb en renta.

Tabla 11. Muestreo de Inmuebles ofertados en Zona 2

Fuente de imágenes: Airbnb.

La muestra de vivienda de la Zona 2 refleja inmuebles adaptados arquitectónicamente para la función de vivienda turística, tal es el caso de Z2-01 y Z2-02. En el inmueble Z2-03 se identifica la adaptación de una terraza en azotea, en el inmueble, aunque existe materialidad de inmuebles tradicionales, la fábrica y los sistemas constructivos son contemporáneos.

El caso del inmueble Z2-04 llama la atención ya que es una vecindad popular convertida a Airbnb en su totalidad. La muestra Z2-05 es un hotel y la Z2-06 es una casa tradicional que renta exclusivamente un cuarto en Airbnb. Como se mencionó anteriormente, las opciones son completamente heterogénea.

**Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia
2008-2019**

Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 3



Z3-01-1-Sala



Z3-01-2-Fachada



Z3-02-1-Estar



Z3-02-2-Puerta acceso



Z3-03-1-Habitación



Z3-03-2- Baño

Capítulo III

Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 3



Z3-04-1-Terraza



Z3-04-2-Habitación



Z3-05-1-fachada



Z3-05-2-Habitación



Z3-06-1-Cocina



Z3-96-2-Vista desde el departamento

Tabla 12. Muestreo de inmuebles ofertados en Zona 3.

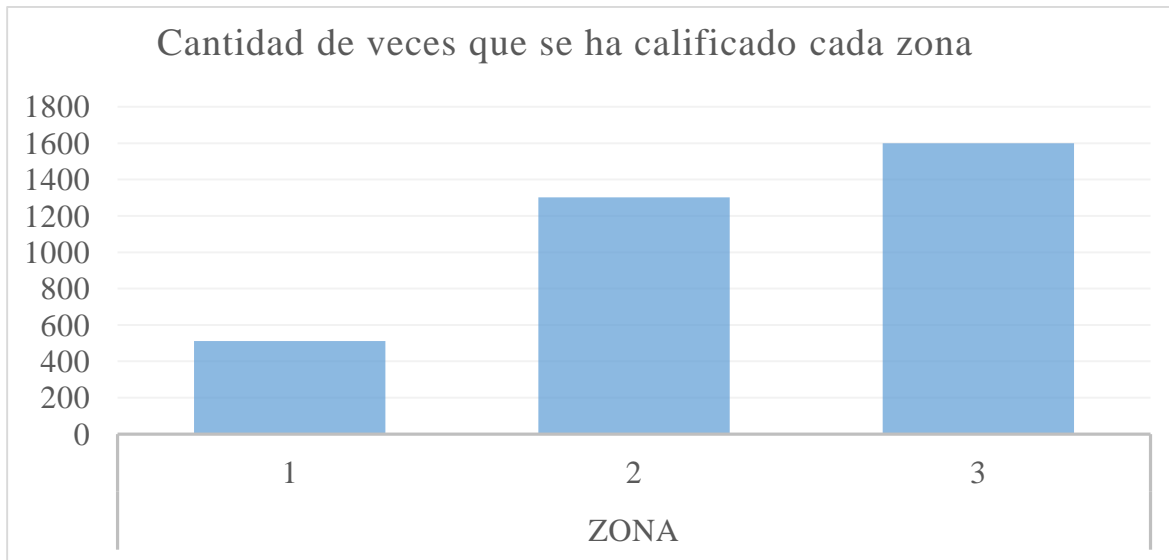
Fuente de imágenes: Airbnb.

En las muestras de la Zona 3 se encuentra más homogeneidad en el tipo de inmueble que se oferta, todos tienen sistema constructivo contemporáneo, e inclusive los muebles no hostentaban un estilo colonial o tradicional, como el caso de las otras dos zonas.

Encontramos detalles como el del inmueble Z3-02 en el que colocaron el mapa turístico oficial como poster en el muro de acceso. En cuanto al inmueble Z3-03 se anuncia como “recientemente acondicionado”, y es específicamente para la función de vivienda turística, en lugar de puesto en renta como habitacional permanente.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

El análisis de vivienda turística a partir de imágenes clarificó que el tipo de ofertas entre la Zona 1 y la Zona 3 distan considerablemente en las tipologías de inmueble, de tradicionales a contemporáneos. De igual forma, las tarifas por noche de la Zona 3 son tres veces más económicas que las de la Zona 1, esto se puede constatar en el inventario incluido como Anexo 2. Sin embargo, si se compara la cantidad de veces que se ha calificado cada zona, encontramos que los usuarios prefieren hospedarse en la zona 3 (Gráfica 04).



Gráfica 04. Elaborado por Diana Béjar con datos de Airdna de junio del 2019

La hipótesis que surge ante esta dinámica identificada es que los turistas que eligen *Airbnb* en Morelia buscan accesibilidad económica por encima de buena ubicación o de alojarse en un inmueble patrimonial, aunque al leer en el título de la oferta “centro histórico” pudiera ser que consideren que si vivirán la experiencia de una ciudad colonial. De igual manera, este dato nos plantea la cuestión de si estos turistas habrían elegido un hotel de no existir la opción de vivienda turística o no habrían venido, es decir, saber si se está creando más turismo que pernocta en este destino.

Como conclusión capitular destacamos las dinámicas más relevantes que se distinguieron al emplear esta metodología. Primero, que la vivienda turística sí modifica y expande la territorialidad turística. Segundo, que el universo de oferta es heterogéneo y que esta nueva función si está produciendo adaptaciones arquitectónicas en los inmuebles. Tercero, que la ubicación y el carácter patrimonial del inmueble de alojamiento no son la prioridad de los turistas que eligen este tipo de hospedaje.

CAPÍTULO IV

Las Nuevas Dinámicas De Territorialidad Del Turismo En El CHM A Partir De La Vivienda Turística P2P.

Los hallazgos revelan que la situación dista de las problemáticas manifestadas en las ciudades con hiperturismo, sin embargo, se encuentran datos que confirman la necesidad de gestionar el desarrollo del fenómeno por medio de un marco normativo y de políticas públicas.

Se ha comprobado que existen diferentes dinámicas según la zona del centro histórico en que se encuentran las ofertas de alojamiento residencial, por lo que se delimitó un perímetro de extensión en la territorialidad turística según los flujos de visitantes y de la ubicación de ofertas en *Airbnb*. Con los resultados se elaboró un análisis para a partir de las dinámicas identificadas, definir oportunidades y retos del desarrollo del fenómeno en el centro histórico de Morelia y como esto influye en la conservación del patrimonio edificado.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

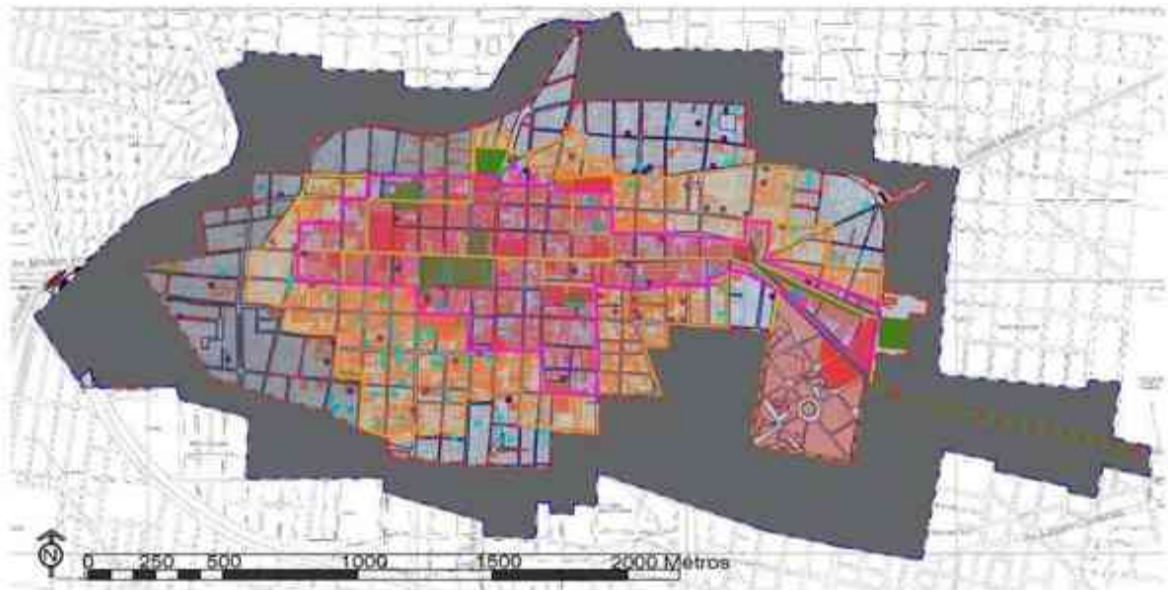
La Vivienda turística según los enclaves turísticos delimitados

El procesamiento de los datos inventariados por zona (Figura 12) responde a la pregunta principal de investigación sobre cómo se distribuye la vivienda turística *P2P* de *Airbnb* en el centro histórico de Morelia y cuáles son sus efectos en la territorialidad del turismo en el lugar.

Análisis de estadísticas por enclave en el Centro Histórico Morelia a una década de existencia del fenómeno de Vivienda Turística P2P 2008-2019

ZONA 1

45% de ofertas son de hotel
La segunda zona con más ofertas
La zona menos veces calificada
Calificación promedio 3.84
Inmuebles catalogados: 35



ZONA 2

30% de ofertas son de hotel
La zona con más ofertas
La segunda en cantidad de calificaciones
Calificación promedio 4.11
Inmuebles catalogados: 42

ZONA 3

4% de ofertas son de hotel
La zona con menos ofertas
La zona que se ha calificado más veces
Calificación promedio 3.82
Inmuebles catalogados: 1

Figura 12. Análisis estadístico de Vivienda Turística de Airbnb en el Centro Histórico de Morelia 2019. Fuente: Diana Béjar.

Capítulo IV

Primero, respecto a la distribución y concentración de ofertas, la comparación en las veces que se ha calificado un hospedaje de *Airbnb* según la zona que se encuentra es de; 1600 en Zona 3, 1302 en Zona 2 y 511 en Zona 1.

De las tres zonas delimitadas, el enclave turístico (Zona 1) es el segundo con más ofertas en la plataforma *Airbnb* a junio del 2019, sin embargo, es la zona a la que han llegado menos turistas, además, de las tres zonas no es la mejor calificada, aunque el 57% de los inmuebles ofertados sean catalogados. Aunado a esto, es en la que se encontraron más ofertas de hoteles en la plataforma de vivienda turística.

Continuando con la Zona 2 -que rodea a la Zona 1- encontramos los datos más relevantes siguiendo el marco conceptual de investigación. Esta área es en la que se registran más ofertas, mejor calificación promedio y más inmuebles catalogados, además tiene más del doble de reseñas que el enclave de mayor intensidad turística (Zona 1), y del total de las ofertas analizadas el 30% eran de hoteles. Cabe destacar que se detectó un área específica dónde se concentra la oferta de éste enclave, en el sur del Centro Histórico de Morelia. Un aspecto resaltable es que de las ofertas que son vivienda –no de hoteles- el 25.5% son gestionadas por *multihost*.

La Zona 3, es la que menos ofertas tiene, sin embargo, es la que más vivienda oferta, tan solo tiene 2 ofertas de hoteles, y solo un inmueble es catalogado, sin embargo, aunque no tiene el mejor promedio de calificación, es la que acumula la mayor cantidad de reseñas hasta junio del 2019, es decir, es a la zona a la que llegan más visitantes, independientemente de si sus inmuebles son tradiciones, coloniales o históricos. Este dato nos refuerza la idea de que lo que busca quien se hospeda en vivienda turística es accesibilidad económica por encima de ubicación, cercanía con algún monumento o relevancia del inmueble. Aunque esta afirmación tendría que confirmarse con una investigación exclusiva al respecto, ya que el título del anuncio de la mayoría de los inmuebles de esta zona menciona que la ubicación es “En el Centro Histórico”, en el “caso antiguo”, “a cuerdas de la catedral”, entre otras formas de referirse a la Zona de Monumentos (figura 13). Esto pudiendo proyectar seguridad a quienes no conocen el lugar y dando una idea de que el inmueble está en un contexto histórico patrimonial.

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

no.1	inmueble	Zona	Rango monto por noche dolares	CALLE	CATALOGADO	Tipo de servicio (HOTEL/VIVIENDA)	Tipo de oferta	Estrellas	cantidad de calificaciones
1	En el centro bonito departamento	3	26	La corregidora	no	vivienda	casa	4.6	36
2	departamento en el corazon de la ciudad	3	15	Pípila	no	vivienda	casa	4.7	64
3	Bonito departamento en el CHM	3	28	Allende	no	vivienda	casa	4.7	63
5	Moderno y amplio departamento muy cerca del centro de morelia	3	38	Guerrero	no	vivienda	casa	5	18
8	Mexica loft- in downtown-family pet frindly	3	34	Eduardo Ruiz	no	vivienda	casa	0	0
19	Spacios room in downtown Morelia	3	16	Quintana Roo	no	vivienda	cuarto	4.8	119
20	MLM Downtown Casa equipada	3	60	Rayón	no	vivienda	casa	0	0
22	ESKINA CENTRO CUARTO	3	17	Manuel Muñiz	no	vivienda	cuarto	5	6
37	Departamento con terraza y hamaca en el centro	3	15	Fuerte de coporo	no	vivienda	cuarto	4.8	31
39	Casa *Morelos* Morelia Mich Centro	3	129	Ortega y Montañes	si	vivienda	casa	4.8	17
40	Departamento moderno a 4 cuadras de catedral	3	15	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	4.9	12
41	Hermosa casa centría con habitaciones privadas	3	14	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	3.4	3

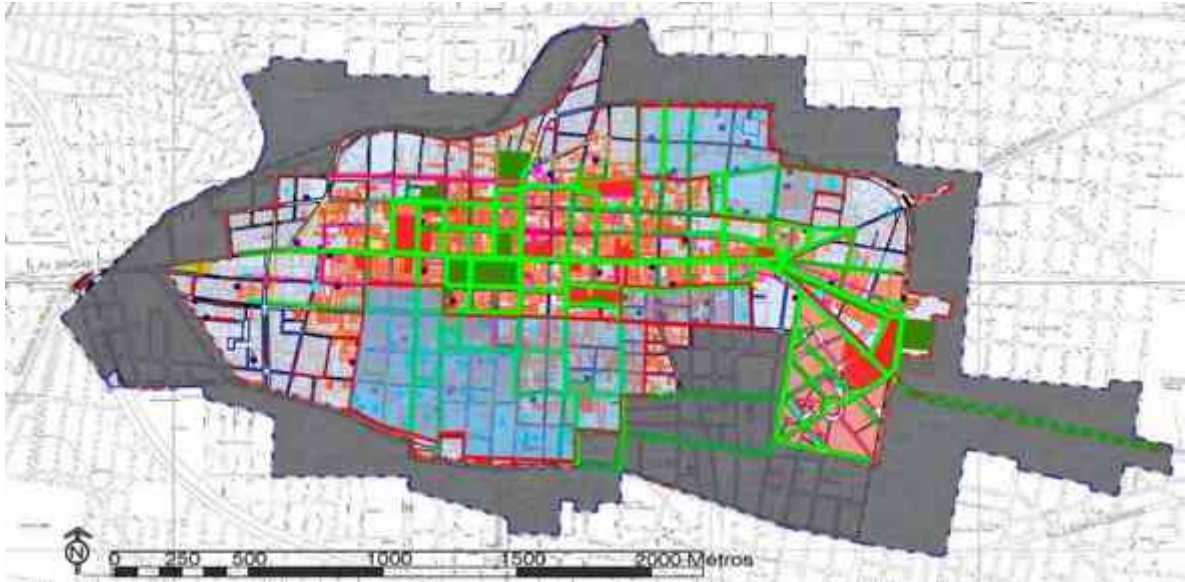
Figura 13. Fragmento de inventario de ofertas de Airbnb en el CHM de 2019 (Anexo 2) en la zona 3 delimitada en esta investigación. Fuente: Diana Béjar.

Delimitación de la expansión de las dinámicas de territorialidad turística en CHM

La segunda parte de la respuesta principal es respecto a los efectos de la territorialidad turística en el lugar a partir de la concentración de ofertas de *Airbnb*. Este análisis no implicó únicamente el mapeo de las ofertas, también la revisión de cuáles de ellas consistían en vivienda y cuales eran ofertas de hoteles y hostales. Y el factor fundamental fue la previa definición de las intensidades de uso turístico en el sitio, para así poder afirmar que se expande la territorialidad de flujos y uso turístico en la Zona de Monumentos de la ciudad de Morelia.

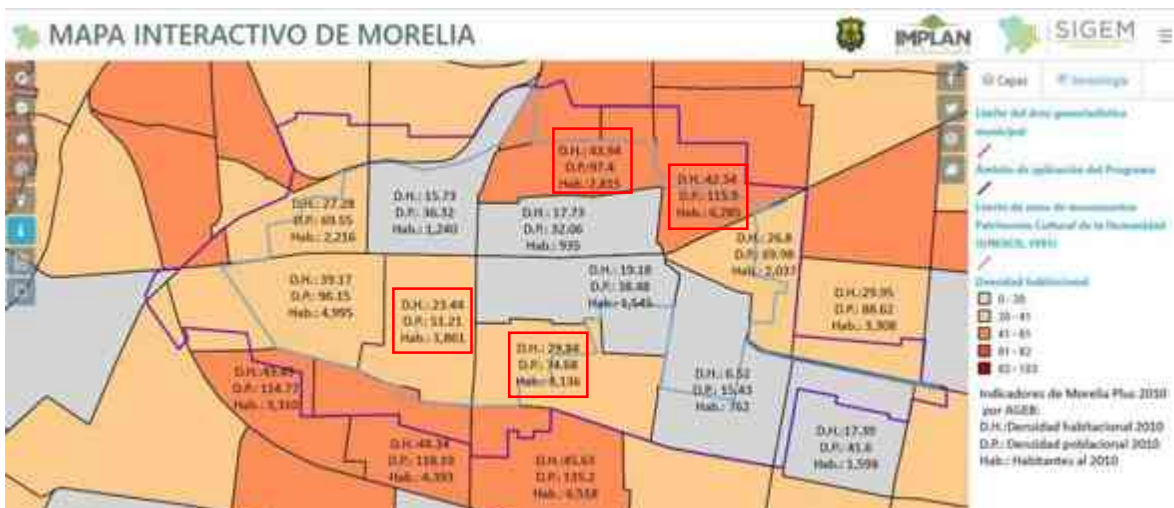
Al detectarse que a partir de las ofertas *Airbnb* y la localización de estos inmuebles los turistas se desplazan en trayectos más extensos y alejados de la Zona 1, pudieron delimitarse dos perímetros de extensión de afluencia turística, el más extenso al sur en la Zona 2 y el otro al noreste en la Zona 3 (Mapa 16).

Capítulo IV



Mapa 16. Mapeo de recorridos de huéspedes de vivienda turística P2P en verde, delimitación de perímetros de extensión de territorialidad turística a partir de dinámicas de Airbnb, contorno rojo y achurado azul. 2019. Fuente: Diana Béjar.

Abonando a la interpretación de resultados sobre las características de los perímetros que presentan mayor concentración de vivienda turística, se retomó el análisis de densidad habitacional y de población del capítulo 2 sobre antecedentes del sitio. Se identificó que los dos perímetros de la extensión de territorialidad por flujos de turistas y de ofertas de *Airbnb*, coinciden con los AGEBS con mayor densidad habitacional y de población (Mapa 17), por lo que se hace evidente que la oferta es directamente proporcional a la densidad habitacional de la zona. Ante este aspecto, habría que evaluarse linealmente el comportamiento en la densidad de población a mediano y largo plazo, para poder identificar si el fenómeno tiene alguna relación con signos de despoblamiento.



Mapa 17. Densidad de población del CHM, dentro de recuadros rojos los AGEBS según INEGI 2010, de las zonas con más oferta de Airbnb. Fuente: SIGEM Elaboración: Diana Béjar

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Los perímetros de extensión de territorialidad turística denotan la necesidad de enfocar acciones de gestión turística y urbana en dichas áreas, así como de observar específicamente las características tanto del patrimonio edificado con esta función, como del estado actual del contexto, desde su imagen y equipamiento urbano, hasta los fenómenos sociales y servicios que contienen.

Respecto a la influencia que pueda tener esta función emergente en la conservación y mantenimiento de la arquitectura de contexto de uso privado, surge la hipótesis de que, con la finalidad de tener percepciones positivas y más huéspedes, los anfitriones de estos inmuebles tenderán a valorar el mantenimiento de sus propiedades y destinar recurso para invertir en éste. La cuestión ahí es, de qué manera y bajo qué principios lo harían, ya que las adaptaciones podrían tener impactos negativos, por ejemplo, soluciones superficiales, saturación de capacidad de carga del inmueble o falsos históricos. O bien, impactos positivos, como promover restauraciones y maniobras de conservación guiadas por expertos en la materia. Estas situaciones son las que demandan, con urgencia, una gestión integral, por medio de políticas públicas y un marco normativo adecuado a las necesidades de la época que vive el centro histórico.

Ante estos resultados se detectaron tres dinámicas principales, de las cuales surgen líneas de estudio específico que deben enfocarse en las oportunidades y retos que puedan direccionar a la Vivienda Turística como una opción de funcionamiento con impactos positivos en el patrimonio edificado de propiedad privada (Tabla 1) y que además corresponda con las prácticas sostenibles del turismo, como la inclusión de la comunidad local en la participación del sector turístico y la autenticidad del sitio y de las experiencias turísticas. Todo esto bajo un esquema de gestión integral y multidisciplinaria, que opere con conocimientos actualizados sobre la temática.

Capítulo IV

Oportunidades y Retos de las dinámicas de Vivienda turística en CHM desde el punto de vista de la sostenibilidad de la actividad en el contexto

No.	Dinámica	Oportunidad	Retos
1	Extensión de los flujos y recorridos de los turistas hacia zonas menos visitadas.	La diversificación de actividades y atractivos turísticos que no se centren únicamente en los lugares monumentales y emblemáticos, y se haga espacio a inversiones y equipamiento en lugares que beneficien también a los residentes locales y la vida tradicional del centro histórico.	No inhibir el uso habitacional y de servicios para los residentes locales del centro histórico, así como las características propias de la identidad del sitio. Y que la realización de las inversiones y adaptaciones no caiga en interpretaciones temáticas, sino auténticas del espíritu del lugar.

MÉXICO - METRÓPOLI - REPÚBLICA - MUNDO - FINANZAS - ANÁLISIS - GOSSIP - CÍRCULOS - CULTURA

Así expulsan lo popular del corazón del Centro Histórico

Negocios históricos están cerrando y ahora se abren sucursales de grandes corporaciones



MÉXICO - METRÓPOLI - REPÚBLICA - MUNDO - FINANZAS - ANÁLISIS - GOSSIP - CÍRCULOS - CULTURA

Blanquear al Centro

Mientras en Donceles 32 ya se concretó la expulsión de habitantes y comercios populares para dar paso a habitaciones de diseño destinadas a turistas, no muy lejos de ahí, Colón 1 —en el costado poniente de la Alameda Central— hay inquilinos resistiendo los embates de una inmobiliaria que pretende convertir el emblemático edificio Trevi en un espacio de oficinas compartidas —o coworking— y de habitaciones para renta de corta estancia.

Carlos Acuña, periodista y uno de los inquilinos afectados en el edificio Trevi, reflexiona por teléfono sobre lo que está pasando en el corazón de la ciudad: "Se está convirtiendo en un Centro Histórico donde se explota el patrimonio, se explota la memoria en beneficio de empresas extranjeras, el turismo te arrebató espacios sobre todo patrimoniales, va el gobierno con grandes élites apropiándose de la ciudad con fines globales".



Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

Nota periodística de El Sol de México de Israel Zamarrón el 06 de octubre de 2019			
No.	Dinámica	Oportunidad	Reto
2	Existen más inmuebles que ofertan vivienda turística que inmuebles de hotelería.	Que los residentes y habitantes locales participen de los beneficios de ser una ciudad Patrimonio Mundial. Que se ponga en valor el patrimonio edificado de propiedad privada y se tengan motivos y recursos para darles mantenimiento y conservar su aspecto original.	Que no haya una competencia desleal hacia el sector hotelero. Enfrentar el uso negativo, como pueden ser los accidentes domésticos de turistas, o que se utilice para actos delictivos, etc. Evitar la saturación de esta función, que comiencen procesos de gentrificación y expulsión de habitantes locales. Evitar la especulación inmobiliaria. Evitar la monopolización de externos que manejen esta función dejando fuera a los locales.

The screenshot shows the website for NexoHotel, a COFOTI member. The main article is titled "El nivel de concentración de vivienda turística incide en el precio de la vivienda" (The level of concentration of tourist housing affects the price of housing). The article is attributed to "SEGÚN UN ESTUDIO DE KRATA". To the right, there are other news snippets, including "Confirma Airbnb; víctimas de explosión en Guanajuato son usuarios de su plataforma" and "Hoteleros quieren cobro para Airbnb".

The screenshot shows the header of the El Comercio website. It includes the logo "El Comercio" and a "LIBROS" section. Below the header, there are social media icons for Facebook, Twitter, and LinkedIn.

Ian Brossat: “Por culpa de Airbnb los vecindarios siguen perdiendo habitantes”

En el libro "Airbnb. La ciudad uberizada", el teniente alcalde de París alerta sobre los riesgos de la polémica plataforma de alojamiento. Sobre ello responde en esta entrevista.



Capítulo IV

No.	Dinámica	Oportunidad	Reto
3	Adaptaciones de inmuebles privados catalogados o no catalogados.	La puesta en valor y rescate para los edificios sin función, abandonados, en deterioro o aquellos cuyos propietario no tienen recurso para su mantenimiento.	Que las intervenciones sean inadecuadas, es decir que no se hagan acorde a las características del sitio, a la estructura del inmueble o sean falsos históricos. Que se quiera sobreaprovechar un inmueble pasando su capacidad de carga de huéspedes, haciéndole más niveles, superando su capacidad estructural, etc.




Tabla 1. Dinámicas, Oportunidades y Retos de la Vivienda Turística en el Centro Histórico de Morelia. Elaboración: Diana Béjar.

Para enfrentar los desafíos de estas dinámicas es fundamental emplear políticas públicas desde un esquema integral entre los sectores turístico, cultural y económico, así como con los organismos encargados de vigilar el patrimonio inmueble, como el Ayuntamiento de la ciudad y el INAH (en México). Para que, por medio de una correcta reglamentación, se promuevan las ofertas de quienes habitan permanentemente el inmueble, es decir se promueva la población en el centro histórico, y no solo la renta de uso turístico. Y evaluar políticas como incentivos fiscales, consultoría y asesoría en los proyectos de adaptación de los inmuebles, y se difunda la relevancia del mantenimiento de identidad del sitio, enfocando las campañas de promoción turística y cultural a atender las realidades que emergen en los destinos. Ya que, se considera, además de que la Vivienda Turística es una nueva forma de habitar, esta dinámica puede lograr poner en valor zonas del centro histórico a las cuales no se destina recurso y gestión como patrimonio mundial, aunque se encuentren dentro de la delimitación de UNESCO, y así se promuevan campañas de conservación y difusión diseñadas para espacios barriales.

Conclusiones

En la arquitectura, el urbanismo, la restauración, es fundamental conocer las formas de vida para diseñar y readaptar las formas de habitar, esta reflexión se aplica en cualquier escala, desde una recámara hasta una ciudad. Lo que ocurre en las tendencias sociales y los estilos de cada época se refleja en el escenario urbano. En este sentido, en la época en que los viajes son una práctica constante en los modos de vida, las incidencias en los modos de habitar los contextos que contienen bienes patrimoniales se potencian debido al valor turístico y la importancia cultural que se les atribuye a estos sitios.

Ante este hecho, lo que inicialmente se plantea como innovación o la solución a una necesidad puede producir efectos colaterales, que a su vez serán tema de nuevas propuestas y soluciones, y así sucesivamente. Por ejemplo, las soluciones de higienización de las ciudades por medio de alcantarillado hoy son motivo de contingencia ambiental al contaminar agua potable, la introducción del automóvil como medio de transporte hoy es motivo de saturación en la movilidad y del crecimiento descontrolado de las ciudades que sin transporte motorizado no se pueden recorrer, la modernización en cascos históricos por considerarlos “viejos” produjo un rompimiento en las tipologías arquitectónicas, y hoy en día, el equipamiento tecnológico a los inmuebles antiguos y la influencia del boom turístico por medio de redes sociales en plataformas digitales producen que los destinos busquen cumplir las demanda de los objetivos del viajero, que es tener más viajes y experiencias que compartir, por lo tanto la accesibilidad económica de hospedaje es una de las necesidades que la vivienda turística atendió exitosamente a través de Airbnb.

Este fenómeno presenta repercusiones negativas en la conservación de los destinos urbanos con saturación turística, las cuales van desde fenómenos territoriales y de uso de suelo, hasta la propia conservación del patrimonio edificado de propiedad privada, por el siempre hecho de que para tener más rentabilidad suelen saturarlos de inquilinos temporales haciendo adaptaciones que superan la capacidad de carga del inmueble, situación que deteriora a los edificios y la calidad de vida local.

CONCLUSIONES

Estos síntomas son un foco rojo en los destinos turísticos puntero y son un indicador para los demás destinos culturales sobre las medidas preventivas que se pueden implementar para promover las buenas prácticas de la función de vivienda turística, las cuales pueden abordarse desde la regulación local y la implementación de políticas públicas adecuadas para cada caso de estudio.

En el caso de las ciudades mexicanas patrimonio mundial existen diferentes realidades en este sentido, con excepción de Tlacotalpan, en todas ellas se observa un importante aumento en la cantidad de ofertas de Airbnb (tabla 14), especialmente en San Miguel de Allende, Guanajuato y Oaxaca, y aún no existe un plan de manejo que contemple las políticas y normatividad para hacer frente a la situación.

	CIUDAD	Cantidad alojamientos AIRBNB DICIEMBRE 2018	Cantidad de alojamientos AIRBNB JULIO 2019	AUMENTO EN 6 MESES
1	Centro Histórico CDMX	473	629	156
2	Morelia	743	993	250
3	Oaxaca	1783	2167	384
4	Puebla	1514	2176	662
5	Zacatecas	266	463	197
6	Guanajuato	1353	1591	238
7	Campeche	308	420	112
8	Querétaro	1534	2017	483
9	San Miguel de Allende	2770	3479	709
10	Tlacotalpan	22	18	-4

Tabla 14. Tendencia en cantidad ofertas en Airbnb en 6 meses en las diez ciudades Patrimonio Mundial de UNESCO en México. Elaboró: Diana Béjar.

La aportación de este trabajo es la propuesta metodológica para diagnosticar los retos y oportunidades que presenta la función de vivienda turística en determinado destino. Y con ello tener los indicadores para diseñar las políticas públicas necesarias para conducir las buenas prácticas del fenómeno, que, en lugar de ser un agente de deterioro para la arquitectura de contexto en los sitios patrimoniales, se ponga en valor a través del ordenamiento territorial.

Haciendo analogía en la metodología de proyectos arquitectónicos y de restauración, el primer paso consiste en conocer un programa y requerimiento de necesidades del usuario y la función que se destinará al contenedor arquitectónico. El acto seguido es elaborar los

Dinámicas y territorialidad de la vivienda de uso turístico en el centro histórico de Morelia 2008-2019

análisis y diagnósticos que lo lleven a proponer una solución proyectual. Si en esta investigación se traslada a la actividad turística como el usuario, a la vivienda turística como el programa y los requerimientos, y al patrimonio como el contenedor arquitectónico, el trabajo aquí presentado consiste en los análisis y diagnósticos necesarios para proponer la solución proyectual, que en este caso sería un plan de manejo, de desarrollo urbano o un marco normativo que contemple la función de vivienda de uso turístico.

Al proponerse estudiar el fenómeno a partir de su territorialidad, se planteó que los datos se procesarían por medio de mapeos, siendo el punto neurálgico e indispensable, el diferenciar los perímetros que concentran las prácticas turísticas tradicionales, de las dinámicas emergentes derivadas de la vivienda turística. De esta manera, se puede observar el fenómeno en cualquier destino para tener identificada claramente su influencia.

A esta metodología pueden sumarse el mapeo de indicadores que cada destino crea pertinentes según sus características particulares, como la ubicación de terminales de camiones o aeropuertos, rutas de transporte urbano, elementos geográficos significativos y otros recursos turísticos importantes del destino, etc.

En cuanto a las herramientas de recolección de datos, por los recursos disponibles, las utilizadas en esta investigación fueron medios tradicionales, como encuestas, inventarios y el análisis de discurso, sin embargo, en la medida que los recursos económicos y tecnológicos estén disponibles, existen herramientas de hardware y software de las que se puede obtener más información a través de datos masivos o macro datos que se generan en internet (Big Data) y que para su procesamiento requieren especialización técnica. Esto proporcionaría un universo de turistas encuestados más amplio, que incluso esté georreferenciado, abarcando desde las respuestas directas hasta los recorridos. Para ello es fundamental que en la recolección de datos se pueda diferenciar el tipo de hospedaje (tradicional o vivienda de uso turístico) de cada dato extraído.

Otro beneficio de esta metodología, es que es una base de datos que puede nutrirse continuamente y llevar a cabo una medición longitudinal, que se utilice como base cuantitativa para realizar investigaciones cualitativas.

CONCLUSIONES

La hipótesis de este trabajo fue que el fenómeno modifica la territorialidad del turismo en el centro histórico y que genera nuevas dinámicas. El diseño de la metodología nos permitió comprobar tal afirmación y delimitar en un mapa a partir de las evidencias de los recorridos diferenciados de turistas hospedados en hoteles y los hospedados en vivienda, las cuales no se encuentran en el enclave turístico del centro histórico.

En cuanto a los objetivos, tanto los particulares como el general fueron cumplidos satisfactoriamente, se pudo identificar la influencia de éste fenómeno en la función turística de la Zona de Monumentos de Morelia y a partir de ello plantear los retos y las oportunidades del fenómeno para la conservación de los inmuebles privados y su contexto patrimonial.

Si bien éste trabajo produjo datos generales, su valor en el ámbito de conservación y restauración de sitios y monumentos recae en que a partir de éstos se pueden focalizar nuevas líneas de investigación. Tales podrían ser el muestreo y estudio de los inmuebles ofertados según las delimitaciones de zonas turísticas, así como conocer si el recurso que se obtiene de su renta se invierte en su conservación, otro enfoque sería el análisis de las adaptaciones arquitectónicas ejecutadas para esta función, así como evaluar si las ofertas tienden a rebasar la capacidad de carga de los inmuebles. Sobre el contexto, deben abordarse los temas de accesibilidad, equipamiento y seguridad.

La vivienda turística es una función irreversible que reconfigura el uso del territorio patrimonial y esto puede aportar o demeritar su entorno, tanto en conservación física como social y económica. Este fenómeno otorga al patrimonio edificado una opción de continuidad en su funcionamiento que lo pone en valor, hecho que a su vez puede producir su explotación, por tanto, como cualquier otro uso de suelo, debe identificarse, registrarse, normarse y monitorearse.

Es así que se adopta la postura de que la vivienda de uso turístico si puede ser un medio para promover la permanencia habitacional en los sectores con vivienda del centro histórico si se norma y gestiona adecuadamente. Y que esto abonaría a la conservación del paisaje urbano histórico al poner en valor la arquitectura de contexto. El primer paso para lograrlo es distinguir entre las ofertas de residentes que ofrecen un espacio de sus viviendas, de los anfitriones que operan como inmobiliarios de rentas de corta duración, y establecer un marco normativo que los diferencie .

Referencias y bibliografía

- Ashworth, Gregory. *The Tourist-Historic City*. Routledge, 1992, pp.83-104
- Capitel, Antón. *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial S.A. Madrid, España, 1988. Pp. 17-50.
- Cebrián, Aurelio. *Turismo Cultural y Desarrollo Sostenible*. Universidad de Murcia, España. 2001. P.49
- Conti Alfredo. *Patrimonio, Comunidad Local Y Turismo: La Necesidad De Planificación Para El Desarrollo Sostenible*. *Notas En Turismo Y Economía*, 1(1853– 1504), 2010, 8–31.
- Choay, Françoise. *Alegoría del patrimonio: monumento y monumento histórico*. *Arquitectura Viva*, no. 33, 1993, Pp. 15-21.
- De la Encarnación, Ana María. *El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales*. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica* 5 2016.
- Espelt, Nuria Galí, Joaquim Majó Fernández, Dolors Vidal Casellas. *Patrimonio cultural y turismo: nuevos modelos de promoción vía Internet*. *Cuadernos de turismo* 6,2000. Pp. 73-88.
- Frost, Suvillan. *Turismo Inteligente y la revolución tecnológica*. *Consultora Markets&Markets DATATUR Visión Global del Turismo a México Enero-Abril 2018*, Pp. 21-25
- Fierro, Álvaro. Aranburu, Ibon. *Airbnb Branding: Heritage as a Branding Element in the Sharing Economy*. *Sustainability*, MDPI, Open Access Journal, vol. 11(1). 2018, Pp. 1-14.
- Gil, Javier. Sequera, Jorge. *Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid*. *Empiria*. *Revista de metodología de ciencias sociales* 41,2018. Pp.15-32.
- González Pozo, Alberto. *Arquitectura contemporánea en el contexto de zonas de monumentos: el enfoque tipológico y sus perspectivas*. En *Sistema de información sobre teoría de la restauración y conservación del patrimonio cultural urbano arquitectónico*. Pablo Chico Ponce de León. *Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo*, 198,7 Pp. 26-30.
- Greg Richards, Wil Munsters. *Developments and perspectives in Cultural Tourism Research*, Tilbur University. Países Bajos 2010.
- Gutiérrez, Javier, et al. *The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona*. *Tourism Management* 62,2017. Pp. 278-291.

Hernández, María García, Manuel de la Calle Vaquero, M^a del Carmen Mínguez García. *Capacidad de carga turística y espacios patrimoniales. Aproximación a la estimación de la capacidad de carga del Conjunto Arqueológico de Carmona*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, Sevilla, España. 2011, P. 57.

Hiernaux Nicolás, Daniel. (comp). *Teoría y praxis del espacio turístico*, Ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco, 1989, pp. 51-66.

Hiernaux-Nicolas, Daniel. *La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano*. Scripta Nova, 2005, vol. 9, no 194, p. 05.

Hiriart, Carlos. *Gestión del turismo cultural en Michoacán*, Editorial Morevalladolid, Morelia, México, 2013. Pp. 229-241.

Lefebvre, Henri, and Donald Nicholson-Smith. *The production of space*. Vol. 142. Blackwell: Oxford, 1991.

Lefebvre, Henri. *The production of space*. Vol. 142. Blackwell: Oxford, 1991

López Trigal, Lorenzo. *Diccionario de Geografía Aplicada*. Universidad de León, León, 2015.

Lutz, Christoph. Newlands, Gemma. *Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb*. 2018

Nivón, Eduardo. *Gestionar el patrimonio en tiempos de globalización*. Biblioteca de Alteridades 14 Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa 2010 Pp. 13-33

Rose Ettinger-Mcenuity, Catherine; Mercado-López, Eugenio. *Entre el despoblamiento y la gentrificación en México*. Bitácora Urbano/Territorial, vol. 29, no 1. 2009

Rubio, Manuel Valenzuela. *Turismo y territorio: ideas para una revisión crítica y constructiva de las prácticas espaciales del Turismo*. Estudios turísticos 90, 1986. Pp. 47-56.

Sack, Richard. *UNESCO: from inherent contradictions to open crisis*. Comparative Education Review 30.1 1986. Pp112-119.

Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel. *Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas*. Cuadernos de Ordenación del Territorio 3 2002. Pp. 35-40.

Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel. *Ciudades patrimonio de la humanidad y turismo: un marco general de referencia, en Dinámicas funcionales del turismo y su impacto en las Ciudades Patrimonio de la Humanidad*. Azafrán y Cinabrio, Guanajuato, México. 2010, Pp. 13-32

SITIOS WEB

Craig Smith “105 Airbnb Statistics and facts december 2018” *DMR BUSINESS STATISTICS* 2018 <https://expandedramblings.com/index.php/airbnb-statistics/>

Forbes Negocios España

Inés Álvarez, “La Increíble historia de airbnb” *Forbes España*. Marzo 2016
<http://forbes.es/business/8618/la-increible-historia-de-airbnb/>

Forbes Negocios México

“Paris pone candados a renta de departamentos en Airbnb”
<https://www.forbes.com.mx/paris-pone-candados-a-renta-de-departamentos-en-airbnb/>

El financiero

El Financiero “Airbnb, el negocio que genera más de 26 mil mdp en México” agosto 2018.
<http://www.elfinanciero.com.mx/tech/airbnb-el-negocio-que-deja-mas-de-26-mmdp-en-5-meses-en-mexico>

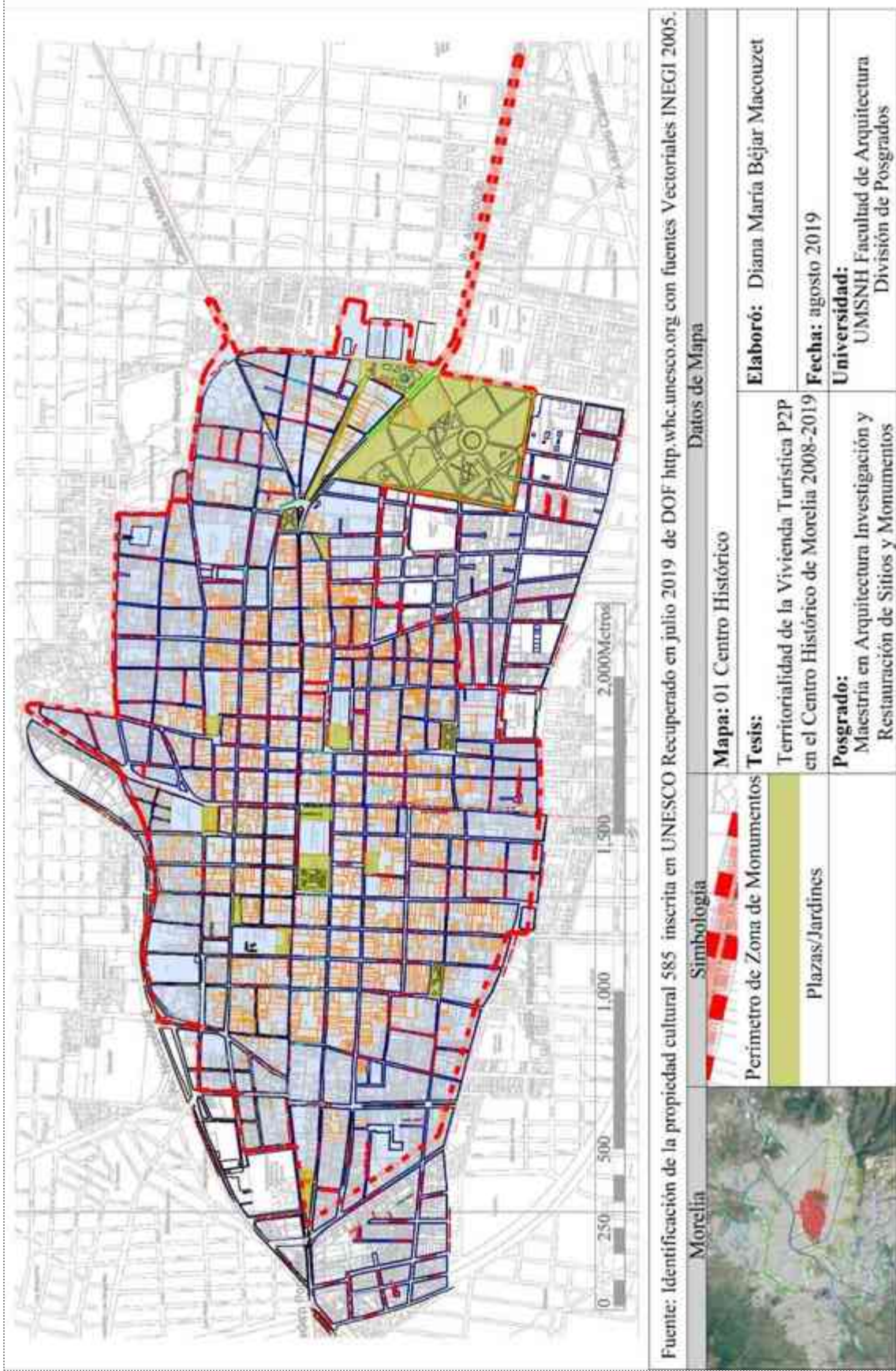
El país

Arando José Luis, Casado, Paula. “Alquiler turístico, cuatro visiones”. Agosto 2018.
https://elpais.com/elpais/2018/08/01/videos/1533113059_903097.html

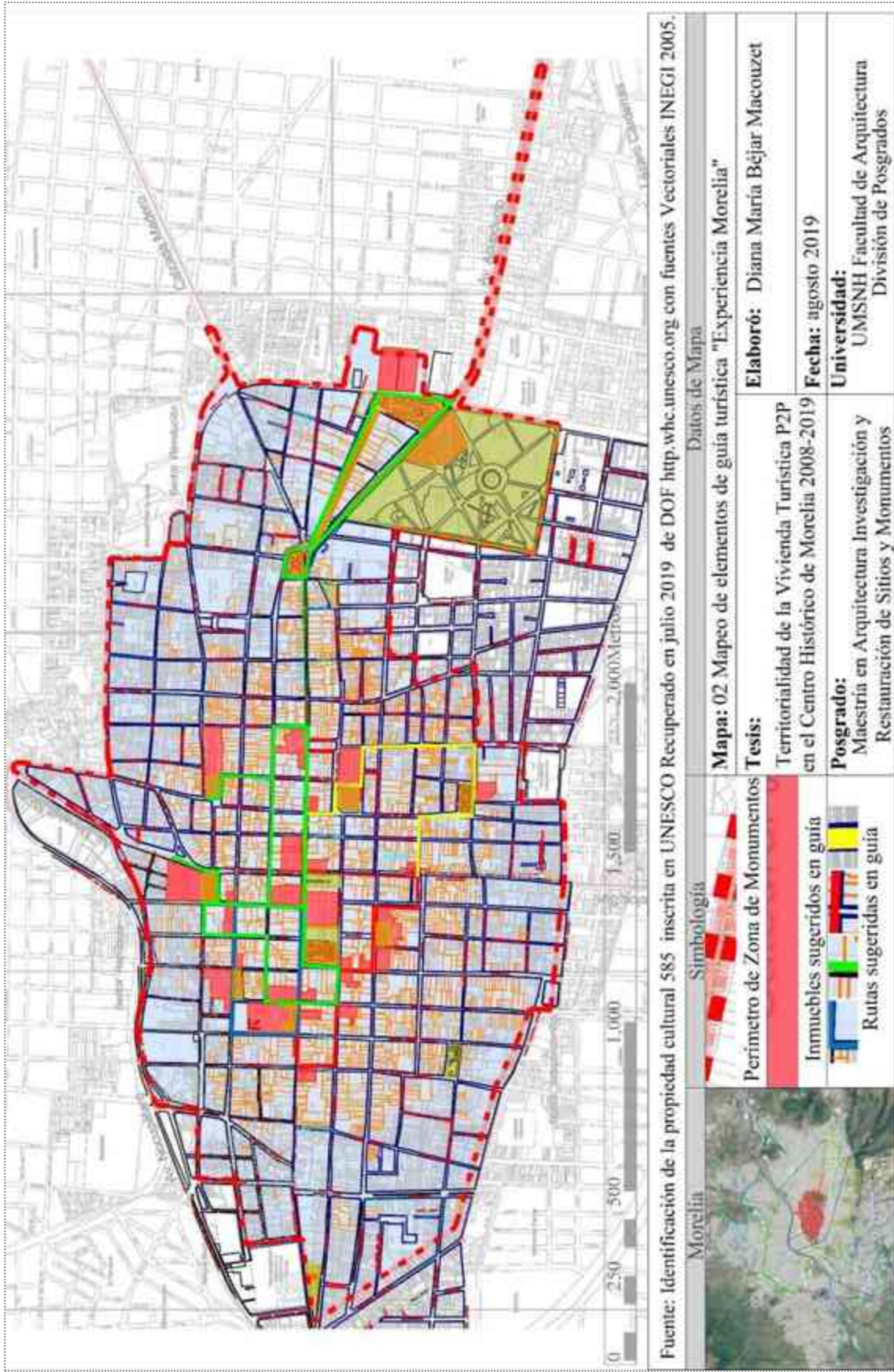
Airdna

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/>

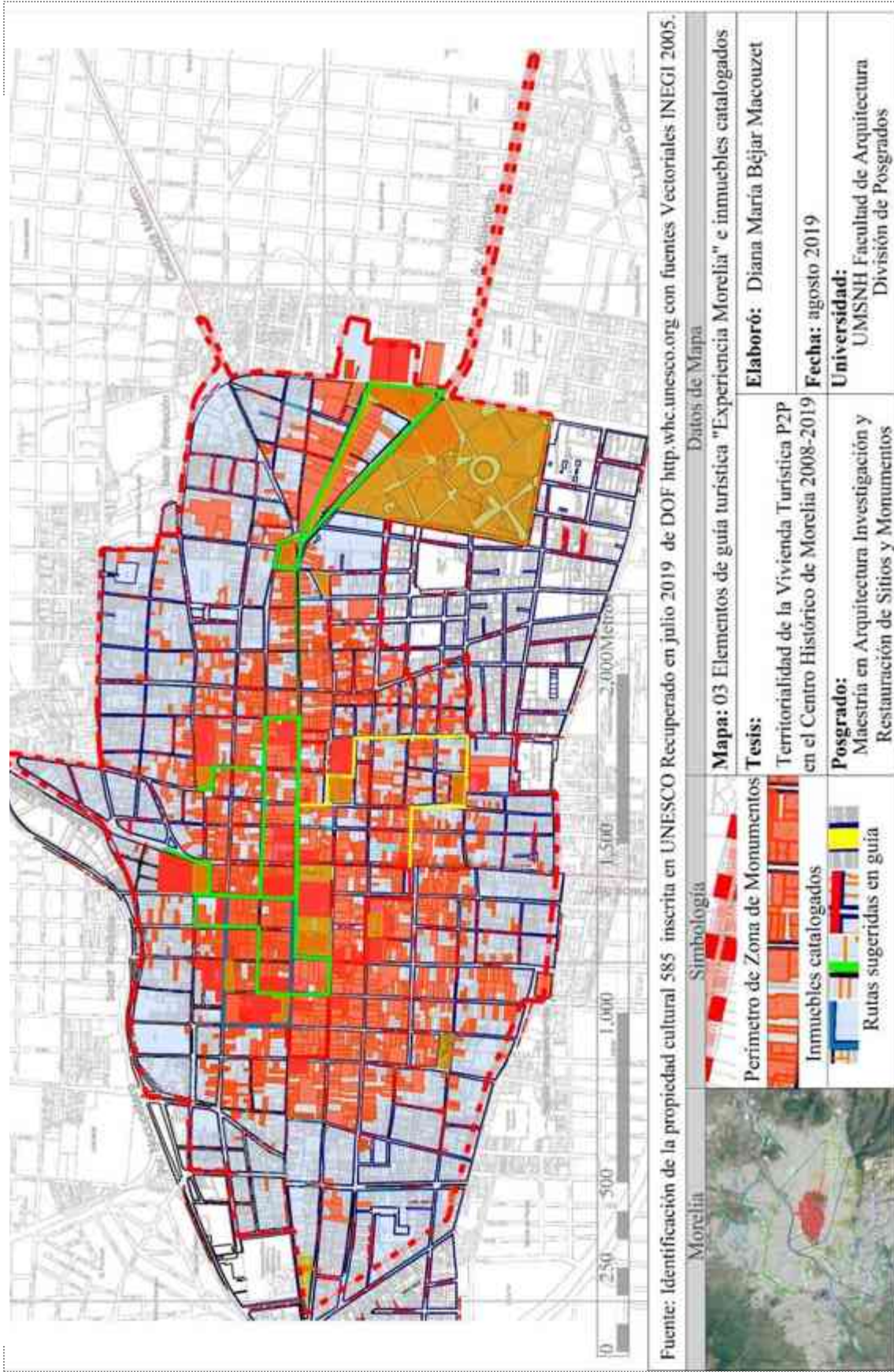
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



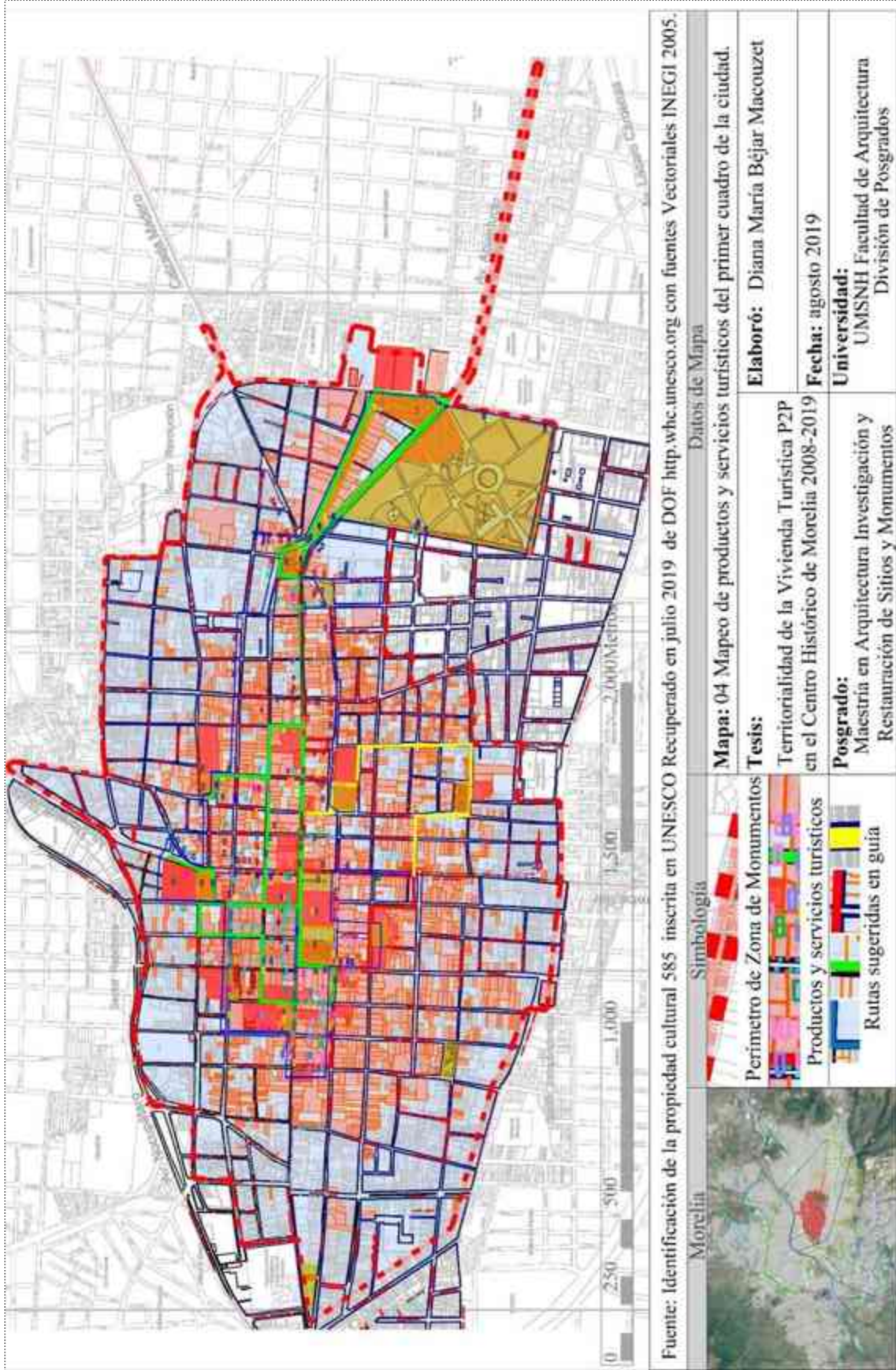
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



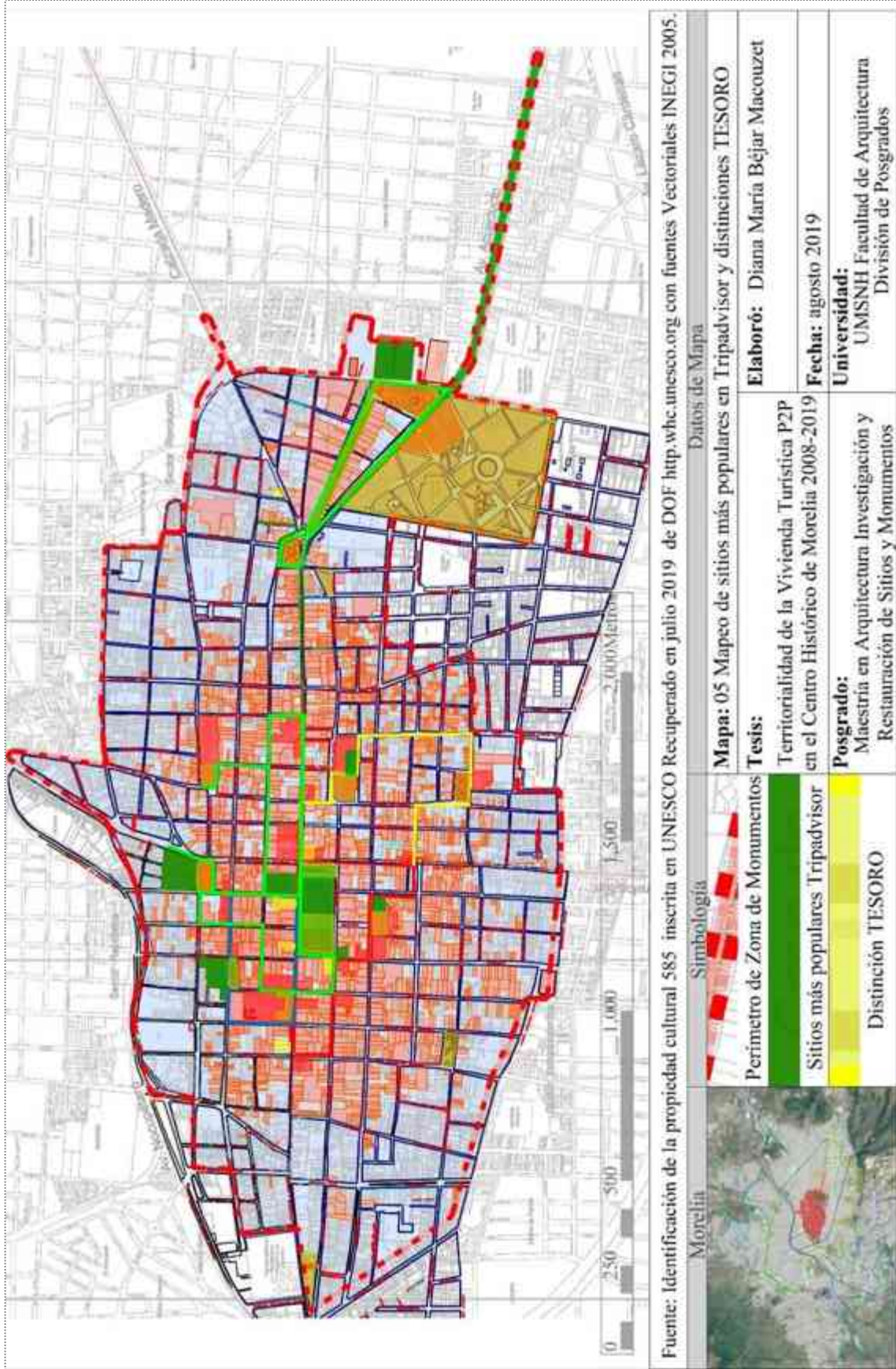
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



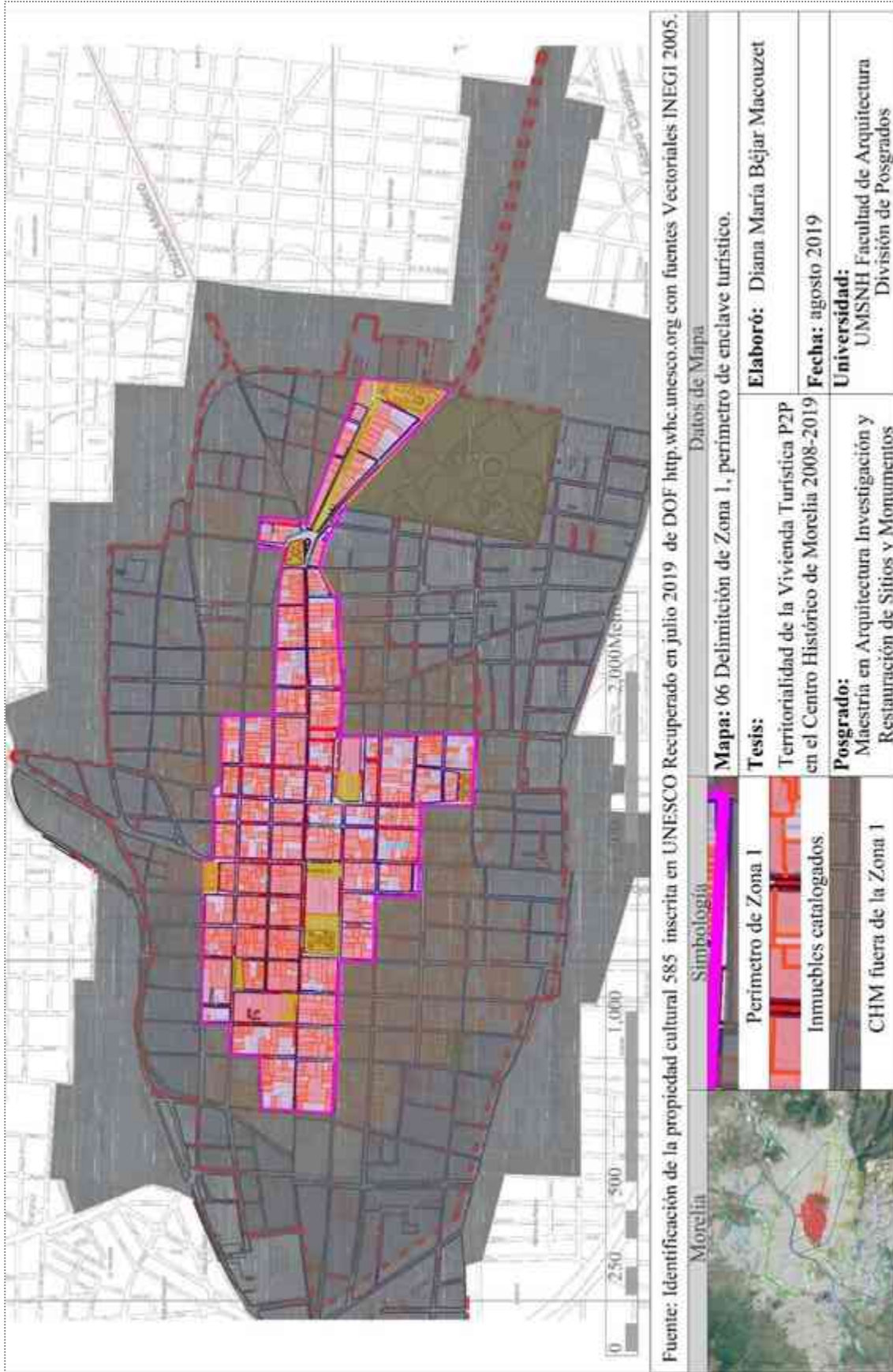
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



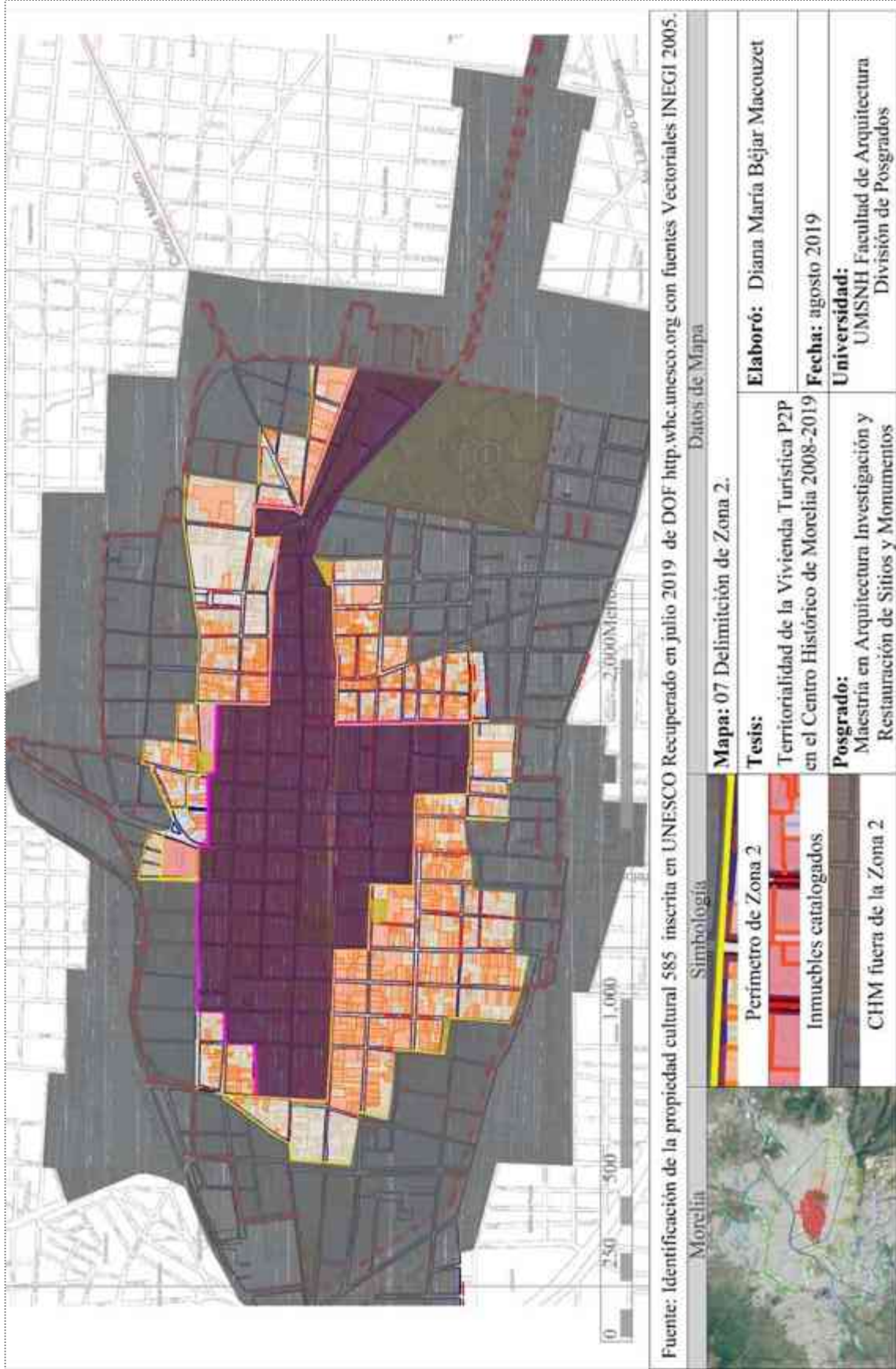
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



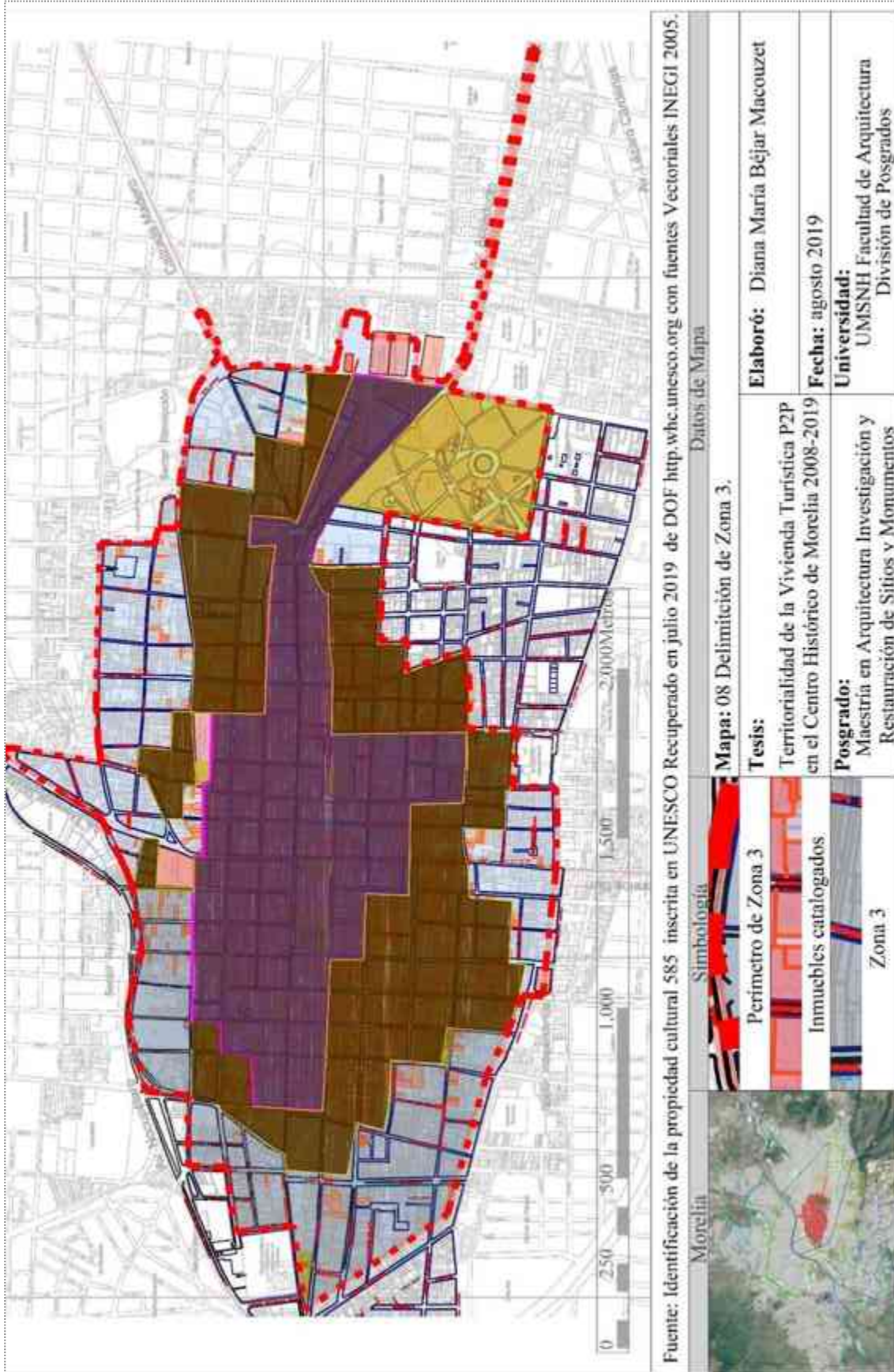
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



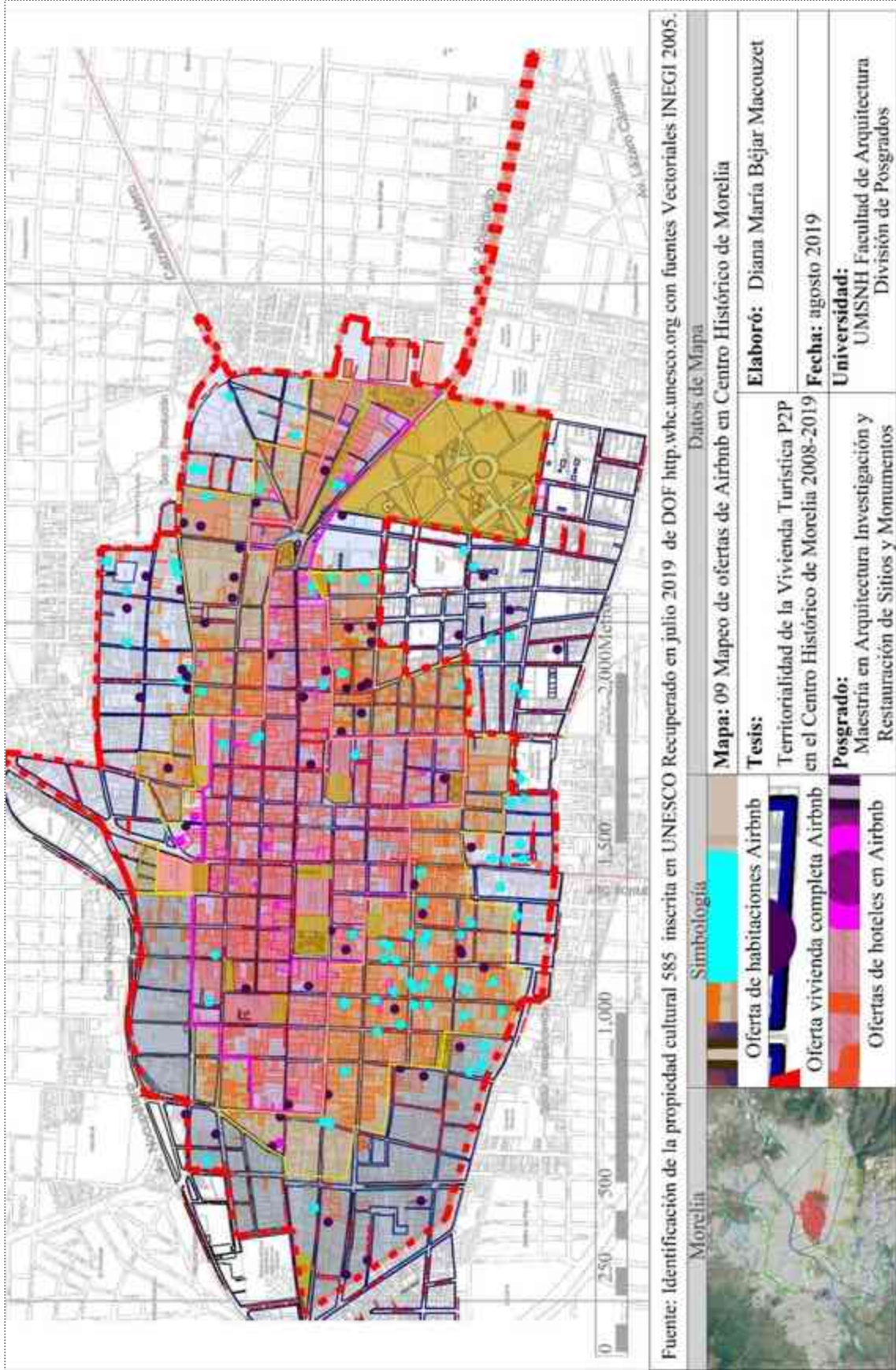
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



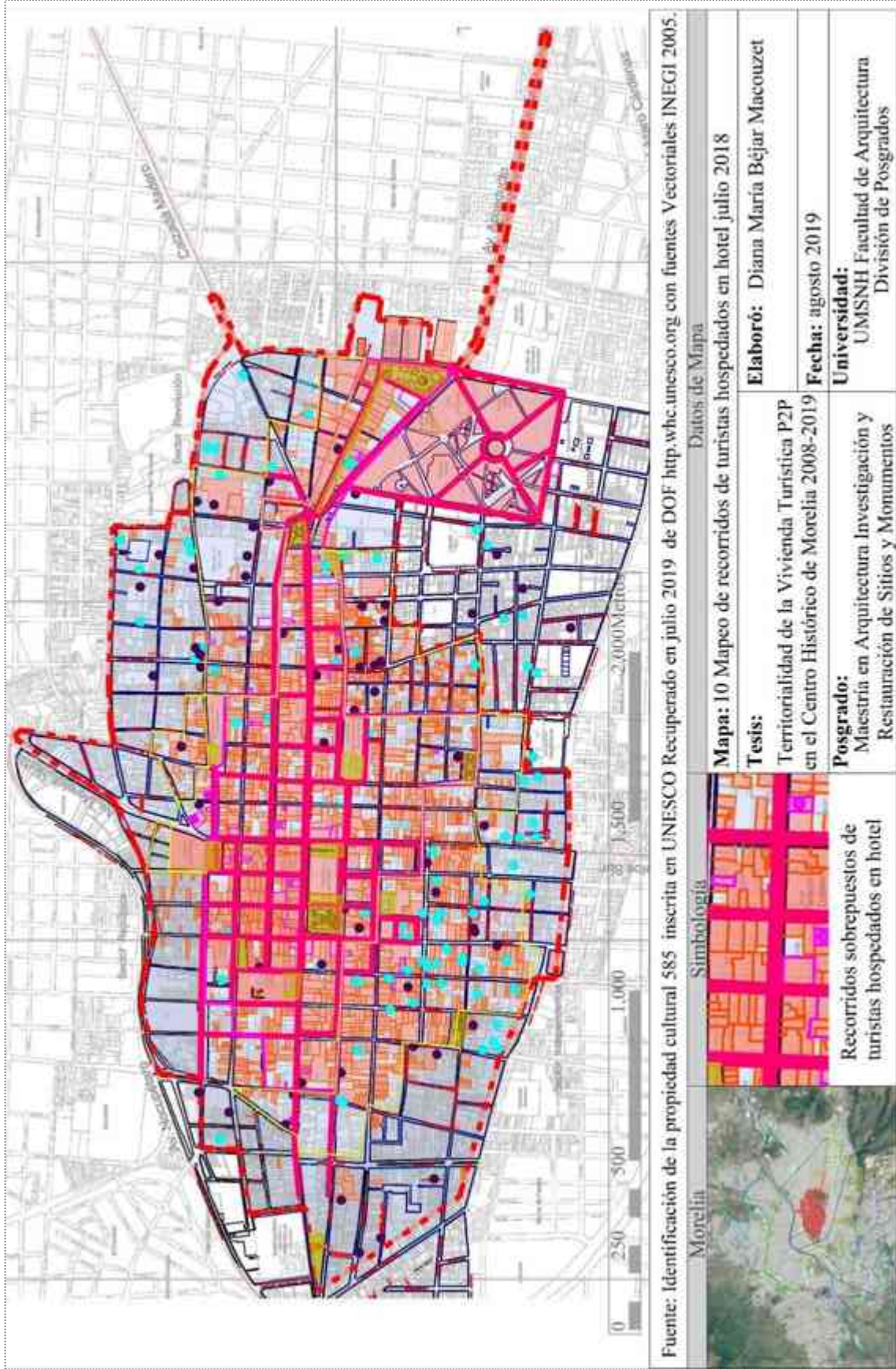
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



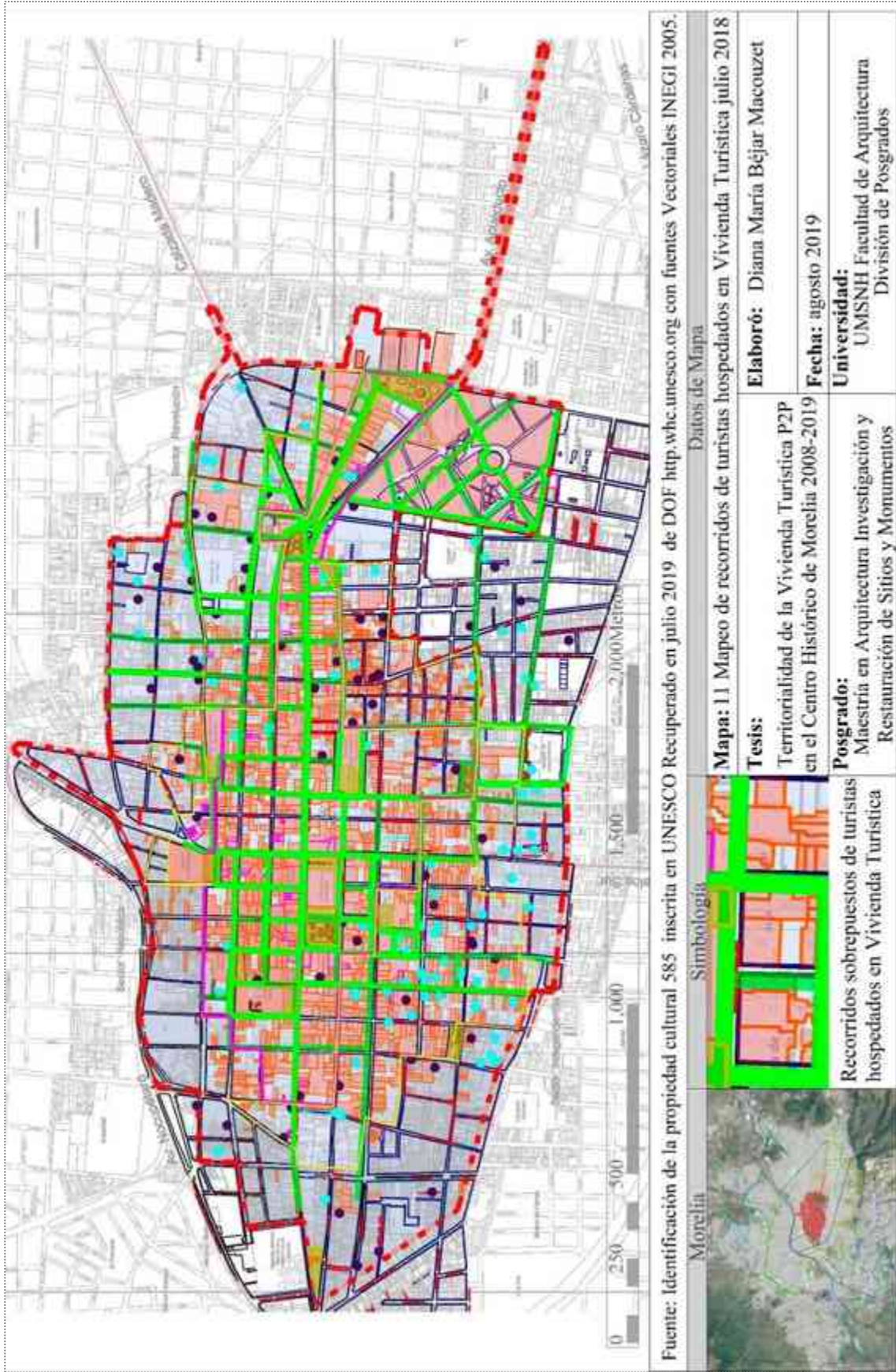
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



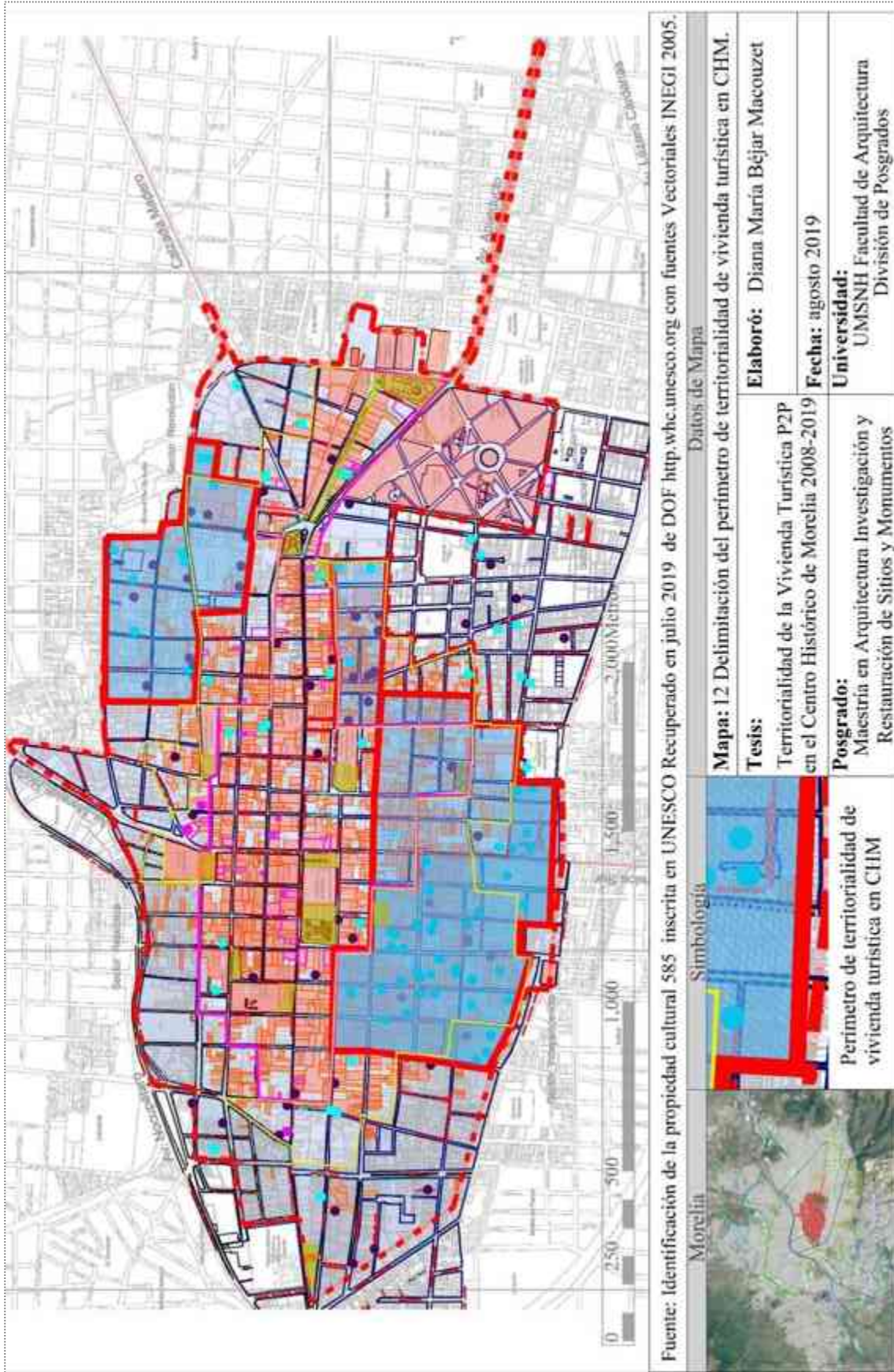
Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



Anexo 1: Mapeos de territorialidad de vivienda turística en el centro histórico de Morelia.



Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
1	En el centro bonito departamento	3	\$ 494.00	La corregidora	no	vivienda	casa	4.6	36
2	departamento en el corazon de la ciudad	3	\$ 285.00	Pípila	no	vivienda	casa	4.7	64
3	Bonito departamento en el CHM	3	\$ 532.00	Allende	no	vivienda	casa	4.7	63
4	Mi hogar es tu casa	3	\$ 361.00	Allende	no	vivienda	cuarto	0	1
5	Moderno y amplio departamento muy cerca del centro de morelia	3	\$ 722.00	Guerrero	no	vivienda	casa	5	18
6	Hosteria familiar Nissi	3	\$ 817.00	Carlos Salazar	no	hotelera	cuarto	0	1
7	El rincón Azul	3	\$ 399.00	Santiago tapia	no	vivienda	casa	0	0
8	Mexica loft- in downtown-family pet frindly	3	\$ 646.00	Eduardo Ruiz	no	vivienda	casa	0	0
9	Casa V Morelia centro	2	\$ 931.00	Lerdo de Tejada	si	vivienda	casa	5	64
10	Hotel Victoria Morelia	2	\$ 437.00	Lerdo de Tejada	no	hotelera	cuarto	4.8	4
11	La casa de los bubos	2	\$ 456.00	Allende	no	vivienda	cuarto	4.5	11
12	Amplio cuarto en el centro de morelia	2	\$ 247.00	Nicolas Bravo	no	vivienda	cuarto	4.8	14
13	Casa Bonita	2	\$ 532.00	Guadalupe victoria	no	vivienda	casa	4.9	40
14	Casa Linda	1	\$ 608.00	Madero	si	vivienda	casa	5	5
15	Tour Package in Morelia Michoacán	2	\$ 2,280.00	Allende	si	vivienda	casa	0	0
16	Casa en el Centro de Morelia	2	\$ 380.00	Corregidora	no	vivienda	cuarto	0	0
17	MLM Apartamiento LOFT GRANADITAS	3	\$ 304.00	Quintana Roo	no	vivienda	casa	4.5	39

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
18	MLM Apartamento pequeño en Morelia	3	\$ 304.00	Guerrero	no	vivienda	casa	4.3	60
19	Spacios room in downtown Morelia	3	\$ 304.00	Quintana Roo	no	vivienda	cuarto	4.8	119
20	MLM Downtown Casa equipada	3	\$ 1,140.00	Rayón	no	vivienda	casa	0	0
21	Spacios double room in downtown Morelia	3	\$ 323.00	Manuel Muñiz	no	vivienda	cuarto	4.6	83
22	ESKINA CENTRO CUARTO	3	\$ 323.00	Manuel Muñiz	no	vivienda	cuarto	5	6
23	Spacios double room in downtown Morelia	3	\$ 304.00	Rayón	no	vivienda	cuarto	4.8	76
24	Colonial Suite at Casona Rosa B&B	2	\$ 2,090.00	Galeana	si	hotelería	cuarto	0	0
25	Casa xola-xola 4 Charming	2	\$ 1,121.00	Galeana	si	vivienda	cuarto	5	79
26	Cozy room y downtown morelia	2	\$ 285.00	Galeana	si	vivienda	cuarto	4.9	56
27	recamara para viajeros	2	\$ 171.00	Galeana	si	vivienda	cuarto	0	0
28	La casa del lago	2	\$ 285.00	Guerrero	no	vivienda	cuarto	0	0
29	Hotel habitación a unos pasos de catedral	2	\$ 456.00	Guerrero	no	hotelería	cuarto	4.6	26
30	Cuarto cerca de catedral, estacionamiento en la noche	2	\$ 665.00	Galeana	no	hotelería	cuarto	4.5	9
31	cuarto en el centro de morelia	2	\$ 361.00	Abasolo	si	vivienda	cuarto	5	1
32	Departamento en centro de morelia	2	\$ 1,311.00	Abasolo	si	vivienda	casa	0	0
33	MLM Lindo apartamento en centro histórico	2	\$ 475.00	Fuerte los remedios	no	vivienda	casa	4.7	63

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
34	Restord colonial GEM in Morelia	2	\$ 3,040.00	Fuerte los remedios	no	vivienda	casa	5	18
35	Hotel del callejón hab. 2	2	\$ 722.00	Leona Vicario	no	hotelera	cuarto	4.2	53
36	Morelia centro histórico	2	\$ 209.00	Fuerte los remedios	no	vivienda	cuarto	5	21
37	Departamento con terraza y hamaca en el centro	3	\$ 285.00	Fuerte de coporo	no	vivienda	cuarto	4.8	31
38	Cuarto frente a terraza con hamaca en el centro	3	\$ 342.00	Morelos sur	no	vivienda	cuarto	4.8	37
39	Casa *Morelos* Morelia Mich Centro	3	\$ 2,451.00	Ortega y Montañes	si	vivienda	casa	4.8	17
40	Departamento moderno a 4 cuadras de catedral	3	\$ 285.00	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	4.9	12
41	Hermosa casa centríca con habitaciones privadas	3	\$ 266.00	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	3.4	3
42	Comfortable cuarto privado con baño y smart tv	3	\$ 361.00	Morelos sur	no	vivienda	cuarto	4.8	10
43	Cuarto triple en el corazón de morelia	3	\$ 247.00	Virrey de Mendoza	no	vivienda	cuarto	5	6
44	Habitación Ana	3	\$ 456.00	Vasco de Quiroga	no	vivienda	cuarto	5	1
45	Habitación Raquel	3	\$ 475.00	Andres del Río	no	vivienda	cuarto	0	0
46	Habitación Carlota	3	\$ 456.00	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	5	2
47	The Morelia Room	2	\$ 1,406.00	Aldama	si	hotelera	cuarto	5	2
48	Casa Galeana	2	\$ 1,634.00	Galeana	si	vivienda	casa	5	6
49	Casa Xola Xola 3	2	\$ 1,406.00	Galeana	si	vivienda	cuarto	5	27
50	Patzcuaro Suite in casona rosa	2	\$ 1,577.00	Galeana	si	hotelera	cuarto	4.7	7

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
51	Confortable casa a 4 cuadras de catedral	2	\$ 551.00	Rayón	no	vivienda	cuarto	5	3.2
52	Frida Suite at Casona Rosa	2	\$ 1,634.00	Galeana	si	hotelera	cuarto	5	3
53	Monarca Suite casona rosa	2	\$ 1,444.00	Galeana	si	hotelera	cuarto	4.9	22
54	Suite Dangar	1	\$ 475.00	Galeana	no	vivienda	casa	4.5	10
55	Habitación "Lamat" al pie de catedral	2	\$ 342.00	Galeana	si	vivienda	cuarto	4.2	14
56	Fabulosa casa en centro histórico	1	\$ 1,425.00	Allende	si	vivienda	casa	4.7	151
57	Preciosa casa escondida en el centro histórico	1	\$ 1,007.00	Abasolo	si	vivienda	casa	4.7	18
58	Casa a 5 min de la catedral- cuarto 2	1	\$ 361.00	Hidalgo	si	vivienda	cuarto	0	0
59	Casa Xola Xola 2	2	\$ 1,425.00	San Cristobal Ecatepec	si	vivienda	cuarto	4.8	18
60	Casa Xola Xola 1	2	\$ 1,406.00	Matamoros	si	vivienda	cuarto	5	24
61	Atrás de catedral- desayuno y parking	2	\$ 304.00	Matamoros	si	hotelera	cuarto	4.3	5
62	Habitación privada a 2 calles de catedral	2	\$ 228.00	Abasolo	si	vivienda	cuarto	4.8	12
63	Hotel del callejón hab. 1	2	\$ 494.00	Aldama	si	hotelera	cuarto	4.5	128
64	Hotel habitación a unos pasos de catedral	2	\$ 494.00	Galeana	si	hotelera	cuarto	4.6	34
65	Habitación Bermeja	2	\$ 190.00	Galeana	si	vivienda	cuarto	5	2
66	Atrás de catedral- desayuno y parking	2	\$ 323.00	Abasolo	si	hotelera	cuarto	3.6	19
67	Xola 5	2	\$ 1,672.00	Aldama	si	vivienda	cuarto	5	3

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
68	Habitación a 3 cuadras de catedral con pensión para auto	2	\$ 551.00	Leona Vicario	si	hotelería	cuarto	4.5	4
69	Atrás de catedral-desayuno y parking	2	\$ 266.00	Leona Vicario	si	hotelería	cuarto	4.3	10
70	Centro de morelia	2	\$ 627.00	Aldama	si	vivienda	casa	5	10
71	Morelia de mis amores	2	\$ 456.00	García Obeso	si	vivienda	cuarto	0	0
72	Privite room above burger restaurant in downtown	2	\$ 513.00	Aldama	no	vivienda	casa	0	0
73	Habitación en el centro e Morelia michoacán	2	\$ 228.00	Morelos sur	no	vivienda	cuarto	4.8	30
74	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	2
75	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	2
76	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
77	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
78	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
79	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
80	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
81	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
82	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
83	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
84	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
85	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
86	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
87	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
88	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
89	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
90	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
91	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
92	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
93	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
94	Mansión catrina literas	1	\$ 247.00	Velazquez de león	no	hotelería	compartido	4.8	1
95	La casa de los rompecabezas	2	\$ 285.00	Ortega y Montañes	si	vivienda	cuarto	4.8	26
96	Cocos room	3	\$ 361.00	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	4.8	29
97	La casa de los rompecabezas	3	\$ 285.00	Ana María Gallaga	no	vivienda	cuarto	5	59
98	Departamento colorin	3	\$ 893.00	Juan José de lejarza	no	vivienda	casa	5	49

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
99	MLM, habitación amplia, 10 min a pie del centro	3	\$ 380.00	Sanchez de Tagle	no	vivienda	cuarto	4.5	12
100	La casa de los rompecabezas	3	\$ 608.00	Sanchez de Tagle	no	vivienda	cuarto	5	21
101	Habitaciones mexicanas en el centro de morelia	3	\$ 931.00	Ortega y Montañes	no	vivienda	cuarto	3.8	10
102	MLM casa en el centro completa para ti	3	\$ 456.00	Ortega y Montañes	no	vivienda	casa	4.7	36
103	Casa cómoda y segura en excelente ubicación	3	\$ 950.00	Juan Ruiz de alarcón	no	vivienda	casa	4.9	44
104	Casa Josefina Morelia	3	\$ 1,520.00	Segunda Privada Ortega y Montañes	no	vivienda	casa	4.9	22
105	Hotel Diana del Bosque	3	\$ 2,356.00	Rafael Carrillo	no	hotelería	casa	0	0
106	Hotel Casa San Diego	1	\$ 1,520.00	Acueducto	si	hotelería	cuarto	0	0
107	Apartamento acueducto	1	\$ 361.00	Acueducto	si	vivienda	cuarto	0	0
108	Casa Acueduto	1	\$ 342.00	Fray Antonio	si	vivienda	cuarto	0	0
109	Casa Histórica en Centro de Morelia	1	\$ 1,026.00	Fray Antonio	si	vivienda	casa	4.4	33
110	Casa acuedcto en el centro histórico de morelia	1	\$ 1,729.00	Gertudis bocanegra	si	vivienda	casa	5	3
111	Habitación en el centro de morelia	3	\$ 247.00	Revillagigedo	no	vivienda	cuarto	0	0
112	Cuarto colonial en el centro	2	\$ 418.00	20-nov	no	vivienda	cuarto	5	42
113	Casa de los colibris	3	\$ 399.00	Madero Ote	no	vivienda	cuarto	4.2	9
114	CABANA morelia	3	\$ 399.00	Privada Carillo puerto	no	vivienda	cuarto	4.8	13
115	Loft de madera	3	\$ 437.00	Isaac Arriaga	no	vivienda	cuarto	4.9	54
116	Recamaras departamento casa ambriz zona centro	2	\$ 456.00	Carrillo Puerto	no	vivienda	cuarto	4.8	9

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
117	Departamento casa ambriz	2	\$ 1,140.00	20 de noviembre	no	vivienda	casa	5	41
118	Beauty home at morelia downtown	2	\$ 1,159.00	Luis Moya	no	vivienda	casa	4.7	4
119	Vacational rent at morelia mich	2	\$ 1,007.00	Plan de Ayala	no	vivienda	casa	3.3	4
120	La casa del callejón	2	\$ 646.00	20 de noviembre	no	vivienda	casa	5	7
121	Pirekua	2	\$ 589.00	20 de noviembre	no	vivienda	casa	5	41
122	Casa en el centro histórico de morelia	2	\$ 627.00	Revolución	no	vivienda	casa	4.8	50
123	Morelia centro_ departamento	2	\$ 817.00	Revolución	no	vivienda	casa	5	18
124	Cuarto Balcones	3	\$ 304.00	Plan de Ayala	no	vivienda	cuarto	4.2	28
125	Casa Sa Juan - lovely place downtown morelia	2	\$ 1,216.00	Amado Nervo	no	vivienda	casa	4.7	22
126	Encantadora habitación colonial mexicana	3	\$ 228.00	Plan de Ayala	no	vivienda	cuarto	4.4	5
127	Festival de Musica de morelia, disfruta casa sirena	3	\$ 1,026.00	Iro de mayo	no	vivienda	casa	0	0
128	Spacios room- walking distance to the cathedral	3	\$ 209.00	Revolución	no	vivienda	cuarto	4.8	178
129	Cuarto a 1.3k de cathedral	3	\$ 190.00	5 de febrero	no	vivienda	cuarto	4.8	82
130	Nice apt downtown	3	\$ 304.00	Revolución	no	vivienda	casa	4.3	51
131	Tapanco zona centro	3	\$ 228.00	Amado Nervo	no	vivienda	cuarto	1	1
132	Bonita depa céntrico II	3	\$ 323.00	Iro de mayo	no	vivienda	casa	4.5	43
133	Depa con vista en el centro III	3	\$ 342.00	Plan de Ayala	no	vivienda	casa	4.5	88

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
134	Casa Dulce Reyna , cerca catedral	3	\$ 2,261.00	Plan de Ayala	no	vivienda	casa	4.9	28
135	Céntrica "Casa Alejos"	3	\$ 1,026.00	Plan de Ayala	no	vivienda	casa	4.5	47
136	Fortaleza del rey	3	\$ 570.00	Plan de Ayala	no	vivienda	cuarto	5	2
137	Primesa purépecha	3	\$ 551.00	Miguel Silva	no	vivienda	cuarto	5	2
138	Hermosa suite a unos pasos del centro histórico	2	\$ 1,178.00	Miguel Silva	si	vivienda	cuarto	4.8	5
139	Casa eugenia	1	\$ 1,197.00	20 de noviembre	si	hotelaria	cuarto	5	16
140	Casa eugenia	1	\$ 8,303.00	20 de noviembre	si	hotelaria	casa	5	16
141	Zirahuen	1	\$ 513.00	21 de noviembre	no	vivienda	cuarto	0	1
142	Casa eugenia	1	\$ 1,121.00	Plan de Ayala	si	vivienda	cuarto	0	0
143	Increible y lujosa suite en centro histórico	2	\$ 1,976.00	Heroes de nocupetaro	si	vivienda	casa	4.8	4
144	Master suite in hotel	2	\$ 1,026.00	Pino Suárez	si	hotelaria	cuarto	5	1
145	Terraza LunaDragon	2	\$ 893.00	Pino Suárez	si	vivienda	casa	0	1
146	Confortalbe y céntrico en Morelia	2	\$ 988.00	Morelos norte	no	hotelaria	cuarto	5	2
147	Suites concepto	1	\$ 1,520.00	Santiago tapia	si	vivienda	cuarto	2	4
148	Suites concepto	1	\$ 1,463.00	Santiago tapia	si	vivienda	cuarto	2	5
149	Suites concepto	1	\$ 1,520.00	Santiago tapia	si	vivienda	cuarto	2	5
150	Suites concepto	1	\$ 1,463.00	Santiago tapia	si	vivienda	cuarto	2	4.5
151	Suites concepto	1	\$ 1,520.00	Santiago tapia	si	vivienda	cuarto	2	5
152	Suites concepto	1	\$ 1,463.00	Santiago tapia	si	vivienda	cuarto	2	4
153	Casa cantera	1	\$ 1,311.00	benito juarez	si	hotelaria	casa	5	14
154	Hom	1	\$ 20,710.00	Aquiles Serdán	si	hotelaria	casa	0	0
155	Casa boutique	1	\$ 1,729.00	Melchor ocampo	si	vivienda	casa	4.7	10

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
156	Dream home at morelias heart	1	\$ 13,699.00	Aquiles Serdán	si	vivienda	casa	0	0
157	Casa dragones	1	\$ 2,850.00	Álvaro Obregon	si	vivienda	cuarto	0	0
158	Recamara tipo cabaña zinapecuaro	1	\$ 760.00	Aquiles Serdán	si	vivienda	cuarto	5	1
159	Patzcuaro habitación	1	\$ 513.00	Aquiles Serdán	si	hotelaria	cuarto	3.5	2
160	MLM departamento a media cuadra de san francisco	1	\$ 418.00	Fray Juan de San Miguel	no	vivienda	casa	4.5	46
161	Apartment within colonial morelia	1	\$ 760.00	Juan José de lejarza	si	vivienda	casa	4.8	87
162	We illuminate charming apartment	1	\$ 836.00	Vicente Santa maría	si	vivienda	casa	2	1
163	Espacio humboldt morelia centro	1	\$ 456.00	Humboldt	no	vivienda	cuarto	0	0
164	Casa céntrica morelia	1	\$ 494.00	Bartolomé de las casas	si	vivienda	casa	5	1
165	Home limonchelo b&b	1	\$ 950.00	bartolomé de las casas	si	hotelaria	cuarto	5	8
166	Renta de cuartos con servicios	2	\$ 190.00	bartolomé de las casas	si	vivienda	cuarto	4	1
167	Two bedroom apartmen old morelia	2	\$ 836.00	Juan José de lejarza	si	vivienda	casa	4.8	67
168	Very central apartmen no stairs	2	\$ 741.00	Juan José de lejarza	si	vivienda	casa	4.7	43
169	Casa VH	2	\$ 2,261.00	Juan José de lejarza	si	vivienda	casa	0	0
170	Comfi apartmen within colonial morelia	2	\$ 684.00	antonio alzate	si	vivienda	casa	5	5
171	Lovely studio for couples	2	\$ 684.00	josé abad	si	vivienda	casa	4.9	9

Anexo 2: Inventario de ofertas de Airbnb en centro histórico de Morelia julio 2019.

no.	Inmueble	Zona	Noche	Calle	Catalogado	Tipo de servicio	Tipo de oferta	Estrellas	Cantidad de calificaciones
172	Casa en el centro histórico de morelia	2	\$ 1,064.00	josé abad	si	vivienda	casa	5	41
173	Descuento por apertura en frente de las tarascas	2	\$ 380.00	Bartolomé de las casas	si	vivienda	cuarto	4.4	8
174	Terraza con vista a las tarascas	2	\$ 437.00	Bartolomé de las casas	si	vivienda	cuarto	5	1
175	Con privacidad, amplitud y en el centro histórico	2	\$ 456.00	Sor juana ines de la cruz	si	vivienda	cuarto	4.9	8