Gremium©| Volumen 11 | Número 22 | Marzo 2024 | pp. 121-132
Revista de acceso abierto editada por Editorial Restauro | ISSN: 2007-8773 | Ciudad de México
https://gremium.editorialrestauro.com.mx/ | contacto@editorialrestauro.com.mx

Sección: Teoría / Theory
Tipo de contribución: Artículo de Investigación / Research Article
https://www.doi.org/10.56039/rgn22a10

Airbnb contra el derecho a la ciudad patrimonial. Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Guanajuato

Airbnb against the right to the heritage city. Concepts based on the Guanajuato city case

David Navarrete Escobedo[a]
[a]Universidad de Guanajuato: E-mail, ORCID

Recibido: 06 de agosto del 2023 | Aceptado: 22 de febrero del 2024 | Publicado: 31 de marzo de 2024

Resumen

El objetivo de este artículo es analizar la presencia de Airbnb bajo la noción del derecho a la ciudad. Se aborda la relación entre la presencia de la vivienda turística tipo Airbnb, la especialización turístico-comercial y el derecho a habitar el patrimonio urbano-arquitectónico en un centro histórico. Para ello, se desarrolló una investigación de tipo mixto sobre las transformaciones urbanas del polígono UNESCO en la ciudad de Guanajuato y su lectura desde la noción del derecho a la ciudad. Los indicadores estudiados fueron: el uso de suelo, el uso de los espacios públicos, y las dinámicas de población. Los resultados muestran que la poca intervención del estado y la supremacía de los intereses empresariales de propietarios de inmuebles catalogados, contravienen a la noción de derecho a la ciudad. Airbnb y el turismo en zonas patrimoniales introducen dinámicas sociales y espaciales de exclusión, determinadas por el nivel de ingresos, nuevos usos, el aumento del valor del uso de suelo habitacional y de comercio.

Palabras clave: Airbnb, Turismo, Derecho a la Ciudad.

Abstract

The purpose in this paper is to analyze Airbnb under the notion of the right to the city. This work analyzes the relationship between the multiplication of tourist housing -Airbnb-, tourist-commercial specialization and the right to the city (the right to inhabit the urban-architectural heritage in historic centers). This is a mixed type research about urban transformations in the UNESCO's area of Guanajuato city. The studied indicators are: land use, use of public spaces, and population dynamics. Results show how the state intervention and the business supremacy in heritage properties contravene the right to the city. Tourism in heritage areas introduces social and spatial dynamics of exclusion determined by the level of income, new uses, and the increase in the value of residential and commercial land use.

Keywords: Airbnb, Tourism, Right to the City.

1. Introducción

El derecho a la ciudad se ha convertido en una fórmula de reivindicación de varios derechos individuales y colectivos en los últimos años (Harvey, 2011). Éste ha tomado forma en manifiestos y movilizaciones diversas, visibles en varias marchas, tomas de plazas y en luchas por la vivienda digna, contra la gentrificación o contra la privatización de la calle (Harvey, 2013). A pesar de que el concepto fue forjado hace más de 50 años por Henri Lefebvre (1968), hoy resulta de gran actualidad como instrumento político-crítico sobre las transformaciones urbanas en curso. El término "derecho a la ciudad" ha sido cargado de diferentes conceptos y acepciones según los actores sociales o políticos que lo instrumentan. Sin embargo, toda esa profusión de acepciones, al menos en lo esencial comunican con el concepto original de 1968, que consiste en: el derecho a la vida urbana cotidiana sin prioridades de lucro y el derecho de los ciudadanos a decidir hacia dónde quieren llevar su sociedad y su ciudad. Es la revisión de esos fundamentos la que ocupa este trabajo en un contexto temporal, económico, cultural y urbanístico diferente, y que resulta de gran utilidad.

El objetivo de este artículo es confrontar la noción del derecho a la ciudad con las transformaciones

© David Navarrete Escobedo 2024
Este artículo es una publicación de acceso abierto. CC BY-NC-ND

urbano-arquitectónicas contemporáneas en zonas patrimoniales, particularmente con Airbnb[1] y la especialización turística. La hipótesis de partida propone que el tipo de urbanismo en los que esos fenómenos se incluyen, y que es promovido en varios centros históricos protegidos, implica la erosión del derecho a habitarlos cotidianamente por parte de clases de perfiles socioeconómicos diversos y populares. En otros términos, este trabajo pretende analizar la relación entre la vivienda turística tipo Airbnb, la especialización comercial y el derecho a la ciudad (el derecho a habitar el patrimonio urbano-arquitectónico en centros históricos). La pregunta general planteada es la siguiente: ¿Cuáles son las principales transformaciones urbanas y arquitectónicas derivadas de la tematización turística y del Airbnb que se oponen a las nociones centrales del concepto del derecho a la ciudad?

Para responder esta pregunta proponemos una investigación de tipo mixto, conformada por las siguientes etapas. En primer lugar, estableceremos una discusión teórica sobre el derecho a la ciudad, el derecho a la vida urbana y Lo urbano, basados para ello en el trabajo fundador de Henri Lefebvre, así como en otros seguidores marxistas, como David Harvey (2011). En segunda instancia abordaremos la instalación de Airbnb en los centros históricos patrimoniales en la última década, tanto a nivel nacional como internacional, y sus implicaciones para la habitabilidad de esos barrios. Bajo esa revisión estableceremos las principales consecuencias que se han detectado en el ámbito social, económico y patrimonial en diferentes ciudades. En tercer lugar, abordamos el estudio de caso, Guanajuato, México, y su estructura turístico-comercial y de Airbnb, así como las implicaciones que tiene para el acceso de los locales a un uso cotidiano del patrimonio urbano-arquitectónico. Por último, contrastaremos los aspectos teóricos del derecho a la ciudad con las transformaciones urbanas y las consecuencias sociales introducidas por el turismo y el Airbnb en la realidad de Guanajuato.

2. Sobre el derecho a la ciudad y la vivienda turística en centros patrimoniales

2.1. Sobre el derecho a la ciudad, el derecho a la vida urbana y a Lo urbano

El derecho a la ciudad se manifiesta como una forma superior de los derechos: derecho a la libertad, a la individualización en sociedad, al hábitat y al habitar (Lefebvre, 1969, p. 159). El derecho a la ciudad sólo puede formularse como un derecho a la vida urbana, y ésta a su vez es la afirmación de Lo urbano: un modo de vida que transfigura la cotidianidad de los territorios. En este sentido, la noción de derecho a la ciudad contiene dos dimensiones que vale la pena distinguir; por una parte ella integra una dimensión inmediata, una realidad presente y material, un dato práctico sensible y arquitectónico (es decir la ciudad tal como funciona en el presente); y por otro lado, el derecho a la ciudad contiene una dimensión prospectiva, una posibilidad de cambio, una realidad social compuesta por relaciones a construir o reconstruir por el pensamiento, es decir Lo urbano (Lefebvre, 1968, p. 67).

Esa parte del derecho a la ciudad diferente de la realidad cotidiana y del orden establecido de las cosas, que permite imaginar, proponer y pensar el futuro, el tipo de sociedad y de individuos que queremos ser, se define como Lo urbano. Lo urbano es la parte política de la noción del derecho a la ciudad, en la medida en que se constituye como una forma mental y social de la conjunción y de la convergencia de voluntades. Mejor aún, el derecho a la ciudad con Lo urbano es una suma de encuentros; nace de cantidades (espacios, objetos, productos). Es una diferencia o, mejor aún, un conjunto de diferencias (Lefebvre, 1968, p. 103).

Lo urbano implica la búsqueda de nuevas prácticas y nuevas sociabilidades. Esa búsqueda incluye el hecho de no poder generar cambios a causa de la exclusión, proceso que se presenta en tres formas: la espontánea, la voluntaria y/o la programada. Es decir, Lo urbano presenta una contradicción importante, porque para desarrollarse tomará los intereses de ciertos grupos y actores sociales, políticos y/o económicos, en detrimento de otros que no formen parte del poder. El reto de Lo urbano es tratar entonces de superar esa exclusión haciendo que los encuentros de intereses sean posibles. He aquí un importante

componente utópico de la noción del derecho a la ciudad, pero que al menos trata de contrarrestar la hegemonía de la reproducción de capital como razón de ser de la construcción de la ciudad.

La vida urbana, la sociedad urbana, en un solo concepto Lo urbano, no pueden prescindir de una base práctico-sensible, de una morfología (Lefebvre, 1969:67). Dicha morfología es lo que en general se puede entender por ciudad. Entramos aquí a otro conflicto, debido a que las mutaciones urbano-arquitectónicas, territoriales, políticas, económicas y paisajísticas de lo que históricamente hemos designado como ciudad, ya no corresponden con la realidad de la urbanización contemporánea (Choay, 1994). Históricamente dos elementos han sido constantes en la definición de la ciudad en la cultura occidental: la *urbs* y la *civitas*. A partir de la correspondencia de esos elementos se han podido leer diferentes épocas y tipos de ciudades, estableciendo una relación en la cual el espacio será un producto social, y a su vez determinará el orden comunitario y los comportamientos individuales (Harvey, 1988).

Entonces el espacio físico (las construcciones, las calles, las plazas, los jardines, los monumentos, las viviendas, en una palabra, la ciudad, en tanto que *urbs*, es indispensable para la constitución y el entendimiento de la noción del derecho a la ciudad). Por una parte, la ciudad como realidad inmediata y tangible, de experiencia sensorial cotidiana, enviará las señales del orden vigente, de los que detienen el poder y de los que habitan y controlan el contenedor-espacio. Y por otra parte, la ciudad en tanto que *urbs* enviará señales de lo que se tiene que intervenir espacialmente, para conducir a la sociedad hacia un modelo superior de mejora e inclusión de la mayoría de la diversidad de grupos, clases, culturas, historias, individuos, etc.

> "...el derecho a la ciudad se plantea como una denuncia, como una exigencia. Este derecho camina lentamente a través de sorprendentes desvíos (la nostalgia, el turismo, el retorno al corazón de la ciudad tradicional, la apelación a las centralidades existentes o a otras elaboradas *ex novo*) ...El derecho a la ciudad no puede concebirse como un simple derecho de visita o como un retorno a las ciudades tradicionales. Solo puede formularse como un derecho a la vida urbana, transformada, renovada. Poco importa que el tejido urbano encierre el campo y lo que subsiste de vida campesina, siempre que "lo urbano"-lugar de encuentro, prioridad del valor de uso, inscripción en el espacio de un tiempo elevado al rango de bien supremo entre los bienes -encuentre su base morfológica, su realización práctico-sensible. Ello exige una teoría integral de la ciudad, y de una sociedad urbana que utilice los recursos de la ciencia y del arte" (Lefebvre, 1968, p.139)

Conviene, tal como lo plantea Henri Lefebvre, considerar al derecho a la ciudad como una denuncia y una exigencia. Originalmente, nació de la expresión de un malestar cultural provocado por una crisis devastadora de la vida cotidiana de varios barrios parisinos en la segunda mitad del siglo XX; un malestar y una devastación que en la tercera década del siglo XXI se han instalado en nuevas geografías. La crisis de mediados del siglo pasado fue considerada por Lefebvre como el pretexto para cuestionar y pensar nuevos futuros de vida urbana, menos alienados, sin que ello excluya el conflicto y la dialéctica propios de la producción social del espacio.

En ese contexto, el concepto del derecho a la ciudad sigue vigente y ha sido útil en el siglo XXI para numerosos estandartes políticos y causas sociales por una sencilla razón: nació de la sensibilidad de las calles. La sensibilidad a la que nos referimos, según la obra de Lefebvre, proviene de la transformación/destrucción/renovación de barrios patrimoniales en las décadas de 1950-1970, como el mercado de *Les Halles* de Víctor Baltard de 1874, o la demolición masiva de varias manzanas de edificios anteriores al siglo XIX consideradas insalubres en el centro de París (ex. El barrio de *Beaubourg* para la instalación del Centro Pompidou). En el siglo XXI, el derecho a la ciudad se constituye como un elemento unificador de luchas diversas sobre temas particulares: la falta de vivienda, la gentrificación y el desplazamiento de poblaciones, la criminalización de personas pobres o diferentes, entre otras. La propuesta dialéctica, crítica y conceptual de Henri Lefebvre, inspira la forma en que el reclamo ante la sensibilidad de la calle puede ser planteado actualmente.

En síntesis, el derecho a la ciudad, partiendo de la noción original, presenta los siguientes componentes

esenciales: el derecho a habitar y al hábitat, que implica el derecho a la vida urbana cotidiana; el derecho de la *civitas* a imprimir su identidad en el espacio -*la urbs*- para fines de una identificación con su historia y su patrimonio (hechos y significados); y el derecho a la participación de esos ciudadanos en la creación de una base práctico-sensible (la ciudad) que permita la convergencia de las diferencias y cantidades (personas, espacios y objetos) dentro de la diversidad sociocultural que define a Lo urbano.

2.2. Sobre el turismo y el Airbnb en los centros históricos patrimoniales

Habíamos comentado que el propósito de este trabajo era verificar la utilidad del concepto original del derecho a la ciudad para evaluar la realidad urbano-arquitectónica en centros históricos. Uno de los fenómenos urbanos más recientes en esos contextos patrimoniales es el de su turistificación, entendida como la puesta en marcha (espontánea o planificada oficialmente) de un espacio para ser utilizado prioritariamente por turistas y poblaciones flotantes.

Algunos de los indicadores directos de la turistificación los podemos rastrear en las políticas urbanísticas y económicas de "rescate" de varios centros patrimoniales al menos desde 1990, y acentuadas en los 2000's, con programas como el de "Pueblos Mágicos" en el caso mexicano, y con los nombramientos de la UNESCO a nivel internacional (Pineda y Velasco, 2017; Cortés, 2014). Esta turistificación se basa en una terciarización de la economía urbana y la construcción de importantes infraestructuras de hospedaje y de movilidad para los viajeros. Recientemente, la turistificación se ha apoyado con el uso de tecnologías de comunicación y transporte para continuar su masificación. Es el caso del servicio de hospedaje turístico que, desde 2008, se ha servido de aplicaciones digitales para la renta de cuartos y viviendas entre particulares, entre los cuales Airbnb es el más importante.

En ese contexto de turistificación de sitios y ciudades con valor patrimonial, Airbnb se inserta en procesos de desplazamiento relacionados con el trabajo, el consumo y el poder adquisitivo, en las zonas centrales de varias ciudades latinoamericanas (Delgadillo, 2016; Bromley y Mackie, 2009; Swanson, 2007; Hayes, 2018). Y en la mayoría de los casos, Airbnb introduce una nueva dimensión de desplazamiento en centros patrimoniales. Este desplazamiento se basa en la extracción del uso de viviendas, que podrían ser para habitantes locales y permanentes, o bien de largo plazo.

La renovación de los centros, antes de Airbnb, acusaba ya exclusiones socio-espaciales vinculadas con el aumento del valor del suelo, de las rentas de vivienda, el costo de servicios, el costo de vida y la especialización en servicios comerciales y turísticos (Navarrete, 2017; Covert, 2017; Pineda y Velasco, 2017; Delgadillo, 2016; Cortés, 2014; Kurjenoja, Ismael y Hernández, 2018). Entonces, cuando Airbnb aparece en 2008 toca directamente el uso habitacional y el desplazamiento de habitantes; por ello podemos hablar de una nueva ola de gentrificación. Al hablar de gentrificación por Airbnb, conectamos directamente con la noción del derecho a la ciudad, debido a que la gentrificación ha sido identificada como uno de sus principales enemigos en la era del capitalismo avanzado del siglo XXI (Harvey, 2011).

Airbnb se convirtió en un acelerador de la gentrificación y de la turistificación a nivel mundial (Hernández, 2016; Brossat, 2019; Cocola-Gant y Gago, 2019; Navarrete, 2020; Hayes y Zaban, 2020). De 2010 a 2022, los estudios urbanos sobre el impacto de Airbnb en el mercado de la vivienda y el valor de las propiedades han tomado relevancia cuando en ciudades de alta demanda turística como París (Brossat, 2019), Lisboa (Cocola y Gago, 2021), San Francisco (Gainsforth, 2021), Nueva York (Moskowitz, 2018), Ciudad de México y San Miguel de Allende (Navarrete, 2022), entre otras, se manifestó una alza de precios de venta, de renta, y una pérdida de viviendas disponibles para renta a largo plazo, sobre todo para las clases populares (Hayes y Zaban, 2020).

La transformación del uso de las viviendas para su explotación como unidades en renta turística de corto plazo por medio de Airbnb, plantea cuestiones importantes sobre el patrimonio arquitectónico. Las viviendas usadas como Airbnb, frecuentemente concentradas en zonas protegidas, representan la transformación de un bien cultural, como originalmente es concebido el patrimonio, a un bien comercial, como en realidad está ocurriendo con esas estructuras arquitectónicas (Choay, 2006). Más aún debido a los lineamientos establecidos por las condiciones de uso de la plataforma Airbnb, donde se

plantean ciertos códigos estilísticos internacionales y genéricos de decoración y diseño arquitectónico, estaríamos asistiendo también a una transformación de espacios y al surgimiento de nuevas tipologías que cuestionan los referentes de identidad e historia arquitectónica local que se depositan en el patrimonio material.

Por último, la transformación del uso de las viviendas de un barrio tendría un impacto en la transformación de los espacios públicos y el uso comercial de los mismos. Así plazas, calles, callejones y plazoletas, estarían transformando su vocación comercial con una proclividad a la extensión de actividades de consumo en terrazas y banquetas prioritariamente turísticas. Con Airbnb y la turistificación se crea un tipo particular de ciudad, una realidad práctico-sensible en términos de Lefebvre y del derecho a la ciudad, en la que el orden socio-espacial favorece la explotación comercial y el uso de la *urbs* prioritariamente para visitantes y turistas, en detrimento de usos cotidianos, simbólicos y de hábitat de poblaciones locales permanentes.

3. Método

Esta investigación es de tipo mixto, y aborda las transformaciones urbanas del polígono declarado por la UNESCO en el centro de la ciudad de Guanajuato. Se trata de un estudio de caso seleccionado por investigaciones previas sobre la gentrificación y la turistificación en centros históricos mexicanos (Navarrete, 2017, 2020 y 2022). En cuanto a las fuentes, se recurrió al catálogo de monumentos históricos del INAH para identificar las áreas y los edificios protegidos. Igualmente, se recurrió a la declaratoria de la UNESCO para identificar las zonas de protección, y donde se encuentra el grueso de edificios protegidos. Posteriormente, se recurrió a la base de datos AirDNA para determinar el número de edificios de ese polígono, inscritos en la modalidad de explotación turística de Airbnb.

En tercer lugar, se consultaron las bases del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE 2015 y 2022, para identificar el número de unidades económicas especializadas en servicios turísticos y su impronta en el espacio comercial y urbano del centro de Guanajuato. Igualmente, se consultaron estadísticas de catastro municipal para ponderar la distribución de los diferentes usos de suelo en la zona patrimonial. Por último, se consultaron las cifras de población de los últimos dos censos de población INEGI 2010 e INEGI 2020 para ver la tendencia demográfica del territorio estudiado. La yuxtaposición de esos datos permitió identificar las zonas y los edificios considerados unidades de análisis en el estudio cualitativo sobre la transformación del uso de suelo comercial y habitacional y el uso del espacio público.

El análisis estadístico se complementó con la observación directa, en campo, por medio de un levantamiento fotográfico. También se utilizó la rejilla de observación, donde se recopiló y se sistematizó la información de las transformaciones urbanas en las zonas de mayor concentración de unidades económicas turísticas y de Airbnb. En ella se evaluaron diferentes aspectos relacionados con las manifestaciones del derecho a la ciudad: el derecho a habitar y al hábitat (uso habitacional para poblaciones locales, permanentes o de largo plazo); el derecho a la vida urbana cotidiana (uso del espacio público por parte de personas locales de diversos estratos sociales, particularmente los populares); y el derecho a la participación de los ciudadanos en la creación de una ciudad de diferencias y cantidades (personas, espacios, usos y objetos). Por último, se consultaron planes y programas municipales para verificar la participación ciudadana y la consulta pública de los locales sobre los proyectos de renovación del centro histórico, o bien sobre las transformaciones urbanas y comerciales del polígono de estudio.

4. Resultados

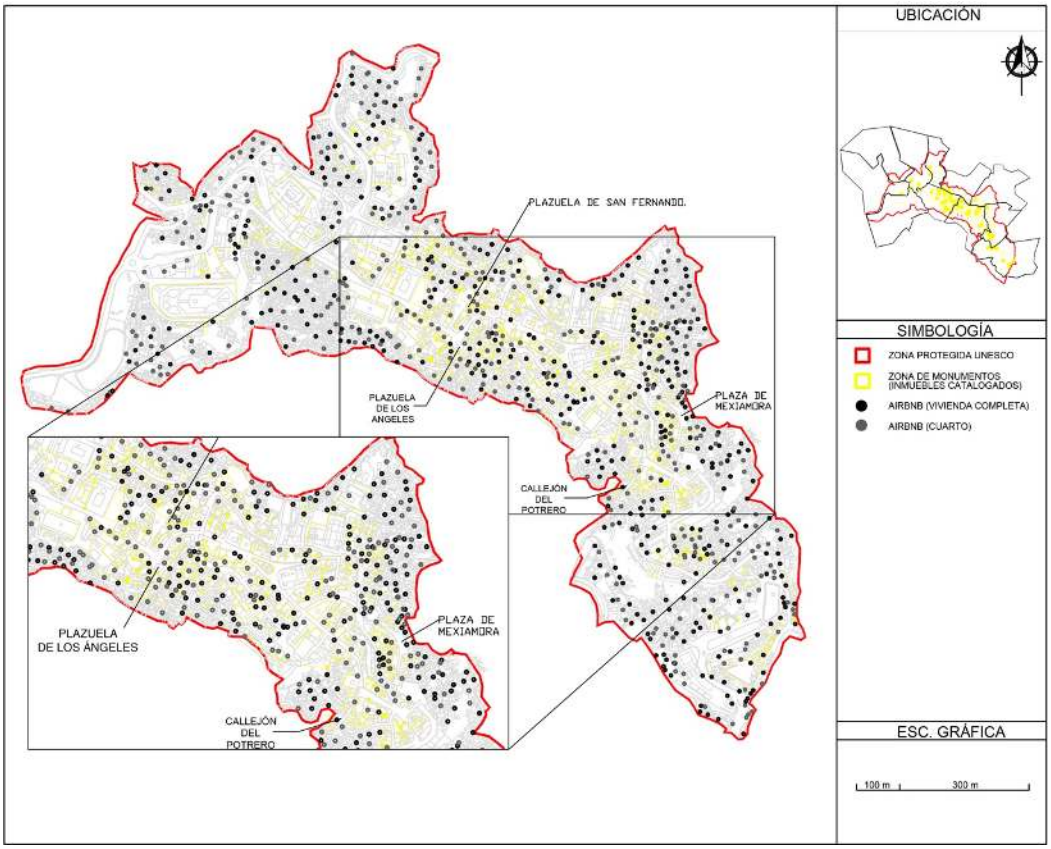
El centro patrimonial de Guanajuato cuenta con 629 monumentos históricos, cuya antigüedad data de los siglos XVI al XIX, distribuidos en 175 manzanas. El área de la declaratoria de la UNESCO de 1988, estableció 2 264 hectáreas de protección, que incluyen el centro y las minas adyacentes. De los 629 edificios catalogados por el INAH, oficialmente el uso habitacional sigue siendo predominante con un 56%. Luego, el 27.3% de los edificios catalogados tienen un uso mixto, comercial y habitacional. Por último, el 17% tiene uso exclusivamente de comercio.

En cuanto a la dinámica poblacional, las 10 AGEB's que corresponden al polígono declarado por la UNESCO, tenían 24 477 habitantes en 2010, y 21 912 habitantes en 2020 (INEGI, 2010 y 2020), es decir un 10.5 % menos población en una década.

De 2016- año en que comenzó a popularizarse el uso de la plataforma de Airbnb en la ciudad de Guanajuato- hasta 2019, se inscribieron a esta plataforma 1670 viviendas para su uso turístico total o parcial, y temporal o permanente. En 2023, la ciudad de Guanajuato contaba con 1691 viviendas turísticas con rentas activas en la plataforma de AirDNA. Más de la mitad, es decir 959 viviendas, eran completas (57%). Las rentas de habitaciones privadas dentro de una vivienda constituían un 42% con 718 unidades, y los cuartos compartidos en vivienda eran 16, y representaban únicamente el 1% de la oferta. Si comparamos la base de datos de AirDNA con las estadísticas del número de viviendas del INEGI (2020), vemos que representan el 28.5% de las 5 681 viviendas que posee el centro histórico de Guanajuato.

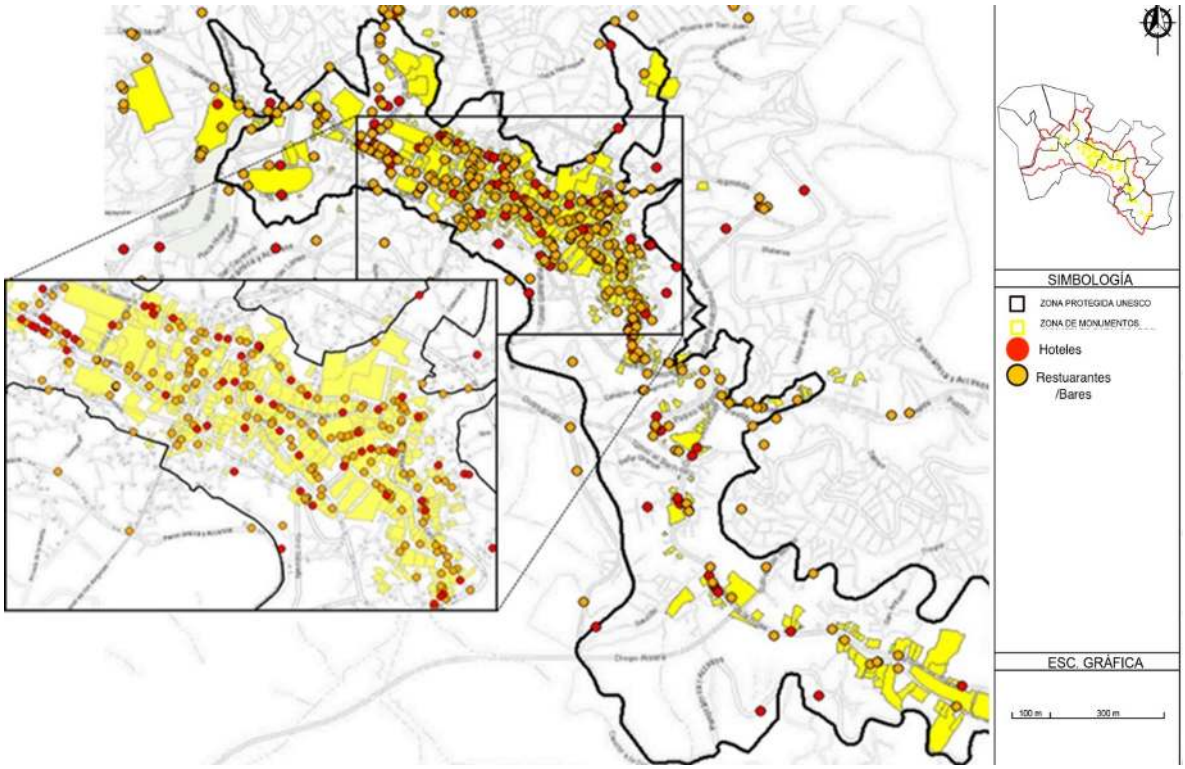
En el sitio comercial de Airbnb (2023), la ciudad de Guanajuato muestra una oferta promedio diaria de 650 anuncios vigentes y disponibles. El precio promedio por noche en un Airbnb de Guanajuato es de 60 dólares la noche (1200 MXN), y el ingreso promedio por renta mensual de un Airbnb es de 570 dólares por mes. Las rentas de las viviendas de tres habitaciones en el centro de Guanajuato cuestan 750 dólares mensuales en promedio (Propiedades, 2023).

La distribución geográfica de Airbnb (Mapa 1), se presenta al norte por la Calle de Pósitos y los principales callejones que ahí conectan, como el de 5 Señores y el del Santo Niño. Por ese sector, la distribución de la vivienda turística también se acentúa en la calzada de Guadalupe y en la calle Alameda, que conectan con la plaza del Baratillo. Al sur, el eje de la oferta de vivienda turística está entre la calle Alonso y el Callejón de Beso; al Oriente, en el Barrio del Callejón del Potrero. La subida de San Miguel y la Plaza de los Ángeles concentran la mayor oferta de Airbnb; y otros tres barrios muestran una cantidad importante de Airbnb: el de Pastita, el de San Javier y el de La Presa de la Olla. Se trata de barrios tradicionalmente residenciales con importantes componentes patrimoniales.



Mapa 1. Distribución de las viviendas turísticas en el polígono UNESCO. Fuente: Elaboración propia con datos de AirDNA (2022).

Aunque en el polígono declarado del centro de Guanajuato predomina el uso habitacional, el uso de suelo comercial y mixto tienen un importante peso en la zona de mayor densidad patrimonial. Según las bases de catastro municipal de los 3843 predios del polígono UNESCO, 2643 tienen uso habitacional, 372 tienen uso de servicios, y 329 tienen uso exclusivamente comercial. La frecuentación turística fue de 2 000 000 de turistas en 2022, luego de su recuperación por la pandemia de Covid-19. La principal aglomeración del uso de suelo para servicios turísticos está estructurada por la Avenida Juárez, la calle de Alonso y la calle de Pósitos. En esta centralidad turística se concentran los visitantes, los servicios comerciales, la infraestructura y el equipamiento cultural. En 2015, la oferta de servicios turísticos constaba de: 56 hoteles y 45 restaurantes (DENUE 2015). En 2022, según el DENUE (2022), constaba de 146 hoteles; 66 bares y cantinas, y 150 restaurantes con comida a la carta.



Mapa 2. Distribución de hoteles, restaurantes y bares el polígono UNESCO. Fuente: DENUE (2020).

En la observación directa de los puntos con la mayor concentración de unidades de edificios patrimoniales protegidos, unidades de Airbnb, establecimientos hoteleros, bares y cantinas y restaurantes a la carta, se encontraron las siguientes condiciones socio-espaciales:

1. La principal condición urbana es la transformación del uso de suelo habitacional al de servicios, de comercio y de hospedaje. Por ejemplo, actualmente la totalidad de los inmuebles patrimoniales en la Plaza de la Paz, de la Plaza de San Fernando, del Jardín Principal y de la calle Alonso, tienen uso mixto-comercial y de hospedaje hotelero, pero sobre todo de Airbnb. Aunque los cambios de uso de suelo con frecuencia no son oficiales, como en el caso del uso de viviendas en Airbnb, en la práctica en esos puntos el uso habitacional casi se ha extinguido. Se están generando zonas especializadas para el turismo en el polígono patrimonial, que desde hace al menos una década han experimentado la instalación de hoteles de lujo, hoteles de menor categoría, viviendas en Airbnb, restaurantes, bares, cafeterías y boutiques, entre otros comercios y servicios.

2. La otra transformación urbana relevante tiene que ver con la oferta comercial del polígono patrimonial, que pasa de ser local y popular, a otra oferta para consumo de visitantes, más costosa. Así, por ejemplo en la Plaza de San Fernando, la Plaza del Baratillo, la de la Paz, en la Calle de Allende, en la Calle de Alonso, en la Calle de Pocitos y en la Calle Cantarranas, se observa una sustitución importante de comercio tradicional y de proximidad (DENUE 2015 y 2020). Específicamente, en el directorio de unidades económicas de la zona patrimonial se tiene documentada la desaparición de tiendas de abarrotes, carnicerías, ferreterías, papelerías, librerías y zapaterías. En su lugar han aparecido establecimientos de comida rápida y restaurantes internacionales de comida (gourmet y bistrós), tiendas de conveniencia (Oxxo's), bares, boutiques de lujo y tiendas de suvenires.

3. La tercera transformación relevante en la zona patrimonial con mayor oferta turística y de Airbnb es la privatización del espacio público. Lo anterior tiene que ver con la utilización del espacio en plazas públicas, calles y banquetas para restaurantes. En el contexto post-Covid, y como parte de las estrategias del gobierno local para la reactivación económica, se impulsó una tendencia presente desde hacía varios años en el polígono patrimonial: la de favorecer a los negocios con la renta de la vía pública. Hasta 2020, la privatización del espacio urbano estaba contenida por las recomendaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Sin embargo, con la reactivación del turismo luego de la pandemia por coronavirus de 2020, se intensificó el usufructo del espacio público. En 2014 se tenían registrados 1 252 m2 de uso comercial de espacio "público" rentado a hoteles y restaurantes hacia los frentes de los inmuebles. La mayoría de esas superficies se encuentran en la plaza de San Fernando y la de la Paz. Después de 2020 los restaurantes de la Plaza San Fernando, el Jardín de la Unión y la Plaza de la Paz, incrementaron en un 30-40% su explotación del frente en banquetas y plazas. El estimado de metros cuadrados en renta en 2023 es de 2 000 m2, debido a la incorporación de otras plazas, calles y negocios a esta modalidad de extensión comercial hacia el espacio público.

4. La última transformación aquí abordada se relaciona con las condiciones de habitabilidad de las plazas y zonas patrimoniales donde se concentran la oferta de servicios turísticos y las unidades de Airbnb. En ese sentido, se ha identificado un sensible deterioro vinculado con la saturación del espacio público y la contaminación sonora derivada de la presencia de visitantes. La apertura de bares en terrazas y azoteas, así como los recorridos turísticos de las "callejoneadas" donde se canta, son las principales fuentes de contaminación sonora en las zonas patrimoniales. La saturación del espacio público está vinculada con la obstrucción del mobiliario de restaurantes en banquetas, y la alta frecuentación que puede alcanzar el centro de la ciudad en eventos puntuales, como el Festival Internacional Cervantino (que alcanza hasta 15 000 personas en un fin de semana).



Figura 1. Edificio patrimonial catalogado actualmente con uso turístico en la plaza San Fernando de Guanajuato. Tienda de suvenires en planta baja, y viviendas en Airbnb en niveles superiores. Fuente: Autor (2023).

5. Discusión

En la sección teórica se estableció que el derecho a la ciudad se constituye de: el derecho a habitar y al hábitat; el derecho de la *civitas* a imprimir su identidad y su diversidad en el espacio *urbs*; y el derecho a la participación de los ciudadanos en la creación de la base práctico-sensible (la ciudad) y de un modelo de sociedad más inclusivo (Lo urbano). La realidad encontrada en el centro patrimonial de Guanajuato nos permite establecer un balance en la confrontación del derecho a la ciudad contra el turismo y el Airbnb, en los siguientes términos:

El derecho a habitar y al hábitat de este centro patrimonial se ve disminuido por la presencia de viviendas turísticas ¿Cómo ocurre esto? Las viviendas turísticas disminuyen la oferta de renta para habitantes a largo plazo (unos 1800 espacios) por lo que el derecho a habitar, es decir a residir en el centro patrimonial para la población local, se ve afectado por una menor disponibilidad del uso habitacional y de casas en renta a largo plazo. La zona patrimonial ha perdido 10% de sus habitantes en diez años (INEGI 2010 y 2020). En 2022, en el centro patrimonial de Guanajuato una de cada tres viviendas en la zona de monumentos tiene uso total o parcial de Airbnb. Y es alrededor de las plazas y callejones con las mejores condiciones urbanas y arquitectónicas, así como de mayor valor patrimonial, donde se concentra la vivienda turística, y por tanto donde se da la mayor exclusión de habitantes permanentes debido a la escasez de vivienda en renta, o al alza de precios del mercado inmobiliario.

En el comportamiento de la dinámica poblacional negativa, y el del mercado inmobiliario que sube precios de rentas de viviendas, o directamente las saca del mercado de arrendamiento a largo plazo, se puede identificar un desplazamiento social. El desplazamiento en los procesos de gentrificación tiene diferentes modalidades, y puede ser directo o indirecto (Marcuse, 1985). El tipo de desplazamiento identificado en el caso de Guanajuato es sobre todo indirecto, y se da cuando el precio de la vivienda en renta no permite a residentes locales de larga data seguir pagando el alquiler. A la fecha no se tienen documentados desplazamientos directos, es decir, desalojos forzados por particulares o por políticas en la zona patrimonial de Guanajuato. El desplazamiento directo e indirecto por el aumento en las rentas tiene un complemento en el aumento general del costo de vida, y de servicios en los barrios donde se presenta. Esto queda constatado por la mutación en la naturaleza de los negocios de la zona patrimonial, donde se disminuye la oferta de consumo local y popular por una de consumo turístico y de mayor gasto (DENEU 2015 y 2020).

En ese contexto, el derecho a la vida cotidiana también se ve mermado por una mutación comercial y de servicios pensada para turistas. Las manifestaciones de exclusión por consumo en 5 plazas y 8 calles, dan cuenta de la disminución del derecho a la vida cotidiana local que pasaría por un comercio de proximidad y por la gratuidad del espacio público, libre para circular y para permanecer. Sin tiendas de abarrotes, sin papelerías, sin talleres de calzado, sastrerías, zapaterías y fruterías entre otras, la vida cotidiana de los residentes se complica. Ahora bien, el precio del consumo en el centro se eleva en función de la demanda de cafeterías, restaurantes y bares para turistas. El desplazamiento de habitantes se acentúa, y con ello se erosiona su derecho a la ciudad patrimonial.

El espacio público es el otro punto fuerte de tensión frente al derecho a la vida cotidiana y de los habitantes y usuarios, locales y permanentes, de la zona de monumentos de Guanajuato. El incremento de las terrazas con mesas, sillas, sombrillas, comensales y personal de restaurantes, es una sustracción real de espacio de circulación y de permanencia de usuarios diferentes a los turistas. En puntos de gran saturación, como en la plaza de la Paz o San Fernando, el ancho de la circulación peatonal se puede reducir hasta 90cm o menos, para espacios urbanos que en un fin de semana pueden presentar frecuentaciones de 10 mil peatones.

En cuanto a la ciudad, la dimensión práctico sensible del derecho a la ciudad, la *civitas* pierde sus referentes identitarios reflejados en la tipología arquitectónica, eso con la aparición de viviendas turísticas en Airbnb y con el nuevo uso comercial del espacio público. En cuanto a los Airbnb, la remodelación de las viviendas y de las fachadas de uso turístico utiliza colores, materiales, herrería y dispositivos de seguridad diferentes a los de la arquitectura tradicional de la zona de monumentos. En cuanto al espacio público, la nueva organización a manera de *food court* o parque temático, modifica la

identificación de la comunidad local con su patrimonio y su uso tradicional. Las plazas públicas más importantes de la ciudad son evitadas por la población local a ciertas horas y en temporada turística. La base práctico-sensible, es decir la morfología de la ciudad, se encuentra en plena mutación dirigida por el uso para visitantes.

El derecho de participación de los ciudadanos de Guanajuato para imaginar nuevas realidades de Lo urbano en su centro patrimonial, es débil. Airbnb y la mutación turística de la ciudad se apoyan en la falta de acciones de los distintos niveles de gobierno para atender problemas urbanos estructurales del centro histórico, considerando las necesidades de la población local para vivir en el centro. Los gobiernos municipal, estatal y nacional, han apostado a reforzar a las empresas de servicios turísticos con planes y proyectos de mejora urbana y restauración de monumentos, así como han apostado a un aumento de permisos de operación de hoteles, bares y restaurantes en los últimos años. No se tiene identificada, por otra parte, la implementación de mecanismos de consulta pública y participación ciudadana sobre la toma de decisiones o medidas para mitigar el impacto del turismo en el derecho a la vida cotidiana del centro patrimonial.

En síntesis, la transformación del uso de suelo habitacional, del uso de suelo comercial y del uso del espacio público que acompaña la tematización turística de la zona patrimonial de Guanajuato y su especialización de viviendas en Airbnb, está introduciendo cambios poblacionales importantes de vaciamiento de residentes permanentes (derecho a habitar) con consecuencias importantes sobre el funcionamiento cotidiano de la ciudad: ruido, contaminación, saturación del espacio público por presencia de miles de turistas, elevación de los precios de consumo, comercio y servicios para poblaciones flotantes (derecho al hábitat). Igualmente, la falta de residentes permanentes implica una amenaza a Lo urbano, es decir, a la conjunción de intereses diversos (no solamente empresariales) para imaginar el futuro urbanístico y de sociedad de ese territorio. Sin habitantes no hay participación ciudadana en la toma de decisiones sobre los proyectos urbanos de renovación, sobre las legislaciones en tema de vivienda y comercio, sobre los reglamentos de uso del espacio público. Así, las viviendas en Airbnb y la mono-tematización turística del centro histórico de Guanajuato, confrontan directamente a la diversidad de Lo urbano y al derecho a la ciudad, la patrimonial en este caso.

6. Conclusiones

El concepto del derecho a la ciudad resultó útil para interpretar la realidad contemporánea de un centro histórico mexicano. Lo urbano de 1969 era visionario y adelantaba los desafíos de la sociedad capitalista. Nuevos actores (tecnologías y turismo), y el reequilibrio de poderes (estado y capital), están acentuando la pérdida de derechos (a habitar, a la vida urbana local, al uso del patrimonio, a la socialización y a la diversidad de Lo urbano). El turismo en general, y Airbnb en particular, se muestran como aceleradores del desplazamiento socio-espacial, y con ello se revelan como detractores del derecho a la ciudad.

La ciudad patrimonial, con su vida tradicional y cotidiana, está siendo depredada por el empuje capitalista de la explotación turística y comercial de buena parte de sus viviendas y espacios urbanos. El caso de estudio de Guanajuato es sintomático de lo que está ocurriendo en otros centros patrimoniales: los barrios con las mejores ventajas para la vida urbana son víctimas de la interminable búsqueda de formas de acumulación y extracción de capital. Esto conduce progresivamente a la creación de “una ciudad sin derecho a la ciudad” (es decir una realidad presente en forma dato práctico-sensible excluyente), constituida por una arquitectura de tinglado con fuertes implicaciones para el patrimonio construido y para los aspectos sociales, ambientales y políticos del territorio.

Nuestro deber político como especialistas del patrimonio y del urbanismo, según el concepto del derecho a la ciudad de Henri Lefebvre, es el de imaginar y constituir un tipo de ciudad diferente e inclusiva, lejos de este enorme mercado turístico creado por el capital globalizado y por el urbanismo local. Para eso se necesita la creación de un movimiento anticapitalista vigoroso que se comprometa con la transformación de la vida cotidiana de los centros patrimoniales en beneficio de una forma mental y social de convergencia de voluntades. Es momento que los más importantes actores que hacen la vida urbana cotidiana sean reconocidos con sus reivindicaciones sobre el patrimonio que ellos han

creado y que constituyen el derecho a construir una ciudad que refleje sus deseos, es decir, los de la mayoría.

7. Agradecimientos

Este artículo forma parte de los resultados del proyecto de Investigación de la Convocatoria Institucional de Investigación Científica 2024 de la Dirección de Apoyo a la Investigación y Posgrado de la Universidad de Guanajuato; y de las actividades de Investigación del periodo sabático AD 2023-EJ2024 acordado por la División de Arquitectura Arte y Diseño de la Universidad de Guanajuato. Este trabajo forma parte de la RED Internacional de investigación; el Paisaje que habla se integra a las líneas de investigación del proyecto de I+D+i *El paisaje que habla. Marco teórico y referencias culturales interdisciplinares. México, Portugal y España como escenarios*. (PID2020-120553GB-I00), financiado por MCIN/ AEI/10.13039/501100011033.

8. Referencias

Airbnb. (2023, 01 de abril). *Airbn Guanajuato*. https://es-l.airbnb.com/s/Guanajuato--Gto.-Centro-Hist%-C3%B3rico--Zona-Centro--Guanajuato

AirDNA. (2023, 01 de abril). *Vacation rental data Guanajuato*. https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/guanajuato/guanajuato/overview

Bromley, R.by Mackie, P. (2009). Displacement and the New Spaces for Informal Trade in the Latin American City Centre. *Urban Studies*, 46, 1485-1506. doi: https://doi.org/10.1177/0042098009104577.

Brossat, I. (2019). *Airbnb la ciudad uberizada*. Katarak.

Choay, F.(2006). *Pour une anthropologie de l'espace*. Éditions du Seuil.

Choay, F. (1994). Le règne de l'urbain et la mort de la ville. En Dethier, Jean y Guiheux, Alain (Eds.). *La ville et l'architecture en Europe 1870-1993* (pp. 26-35). Editions du Centre Georges Pompidou.

Cocola-Gant, A., y Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. https://doi.org/10.1177/0308518X19869012

Cortés Rocha, X. (2014). *Planeación participativa en centros históricos: tres casos de estudio: Campeche, Guanajuato y Zacatecas*. UNAM.

Covert, L. P. (2017). *San Miguel de Allende: Mexicans, Foreigners, and the Making of a World Heritage Site*. University of Nebraska Press.

Delgadillo Polanco, V. (2016). Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement? *Urban Geography*, 37(8), 1154-1174. doi: https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096114.

DENUE. (2015). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Conteo 2015. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/

DENUE. (2020). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Censo 2020. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/

Gainsforth, S. (2021). *Airbnb ciudad mercancía. Historias de resistencia a la gentrificación digital*. Mármol-Izquierdo Editores.

Harvey, D. (1998). *La condición de la postmodernidad*. Amorrortu.

Harvey, D. (2011). *Le capitalisme contre le droit à la ville*. Éditions Amsterdam.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

Hayes, M. y Zaban, H. (2020). Transnational gentrification: The crossroads of transnational mobility and urban research. *Urban Studies*, 57(15), 3009–3024. https://doi.org/10.1177/0042098020945247

Hayes, M. (2018). *Gringolandia: Lifestyle Migration and the Colonial Geographies of Late Capitalism*. University of Minnesota Press.

Hernández, A. (2016). *En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*. UNAM.

INEGI. (2010). *Sistema para la Consulta de información Censal 2020*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía, e Informática. http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html

INEGI. (2020). *Sistema para la Consulta de información Censal 2020*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía, e Informática. https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/.

Kurnejona, K. Ismael, M. y Hernández, A. (2018). Introducción: procesos urbanos en tiempos neoliberales. En Hernández, A. Kurjenoja, K. e Ismael, M. (Coords.). *Ciudad, capital y cultura*. (pp. 9-25). Editorial Itaca.

Lefebvre, Henri. (1968). *Le droit à la ville*. Éditions Antrophos.

Marcuse, Peter. (1985). *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*, 28 WASH. U. J. URB. & CONTEMP.L. 195 disponible en: https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4

Moskowitz, Peter. (2018). *How to Kill a City*. Nations Books.

Navarrete Escobedo, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, 32(89), 61-83. doi: https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62731

Navarrete Escobedo, D. (2020). Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. *Urban Studies*, 57(15), 3151–3168. https://doi.org/10.1177/0042098019896532

Navarrete Escobedo, D. (2022). La gentrificación trasnacional en América Latina: el caso de San Miguel de Allende. *Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 93, 103-128. https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc4/navarreteescobedod

Pineda, A. y Velasco, M. (2017). *Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad*. Vol. I. UNAM.

Propiedades (2023, 14 de abril). Valores de casas en Guanajuato centro. https://propiedades.com/valores/guanajuato-centro-guanajuato/casas-venta

Swanson, K. (2007), Revanchist Urbanism Heads South: The Regulation of Indigenous Beggars and Street Vendors in Ecuador. *Antipode*, 39. 708-728. https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2007.00548.x

NOTAS

1. Airbnb es una plataforma digital que, por medio de una comisión, permite la comercialización de espacios de hospedaje de corta y mediana duración entre el propietario del mismo y turistas. La plataforma nació en 2008, en San Francisco, California, bajo el concepto de economía colaborativa; aunque después comenzó a funcionar bajo un modelo capitalista bastante sofisticado y depredador. Actualmente, Airbnb es uno de los grandes monopolios de capitalismo avanzado.