



Touristified housing vs local housing in Mazatlán

Vivienda turistificada vs vivienda local en Mazatlán

Valeria Sarahí Martínez Álvarez¹  

Víctor Manuel Martínez García¹  

Yennifer Díaz Romero¹  

Pedro Antonio Valdez Lizárraga¹  

José de Jesús Reyes Machain¹  

Melissa Edith Salazar Echeagaray¹  

¹ Universidad Autónoma de Sinaloa, Vicerrectoría. Mazatlán, México.

Recibido: 09-07-2026 | Revisado: 12-09-2026 | Aceptado: 14-10-2026 | Publicado: 15-10-2026

Autor de correspondencia: Víctor Manuel Martínez García 

ABSTRACT

The touristification of housing transforms the habitability of neighbourhoods in coastal cities. This study presented the instrument of project FZ-HAB-0004 on the Factoriza UAS platform, a ten-item scale with two dimensions, Tourist presence in the neighbourhood and Satisfaction with living in the neighbourhood, and described its first responses in the preliminary data cut of the pilot survey with permanent residents of Mazatlán. With a cross-sectional design, the cut included only 3 cases out of a target of 100 while data collection remained open. At that size, internal consistency coefficients, the exploratory factor analysis and the correlation between dimensions were not interpretable, and two items showed no variance. The dataset does not include the variable identifying the type of dwelling or neighbourhood, so the comparison between touristified and local housing that gives the project its title could not be performed. The available responses describe people who perceive little tourist presence in their neighbourhood, consider it affordable to keep living there and rate it moderately. The study documents the instrument and the conditions the survey must meet for the psychometric analysis and the comparison to be feasible.

Keywords: touristification; short-term rental; residential satisfaction; tourism gentrification.

RESUMEN

La turistificación de la vivienda transforma la habitabilidad de los barrios de las ciudades costeras. Este estudio presentó el instrumento del proyecto FZ-HAB-0004 de Factoriza UAS, una escala de diez reactivos con dos dimensiones, Presencia turística en el barrio y Satisfacción con vivir en el barrio, y describió sus primeras respuestas en el corte preliminar del levantamiento piloto con residentes permanentes de Mazatlán. Con diseño transversal, el corte reunió solo 3 casos de una meta de 100, con el levantamiento abierto. Con ese tamaño, los coeficientes de consistencia interna, el análisis factorial exploratorio y la correlación entre dimensiones no resultaron interpretables, y dos reactivos no tuvieron variación. El conjunto de datos no incluye la variable que identifica el tipo de vivienda o colonia, por lo que la comparación entre vivienda turistificada y vivienda local que da título al proyecto no pudo realizarse. Las respuestas disponibles describen personas que perciben poca presencia turística en su colonia, que consideran asequible seguir viviendo en ella y que la valoran de manera intermedia. El trabajo documenta el instrumento y las condiciones que el levantamiento debe cumplir para que el análisis psicométrico y la comparación sean posibles.

Palabras clave: turistificación; vivienda de uso turístico; satisfacción residencial; gentrificación turística.

INTRODUCCION

Mazatlán vive una transformación urbana impulsada por el turismo y por el mercado inmobiliario asociado con él. El auge de la construcción vertical orientada a la segunda residencia y al turismo residencial ha producido tensiones sociales, presión sobre la infraestructura y la sustitución de usos tradicionales en la franja costera (Bojórquez Luque et al., 2023; Bojórquez Luque y Osuna Covarrubias, 2025), y los estudios recientes describen procesos de turistificación y de gentrificación turística con impactos socioculturales sobre la población local (Mendieta Vega y Roldán Clarà, 2024). En ese contexto, la vivienda deja de ser solo un lugar para habitar y se convierte también en un activo que puede destinarse al alojamiento de visitantes.

La vivienda turistificada, es decir, la vivienda que se destina total o parcialmente al alojamiento temporal de turistas, plantea preguntas directas sobre la habitabilidad de los barrios. La literatura sobre gentrificación turística ha documentado el encarecimiento del suelo y de la vida cotidiana, la transformación del comercio y de los usos del espacio y el debilitamiento del vínculo de la población residente con su lugar (Nikšić Radić y Dragičević, 2025; Zarza Ballina y Cruz Jiménez, 2024). Las plataformas digitales de alojamiento han añadido una nueva capa a estos procesos, porque median la valorización de la vivienda y aceleran formas de desplazamiento tanto físicas como simbólicas (Sequera, 2025).

En México, el estudio de la vivienda de uso turístico ha avanzado sobre todo en los centros históricos. En Zacatecas, la oferta de alojamiento por plataforma se concentra en el centro histórico, cerca de los museos y los atractivos turísticos, y los residentes entrevistados refirieron la reducción de la vida de barrio, el ruido nocturno y una sensación de inseguridad asociada con las viviendas vacías (Ramos-Jiménez y De La Barrera-Medina, 2025). En las ciudades costeras, la experiencia de los residentes permanentes que conviven con la vivienda turistificada ha recibido menos atención, y no se identificaron instrumentos que midan de manera conjunta la presencia turística percibida en el barrio y la satisfacción con vivir en él.

El proyecto FZ-HAB-0004 de la plataforma Factoriza UAS se propuso comparar la vivienda turistificada y la vivienda local en Mazatlán desde la perspectiva de sus habitantes permanentes. Este artículo informa el diseño del instrumento y los primeros datos de su levantamiento piloto, en un corte preliminar de solo tres casos. Con ese tamaño, el alcance del trabajo se limita a la descripción del instrumento, de su procedimiento de aplicación y de las primeras respuestas, y no permite estimar parámetros poblacionales, evaluar las propiedades psicométricas del instrumento ni realizar la comparación entre tipos de vivienda que da título al proyecto.

El objetivo general fue describir el instrumento de presencia turística y satisfacción residencial y su comportamiento inicial en el corte preliminar del levantamiento piloto con residentes permanentes de Mazatlán. Los objetivos específicos fueron, primero, presentar la estructura y el fundamento del instrumento; segundo, describir las respuestas a cada reactivo en el corte disponible, y tercero, documentar las condiciones que el levantamiento debe cumplir para que el análisis psicométrico y la comparación entre tipos de vivienda sean posibles. El paquete del proyecto no registra hipótesis, por lo que el estudio tiene alcance descriptivo.

Turistificación y vivienda

La turistificación designa el proceso por el cual un espacio urbano se reorganiza en función de la actividad turística, de modo que sus usos, su comercio y su vivienda se orientan cada vez más hacia los visitantes. Cuando ese proceso se acompaña del encarecimiento del suelo y de la llegada de residentes temporales o de mayor poder adquisitivo, la literatura habla de gentrificación turística. Zarza Ballina y Cruz Jiménez (2024) revisaron la producción científica publicada entre 2008 y 2022 sobre gentrificación por turismo y la organizaron en cuatro líneas: los impactos socioespaciales y socioculturales, la relación entre capitalismo y desplazamiento, la gentrificación en áreas rurales y la relación entre gentrificación y gobierno. La revisión integradora de Nikšić Radić y Dragičević (2025) encontró que la gentrificación turística y la migración por estilo de vida pueden producir desplazamiento y desigualdad, pero también oportunidades de regeneración cuando se acompañan de gobernanza inclusiva y participación local.

Las plataformas digitales han modificado la forma en que la vivienda se incorpora al circuito turístico. Sequera (2025) propuso el concepto de gentrificación de plataforma para describir cómo las plataformas de alquiler, las redes sociales, los servicios de transporte por aplicación y los espacios de trabajo compartido median, valorizan y reestructuran la vida urbana, y sostuvo que esas infraestructuras no solo organizan la movilidad y el consumo, sino que anticipan y aceleran nuevas formas de desplazamiento. En localidades costeras, el caso de Marsascala, en Malta, muestra la transición de un pueblo pesquero a un sitio de consolidación turística intensa, con sobredesarrollo,

presión sobre la infraestructura y deterioro de la calidad de vida; los autores propusieron añadir a los modelos de turistificación una etapa de «inmobiliarización», en la que la especulación y los alquileres de corta duración reconfiguran la localidad más allá del turismo (Agius et al., 2025).

La conversión de vivienda residencial en alojamiento turístico responde a incentivos económicos que pueden estimarse. En los 23 distritos centrales de Tokio, un modelo de precios hedónicos construido con 7,772 anuncios de alojamiento por plataforma mostró que la rentabilidad de convertir viviendas de alquiler de largo plazo en alojamiento de corta duración era mayor cuando la renta previa era más baja, cuando la vivienda estaba cerca de estaciones de alta afluencia y cuando había muchos atractivos turísticos en un radio de 10 km (Murota et al., 2025). Aunque el contexto es distinto, el hallazgo sugiere que la presión para turistificar la vivienda tiende a concentrarse en las zonas bien conectadas y próximas a los atractivos, donde la renta residencial es relativamente baja, una combinación que en una ciudad costera como Mazatlán remite a los barrios cercanos a la franja turística. Por la misma razón, los registros de alojamiento por plataforma ofrecen una fuente independiente para definir operacionalmente qué colonias están turistificadas.

Turistificación en Mazatlán

Los estudios sobre Mazatlán coinciden en describir una transformación acelerada del espacio urbano costero. Bojórquez Luque et al. (2023) analizaron la producción del espacio turístico vertical y las tensiones sociales asociadas con ella, y Bojórquez Luque y Osuna Covarrubias (2025) examinaron la zona de Playa Norte entre 2009 y 2024 desde la perspectiva de la destrucción creativa. Mendieta Vega y Roldán Clarà (2024) caracterizaron los impactos socioculturales de la turistificación y la gentrificación turística en la ciudad. En conjunto, estos trabajos sitúan a Mazatlán entre las ciudades costeras mexicanas en las que el turismo y el mercado inmobiliario están redefiniendo quién vive en los barrios y en qué condiciones.

Lo que la literatura local documenta con menos detalle es la experiencia cotidiana de los residentes permanentes que conviven con la vivienda turistificada en su propia calle. En otras ciudades mexicanas, la designación turística se ha acompañado de desarrollos cerrados, del alza de los precios del suelo y de la vivienda y de la sustitución del comercio tradicional, con un desplazamiento directo escaso pero con segregación física y simbólica (Hernández Flores, 2023). En el centro histórico de Zacatecas, el estudio de Ramos-Jiménez y De La Barrera-Medina (2025) vinculó la vivienda de uso turístico con la reducción de la oferta de alquiler tradicional, el aumento de las rentas, el desplazamiento de residentes y la pérdida del comercio tradicional, y señaló que los instrumentos de planeación de la ciudad no contemplaban este tipo de vivienda.

Presencia turística percibida en el barrio

La dimensión Presencia turística en el barrio del instrumento recoge cinco indicios de turistificación desde la perspectiva de los residentes: la existencia de viviendas que se rentan a turistas en la propia calle (R1), el aumento de los visitantes de paso en la colonia (R2), conocer menos vecinos que hace unos años (R3), el predominio de los residentes permanentes (R4, inverso) y la orientación de los comercios hacia los turistas más que hacia los vecinos (R5). Tras la recodificación de R4, una puntuación mayor indica más presencia turística percibida.

Estos reactivos combinan dos tipos de indicio. R1, R2, R4 y R5 se refieren a cambios observables en la vivienda, en la población y en el comercio, mientras que R3 se refiere a una consecuencia social, el debilitamiento de la red vecinal. La literatura respalda la inclusión de ambos. En un área industrial tradicional de Pekín, Lin et al. (2023) identificaron, mediante metodología Q, la privatización de espacios públicos, la reorientación de los servicios hacia los visitantes, el debilitamiento de los lazos comunitarios y la mercantilización del consumo local como fuentes de estrés que se relacionaban con el deseo de mudarse. En la literatura en lengua china, Xing (2026) analizó el caso de la ciudad antigua de Pingyao y propuso entender las emociones de los residentes de los destinos patrimoniales como la expresión vivida de las tensiones entre la protección del patrimonio, la vida local y el desarrollo comercial.

Satisfacción con vivir en el barrio

La satisfacción residencial y el arraigo son las variables en las que la turistificación se vuelve una cuestión de habitabilidad. La revisión de Kamani Fard y Paydar (2024) sobre el apego al lugar en entornos urbanos señaló que la interacción social y las características locales que expresan historia y cultura se asocian con un vínculo más fuerte. En Guangzhou, un estudio con 1,568 cuestionarios aplicados en 74 comunidades encontró que la percepción de desorden en el entorno se asociaba positivamente con la intención de mudarse, mientras que el apego a la comunidad y la satisfacción

lo hacían negativamente(Guet al., 2025).

La dimensión Satisfacción con vivir en el barrio del instrumento reúne cinco aspectos: el gusto por vivir en la colonia (R6), la disposición a recomendarla a un familiar para vivir (R7), el deseo de mudarse (R8, inverso), la posibilidad de seguir viviendo en ella dado el costo de la vivienda (R9) y la conservación del ambiente de barrio (R10). Tras la recodificación de R8, una puntuación mayor indica más satisfacción. La inclusión de R9 conecta la satisfacción con la asequibilidad, que la literatura identifica como uno de los mecanismos centrales de la gentrificación turística, y R10 con la dimensión simbólica del barrio, que puede perderse aun cuando no haya desplazamiento directo(Hernández Flores, 2023).

De la percepción a la comparación

El título del proyecto plantea una comparación entre la vivienda turistificada y la vivienda local. Esa comparación exige dos condiciones que el diseño debe asegurar. La primera es una definición operacional explícita de vivienda o colonia turistificada, verificable con fuentes independientes de la percepción de los residentes, como los registros de alojamiento en plataformas o el inventario de usos de suelo. La segunda es una variable que identifique a qué grupo pertenece cada persona encuestada. Sin ambas, el instrumento puede describir la presencia turística percibida y la satisfacción, pero no comparar grupos. Desde un diseño transversal, además, cualquier diferencia o relación que se observe debe entenderse como asociación y no como relación de dependencia.

MÉTODOS

Diseño

Se realizó un estudio cuantitativo, no experimental, de corte transversal y alcance descriptivo. Los datos corresponden al levantamiento LEV-0009, «Piloto Mazatlán · Turistificación y satisfacción residencial», del proyecto FZ-HAB-0004 de la plataforma Factoriza UAS, y al conjunto de datos congelado DST-0040, con fecha de corte del 9 de octubre de 2026. El levantamiento constituye una muestra independiente y es el único del proyecto. El proyecto está registrado con una ruta mixta; el presente análisis se limita al componente de encuesta.

Población, muestra y corte de datos

La población del levantamiento se definió como las personas de 18 años o más que residen de forma permanente en Mazatlán. Según el registro del levantamiento, las colonias se seleccionaron conforme a una definición operacional de vivienda turistificada. La selección no fue probabilística. Según el registro de Factoriza, 5 personas abrieron el cuestionario y 3 lo completaron; no se excluyeron casos por control de calidad, de modo que se analizaron 3 casos (Tabla 2).

El corte analizado es preliminar: reúne 3 casos de una meta de 100 y el levantamiento permanecía abierto, en estado de campo, a la fecha del corte. Con 3 casos para 10 reactivos, la razón es de 0.3 casos por reactivo. Con ese tamaño, la matriz de correlaciones no es invertible, los coeficientes de consistencia interna no tienen interpretación y las correlaciones entre reactivos solo pueden tomar unos pocos valores extremos. La adecuación de los datos y de la muestra es la primera condición que la literatura metodológica pide verificar en el análisis de ítems(Ferrando et al., 2022;Goretzkoet al., 2021).

Instrumento

Se aplicó la Escala de presencia turística y satisfacción residencial, de diez reactivos con formato de respuesta de cinco puntos, de Totalmente en desacuerdo (1) a Totalmente de acuerdo(5), organizados en dos dimensiones de cinco reactivos cada una: Presencia turística en el barrio (R1 a R5) y Satisfacción con vivir en el barrio (R6 a R10). Dos reactivos están redactados en sentido inverso, R4 («En mi colonia predominan los residentes permanentes») y R8 («Me gustaría mudarme de mi colonia»), y vienen recodificados en la matriz de datos. Tras la recodificación, una puntuación mayor indica más presencia turística percibida y más satisfacción con vivir en el barrio. La Tabla 1 presenta el código, la dimensión, el texto y el sentido de cada reactivo.

Procedimiento

Las respuestas se recabaron mediante el cuestionario del levantamiento gestionado en Fac-

toriza UAS, que registra el consentimiento informado expreso en línea antes del primer reactivo y no recoge datos identificatorios. Factoriza congeló el conjunto DST-0040 con una huella criptográfica, generó la matriz con los reactivos inversos recodificados y produjo los análisis descriptivos, de consistencia interna y de correlaciones dentro de cada dimensión (ejecuciones RUN-00228 a RUN-00232). Con el archivo de datos y el diccionario de reactivos exportados por la plataforma se ejecutaron los análisis complementarios.

Tabla 1. Estructura del instrumento.

Código	Dimensión	Reactivo	Inverso
R1	Presencia turística en el barrio	En mi calle hay viviendas que se rentan a turistas	No
R2	Presencia turística en el barrio	En mi colonia han aumentado los visitantes de paso	No
R3	Presencia turística en el barrio	Conozco menos vecinos que hace unos años	No
R4	Presencia turística en el barrio	En mi colonia predominan los residentes permanentes	Sí
R5	Presencia turística en el barrio	Los comercios de mi colonia atienden más a turistas que a vecinos	No
R6	Satisfacción con vivir en el barrio	Me gusta vivir en mi colonia	No
R7	Satisfacción con vivir en el barrio	Recomendaría mi colonia a un familiar para vivir	No
R8	Satisfacción con vivir en el barrio	Me gustaría mudarme de mi colonia	Sí
R9	Satisfacción con vivir en el barrio	El costo de la vivienda en mi colonia me permite seguir viviendo aquí	No
R10	Satisfacción con vivir en el barrio	Mi colonia conserva el ambiente de barrio	No

Nota. Escala de presencia turística y satisfacción residencial. Escala de respuesta de 5 puntos (Totalmente en desacuerdo, En desacuerdo, Ni de acuerdo ni en desacuerdo, De acuerdo, Totalmente de acuerdo). Los reactivos inversos ya están recodificados en la matriz entregada. Fuente: Factoriza UAS, proyecto FZ-HAB-0004, levantamiento LEV-0009, conjunto DST-0040.

Análisis de datos

Factoriza UAS calculó la media, la desviación estándar, la asimetría, la curtosis y los porcentajes de respuesta en los valores extremos de cada reactivo, y la consistencia interna de cada dimensión mediante el alfa de Cronbach (Cronbach, 1951), con la correlación ítem-total corregida y el alfa si se elimina el reactivo. El programa `analisis_psiometrico.py`, versión 1.0, ejecutado en Python 3.13.16 (Python Software Foundation, 2026), con NumPy 2.5.3 (Harris et al., 2020), SciPy 1.18.1 (Virtanen et al., 2020) y pandas 3.0.5, estimó el alfa y el omega total de McDonald (McDonald, 1999/2013) para cada dimensión, intentó el análisis factorial exploratorio y estimó la correlación de Spearman entre las puntuaciones de las dimensiones, con el intervalo de confianza de Bonett y Wright (2000). El programa aplica procedimientos fijos y declarados, excluye los reactivos sin variación y no elimina reactivos por otras razones.

Dado el tamaño del corte, los resultados de estos procedimientos se informan para documentar el funcionamiento del instrumento y de la cadena de análisis, y no como evidencia sobre sus propiedades psicométricas. Las correlaciones entre los reactivos que calcula Factoriza no se presentan: con 3 casos, la transformación de Fisher que sustenta sus intervalos de confianza no está definida, y los intervalos que muestra el paquete carecen de sentido. No se ejecutó análisis factorial confirmatorio.

Consideraciones éticas

La participación fue voluntaria y anónima. Factoriza UAS registra el consentimiento informado expreso en línea y no recoge nombres, correos ni otros datos identificatorios.

Declaración sobre el uso de inteligencia artificial

Durante la preparación de este manuscrito se utilizaron la plataforma Factoriza UAS, para la gestión de los datos y los análisis descriptivos y de consistencia interna; un programa de análisis en Python con procedimientos fijos y validados, para el omega, el análisis factorial exploratorio y la correlación entre dimensiones; y el modelo de lenguaje Claude Opus (Anthropic), para ejecutar

ese programa, la búsqueda asistida de literatura, la redacción de un borrador y el montaje del documento a partir de los resultados. Los autores revisaron, corrigieron y aprobaron la totalidad del texto, verificaron cada referencia y asumen la responsabilidad plena por el contenido del artículo.

RESULTADOS

Composición de la muestra

La Tabla 2 resume el flujo de casos. De las 5 personas que abrieron el cuestionario, 3 lo completaron y fueron analizadas, sin exclusiones por control de calidad. Todos los casos analizados respondieron los diez reactivos.

Tabla 2. Composición de la muestra.

Indicador	Valor
Personas que abrieron el cuestionario	5
Cuestionarios completados	3
Casos excluidos por control de calidad	0
Casos analizados	3
Reactivos	10

Nota. Levantamiento «Piloto Mazatlán · Turistificación y satisfacción residencial» (LEV-0009); población: personas de 18 años o más que residen de forma permanente en Mazatlán; territorio: Mazatlán, Sinaloa, en colonias seleccionadas según la definición operacional de vivienda turistificada. Conjunto DST-0040, huella c497c0c50e8da62b. Fuente: Factoriza UAS. Corte preliminar: n = 3 de una meta de 100, con el levantamiento abierto.

Respuestas a los reactivos

La Tabla 3 y la Figura 1 presentan los estadísticos descriptivos. Con 3 casos, las medias resumen las respuestas de tres personas y deben leerse como tales. En Presencia turística en el barrio, la media más alta correspondió a conocer menos vecinos que hace unos años (R3: M = 3.00, DE = 1.00), seguida del aumento de los visitantes de paso (R2: M = 2.67, DE = 1.15) y de las viviendas que se rentan a turistas en la propia calle (R1: M = 2.33, DE = 1.53). Las tres personas respondieron el valor 2, En desacuerdo, a que los comercios de su colonia atiendan más a turistas que a vecinos (R5: M = 2.00, DE = 0.00). El reactivo inverso R4, en su versión recodificada, obtuvo la media más baja (M = 1.33, DE = 0.58), lo que indica que las personas encuestadas consideran que en su colonia predominan los residentes permanentes.

En Satisfacción con vivir en el barrio, las tres personas respondieron el valor 4, De acuerdo, a que el costo de la vivienda en su colonia les permite seguir viviendo en ella (R9: M = 4.00, DE = 0.00). La disposición a recomendar la colonia a un familiar obtuvo una media de 3.67 (R7: DE = 0.58), y el gusto por vivir en la colonia (R6) y la conservación del ambiente de barrio (R10) obtuvieron medias de 3.33, con la mayor dispersión de la dimensión (DE = 1.53 en ambos casos). El reactivo inverso R8, en su versión recodificada, obtuvo una media de 2.33 (DE = 0.58), lo que indica una inclinación a mudarse de la colonia que contrasta con el gusto por vivir en ella. En conjunto, el corte describe residentes que perciben poca presencia turística en su colonia y que la valoran de manera intermedia, pero tres respuestas no permiten generalizar ese perfil.

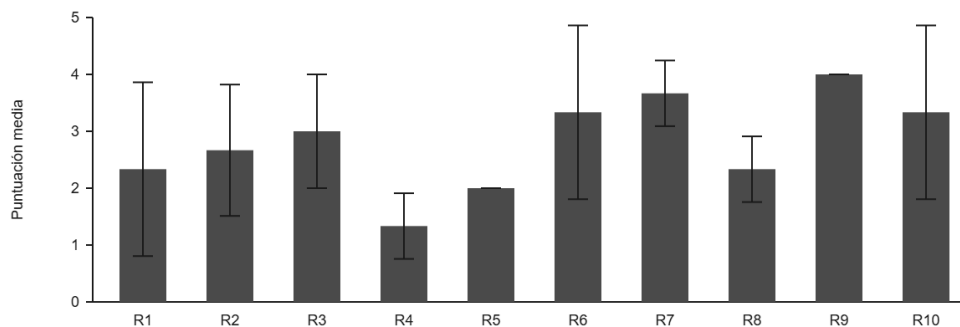
Tabla 3. Estadísticos descriptivos de los reactivos.

Reactivo	M	DE	Asimetría	Curtosis	Piso	Techo
R1	2.33	1.53	0.94	—	33%	33%
R2	2.67	1.15	1.73	—	67%	33%
R3	3.00	1.00	0.00	—	33%	33%
R4	1.33	0.58	1.73	—	67%	33%
R5	2.00	0.00	—	—	100%	100%
R6	3.33	1.53	0.94	—	33%	33%
R7	3.67	0.58	-1.73	—	33%	67%

Reactivo	M	DE	Asimetría	Curtosis	Piso	Techo
R8	2.33	0.58	1.73	—	67%	33%
R9	4.00	0.00	—	—	100%	100%
R10	3.33	1.53	0.94	—	33%	33%

Nota. N = 3. Piso y techo indican el porcentaje de respuestas en el valor mínimo y máximo. Con 3 casos la curtosis no es calculable y la asimetría no es interpretable. R5 y R9 no presentaron variación. Se omite la columna de correlación ítem-total, que con 3 casos toma valores extremos (1.000 en R2 y R4) sin significado psicométrico. Ejecución RUN-00228 de Factoriza UAS. Corte preliminar: n = 3 de una meta de 100, con el levantamiento abierto.

Figura 1. Puntuaciones medias por reactivo con barras de una desviación estándar.



Descriptivos · N = 3 · ejecución RUN-00228

Nota. N = 3. Escala de 1 a 5; los reactivos inversos R4 y R8 se muestran recodificados. Ejecución RUN-00228 de Factoriza UAS. Corte preliminar: n = 3 de una meta de 100, con el levantamiento abierto.

Consistencia interna y estructura

La Tabla 4 reúne el análisis de reactivos por dimensión calculado por Factoriza, y la Tabla 5 presenta los coeficientes del programa complementario. Factoriza obtuvo $\alpha = .743$ en Presencia turística en el barrio y $\alpha = -.288$ en Satisfacción con vivir en el barrio, con los cinco reactivos de cada dimensión. El programa, que excluyó R5 y R9 por carecer de variación, obtuvo $\alpha = .793$ y $\omega = .895$ en Presencia turística y $\alpha = -.308$ en Satisfacción, en la que no informó el omega porque R10 se correlacionó en negativo con el resto de la dimensión. Con 3 casos, ninguno de estos coeficientes es interpretable: un único caso puede invertir su valor, y los valores del alfa si se elimina el elemento en Satisfacción, menores que -1, muestran que el coeficiente deja de estar acotado cuando la covarianza media entre los reactivos es negativa.

El análisis factorial exploratorio no pudo estimarse de manera interpretable, y sus resultados no se presentan en tablas. Con 3 casos y 8 reactivos con variación, la matriz de correlaciones no es invertible, la medida de adecuación muestral no es calculable, la prueba de esfericidad devolvió un valor sin sentido, el análisis paralelo no sugirió ningún factor y la extracción no alcanzó el criterio de convergencia. Estos resultados constan en el anexo de reproducibilidad, pero no aportan evidencia sobre la dimensionalidad del instrumento.

Relación entre las dimensiones

El programa estimó la correlación de Spearman entre las puntuaciones medias de las dos dimensiones, con un valor de $\rho = -1.000$. Este resultado no se presenta en tabla ni debe interpretarse: con 3 casos, el coeficiente de Spearman solo puede tomar cuatro valores posibles, su intervalo de confianza no es calculable y un valor extremo no informa sobre la relación entre las dimensiones en la población. La relación entre la presencia turística percibida y la satisfacción con vivir en el barrio queda, por tanto, sin evaluar en este corte.

Tabla 4. Análisis de reactivos por dimensión.

Dimensión	Reactivo	r ítem-total corregida	α si se elimina el elemento
Presencia turística	R1	.982	.444
Presencia turística	R2	.803	.561
Presencia turística	R3	.156	.817
Presencia turística	R4	.866	.642
Presencia turística	R5	—	.793
Satisfacción	R6	.189	-1.667
Satisfacción	R7	.000	-.333
Satisfacción	R8	.945	-1.524
Satisfacción	R9	—	-.308
Satisfacción	R10	-.564	.702

Nota. N = 3. Presencia turística = Presencia turística en el barrio; Satisfacción = Satisfacción con vivir en el barrio. α de Cronbach de la dimensión completa, con 5 reactivos cada una: Presencia turística en el barrio = .743 (ejecución RUN-00229); Satisfacción con vivir en el barrio = -.288 (RUN-00231). R5 y R9 no tuvieron variación, por lo que su correlación ítem-total no es calculable. Con 3 casos, estos valores documentan el funcionamiento del procedimiento y no son interpretables como evidencia psicométrica. Fuente: Factoriza UAS, Tablas 4 y 6 del paquete, reunidas sin modificar valores. Corte preliminar: n = 3 de una meta de 100, con el levantamiento abierto.

Tabla 5. Consistencia interna por dimensión.

Dimensión	Reactivos	n	α	ω	Observación
Presencia turística en el barrio	4	3	.793	.895	Reactivos en sentido contrario: R10; ω no interpretable
Satisfacción con vivir en el barrio	4	3	-.308	n/d	

Nota. α = alfa de Cronbach; ω = omega total de McDonald a partir de un modelo de un factor por residuo mínimo, sin invertir reactivos. Casos completos por dimensión. Fuente: elaboración propia con analisis_psicometrico.py 1.0 (Python 3.13.16), conjunto DST-0040_FZ_HAB_0004. R5 y R9, sin variación en el corte, quedaron excluidos del cálculo, por lo que cada dimensión se estimó con 4 reactivos. Con 3 casos, estos coeficientes no son interpretables. Corte preliminar: n = 3 de una meta de 100, con el levantamiento abierto.

Discusión de resultados

El propósito de este estudio fue describir el instrumento de presencia turística y satisfacción residencial y su comportamiento inicial con residentes permanentes de Mazatlán. El resultado central es metodológico: con 3 casos, el levantamiento no ofrece todavía información sobre las propiedades psicométricas del instrumento ni sobre la relación entre turistificación y satisfacción residencial. Los coeficientes de consistencia, la estructura factorial y la correlación entre dimensiones dependen de un número de casos que no permite distinguir el funcionamiento del instrumento del azar, y la literatura de simulación sobre los coeficientes alfa y omega se ha desarrollado con muestras muy superiores (Malkewitz et al., 2023).

Las respuestas disponibles sugieren, con todas las reservas, dos rasgos que conviene examinar en el corte final. El primero es que las personas encuestadas percibieron poca presencia turística en su colonia y consideraron que en ella predominan los residentes permanentes. Si las colonias seleccionadas eran turistificadas según la definición operacional del proyecto, este resultado indicaría una distancia entre la turistificación registrada y la percibida; si eran colonias locales, sería coherente con su clasificación. Sin la variable de grupo no es posible saberlo. El segundo rasgo es la combinación de un gusto intermedio por vivir en la colonia con una inclinación a mudarse, que recuerda la relación entre percepción del entorno, apego e intención de mudarse documentada en otros contextos urbanos (Guet et al., 2025; Lin et al., 2023), pero que con 3 casos no puede interpretarse.

Dos reactivos no tuvieron variación. Que las tres personas consideraran que el costo de la vivienda les permite seguir viviendo en su colonia (R9) es relevante para el objeto del proyecto, porque la asequibilidad es uno de los mecanismos centrales de la gentrificación turística (Nikšić Radić y Dragičević, 2025; Ramos-Jiménez y De La Barrera-Medina, 2025).

Una muestra mayor, que incluya residentes de colonias turistificadas e inquilinos, permitirá saber si este reactivo discrimina entre personas. Lo mismo ocurre con R5, sobre la orientación del comercio hacia los turistas, un indicio de turistificación que la literatura asocia con la sustitución del comercio tradicional (Hernández Flores, 2023).

El instrumento, por último, mezcla en la dimensión de presencia turística indicios observables y consecuencias sociales, y en la de satisfacción componentes afectivos, de intención y de asequibilidad. Esa composición es coherente con la literatura revisada, pero puede producir dimensiones heterogéneas. El análisis definitivo deberá examinar si los reactivos de cada dimensión se comportan de manera homogénea o si conviene separarlos en facetas.

CONCLUSIONES

El estudio presentó el instrumento de presencia turística y satisfacción residencial del proyecto FZ-HAB-0004 y sus primeras respuestas, en un corte preliminar de 3 casos. Con ese tamaño, el trabajo no aporta evidencias de validez ni permite evaluar la consistencia interna, la estructura del instrumento o la relación entre sus dimensiones, y tampoco permite la comparación entre vivienda turistificada y vivienda local que da título al proyecto. Las respuestas disponibles describen personas que perciben poca presencia turística en su colonia, que consideran asequible seguir viviendo en ella y que la valoran de manera intermedia.

Las limitaciones son decisivas. La muestra de 3 casos, frente a una meta de 100, con 0.3 casos por reactivo, impide cualquier análisis psicométrico; el levantamiento seguía abierto. El conjunto de datos no incluye la variable que identifica el tipo de vivienda o de colonia, sin la cual la comparación prevista es imposible. No se dispone de la definición operacional de vivienda turistificada, de las colonias seleccionadas ni de información sobre las personas encuestadas, y el componente documental de la ruta mixta no forma parte del paquete. El diseño transversal impide establecer relaciones de dependencia, y no se ejecutó análisis factorial confirmatorio.

De estos resultados se desprenden decisiones para los autores. La primera es completar el levantamiento antes de someter el manuscrito, porque con el corte actual no hay resultados que discutir. La segunda es incorporar al cuestionario o a la matriz de datos una variable que identifique si cada persona reside en vivienda o colonia turistificada o local, y documentar la definición operacional y su fuente. La tercera es registrar la tenencia de la vivienda y el tiempo de residencia, porque inquilinos y propietarios pueden vivir la turistificación de manera distinta. La cuarta es valorar, con el corte final, si R5 y R9 conservan capacidad de discriminación. Ninguna de estas decisiones se tomó en el presente análisis, que conserva los diez reactivos originales.

Como líneas futuras, se propone completar el levantamiento hasta la meta prevista, con una distribución equilibrada entre colonias turistificadas y locales; repetir el análisis psicométrico y comparar los grupos con el corte final, y evaluar después la estructura del instrumento mediante análisis factorial confirmatorio en una muestra independiente. La combinación de la encuesta con registros de alojamiento turístico por colonia permitiría contrastar la turistificación percibida con la registrada y aportar a Mazatlán un instrumento para dar seguimiento a la habitabilidad de sus barrios ante el avance del turismo (Mendieta Vega y Roldán Clarà, 2024).

REFERENCIAS

1. Agius, K., Briguglio, M., y Bermúdez Pérez, J. L. (2025). Tourism, real estate, and urban pressures: The case of Marsascala, Malta. *Open Research Europe*, 4, Artículo 183. <https://doi.org/10.12688/openreseurope.17641.2>
2. Bojórquez Luque, J., Olivarría Núñez, C. A., y Sánchez Sánchez, E. (2023). Producción del espacio turístico vertical y tensiones sociales en Mazatlán (México). *Ateliê Geográfico*, 17(3), 45–64. <https://doi.org/10.5216/ag.v17i3.75540>
3. Bojórquez Luque, J., y Osuna Covarrubias, J. E. (2025). Turismo y destrucción creativa en Mazatlán, México. *La zona de Playa Norte (2009-2024)*. *Bitácora Urbano Territorial*, 35(1), 30–45. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n1.117255>
4. Bonett, D. G., y Wright, T. A. (2000). Sample size requirements for estimating Pearson, Kendall and Spearman correlations. *Psychometrika*, 65(1), 23–28. <https://doi.org/10.1007/BF02294183>
5. Cronbach, L. J. (1951). Coefficient alpha and the internal structure of tests. *Psychometrika*, 16(3), 297–334. <https://doi.org/10.1007/BF02310555>
6. Ferrando, P. J., Lorenzo-Seva, U., Hernández-Dorado, A., y Muñoz, J. (2022). Decalogue for the factor analysis of test items. *Psicothema*, 34(1), 7–17. <https://doi.org/10.7334/psicothema2021.456>
7. Goretzko, D., Pham, T. T. H., y Bühner, M. (2021). Exploratory factor analysis: Current use, methodological developments and recommendations for good practice. *Current Psychology*, 40(7), 3510–3521. <https://doi.org/10.1007/s12144-019-00300-2>
8. Gu, J., Zhang, C., Li, X., y Chen, X. (2025). Research on the association between community environmental perception and residents' intention to relocation: A case study of Guangzhou. *Frontiers in Public Health*, 13, Artículo 1557220. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2025.1557220>
9. Harris, C. R., Millman, K. J., van der Walt, S. J., Gommers, R., Virtanen, P., Cournapeau, D., Wieser, E., Taylor, J., Berg, S., Smith, N. J., Kern, R., Picus, M., Hoyer, S., van Kerkwijk, M. H., Brett, M., Haldane, A., Fernández del Río, J., Wiebe, M., Peterson, P., . . . Oliphant, T. E. (2020). Array programming with NumPy. *Nature*, 585(7825), 357–362. <https://doi.org/10.1038/s41586-020-2649-2>
10. Hernández Flores, J. Á. (2023). El rol gentrificador del Programa Pueblos Mágicos. El caso de San Pedro y San Andrés Cholula, Puebla. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 38(3), 715–761. <https://doi.org/10.24201/edu.v38i3.2134>
11. Kamani Fard, A., y Paydar, M. (2024). Place attachment and related aspects in the urban setting. *Urban Science*, 8(3), Artículo 135. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030135>
12. Lin, B., Lee, W., y Wang, Q. (2023). Residents' perceptions of tourism gentrification in traditional industrial areas using Q methodology. *Sustainability*, 15(22), Artículo 15694. <https://doi.org/10.3390/su152215694>
13. Malkewitz, C. P., Schwall, P., Meesters, C., y Hardt, J. (2023). Estimating reliability: A comparison of Cronbach's α , McDonald's ω and the greatest lower bound. *Social Sciences & Humanities Open*, 7(1), Artículo 100368. <https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2022.100368>
14. McDonald, R. P. (2013). *Test theory: A unified treatment*. Psychology Press. <https://doi.org/10.4324/9781410601087> (Obra original publicada en 1999)
15. Mendieta Vega, R. A., y Roldán Clarà, B. (2024). Turistificación y gentrificación turística en la ciudad de Mazatlán: impactos socioculturales del modelo de desarrollo turístico neoliberal. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 5(1), 1592–1610. <https://doi.org/10.56712/latam.v5i1.1695>
16. Murota, K., Gu, Y., Wang, X., y Matsushita, D. (2025). Property attributes influencing profitability before and after conversion of vacant long-term rentals to short-term rentals. *PLOS ONE*, 20(11), Artículo e0336375. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0336375>
17. Nikšić Radić, M., y Dragičević, D. (2025). Integrative review on tourism gentrification and lifestyle migration: Pathways towards regenerative tourism. *Sustainability*, 17(11), Artículo 5163. <https://doi.org/10.3390/su17115163>
18. Python Software Foundation. (2026). Python (Versión 3.13.16) [Software]. <https://www.python.org/>
19. Ramos-Jiménez, L. S., y De La Barrera-Medina, M. S. (2025). Transformaciones en la vivienda a partir del uso turístico en centros históricos: Zacatecas, México. *Legado de Arquitectura y Diseño*, 20(37), 129–138. <https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/download/23115/19605/>
20. Sequera, J. (2025). Platform gentrification: The production of urban inequalities in the on-demand city. *Open Research Europe*, 5, Artículo 147. <https://doi.org/10.12688/openreseurope.20362.2>
21. Virtanen, P., Gommers, R., Oliphant, T. E., Haberland, M., Reddy, T., Cournapeau, D., Burovski, E., Peterson, P., Weckesser, W., Bright, J., van der Walt, S. J., Brett, M., Wilson, J., Millman, K. J., Mayorov, N., Nelson, A. R. J., Jones, E., Kern, R., Larson, E., . . . Vázquez-Baeza, Y. (2020). SciPy 1.0: Fundamental algorithms for scientific computing in Python. *Nature Methods*, 17(3), 261–272. <https://doi.org/10.1038/s41592-019-0686-2>
22. Xing, B. (2026). ¿Cómo pasan los conflictos a la cocreación? Estudio sobre la lógica evolutiva de las emociones y acciones de los residentes en destinos de turismo patrimonial: el caso de la ciudad antigua de Pingyao. *Advances in Social Sciences*, 15(3), 602–615. <https://doi.org/10.12677/ass.2026.153265>
23. Zarza Ballina, J., y Cruz Jiménez, G. (2024). Una aproximación documental a la gentrificación debida al turismo en los espacios rurales. *Desde el Sur*, 16(4), Artículo e0069. <https://doi.org/10.21142/DES-1604-2024-0069>

FINANCIACIÓN

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

CONFLICTOS DE INTERÉS

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses.

CONTRIBUCIÓN DE AUTORÍA

Conceptualización: Valeria Sarahí Martínez Álvarez

Curación de datos: Pedro Antonio Valdez Lizárraga

Análisis formal: Víctor Manuel Martínez García

Investigación: Valeria Sarahí Martínez Álvarez

Metodología: Yennifer Díaz Romero

Software: Pedro Antonio Valdez Lizárraga

Supervisión: Víctor Manuel Martínez García

Validación: Víctor Manuel Martínez García

Visualización: Yennifer Díaz Romero

Redacción – borrador original: Valeria Sarahí Martínez Álvarez

Redacción – revisión y edición: Yennifer Díaz Romero