Impacto de Airbnb en la Cohesión Social Urbana del Distrito Central, Honduras.

Autor: Nerlyn Abdell Membreño Villamil.

Afiliación Institucional:
Universidad José Cecilio del Valle.

Vicerrectoría Académica.
Facultad de Posgrado.

Tegucigalpa M.D.C.
Honduras, C.A.

Recibido:
10-04-2026

Aceptado:
01-07-2026

Sobre el autor:
Membreño Villamil, Nerlyn Abdell.

Universidad José Cecilio del Valle.

Facultad de Posgrado.

Tegucigalpa, Honduras, C.A.

ORCID:
0009-0003-6195-6540

Correo:
nerlyn.membreño@ujcv.edu.hn

Contacto:
+(504) 9700-5774.

Resumen:
El alojamiento temporal mediado por plataformas digitales encabezada principalmente por Airbnb, ha transformado los mercados residenciales en ciudades de América Latina. Sin embargo, en Honduras y, específicamente en el Distrito Central, este fenómeno carece de estudios empíricos situados que lo articulen con instrumentos de planificación urbana. Este artículo analiza la relación entre la expansión del alojamiento de corta estancia y la cohesión social urbana en tres sectores residenciales del Distrito Central: El Trapiche (R-1), La Era–Ecovivienda (R-2) y Miraflores (R-3), durante 2026. La investigación adopta un diseño descriptivo con enfoque mixto: combina el análisis espacial de 829 anuncios activos georreferenciados mediante AirDNA y QGIS, la aplicación de 125 encuestas a residentes permanentes y la revisión exhaustiva del marco normativo municipal. Los resultados evidencian una distribución territorialmente concentrada de la oferta (84.7% de unidades completas), con efectos negativos sobre la disponibilidad y el precio del alquiler permanente, la rotación residencial y la convivencia cotidiana. Un 88% de los encuestados reportó incremento en los precios de alquiler, y un 95% se mostró favorable a una intervención regulatoria municipal. Ante este panorama, se propone el Plan de Actuación Urbanística para el Alojamiento Temporal del Distrito Central (PAUAT-DC), estructurado en cuatro zonas de regulación (ZAT-1 a ZAT-4) y un Reglamento Marco Municipal con registro obligatorio. El estudio contribuye a llenar un vacío académico centroamericano y sienta bases técnicas para una intervención urbana territorialmente diferenciada que equilibre la actividad económica con el derecho a la ciudad.

Palabras clave: Airbnb; alojamiento temporal; cohesión social urbana; planificación urbana; Distrito Central.

Impact of Airbnb on Urban Social Cohesion in the Central District, Honduras

Author: Nerlyn Abdell Membreño Villamil.

Abstract:
Platform-mediated short-term accommodation led primarily by Airbnb, has transformed residential markets in Latin American cities. However, in Honduras and specifically in the Central District (Distrito Central), this phenomenon lacks situated empirical studies that connect it to urban planning instruments. This article analyzes the relationship between the expansion of short-term rentals and urban social cohesion in three residential sectors of the Central District: El Trapiche (R-1), La Era–Ecovivienda (R-2) and Miraflores (R-3), during 2026. The research adopts a descriptive design with a mixed-methods approach, combining the spatial analysis of 829 active, georeferenced listings from AirDNA processed in QGIS, 125 surveys administered to permanent residents, and an exhaustive review of the municipal regulatory framework. Results show a territorially concentrated supply distribution (84.7% entire-home listings), with negative effects on long-term rental availability and prices, residential turnover, and everyday coexistence. 88% of respondents reported rising rental prices, and 95% supported municipal regulatory intervention. In response, the study proposes the Urban Action Plan for Short-Term Accommodation in the Central District (PAUAT-DC), structured around four regulatory zones (ZAT-1 to ZAT-4) and a Municipal Framework Regulation with mandatory registration. The study contributes to filling a Central American academic gap and establishes a technical basis for a territorially differentiated urban intervention that balances economic activity with the right to the city.

Keywords: Airbnb; short-term rentals; urban social cohesion; urban planning; Central District.

Introducción

El desarrollo del alojamiento temporal mediado por plataformas digitales , principalmente Airbnb, ha dejado de ser exclusivamente un asunto turístico para convertirse en una fuerza que reconfigura los mercados residenciales, las pautas de uso del suelo y la vida cotidiana en barrios y colonias de ciudades del mundo entero. Aunque este fenómeno fue inicialmente interpretado bajo la narrativa de la "economía colaborativa" basada en la confianza entre pares y el aprovechamiento de activos subutilizados (Schlagwein et al., 2020), investigaciones recientes lo reencuadran dentro del denominado capitalismo de plataformas (Srnicek, 2018): un modelo de acumulación caracterizado por la extracción de rentas urbanas a través de la mercantilización intensiva del parque habitacional existente, muy distante del supuesto espíritu colaborativo de sus orígenes.

A escala global, la evidencia acumulada en ciudades europeas y norteamericanas documenta cómo la proliferación de alquileres de corta estancia contrae la oferta de vivienda permanente y presiona los precios al alza (Wachsmuth & Weisler, 2018), desplazando a residentes de bajos y medianos ingresos en lo que se ha denominado gentrificación turística (Cocola-Gant, 2018). En América Latina, sin embargo, el estudio académico del fenómeno está aún en una etapa inicial: Lerena Rongvaux y Rodríguez (2024) señalan que la literatura regional, pese al crecimiento vertiginoso de la plataforma en ciudades como Buenos Aires, Ciudad de México o São Paulo, se concentra predominantemente en enfoques turísticos y de modelos de negocio, con escaso desarrollo desde la perspectiva crítica de los estudios urbanos. Esta brecha es aún más pronunciada en Centroamérica, donde no se registran estudios situados que articulen evidencia empírica local con marcos de planificación y regulación urbana.

El Distrito Central de Honduras, conformado por Tegucigalpa y Comayagüela, constituye un caso pertinente y urgente para subsanar este vacío. Con una población estimada de 1,154,386 personas para 2026 (INE, 2024) y 319,878 viviendas, el municipio concentra la mayor parte de la dinámica urbana del país. En ese contexto, 829 anuncios activos identificados mediante AirDNA evidencian que el alojamiento temporal ha adquirido una presencia relevante en colonias y residenciales que históricamente cumplían una función habitacional permanente. El fenómeno se concentra con particular intensidad en tres sectores estratégicos con trayectorias socio-residenciales diferenciadas: Residencial El Trapiche, inserto en una zona R-1 de baja densidad y alta valorización; La Era–Ecovivienda, un entorno R-2 en proceso de densificación vertical impulsada por proyectos como Ecodistrito y Distrito Verde; y Residencial Miraflores, un sector R-3 de centralidad consolidada con alta densidad de vivienda vertical, como lo evidencia el proyecto Lirios de Miraflores. Estos tres polígonos presentan características urbanas diferenciadas que permiten comparar cómo un mismo fenómeno genera efectos desiguales según el contexto territorial.

El problema central que motiva esta investigación es la coexistencia de una expansión acelerada del alojamiento temporal con un marco institucional obsoleto e incapaz de conducirla. El Reglamento de Zonificación, Obras y Uso del Suelo del Distrito Central (AMDC, 2014) no contempla categorías diferenciadas para el alojamiento temporal de plataformas digitales, y la Alcaldía Municipal carece de un registro obligatorio de operadores, lo que genera asimetría de información, competencia desleal frente al sector hotelero formal y desprotección efectiva de los residentes. Este vacío regulatorio consolida un crecimiento orgánico definido exclusivamente por los incentivos privados del mercado, con riesgo creciente de desplazamiento funcional de la vivienda hacia un bien de inversión extractiva.

Frente a este diagnóstico, la presente investigación plantea un doble propósito. En lo empírico, busca explicar los mecanismos que conectan la expansión del alojamiento temporal con el acceso al alquiler permanente, la permanencia o rotación residencial y la convivencia cotidiana en los tres sectores seleccionados. En lo aplicado, aspira a proporcionar insumos técnicos concretos para una intervención urbana proactiva y territorialmente diferenciada: el Plan de Actuación Urbanística para el Alojamiento Temporal del Distrito Central (PAUAT-DC). El artículo sostiene que la intervención pública no debe basarse en prohibiciones genéricas ni en la permisividad sin control, sino en criterios de compatibilidad de uso, zonificación por capacidad de carga y mecanismos de trazabilidad que permitan una gobernanza urbana efectiva.

La relevancia del estudio se sitúa en tres planos complementarios. En el plano social, la cohesión urbana se sostiene en condiciones que vuelven posible la vida cotidiana: estabilidad relativa de residencia, accesibilidad al alquiler permanente y vínculos mínimos de convivencia, confianza e interacción. Cuando estas condiciones se tensionan, pueden aparecer conflictos, debilitamiento de redes y sensación de pérdida de vida barrial. En el plano académico, la pertinencia del estudio radica en la necesidad de trabajos situados que conecten fenómeno, territorio e instrumentos de gestión urbana, especialmente en contextos latinoamericanos donde las formas de regulación e intervención no siempre están consolidadas (Ciccolella, 2018) ni han sido estudiadas con suficiente profundidad empírica (Lerena-Rongvaux & Rodríguez, 2024). En el plano práctico, la investigación busca producir insumos aplicables: no un texto normativo cerrado, sino lineamientos iniciales para orientar una intervención urbana realista, basada en evidencia empírica y ajustada a capacidades institucionales reales. Tras esta introducción, se describen la metodología y las fuentes; a continuación se presentan los resultados en cuatro dimensiones; la discusión contextualiza los hallazgos y presenta el PAUAT-DC; y las conclusiones sintetizan el aporte del estudio.

Metodología

La investigación adopta un diseño observacional descriptivo con enfoque mixto, orientado a capturar tanto la dimensión espacial y de mercado del fenómeno como sus implicaciones sociales y normativas. La metodología se estructura en tres componentes integrados que se describen a continuación.

Área de estudio y unidades de análisis

El área de estudio comprende tres polígonos residenciales del Distrito Central seleccionados por sus características urbanas diferenciadas. La selección responde a tres criterios combinados: carácter predominantemente residencial, presencia efectiva o potencial de alojamiento temporal mediado por plataformas digitales, y relevancia para el análisis comparado de los efectos sobre la convivencia, la permanencia y el uso del espacio habitacional.

Residencial El Trapiche (R-1): se caracteriza por una alta valorización del suelo, asociada históricamente a población de mayor poder adquisitivo y a una localización estratégica próxima al bulevar Suyapa y a la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (UNAH). La dinámica reciente incorpora proyectos de uso mixto como Distrito Artemisa , que combina apartamentos, oficinas y espacios comerciales, y una creciente presión de reconversión del alquiler residencial tradicional hacia formatos de corta estancia, especialmente vinculados a la demanda de estudiantes del interior del país y usuarios del Hospital María. Estas condiciones hacen del sector un ámbito sensible para analizar mecanismos de sustitución del alquiler permanente.

La Era–Ecovivienda (R-2) constituye un entorno residencial en transición acelerada, históricamente asociado a familias de ingresos medios y medios-bajos, que en la última década ha incorporado proyectos de densificación vertical como Ecodistrito (19 niveles, con monoambientes y apartamentos de una y dos habitaciones), Distrito Verde (112 apartamentos con perfil de inversión) y Ecovivienda Villa Olímpica. El sector se ubica en el entorno de la Villa Olímpica, sobre el corredor del Anillo Periférico, lo que le confiere accesibilidad metropolitana y convierten sus unidades en objetos atractivos para la renta temporal.

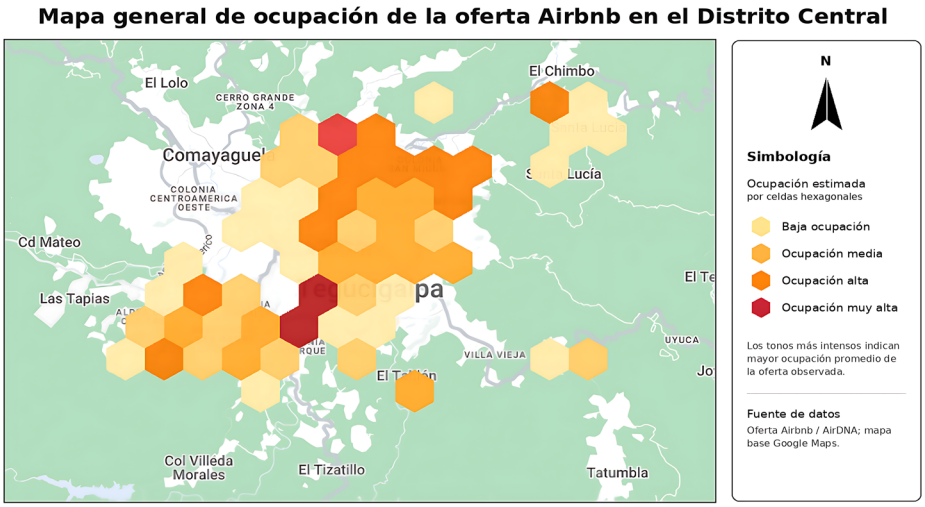
Residencial Miraflores (R-3) corresponde a una colonia residencial consolidada y céntrica, históricamente asociada a clase media, con alta conectividad al bulevar Centroamérica y proximidad a nodos comerciales como Plaza Miraflores y Cascadas Mall. En los últimos años se ha registrado densificación vertical mediante proyectos como Lirios de Miraflores, que amplían la oferta de apartamentos y diversifican el perfil del mercado inmobiliario, creando condiciones favorables para la inserción del alojamiento temporal en unidades condominio.

La diversidad tipológica de los tres sectores , desde tejido unifamiliar de alta valorización hasta condominios verticales en transición, permite una lectura comparada del comportamiento diferencial del fenómeno según la categoría de zonificación residencial y las condiciones urbanas específicas de cada polígono.

Fuentes de datos y recolección

La recolección de datos combina fuentes secundarias y primarias. Para el componente espacial y de mercado, se realizó un barrido de datos mediante la plataforma **AirDNA** y procesos de web scraping a través de *Inside Airbnb*, ajustados al corte del año 2026. Este procedimiento permitió identificar y georreferenciar **829 anuncios activos** en el Distrito Central. Los datos fueron procesados en QGIS mediante una metodología de binning hexagonal para la generación de mapas de calor que permiten visualizar la densidad y concentración de la oferta sobre el parcelario catastral y la zonificación residencial vigente.

Figura 1:
Mapa de presión o intensidad de zonas saturadas de Airbnb.

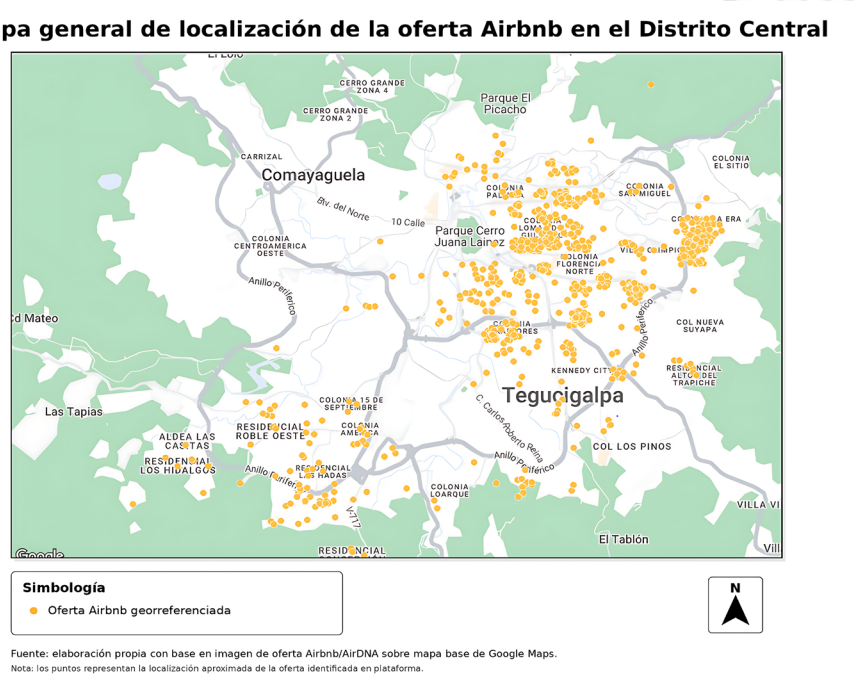


Fuente: *oferta Airbnb/AirDNA.*

Para el componente social, se aplicó un **cuestionario estructurado** (vía Google Forms) a una muestra de **125 ciudadanos**. Los criterios de inclusión exigieron que los participantes fuesen residentes permanentes o actores con actividades económicas activas en los tres sectores de estudio, con énfasis en los estratos etarios de mayor demanda habitacional (26–45 años). La muestra incluyó tanto propietarios residentes como inquilinos de largo plazo, lo que posibilitó la triangulación entre percepciones de rentabilidad y de habitabilidad. El instrumento abarcó nueve dimensiones críticas: (i) percepción del incremento del alojamiento temporal, (ii) impacto sobre los precios y disponibilidad del alquiler convencional, (iii) dificultad de acceso a vivienda permanente, (iv) efectos sobre la seguridad percibida, (v) afectación de los lazos de confianza entre vecinos, (vi) conflictos en áreas comunes, (vii) percepción sobre ruido e higiene, (viii) posición frente a la intervención municipal mediante zonificación específica, y (ix) disposición hacia un registro municipal obligatorio.

Figura 2:

Mapa de localización de Airbnb en el Distrito Central.



Fuente: *AirDNA/QGIS, elaboración propia*

Marco normativo e institucional

El componente institucional consistió en una revisión exhaustiva del marco legal hondureño aplicable, que incluye la Ley de Municipalidades (Congreso Nacional de la República de Honduras, 1990), la Ley de Inquilinato (Congreso Nacional de la República de Honduras, 1966), la Ley de Propiedad en Condominio (Congreso Nacional de la República de Honduras, 2012), la Ley de Ordenamiento Territorial (Congreso Nacional de la República de Honduras, 2003) y el Reglamento de Zonificación, Obras y Uso del Suelo del Distrito Central (AMDC, 2014). Esta revisión se complementó con el análisis de cinco referentes internacionales de regulación de alojamiento temporal: la Agenda 2030 (ONU, 2015), la Nueva Agenda

Urbana (ONU-Hábitat, 2016), el Reglamento (UE) 2024/1028 (Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea, 2024), la Local Law 18 de Nueva York (City of New York, 2022) y la Ley 6.255 de Buenos Aires (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019), como base comparada para la formulación de la propuesta de intervención.

Análisis estadístico y síntesis

Los datos de la encuesta fueron procesados mediante estadística descriptiva (frecuencias relativas, tabulaciones cruzadas) para identificar la tendencia central del consenso ciudadano y correlacionar las percepciones según zona de residencia. El análisis espacial evaluó la superposición de las densidades de oferta de Airbnb sobre las zonas R-1, R-2 y R-3 del parcelario catastral, identificando áreas de concentración y posible saturación. La síntesis analítica se realizó mediante una Matriz FODA urbana (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) que orientó la formulación de los lineamientos del PAUAT-DC. El diseño del plan tomó como referencia metodológica el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona (Ayuntamiento de Barcelona, 2017), adaptando su lógica de diagnóstico territorial, construcción de indicadores y zonificación regulatoria al contexto institucional del Distrito Central.

Resultados

Los hallazgos se organizan en tres dimensiones analíticas: la distribución espacial y tipología de la oferta de alojamiento temporal, los impactos sobre el mercado de alquiler permanente, y los efectos sobre la cohesión social urbana y la convivencia cotidiana. A estas dimensiones se suma la caracterización del marco institucional vigente.

Distribución espacial y tipología de la oferta

El mapeo del Distrito Central identificó un total de **829 anuncios activos** en las plataformas de alojamiento temporal para el corte del estudio. El análisis de densidad mediante hexagonal binning evidencia que la oferta no se distribuye de manera homogénea en el territorio. Existe una alta concentración en el eje centro-oriental y sur de Tegucigalpa, particularmente en sectores con mayor centralidad urbana, accesibilidad a servicios y presencia de equipamientos hospitalarios y universitarios de alta demanda.

La tipología de la oferta revela un rasgo estructural determinante: el **84.7%** de los anuncios corresponde a inmuebles enteros (*entire home/apartment*), y el **83.7%** se clasifica tipológicamente como apartamentos o condominios. Este dato refuta la narrativa de la "economía colaborativa" basada en el alquiler de una habitación sobrante y evidencia, en cambio, un modelo de explotación comercial e intensiva del parque habitacional residencial.

Al analizar el desempeño económico por sector, los datos de AirDNA revelan diferencias significativas en las variables de mercado. En **La Era–Ecovivienda** se registra una tarifa diaria promedio de L 1,296, una ocupación del 30% y un ingreso promedio mensual de L 12,206. En **Miraflores**, la tarifa diaria promedio desciende a L 1,202, pero la ocupación alcanza el 34% , la más alta de los tres sectores, , con un ingreso promedio de L 12,326. En **El Trapiche**, el sector muestra el mejor desempeño relativo: tarifa diaria de L 1,404, ocupación del 31% e ingreso promedio de L 13,846, impulsado por la proximidad a la UNAH y los equipamientos de salud especializados. La mayor ocupación en Miraflores a pesar de una tarifa más baja sugiere una demanda más intensa y sostenida, consistente con su mayor centralidad y conectividad.

La distribución por sectores confirma dinámicas diferenciadas.

Residencial Miraflores (R-3) exhibe niveles de saturación preocupantes, directamente relacionados con su alta conectividad al bulevar Centroamérica y la alta densidad de vivienda vertical. El levantamiento cartográfico muestra una distribución esparcida dentro del polígono, con convivencia entre apartamentos en edificios y viviendas dentro de colonias residenciales, lo que indica que el fenómeno no se limita a la verticalización reciente.

Residencial El Trapiche (R-1), históricamente caracterizado por un tejido residencial unifamiliar de baja densidad, experimenta una creciente presión de reconversión hacia rentas de corta estancia. La presencia de proyectos de uso mixto como Distrito Artemisa, con apartamentos, oficinas y espacios comerciales en un solo desarrollo, entre el bulevar Suyapa y El Trapiche, introduce tipologías compactas con alta atractividad para el alojamiento temporal. La concentración de anuncios en torno a Florencia Sur y el corredor del bulevar Suyapa evidencia cómo la centralidad universitaria y hospitalaria actúa como imán de demanda temporal.

La Era–Ecovivienda (R-2) se perfila como el sector de transición más acelerada: los proyectos verticales recientes (Ecodistrito, Distrito Verde) introducen monoambientes y apartamentos compactos que son absorbidos directamente por inversores antes de integrarse al mercado residencial permanente. Los anuncios de Airbnb se agrupan en torno a Nueva Era, Villa Olímpica y Ecovivienda, combinando edificios recientes con oferta dispersa en tejido residencial preexistente.

Impactos sobre el mercado de alquiler permanente

Los resultados de la encuesta reflejan de forma contundente la percepción ciudadana de una contracción del stock habitacional disponible para el alquiler de largo plazo. El **88%** de los encuestados reportó un incremento drástico en los precios de los alquileres convencionales durante los últimos tres años, correlacionándolo directamente con la proliferación del alojamiento temporal. Este dato es consistente con la lógica de la brecha de rentas (*rent gap*, Wachsmuth & Weisler, 2018): los propietarios descubren que la corta estancia ofrece retornos económicos superiores al alquiler permanente, lo que los incentiva a retirar unidades del mercado residencial.

Los residentes informaron también un endurecimiento progresivo de las condiciones de acceso al alquiler: mayor exigencia de depósitos (frecuentemente denominados en dólares), plazos contractuales más cortos e inflexibles y criterios de selección más restrictivos. Las unidades que históricamente abastecían a la demanda de estudiantes provenientes del interior del país, docentes y trabajadores jóvenes han sido reorientadas hacia el hospedaje de mayor retorno, profundizando el desplazamiento funcional de la vivienda desde su rol social hacia el de un bien de inversión extractiva.

Este patrón se inserta en un contexto estructural de presión habitacional creciente. Según el Instituto Nacional de Estadística (2024), para junio de 2024 el Distrito Central registra 319,878 viviendas y 325,061 hogares, con un promedio de 3.6 personas por hogar y un crecimiento del stock de vivienda del 26.4% entre 2018 y 2024. Sin embargo, este crecimiento no ha traducido en mayor accesibilidad al alquiler permanente, en parte porque una fracción creciente de la nueva oferta vertical se orienta directamente a la corta estancia. Adicionalmente, el ingreso mensual promedio por trabajo en el Distrito Central es de apenas L 13,594 (INE, 2024), mientras que las tarifas diarias del alojamiento temporal oscilan entre L 1,202

y L 1,404, lo que genera un diferencial de rentabilidad que incentiva estructuralmente la reasignación del stock residencial.

El análisis cualitativo de la oferta permite distinguir al menos tres perfiles de operación en los sectores estudiados. El primer perfil corresponde al **anfitrión ocasional**, residente permanente que renta ocasionalmente una habitación o su unidad durante ausencias temporales; representa una minoría dentro del mercado local. El segundo perfil es el **propietario-inversor con una o pocas unidades**, que retira del alquiler permanente una o dos unidades para destinarlas íntegramente al alojamiento temporal, motivado por el diferencial de rentabilidad. El tercer perfil, crecientemente visible en La Era–Ecovivienda y Miraflores, es el **operador profesional o corporativo**, que gestiona múltiples anuncios y contrata administración externa, desvinculándose completamente de la función residencial. Esta tipología operativa es relevante para el diseño del Reglamento Marco: una regulación efectiva debe establecer requisitos proporcionales a la intensidad de operación, con mayores exigencias para los perfiles de mayor impacto sobre la oferta habitacional permanente.

Cohesión social urbana y convivencia

En la escala micro-espacial, los efectos del alojamiento temporal sobre la vida barrial son percibidos con claridad por los residentes permanentes. La alta rotación de población flotante ha erosionado el sentido de pertenencia comunitario, elemento central de la cohesión social urbana. Los conflictos más frecuentes documentados en condominios y zonas residenciales incluyen: ruido excesivo fuera de horarios permitidos, ocupación no autorizada de áreas comunes, saturación de cupos de estacionamiento en vías públicas y gestión inadecuada de los desechos sólidos.

Un impacto específico y relevante es la afectación a la seguridad percibida: la incapacidad de los vecinos para reconocer e identificar a los ocupantes temporales erosiona la vigilancia natural comunitaria, que constituye uno de los mecanismos informales de seguridad más efectivos en entornos residenciales (Cocola-Gant, 2018). Esta pérdida de reconocimiento mutuo es especialmente significativa en residenciales cerrados y edificios en condominio, donde la convivencia depende de normas compartidas y de un grado mínimo de previsibilidad en el uso cotidiano del espacio.

Los datos de la encuesta revelan que el **95%** de los ciudadanos consultados expresó su acuerdo con que la Alcaldía Municipal del Distrito Central intervenga y establezca límites y condiciones específicas para la operación del alojamiento temporal en zonas residenciales. Asimismo, un **84%** indicó estar de acuerdo con la implementación de un registro municipal obligatorio de la oferta de alojamiento temporal. Estos porcentajes constituyen un respaldo social inequívoco para la intervención regulatoria, y contrastan con la percepción generalizada de que la autoridad municipal carece actualmente de herramientas efectivas para gestionar el fenómeno.

La síntesis analítica a través de la Matriz FODA urbana revela un panorama donde las fortalezas del Distrito Central , como la potestad legal municipal, la alta accesibilidad de los tres sectores y la disponibilidad de datos mediante plataformas digitales, coexisten con debilidades estructurales como la obsolescencia normativa, la ausencia de registro y la escasa capacidad de inspección. Las oportunidades identificadas incluyen la existencia de referentes internacionales de regulación aplicables al contexto local y el amplio consenso ciudadano documentado en las encuestas. Las amenazas principales son la consolidación acelerada del mercado de alojamiento temporal antes de que exista regulación efectiva, el

riesgo de desplazamiento de población de ingresos medios-bajos de las zonas de mayor centralidad y la posible pérdida irreversible de tejido residencial permanente en sectores actualmente en transición como La Era–Ecovivienda.

Marco institucional: diagnóstico del vacío regulatorio

El análisis del marco normativo vigente revela una obsolescencia institucional significativa frente a la velocidad del mercado digital. A pesar de que Honduras cuenta con instrumentos como la Ley de Municipalidades (Congreso Nacional de la República de Honduras, 1990) y el Reglamento de Zonificación del Distrito Central (AMDC, 2014), ninguno de estos instrumentos contempla categorías específicas para el alojamiento temporal mediado por plataformas digitales. La consecuencia más inmediata de este vacío es la inexistencia de un registro municipal de operadores, lo que genera una asimetría informacional que impide a la autoridad local cuantificar, monitorear y fiscalizar la actividad.

Esta situación genera, además, competencia desleal frente al sector hotelero formal, que sí opera bajo exigencias fiscales, de habilitación y de cumplimiento de normas de convivencia. Las administraciones de condominios buscan compensar parcialmente este vacío mediante reglamentos internos, pero se enfrentan a una laguna legal: sin el respaldo de una ordenanza municipal vinculante, su capacidad de enforcement es limitada. El cuadro 1 sintetiza los principales instrumentos normativos revisados y su grado de aplicabilidad al fenómeno.

Tabla 1: *Marcos normativos nacionales y municipales aplicables al alojamiento temporal en el Distrito Central*

Instrumento	Aplicabilidad al alojamiento temporal y vacíos identificados
Ley de Municipalidades (D. 134-90)	Habilita la potestad normativa local, pero no ha derivado en reglamentos específicos para plataformas digitales
Ley de Inquilinato (D. 50-1966)	Regula el arrendamiento tradicional; no distingue modalidades de corta estancia ni rol de plataformas
Ley de Propiedad en Condominio (D. 164-2012)	Regula convivencia interna; los reglamentos de condominios carecen de respaldo municipal vinculante para restringir la actividad
Reglamento de Zonificación AMDC (2014)	Define zonas R-1, R-2 y R-3, pero no clasifica el alojamiento temporal como uso compatible, condicionado o prohibido
Ley de Ordenamiento Territorial (D. 180-2003)	Sustenta la posibilidad de un plan de zonificación diferenciado; no ha sido instrumentalizada para el fenómeno
Ley del IHT (D. 103-93)	Permite discutir la frontera entre arrendamiento civil y servicio turístico en casos de operación profesional reiterada

Fuente: *Elaboración propia con base en la revisión normativa del marco legal hondureño.*

Discusión

Los hallazgos de este estudio corroboran y, al mismo tiempo, sitúan en un contexto inédito las advertencias de la literatura crítica sobre el capitalismo de plataformas (Srnicek, 2018) y sus efectos urbanos. La constatación de que el 84.7% del mercado de alojamiento temporal en el Distrito Central corresponde a viviendas completas refuta empíricamente la narrativa colaborativa y confirma el patrón documentado por Cocola-Gant y Gago (2021) para Lisboa y otras ciudades europeas: el modelo predominante es el de inversión en compra para alquiler (*buy-to-let*), donde propietarios , muchos con múltiples unidades, explotan el parque habitacional como activo financiero, no como vivienda. En el Distrito Central, esta lógica se expresa con particular intensidad en Miraflores y La Era–Ecovivienda, donde los nuevos proyectos verticales se insertan directamente en plataformas digitales sin pasar por el mercado residencial de largo plazo.

La evidencia sobre el alza de precios y el endurecimiento de las condiciones de acceso al alquiler permanente (88% de los encuestados) es consistente con la teoría de la brecha de rentas (*rent gap*) de Wachsmuth y Weisler (2018): cuando el diferencial de rentabilidad entre el alquiler temporal y el permanente se ensancha, los propietarios racionales relocalizan sus activos hacia el mercado de mayor retorno, contrayendo la oferta habitacional disponible para residentes estables. Este mecanismo ya ha sido documentado en Buenos Aires (Granero, 2019) y São Paulo (Diegues et al., 2019), pero su identificación en Tegucigalpa amplía su alcance geográfico hacia ciudades intermedias de menor ingreso per cápita y mayor vulnerabilidad habitacional relativa. El diferencial entre el ingreso mensual promedio de los trabajadores del Distrito Central (L 13,594) y el ingreso potencial mensual del alojamiento temporal en El Trapiche (L 13,846) ilustra de manera concreta la lógica económica que impulsa la reasignación del stock habitacional.

El contraste con la literatura latinoamericana es revelador. Lerena Rongvaux y Rodríguez (2024) señalan que el 85% de la producción académica regional sobre Airbnb se concentra en las categorías de “usuarios” y “modelo de negocio”, con escasos estudios de impacto urbano situado. Este artículo se inserta en el 15% restante , estudios de impactos urbanos, y lo hace desde un contexto geográfico ausente de la producción existente: Centroamérica y Honduras. La ausencia de un marco comparado regional previo es, al mismo tiempo, una limitación y una oportunidad: limitación porque no hay datos históricos locales contra los cuales calibrar la magnitud del cambio, y oportunidad porque el estudio puede sentar las bases de una agenda de investigación sistemática en la región.

Referentes comparados: Barcelona y Buenos Aires como modelos de intervención

El análisis de los referentes internacionales seleccionados muestra que la intervención efectiva sobre el alojamiento temporal requiere de dos componentes integrados e inseparables: un instrumento de ordenamiento territorial y un régimen de registro y trazabilidad operativa. Barcelona lo demuestra con el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (Ayuntamiento de Barcelona, 2017): desde su aplicación, que estableció la prohibición de nuevas aperturas en zonas saturadas con excepción de sustitución en la zona 3, en 2022 existían 259 pisos turísticos con licencia menos que en 2016. El PEUAT estructura el territorio en zonas con distintos tratamientos (contención, mantenimiento, crecimiento condicionado y tratamiento especial), lo que demuestra que la zonificación puede utilizarse para proteger la función residencial sin recurrir a prohibiciones generales.

Buenos Aires, a través de la Ley 6.255 (2019), ilustra el componente normativo-operativo: al exigir

el número de inscripción visible en toda publicidad del inmueble y al establecer obligaciones tanto para el operador como para las plataformas intermediarias, el modelo porteño reduce la dependencia de inspecciones presenciales y mejora la trazabilidad sin necesidad de una burocracia de control intensiva. Este aprendizaje es directamente transferible al contexto del Distrito Central, donde la asimetría de información entre la autoridad municipal y las plataformas digitales constituye el principal obstáculo para la gobernanza.

La combinación de ambos modelos informa directamente el diseño del PAUAT-DC, que adopta la lógica cartográfica del PEUAT (Ayuntamiento de Barcelona, 2017), con zonas diferenciadas según capacidad de carga y sensibilidad residencial, y el esquema de registro e identificación visible de la Ley 6.255 (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019), adaptados al marco institucional y a las capacidades administrativas del municipio de Tegucigalpa.

El PAUAT-DC: lineamientos de una intervención urbana diferenciada

La evidencia empírica recopilada fundamenta la propuesta del **Plan de Actuación Urbanística para el Alojamiento Temporal del Distrito Central (PAUAT-DC)**, diseñado como respuesta a las tres fallas identificadas: la distribución territorialmente desigual de la presión, la inexistencia de un registro municipal y la ambigüedad normativa sobre la clasificación del uso. El plan se articula en torno a dos componentes integrados: un *componente cartográfico* (zonificación diferenciada) y un *componente normativo-operativo* (Reglamento Marco Municipal), siguiendo la arquitectura del PEUAT de Barcelona (Ayuntamiento de Barcelona, 2017) y los elementos de registro y trazabilidad de la Ley 6.255 de Buenos Aires (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019).

El componente cartográfico establece cuatro zonas de actuación (ZAT) cuya delimitación se fundamenta en los indicadores de concentración e intensidad construidos a partir del análisis de densidad hexagonal. El cuadro 2 resume los criterios y alcances de cada zona.

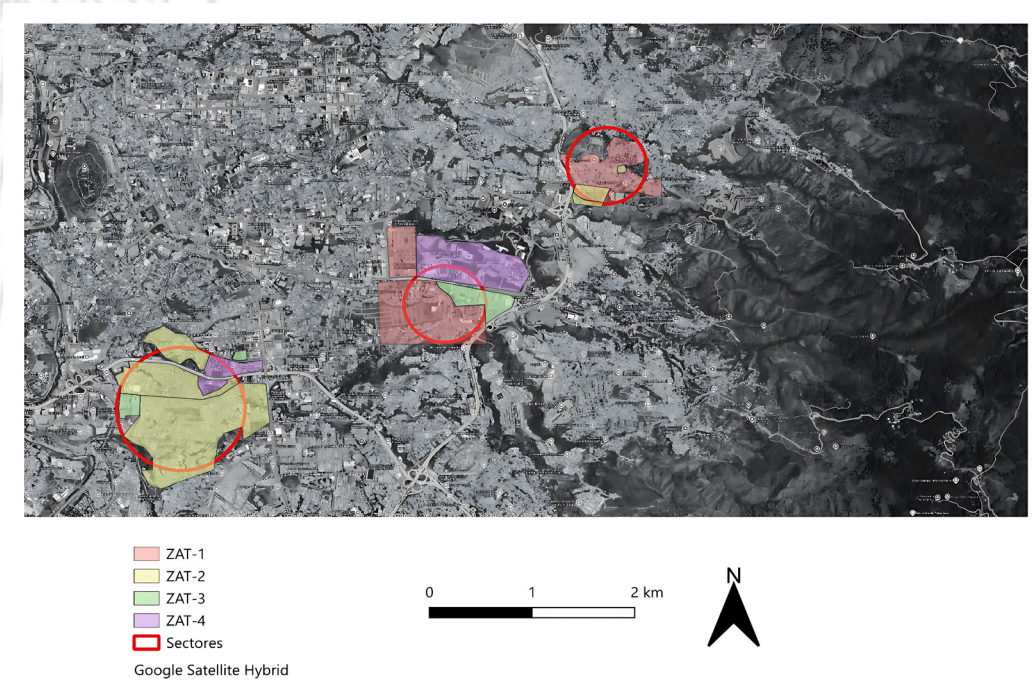
Tabla 2: *Esquema de zonificación del PAUAT-DC: categorías, criterios y alcances regulatorios*

Zona	Denominación	Criterio de asignación	Alcance regulatorio
ZAT-1	Protección Residencial Estricta	Alta sensibilidad barrial; zonas R-1 de baja densidad (ej. El Trapiche)	Contención: prohibición de operación intensiva de unidades completas; preservación de la función habitacional permanente
ZAT-2	Mantenimiento Residencial Controlado	Densidad media; sensibilidad moderada	Actividad condicionada: registro municipal obligatorio, cuotas por edificio, cumplimiento estricto de normas de convivencia
ZAT-3	Compatibilidad Condicionada	Zonas de uso mixto y alta intensidad (ej. Miraflores R-3)	Crecimiento admitido bajo fiscalización activa, gestión de externalidades (estacionamiento, ruido, desechos)
ZAT-4	Tratamiento Especial	Entornos de alto impacto metropolitano (inmediaciones de UNAH, hospitales)	Cuotas reguladas; protección de demanda habitacional de estudiantes, pacientes y trabajadores vinculados a equipamientos

Fuente: *Elaboración propia con base en los resultados del análisis territorial y la revisión de referentes comparados.*

El componente normativo-operativo propone un Reglamento Marco Municipal que complemente la zonificación cartográfica con reglas de operación verificables. Sus elementos centrales son: (i) la definición operativa del alojamiento temporal mediado por plataformas digitales, distinguiéndolo del arrendamiento civil tradicional; (ii) el establecimiento de un registro municipal obligatorio de operadores y anuncios, con número de licencia visible en las publicaciones digitales , siguiendo el modelo de la Local Law 18 de Nueva York (City of New York, 2022) y el Reglamento (UE) 2024/1028 (Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea, 2024); (iii) la tipificación de categorías de operación según intensidad (ocasional, regular, profesional) con requisitos proporcionales; y (iv) el establecimiento de mecanismos de gestión de denuncias, inspección selectiva y medidas correctivas escalonadas, articulados con los procedimientos administrativos municipales existentes.

Figura 3:
Propuesta de zonificación ZAT-1, ZAT-2, ZAT-3 y ZAT-4.



Fuente: *Elaboración propia*

Contribución al debate latinoamericano y centroamericano

Este estudio posiciona al Distrito Central de Honduras en el mapa de investigaciones urbanas críticas sobre plataformas digitales en América Latina. Al hacerlo, refuerza el argumento de Lerena Rongvaux y Rodríguez (2024) sobre la urgencia de expandir la agenda de investigación más allá del binomio turismo-modelo de negocio, hacia análisis que integren evidencia territorial, normativa y de convivencia. La metodología mixta empleada , con datos de AirDNA, encuestas a residentes y análisis SIG, ofrece un protocolo replicable para otros municipios centroamericanos que enfrentan la misma presión sin instrumentos para gestionarla.

Ciccolella (2018) plantea que las plataformas digitales forman parte de una transformación profunda del capitalismo contemporáneo en la que la tecnología reorganiza mercados, espacios y prácticas sociales, favoreciendo en América Latina la expansión de los alquileres temporarios y alterando las dinámicas barriales. Este artículo ofrece evidencia empírica concreta de ese proceso en Honduras, aportando datos de distribución, tipología, desempeño económico y percepciones ciudadanas que permiten pasar de los diagnósticos generales a la formulación de instrumentos de intervención específicos.

El análisis prospectivo realizado en la investigación identifica tres escenarios posibles para el Distrito Central. El escenario tendencial, sin intervención regulatoria, proyecta una consolidación del crecimiento orgánico del alojamiento temporal con concentración progresiva en los corredores de mayor centralidad, reducción sostenida de la oferta de alquiler permanente en los tres sectores y debilitamiento acumulado de la cohesión social. El escenario alternativo moderado, con la implementación del PAUAT-DC en su versión gradual, prevé la estabilización de la oferta temporal en zonas compatibles (ZAT-3), la contención de la operación intensiva en zonas sensibles (ZAT-1 y ZAT-4) y la recuperación parcial de la disponibilidad habitacional a medida que el registro obliga a transparentar la oferta. El escenario deseable, con una implementación integral del plan y mecanismos de fiscalización efectivos, generaría un mercado de alojamiento temporal regulado y coexistente con el uso habitacional permanente, contribuyendo a una gobernanza urbana más equitativa.

Limitaciones y líneas de investigación futura

El estudio presenta varias limitaciones que deben ser reconocidas. En primer lugar, el carácter transeccional de la investigación, circunscrita al año 2026, impide capturar dinámicas de largo plazo o evaluar el efecto de medidas regulatorias sobre la evolución del mercado. En segundo lugar, la focalización en tres polígonos seleccionados restringe la extrapolación automática de los resultados cuantitativos hacia otras zonas del Distrito Central, en especial hacia sectores periféricos de menor conectividad o hacia colonias populares donde el fenómeno puede tener una expresión cualitativamente distinta. En tercer lugar, la metodología de AirDNA, pese a su utilidad, puede subestimar la oferta real si un porcentaje de anuncios opera bajo denominaciones alternativas o en plataformas distintas a Airbnb.

Las líneas de investigación futura prioritarias incluyen: (i) el monitoreo longitudinal de la tasa de retorno de viviendas al mercado permanente tras la implementación de medidas correctivas; (ii) la construcción de una tipología local de operadores y anfitriones , siguiendo la propuesta de Cocola-Gant et al. (2021), que permita segmentar la regulación según el perfil del actor (ocasional, regular, profesional/ corporativo); (iii) estudios comparados entre municipios centroamericanos con distinto nivel de desarrollo turístico; (iv) análisis de los efectos diferenciados del fenómeno según variables demográficas como género, nivel de ingreso y condición de propietario o inquilino; y (v) evaluación del impacto del PAUAT-DC una vez implementado, con indicadores de seguimiento sobre disponibilidad de alquiler, precios y conflictividad vecinal.

Conclusiones

La proliferación de plataformas de alojamiento temporal como Airbnb en el Distrito Central de Honduras constituye una fuerza de transformación urbana con ramificaciones concretas sobre el mercado habitacional, la rotación residencial y la cohesión social. La concentración del fenómeno en inmuebles completos, el 84.7% de los anuncios activos, evidencia una mercantilización del hábitat residencial que

excede ampliamente la narrativa colaborativa inicial de la plataforma y se inscribe, en cambio, en la lógica del capitalismo de plataformas descrita por Srnicek (2018).

Los impactos documentados son de doble naturaleza. En el plano del mercado, la contracción de la oferta de alquiler permanente y la presión alcista sobre los precios afectan de forma desproporcionada a los segmentos de población que dependen del alquiler como vía de acceso a la ciudad: estudiantes, trabajadores jóvenes y familias de ingresos medios-bajos. El diferencial entre los ingresos laborales promedio del Distrito Central (L 13,594 mensuales) y los retornos potenciales del alojamiento temporal en sectores como El Trapiche (L 13,846 mensuales) ilustra la lógica económica que impulsa la reasignación del stock habitacional. En el plano de la convivencia, la rotación acelerada de ocupantes erosiona los mecanismos informales de cohesión social, reconocimiento mutuo, vigilancia comunitaria, redes de confianza, que sostienen la vida barrial en los tres sectores estudiados.

Ante estos efectos, el vacío regulatorio vigente no es una opción neutral: equivale a una decisión implícita de subordinar el interés habitacional colectivo a los incentivos privados del mercado digital. Este estudio concluye que la Alcaldía Municipal del Distrito Central dispone de la potestad legal necesaria , con base en la Ley de Municipalidades y la Ley de Ordenamiento Territorial, para intervenir de manera proactiva, y que la adopción del PAUAT-DC y su Reglamento Marco Municipal representa el camino técnicamente más viable y socialmente más legítimo para hacerlo. El respaldo ciudadano es inequívoco: el 95% de los residentes consultados respalda la intervención municipal y el 84% apoya un registro municipal obligatorio.

La implementación efectiva del PAUAT-DC requiere el involucramiento activo de múltiples actores. Los residentes permanentes constituyen el actor central para la dimensión social: sus percepciones y experiencias permiten identificar cambios en convivencia, sentido de pertenencia y estabilidad barrial. Las administraciones de condominios y juntas directivas de residenciales son relevantes como nivel intermedio de regulación cotidiana, especialmente en contextos donde la convivencia depende de normas internas y del manejo de áreas comunes. Los propietarios y operadores deben ser incorporados como actores del cumplimiento, con obligaciones proporcionales a su intensidad de operación. Finalmente, la Alcaldía Municipal del Distrito Central es el actor institucional determinante: sin su acción proactiva, ningún instrumento normativo puede hacerse efectivo. La gobernanza del alojamiento temporal en el Distrito Central no es, por tanto, una tarea exclusivamente técnica, sino un proceso de corresponsabilidad urbana que exige liderazgo municipal, participación ciudadana y diálogo con el sector privado.

En el plano académico, este artículo contribuye a extender la agenda de investigación sobre alojamiento temporal en América Latina hacia un contexto centroamericano hasta ahora ausente de la literatura. El protocolo metodológico empleado , combinación de datos de plataformas digitales, encuestas a residentes y análisis SIG, es transferible a otros municipios de la región que enfrentan presiones similares. La investigación, en suma, demuestra que en ciudades como Tegucigalpa la regulación del alojamiento temporal no es un asunto turístico periférico, sino un asunto urbano central: la forma en que se gobierne definirá, en buena medida, las condiciones de acceso a la vivienda y la calidad de la convivencia para una parte significativa de sus habitantes.

Agradecimientos

Agradezco a la Universidad José Cecilio del Valle (UJCV) y al Programa de Maestría en Diseño y Planificación Urbana por el acompañamiento académico durante el proceso de investigación. Así mismo, a los residentes del Distrito Central que participaron en las encuestas, cuya colaboración fue indispensable para la construcción de la evidencia empírica que sustenta este trabajo.

Referencias

Alcaldía Municipal del Distrito Central [AMDC]. (2014). Reglamento de Zonificación, Obras y Uso del Suelo del Distrito Central. Acuerdo No. 017. La Gaceta.

Alcaldía Municipal del Distrito Central [AMDC]. (2024). Plan de Arbitrios Vigente. Tegucigalpa, Honduras.

Ayuntamiento de Barcelona. (2017). Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT). Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona.

Banco Central de Honduras [BCH]. (2023). Índice de Precios al Consumidor. Reporte de inflación y vivienda.

Ciccolella, P. (2018). Capitalismo digital y modelos de desarrollo: metamorfosis de la producción, el territorio y la vida cotidiana en América Latina. Editorial Universidad de Buenos Aires.

City of New York. (2022). Local Law 18: Short-Term Rental Registration Law. Council of the City of New York.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2019). Ley 6.255: Regulación de la actividad de alquiler temporario turístico. Boletín Oficial de CABA.

Cocola-Gant, A. (2018). Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement (Tesis doctoral). Cardiff University.

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

Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L., & Chamusca, P. (2021). Corporate hosts. The rise of professional management in the short-term rental industry. Tourism Management Perspectives, 40(4), Article 100879. https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879

Congreso Nacional de la República de Honduras. (1966). Ley de Inquilinato. Decreto 50-1966. La Gaceta.

Congreso Nacional de la República de Honduras. (1990). Ley de Municipalidades. Decreto 134-90. La Gaceta.

Congreso Nacional de la República de Honduras. (2003). Ley de Ordenamiento Territorial. Decreto 180-2003. La Gaceta.

Congreso Nacional de la República de Honduras. (2012). Ley de Propiedad en Condominio. Decreto 164-2012. La Gaceta.

Diegues, L., Gama Cubas, M., & Takahashi, F. (2019, mayo 24). Maiores anunciantes no Airbnb são empresas com até 157 imóveis. Folha de S. Paulo.

Granero, G. (2019). Viviendas en conflicto. El despliegue de Airbnb en Buenos Aires (Serie Documentos CEM N° 22). Centro de Estudios Metropolitanos.

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2013). XVII Censo de Población y VI de Vivienda 2013. Tomo Municipal del Distrito Central. Tegucigalpa, Honduras.

Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2024). Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples (EPHPM). Indicadores del Distrito Central. Tegucigalpa, Honduras.

Lerena Rongvaux, N., & Rodríguez, L. (2024). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. Journal of Urban Affairs, 46(6), 1146–1160. https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552

ONU-Hábitat. (2016). Nueva Agenda Urbana. Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles.

Organización de las Naciones Unidas [ONU]. (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Resolución A/RES/70/1.

Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea. (2024). Reglamento (UE) 2024/1028 sobre la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración. Diario Oficial de la Unión Europea.

Schlagwein, D., Schoder, D., & Spindeldreher, K. (2020). Consolidated, systemic conceptualization, and definition of the 'sharing economy.' Journal of the Association for Information Science and Technology, 71(7), 817–838. https://doi.org/10.1002/asi.24300

Srnicek, N. (2018). Capitalismo de plataformas. Caja Negra Editora.

Von Briel, D., & Dolnicar, S. (2021). The evolution of Airbnb regulation: An international longitudinal investigation 2008–2020. Annals of Tourism Research, 87, Article 102983. https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. Environment and Planning A: Economy and Space, 50(6), 1147–1170. https://doi.org/10.1177/0308518X18778038

Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. Urban Studies, 56(13), 2709–2726. https://doi.org/10.1177/0042098018803261y L 1,404, lo que genera un diferencial de rentabilidad que incentiva estructuralmente la reasignación del stock residencial.