

## *Evaluación del impacto de la designación como patrimonio mundial en las dinámicas urbanas: estudio de caso en la ciudad de San Cristóbal de La Laguna*

### RESUMEN

El artículo aborda el impacto de la designación de Patrimonio Mundial en la transformación de los usos, funciones y dinámicas urbanas de las ciudades históricas. Se centra para ello en el caso de San Cristóbal de La Laguna, un estudio de caso crítico que ofrece una perspectiva amplia sobre procesos globales que afectan a otras ciudades declaradas por la Unesco. Combinando el análisis discursivo de documentos administrativos con el estudio estadístico de indicadores demográficos, urbanos y turísticos y el análisis cartográfico, se genera una matriz de impacto que permite identificar las transformaciones clave que han tenido lugar en la ciudad desde su inscripción en 1999. Los resultados evidencian los efectos complejos y a menudo contradictorios de la distinción de Patrimonio Mundial, especialmente en el centro histórico, demostrando cómo esta ha reforzado la visibilidad e identidad de la ciudad, al tiempo que ha acelerado cambios demográficos, económicos y urbanos selectivos.

### RÉSUMÉ

*Évaluation de l'impact de l'inscription au patrimoine mondial sur les dynamiques urbaines : étude de cas de la ville de San Cristóbal de La Laguna.*— L'article examine l'impact de l'inscription au Patrimoine mondial sur la transformation des usages, des fonctions et des dynamiques urbaines des villes historiques. Il se concentre sur le cas de San Cristóbal de La Laguna, une étude de cas critique offrant une perspective large sur les processus mondiaux qui touchent d'autres villes inscrites par l'Unesco. En combinant l'analyse discursive de documents administratifs avec l'étude statistique d'indicateurs démographiques, urbains et touristiques, ainsi que l'analyse cartographique, une matrice d'impact est élaborée afin d'identifier les principales transformations survenues dans la ville depuis son inscription en 1999. Les résultats mettent en évidence

les effets complexes et souvent contradictoires de la distinction de Patrimoine mondial, notamment dans le centre historique, montrant comment celle-ci a renforcé la visibilité et l'identité de la ville tout en accélérant des changements démographiques, économiques et urbains sélectifs.

### ABSTRACT

*Assessing the impact of World Heritage designation on urban dynamics: a case study in the city of San Cristóbal de La Laguna.*— The article examines the impact of World Heritage designation on the transformation of uses, functions, and urban dynamics in historic cities. It focuses on the case of San Cristóbal de La Laguna, a critical case study that provides a broad perspective on global processes affecting other Unesco-listed cities. By combining discursive analysis of administrative documents with statistical study of demographic, urban, and tourism indicators, as well as cartographic analysis, an impact matrix was developed to identify the key transformations that have occurred in the city since its inscription in 1999. The results highlight the complex and often contradictory effects of World Heritage recognition, particularly in the historic centre, showing how the designation has strengthened the city's visibility and identity while simultaneously accelerating selective demographic, economic, and urban changes.

### PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Lista del Patrimonio Mundial, Unesco, turismo patrimonial, ciudad histórica, gobernanza, transformación urbana.  
Liste du patrimoine mondial, Unesco, tourisme patrimonial, ville historique, gouvernance, transformation urbaine.  
World Heritage List, Unesco, heritage tourism, historic city, governance, urban transformation.

## I. INTRODUCCIÓN

La inclusión de un bien en la Lista del Patrimonio Mundial, además de un reconocimiento de sus valores excepcionales, es considerada una oportunidad para impulsar el desarrollo social, cultural y económico de los territorios (Pocock, 1997; Romão et al., 2013; Chérrez et al., 2021). Este reconocimiento

puede contribuir a atraer inversiones públicas y privadas, fomentar la rehabilitación urbana y reforzar el sentido de pertenencia y la identidad colectiva de las comunidades locales (Arezki et al., 2009; Carrasco y Saperas, 2012; Calle y García, 2016; Škrabić et al., 2021; Hiriart, 2008; Parga-Dans et al., 2020). Sin embargo, la declaración de la Unesco también puede introducir transformaciones complejas en las



FIG. 1. Localización de la ciudad de San Cristóbal de La Laguna (SCLL) en el contexto atlántico y canario. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Instituto Geográfico Nacional.

dinámicas urbanas y sociales, especialmente en las ciudades históricas, donde actúa simultáneamente como instrumento de conservación y como impulsor de nuevas formas de uso, consumo y mercantilización del espacio (Ashworth, 2000; Pereira y Van Oers, 2011). De esta forma, la patrimonialización institucionalizada puede tensionar el equilibrio entre la preservación de los valores culturales y las lógicas económicas que acompañan a su explotación, dando lugar a escenarios donde el valor simbólico del patrimonio es reinterpretado a través de su rentabilidad.

En este marco, la ciudad de San Cristóbal de La Laguna (SCLL) constituye un caso especialmente revelador (*critical case*) para analizar las transformaciones inducidas por la declaración de patrimonio mundial debido a su escala intermedia, condición insular y posición estratégica dentro del sistema urbano de Tenerife (Fig. 1). Fundada a finales del siglo XV, conserva una estructura urbanística singular, inspirada en los principios del Renacimiento, que ha sido reconocida como modelo precursor de urbanismo colonial hispanoamericano. Desde su inclusión en la Lista en 1999, la ciudad ha experimen-

tado cambios en su morfología, población y función turística, reflejando fenómenos comunes a otras ciudades patrimonializadas, pero apenas estudiados en el ámbito atlántico.

En este sentido, el artículo tiene por objetivo analizar los efectos de la declaración de SCLL como patrimonio mundial sobre la reconfiguración de sus usos, funciones, dinámicas urbanas y formas de gestión, partiendo de la hipótesis de que dicha declaración ha actuado como detonante de una transformación funcional que ha reconfigurado las relaciones entre espacio, población y actividades urbanas. Se propone, para ello, una aproximación longitudinal (1999-2024) de indicadores demográficos, económicos y turísticos, proporcionando evidencias sobre los procesos de cambio asociados a la declaración e interpretando sus implicaciones en términos de turistificación y reorganización funcional en contextos insulares.

El trabajo se estructura en seis apartados: tras esta introducción, se presenta el marco teórico, al que sigue un apartado de diseño metodológico y fuentes utilizadas. El núcleo analítico aborda los principa-

les procesos de cambio registrados en las últimas décadas. Finalmente, se discuten los resultados en relación con los debates contemporáneos sobre la gobernanza del patrimonio y el turismo en ciudades históricas, y se extraen las conclusiones del estudio.

## II. MARCO TEÓRICO

Desde un punto de vista teórico, el patrimonio ha pasado de ser concebido como una entidad estática, limitada a monumentos materiales, a entenderse como una construcción social y discursiva (Graham et al., 2000; Smith, 2006). A lo largo del siglo XX, su concepción se amplió para incorporar dimensiones territoriales, inmateriales y paisajísticas, trascendiendo la visión monumentalista para reconocer el valor patrimonial de los centros históricos y los entornos urbanos complejos, desplazando el foco del objeto al entorno (Godden, 1998; Albarrán, 2022). Su configuración implica procesos de selección, interpretación y legitimación impulsados por una determinada comunidad, y está condicionada por los agentes intervinientes en su activación, quienes determinan qué elementos del pasado se relegan y cuáles se consideran dignos de protección (Ballart y Tresserras, 2001; Albarrán y Pinassi, 2022). Esta operación culmina con la aceptación de la condición del patrimonio como recurso susceptible de explotación, quedando así definido, además de por sus excepcionales valores culturales, ecológicos o artísticos, en función de los usos que pueda tener para una determinada sociedad (Urry, 1990; Smith et al., 2017). La patrimonialización pasa así de ser un mero acto de conservación a convertirse en una estrategia de comercialización del pasado a través del estrecho vínculo que existe entre el patrimonio y la economía política (Graham et al., 2000).

De este modo, la actividad turística se consolida como un mecanismo adecuado para completar el proceso de reconocimiento patrimonial a través de su capacidad para dotar de nueva utilidad a los elementos que conforman el corpus patrimonial de una comunidad, haciéndolos consumibles para las sociedades contemporáneas (Jokilehto, 2006; Castro y Rodrigues, 2017). El patrimonio se transforma en re-

curso y producto turístico, mientras el turismo ejerce de motor de valorización, recuperación e inversión (Domínguez y Martín, 2015; Škrabić et al., 2021; Castillo, 2009; Bianchi, 2017). En este sentido, las administraciones públicas se afanan por promulgar disposiciones normativas y políticas instrumentales a través de las que ejercer su autoridad para designar espacios que proteger y dotar de utilidad turística, configurando una estrategia de desarrollo basada en la patrimonialización del espacio y la relectura de su significado histórico, biológico y cultural (Almstedt et al., 2016). Este proceso ha favorecido la consolidación de un mercado global del patrimonio en el que los destinos compiten por una mayor visibilidad mediante narrativas de autenticidad y calidad cultural (Organización Mundial del Turismo, 1996; Jokilehto, 2006; Ruiz y Pulido, 2015).

Sin embargo, esta sinergia genera una tensión estructural, ya que, aunque el turismo contribuye a promover una conciencia global sobre la importancia de conservar la diversidad patrimonial, también ejerce una fuerza transformadora de los entornos patrimoniales. En este sentido, la literatura crítica sobre turismo patrimonial advierte que la mercantilización del pasado puede alterar las cualidades físicas y simbólicas de los lugares para adecuarlas a los gustos de la demanda (Prats, 1997; Cors et al., 2018). Los bienes más rentables tienden a ser priorizados por las políticas de conservación y promoción, generando una jerarquía patrimonial basada en criterios de atractivo turístico (Pinassi, 2022), lo que refuerza la “brecha patrimonial” entre los elementos valorados por el mercado y aquellos que permanecen al margen (Ibarlucea, 2019). En este contexto, el turismo no solo consume el patrimonio, sino que participa activamente en su construcción discursiva, moldeando su relato, su estética y sus usos, dando lugar a procesos de turistificación o “disneylandización” en los que su gestión responde a intereses mercantiles (López y Marín, 2010; Cors et al., 2018; Argüello, 2022; Nieto, 2023).

El marco normativo internacional impulsado por la Convención del Patrimonio Mundial de 1972 y la creación de la Lista del Patrimonio Mundial consolidaron una visión global del patrimonio como bien común de la humanidad. Sin embargo, la propia im-

plementación de esta iniciativa ha generado efectos ambivalentes: al tiempo que ha favorecido la protección y visibilidad de bienes de valor excepcional, también ha potenciado la presión turística sobre los mismos, acentuando los conflictos entre conservación, funcionalidad y desarrollo económico. En respuesta, organismos como el Icomos y la Unesco han reconocido al turismo como una potencial amenaza para el valor universal excepcional de los sitios (Icomos, 2000; Unesco, 2008), lo que los ha llevado a recomendar la integración de sistemas de gestión participativa que compatibilicen protección y uso público. En la práctica, sin embargo, muchos planes siguen reproduciendo enfoques economicistas o estandarizados (García-Esparza, 2017; Trelka, 2020).

En este sentido, la investigación académica reciente coincide en señalar que los efectos del reconocimiento de patrimonio mundial dependen en gran medida de los modelos de gestión adoptados y de la capacidad de los gobiernos locales para equilibrar el aprovechamiento turístico con la preservación de la identidad y las dinámicas locales (Cooke y Lazzeretti, 2008; Ortega y Esquivel, 2024). En las ciudades históricas, estas tensiones se manifiestan en fenómenos como el aumento de la oferta de alojamiento (Hawkins et al., 2009; Romão et al., 2013; Cuccia et al., 2016; Pulido et al., 2019; Panzera et al., 2021; Almeida, 2022), el incremento de la afluencia de visitantes (Panzera et al., 2021; Leonardi et al., 2022; Sgambati, 2024), la apropiación funcional del espacio por parte del sector terciario (Hiriart, 2008; Zukin, 2010; Dredge, 2010; Dary y Rojas, 2012), o la emergencia de procesos de gentrificación, con el desplazamiento de los residentes originales derivado del aumento de los precios de la vivienda o su transformación en alojamiento (Ibarlucea, 2017; Calle, 2019; Mießner y Naumann, 2024; Bunten et al., 2024; Andergassen y Guerra, 2025). Estos son procesos estrechamente ligados a políticas de promoción turística, que priorizan áreas de mayor atractivo inversor. En contextos insulares o periféricos, donde la dependencia del turismo es mayor, estos pueden incluso intensificarse y generar impactos más visibles en la morfología urbana y en las formas de vida locales. No obstante, pese a la creciente atención académica hacia los efectos urbanos de la

patrimonialización y del turismo, aún existe un limitado conocimiento sobre cómo estos procesos se articulan de forma conjunta a lo largo del tiempo en ciudades históricas de escala intermedia y contextos insulares, caracterizados por una elevada dependencia del turismo y por dinámicas urbanas específicas. En este sentido, el análisis de SCLL permite explorar empíricamente cómo la designación de patrimonio mundial puede actuar como catalizador de procesos de reconfiguración funcional del espacio urbano en este tipo de contextos.

A diferencia de otros estudios centrados en el análisis puntual de los efectos del reconocimiento patrimonial o en la observación de variables aisladas, este trabajo propone una aproximación integrada y longitudinal que permite examinar la evolución conjunta de las dinámicas demográficas, funcionales y turísticas de la ciudad tras su declaración como patrimonio mundial. De este modo, el artículo contribuye a la literatura existente en tres aspectos principales: en primer lugar, aporta nueva evidencia empírica sobre los efectos territoriales y funcionales de la designación de patrimonio mundial en una ciudad histórica de escala intermedia; en segundo lugar, ofrece un análisis articulado de diferentes indicadores urbanos que permite interpretar de forma más completa los procesos de turistificación y reconfiguración funcional del espacio urbano; y, en tercer lugar, amplía el conocimiento disponible sobre estos fenómenos en contextos insulares atlánticos, un ámbito geográfico menos representado en la literatura internacional sobre turismo patrimonial y transformación urbana.

### III. METODOLOGÍA, FUENTES DE DATOS Y ÁREA DE ESTUDIO

Desde el punto de vista metodológico, la investigación adopta un enfoque de estudio de caso (Yin, 2003; Flyvbjerg, 2006), sustentado en la triangulación de técnicas documentales, cartográficas, estadísticas y observacionales. Este enfoque mixto permite analizar la interacción entre patrimonialización, desarrollo turístico y transformaciones urbanas, combinando evidencia cuantitativa y cualitativa.

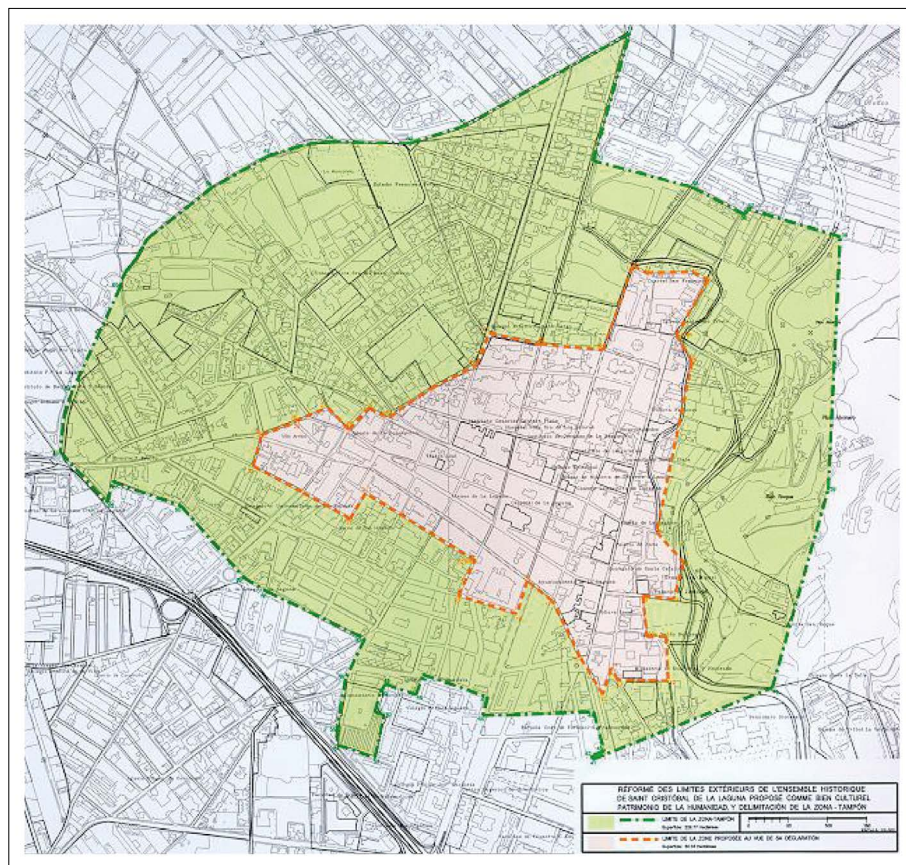


FIG. 2. Mapa oficial del bien inscrito de SCLL en la Lista de Patrimonio Mundial (Unesco). Fuente: Unesco.

El análisis se centra en la ciudad de SCLL como caso representativo de los procesos de transformación urbana asociados a la declaración de patrimonio mundial. El periodo de estudio, que se extiende entre 1999 (año de su inscripción) y 2024, ofrece una perspectiva temporal suficiente para identificar las principales fases de cambio y evaluar la evolución funcional del centro histórico y su entorno inmediato.

Las fuentes de información proceden en su mayor parte de repositorios públicos, garantizando la transparencia y replicabilidad del proceso. Se han empleado documentos de planeamiento urbano y gestión patrimonial, datos censales y sociodemográficos del Instituto Nacional de Estadística (INE), registros de actividad turística del Gobierno de Canarias, cartografía georreferenciada, e informes técnicos de la Unesco y el Icomos. Además, el uso de datos abiertos y cartografía colaborativa ha permitido subsanar vacíos en los sistemas estadísticos

tradicionales, especialmente en lo relativo a la geolocalización de equipamientos y actividades turísticas, posibilitando un análisis espacial más detallado (Arribas-Bel, 2014; Singleton y Spielman, 2021).

Asimismo, se ha recurrido a la observación directa para documentar los usos del espacio y la morfología urbana, poniendo especial atención en las dinámicas de ocupación del suelo, la evolución del comercio local y la adaptación del patrimonio edificado a nuevas funciones. La combinación de estas fuentes ha permitido construir una matriz de indicadores orientada a evaluar los impactos sociales, funcionales y económicos derivados de la declaración, considerando variables demográficas, de uso del suelo, alojamiento turístico, empleo y comercio.

La elección de SCLL responde tanto a su singularidad morfológica e histórica, como a su papel pionero en el contexto patrimonial atlántico. Además de ser el único centro histórico del archipiélago canario inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial, la

ciudad constituye un destino turístico maduro, donde el turismo representa una actividad económica relevante dentro de una estructura urbana caracterizada por una fuerte zonificación funcional. Fundada por la Corona de Castilla en 1496 según un trazado ortogonal que anticipaba los modelos urbanos coloniales en Latinoamérica, la ciudad ha ido alternando fases de expansión y estancamiento a lo largo de los siglos, lo que ha favorecido la preservación de su trazado y patrimonio edificado.

En 1987, el pleno del Ayuntamiento impulsó su candidatura a la Lista del Patrimonio Mundial dentro de una estrategia de revalorización del legado histórico que incluía planes de restauración a través de los que garantizar el cumplimiento de los requisitos de integridad y autenticidad fijados por la Unesco. Finalmente, en 1999, el Comité del Patrimonio Mundial aprobó su inscripción, destacando la integridad del trazado urbano, la coexistencia de elementos religiosos, civiles y domésticos, y la alta calidad arquitectónica del conjunto (Unesco, 1999). No obstante, además de ligeras modificaciones en los límites de la propuesta, las evaluaciones técnicas del Icomos también proponían, entre otras medidas, la creación de un sistema integrado de gestión de los servicios de infraestructuras, la peatonalización de algunas calles acompañada de la dotación de aparcamientos y la restauración de los pavimentos existentes bajo capas de asfalto (Unesco, 1999). El área protegida comprende 60,38 hectáreas, con una zona de amortiguamiento de 229,77 hectáreas, e integra 627 edificios catalogados construidos entre los siglos XVI y XVIII (Fig. 2).

En la actualidad, SCLL forma parte del área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife y cuenta con 160 258 habitantes en una superficie de 102,6 km<sup>2</sup>, siendo el tercer municipio más poblado del archipiélago. Con un total de 16 entidades poblacionales, su estructura económica combina actividades comerciales, industriales y de servicios, con una renta media ligeramente superior a la insular (Pérez, 2023). Aunque el turismo no constituye su principal actividad económica, la ciudad ocupa una posición estratégica dentro de las rutas culturales de Tenerife, contribuyendo a diversificar el modelo turístico insular, tradicionalmente concentrado en el litoral.

#### IV. RESULTADOS

Con el fin de contextualizar el análisis empírico, ha sido elaborada una matriz sintética de indicadores que recoge la evolución de un conjunto amplio de variables relevantes para la interpretación de las transformaciones urbanas y funcionales registradas en SCLL desde su declaración como patrimonio mundial. Esta matriz, incluida en el Anexo (Cuadro I), se organiza en bloques temáticos que permiten estructurar el análisis de forma sistemática: (i) indicadores demográficos, relativos a la evolución de la población, su densidad o sus dinámicas migratorias; (ii) indicadores económicos y de actividad empresarial, vinculados con la estructura productiva, el empleo y la renta; (iii) indicadores turísticos, que recogen la evolución de la demanda, la movilidad y el gasto turístico; (iv) indicadores de oferta turística y comercial, relacionados con los establecimientos de restauración, alojamiento y comercio; (v) indicadores de vivienda y mercado inmobiliario, asociados a los precios de venta y alquiler; y, por último, (vi) indicadores de planificación y protección patrimonial. La combinación de estos permite disponer de una visión longitudinal y multidimensional de los principales procesos que han afectado al municipio y, en particular, a su centro histórico.

A partir de esta síntesis inicial, los apartados posteriores profundizan en el examen de estos indicadores con el objetivo de interpretar sus implicaciones y contrastar los resultados con el marco teórico y los estudios de referencia.

##### 1. AVANCES EN LA GESTIÓN

El centro histórico de SCLL ya había sido declarado bien de interés cultural (BIC) en la categoría de conjunto histórico en 1985. Por tanto, a nivel legislativo, se rige por la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural Canario. La primera establece que todo conjunto histórico debe contar con un plan especial de protección del patrimonio, mientras que la segunda, que viene a sustituir a la anterior Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, esta-

blece la obligación de crear consejos municipales de patrimonio y nuevas figuras de protección en consonancia con la Convención de la Unesco de 2003, reforzando el papel de la participación ciudadana en la gestión patrimonial. En el momento de su inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial, el centro histórico de SCLL estaba regulado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Centro Histórico y por el Plan General de Ordenación Urbana, que fueron empleados como garantía del cumplimiento de los objetivos de protección en el expediente de declaración, aun cuando sus límites administrativos no coincidían con los establecidos por la Unesco (Mestre, 2012).

Estos fueron sustituidos en 2005 por el Plan Especial de Protección (PEP) de La Laguna, vigente actualmente. Este abarca un ámbito mayor que la declaración BIC y amplía el catálogo de edificios protegidos. Además, establece normas de intervención, instrumentos de supervisión y disciplina urbanística, así como fichas específicas para cada espacio urbano con análisis de problemas, propuestas de intervención e, incluso, propuestas de señalización, cableado y carpintería. No obstante, también introduce mayores densidades y niveles de edificabilidad, e incorpora propuestas que favorecen el alojamiento turístico en el conjunto de las áreas delimitadas, lo que ha suscitado críticas por favorecer los usos terciarios (Navarro, 2005). El propio Icomos ha advertido de la necesidad de revisar el planeamiento ante intervenciones que contravienen las directrices que justificaron la declaración del bien (Icomos, 2022).

A día de hoy, aunque la normativa urbanística actúa como instrumento de gestión (Rivera, 2021), la ciudad sigue careciendo de un plan aprobado por el Comité de Patrimonio Mundial, lo que ha derivado en intervenciones descoordinadas y tensiones entre administraciones públicas, académicos y sociedad civil. Estos conflictos se han centrado, principalmente, en aspectos como la conservación de inmuebles, la ausencia de mecanismos efectivos de participación, el crecimiento de una actividad turística no planificada, o la falta de un órgano específico de gestión y coordinación (Pérez y Morales, 2022).

A este respecto, la Delegación de Patrimonio, creada en 1985, convirtió a SCLL en la primera

ciudad española con una estructura administrativa específica para la gestión patrimonial. No obstante, no fue hasta fechas más recientes cuando, en cumplimiento de la legislación autonómica, se creó el Consejo Municipal de Patrimonio Cultural, regulado en 2021 y constituido oficialmente en 2024, incorporando representación ciudadana.

A nivel normativo, son varias las ordenanzas municipales aprobadas tras la declaración y que afectan directamente al patrimonio y la conservación del paisaje urbano, relacionadas con la inspección de edificios, regulación de la publicidad exterior y la ocupación del espacio público, y que ponen especial atención al equilibrio entre actividad económica y protección visual del conjunto histórico.

En cuanto a proyectos concretos, en las últimas décadas se han ejecutado proyectos de revalorización del centro histórico mediante la peatonalización de calles, soterramiento del cableado, iluminación monumental y restauración de edificios emblemáticos. Estas actuaciones, financiadas por fondos locales, autonómicos y europeos, han transformado la imagen urbana y reforzado su atractivo turístico. En paralelo, se han desarrollado infraestructuras que han contribuido a reorganizar la ciudad y mejorar su accesibilidad, como la Vía de Ronda a finales de la década de 1990 para favorecer la movilidad urbana e interurbana, que permitió avanzar en la progresiva peatonalización de calles del centro histórico. Posteriormente, la puesta en marcha del tranvía en 2007 conectó SCLL con Santa Cruz de Tenerife, mejorando la movilidad e integrando la ciudad en el área metropolitana. Además, en 2007 se aprobó la ampliación de la plataforma del Aeropuerto de Tenerife Norte y, en 2024, se adjudicó el contrato para la ampliación del edificio de la terminal con el objetivo de incrementar la capacidad de pasajeros.

## 2. DINÁMICAS DEMOGRÁFICAS

El municipio de SCLL cuenta en la actualidad con 32 000 habitantes más que en 1999, con una tasa media de crecimiento anual del 1% que, sin embargo, se ha concentrado fuera del núcleo urbano principal. Aunque durante los primeros años del

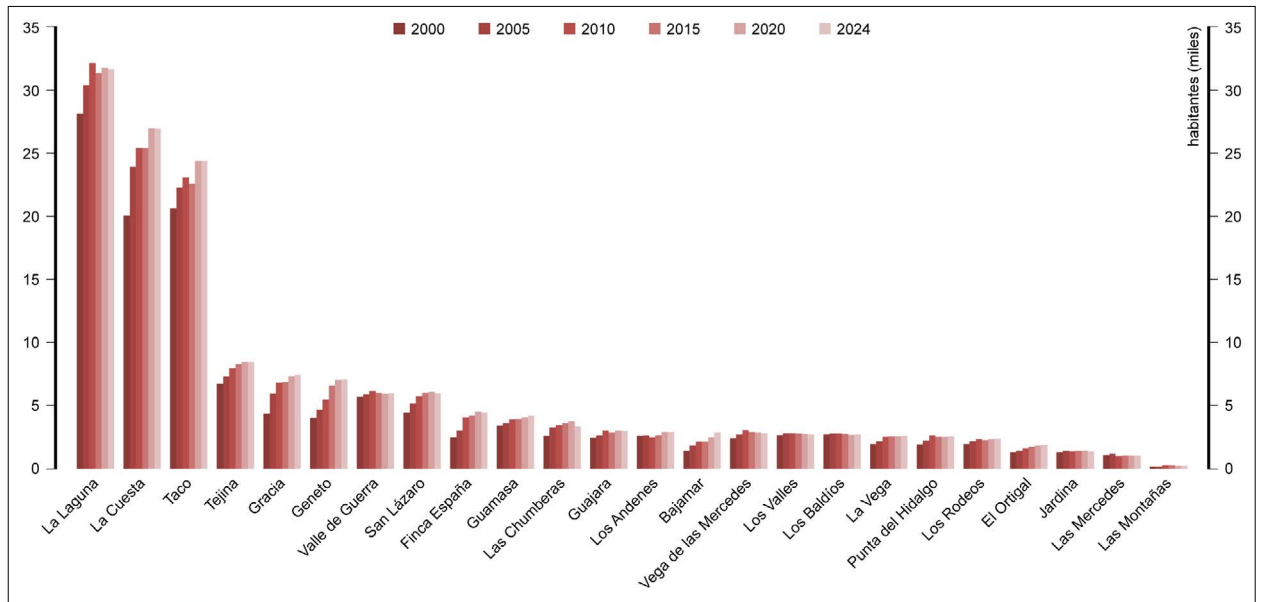


FIG. 3. Evolución del número de habitantes en cifras absolutas en las localidades que forman parte del municipio de SCLL entre 2000 y 2024. Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

siglo XXI la localidad experimentó un incremento poblacional de en torno al 6,5%, a partir de 2010 el número de habitantes ha seguido una tendencia descendente en el centro histórico en favor de otras poblaciones y diseminados distribuidos a lo largo de la costa norte, así como en las inmediaciones de la ciudad de Santa Cruz, que han actuado como polos de atracción residencial debido al mayor acceso a servicios, la disponibilidad de vivienda y las buenas conexiones por carretera y transporte público (Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife, 2022) (Fig. 3 y 4).

El balance entre nacimientos y defunciones en SCLL refleja una tendencia de crecimiento vegetativo a la baja, que, en 2016, llegó incluso a volverse negativa (Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife, 2022). Por el contrario, según datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), en términos generales el saldo migratorio del municipio ha sido positivo, influido en buena medida por la llegada de población procedente de países del Sahel. No obstante, a lo largo de las últimas décadas se han registrado oscilaciones, especialmente en contextos de crisis económica como las de 1996, 2008 y 2020, perio-

dos en los que un número significativo de jóvenes abandonó SCLL en busca de oportunidades laborales. Este fenómeno ha tenido, además, una profunda implicación en el incremento de la edad media de la población residente, que ha pasado de 36,1 años en 2000 a 43,3 años en 2023, lo que supone una tasa promedio anual de envejecimiento del 0,81%, notablemente superior a la media canaria para el mismo periodo, situada en 0,75%, y estatal, 0,60%. En el distrito del centro histórico estas tendencias son aún más acusadas: la tasa de natalidad ha caído drásticamente y los fallecimientos superan con creces a los nacimientos, generando un saldo vegetativo claramente negativo. Al mismo tiempo, la inmigración hacia el casco es mucho menor que en otras zonas del municipio, y los procesos de gentrificación han llevado a muchas familias a trasladarse fuera del centro, favoreciendo el estancamiento demográfico y un envejecimiento acelerado más pronunciado que en el resto del municipio.

Por su parte, la Universidad de La Laguna (ULL) desempeña un papel clave como motor urbano y socioeconómico al sostener una población flotante de estudiantes y personal académico que dinamiza la economía local y mitiga parcialmente la pérdida de residentes estables. Sin embargo, el número de

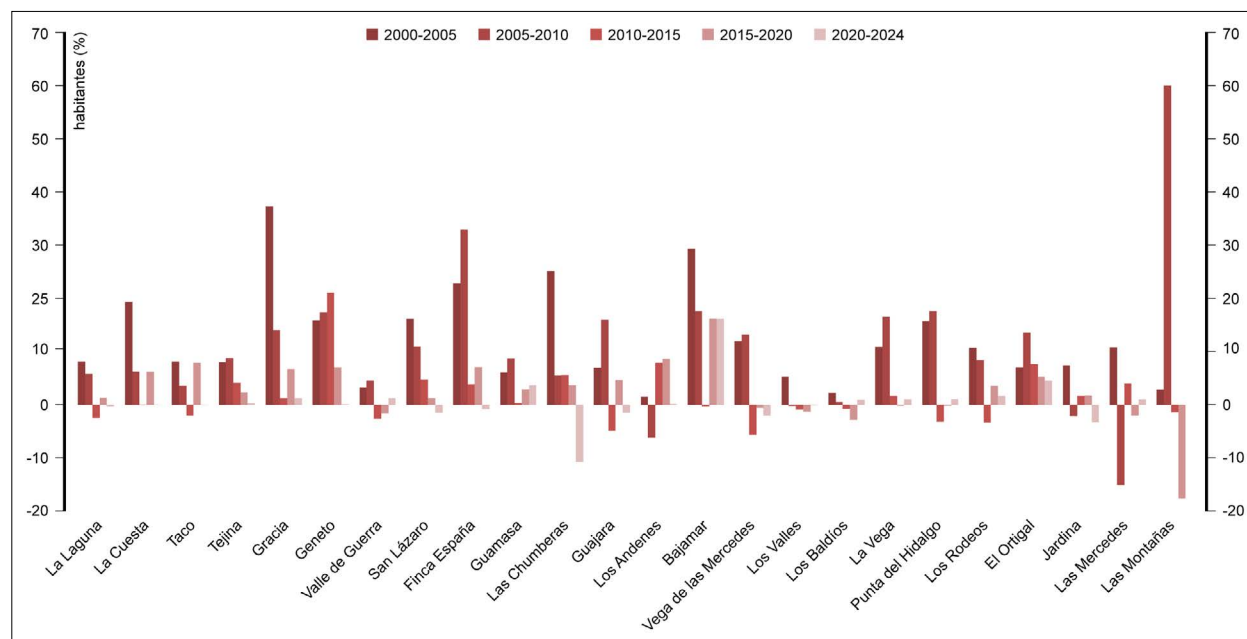


FIG. 4. Evolución del número de habitantes en cifras porcentuales en las localidades que forman parte del municipio de SCLL entre los años 2000 y 2024. Elaboración propia a partir de datos del INE.

matrículas se ha reducido en las últimas décadas en más de una quinta parte.

### 3. CAMBIOS SOCIOECONÓMICOS Y DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA

El municipio de SCLL ha experimentado en las últimas décadas una notable transformación en sus dinámicas socioeconómicas. Esto se refleja en la disminución de empresas vinculadas a sectores tradicionales, como el comercio minorista o la construcción, y en el crecimiento sostenido del sector servicios, cuya presencia ha aumentado en un promedio anual del 48,03 % desde 2005, primer año del que existen registros. En términos generales, aunque el número de empresas inscritas en la Seguridad Social ha mostrado una evolución ascendente, esta tendencia se ha visto interrumpida ocasionalmente en contextos de crisis, con caídas que se han recuperado en años posteriores (Fig. 5).

Analizando la actividad comercial, entre 2015 y 2023, primer y último año con datos disponibles, el número de licencias en el municipio se multiplicó por 3,97, mientras que en el distrito postal 38201,

prácticamente coincidente con el centro histórico declarado por la Unesco, este incremento alcanzó una proporción de 4,66.

Esta evolución se refleja también en los indicadores de empleo. Desde 2003, primer año con registros históricos, el mercado laboral de SCLL ha mostrado un crecimiento moderado, aunque interrumpido por un periodo de contracción severa durante los momentos más críticos de la crisis económica de 2007, en los que el paro se incrementó en un 148 % (Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife, 2022). Sin embargo, con el tiempo, la situación laboral se ha ido estabilizando, aunque con nuevas dinámicas: mientras que el tercer trimestre del año, coincidente con la temporada alta turística, solía registrar los niveles más altos de empleo hasta 2019, a partir de esa fecha se ha convertido en el periodo con mayores descensos en el municipio.

Por régimen de cotización, el más común es el general, seguido por los autónomos, cuya evolución ha sido positiva de forma constante. Analizando los datos por sector, la agricultura mantiene un patrón estacional, mientras que la industria y la construcción registran incrementos durante fases de recesión, seguidos de recuperaciones relativamente

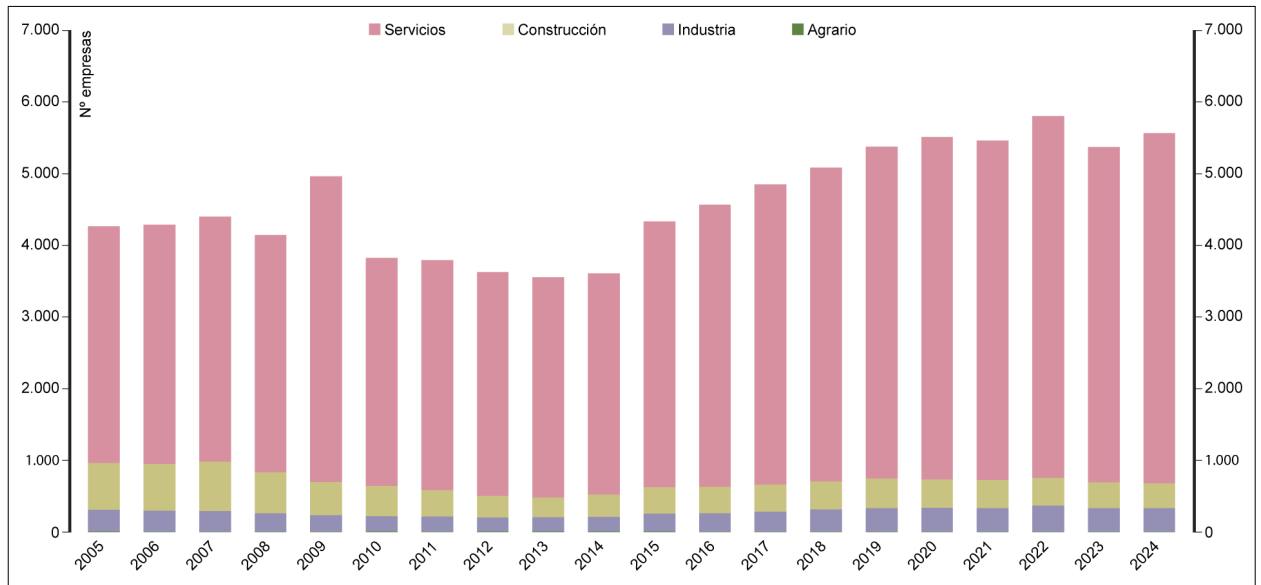


FIG. 5. Evolución del número de empresas registradas en SCLL por sector de actividad. Elaboración propia a partir de datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

rápidas. El sector servicios, el de mayor peso, ha experimentado los aumentos más intensos durante los periodos de crisis económica, llegando a crecer un 133% entre 2008 y 2013, para luego disminuir hasta principios de 2020, cuando la pandemia provocó los niveles más altos de paro de la serie histórica. Sin embargo, a pesar del aumento en el número de empresas del sector, la proporción del empleo en servicios ha registrado una caída del 60,7% desde 2003, reflejando una transformación estructural en la composición del empleo local.

El análisis de la renta bruta media en SCLL evidencia cifras superiores tanto al promedio regional de Canarias como a otras zonas del archipiélago. Esto se explica por factores como la presencia de un entorno universitario, la diversificación del empleo y la mayor densidad poblacional. No obstante, al desagregar por secciones censales, se detectan diferencias geográficas significativas, siendo las cifras más altas las correspondientes a los distritos del centro histórico, delimitados por la demarcación de la Unesco. Este patrón se debe a la concentración de rentas altas en un número reducido de declaraciones en comparación con otras zonas, una brecha que se ha ampliado con el tiempo, superando el 67,90% de la media municipal en 2022.

#### 4. PRESIÓN TURÍSTICA Y APROPIACIÓN DEL ESPACIO

La serie histórica de datos turísticos en San Cristóbal de La Laguna (SCLL) se remonta a 1978, cuando el Cabildo de Tenerife comenzó a registrar manualmente las llegadas de visitantes en el Punto de Información Turística de la Plaza del Adelantado, situado en el límite del actual perímetro declarado patrimonio mundial. Desde 2006, la recopilación se centraliza en la Casa de los Capitanes, lo que permitió sistematizar los registros, hoy complementados con los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). En conjunto, estos reflejan notables variaciones en la afluencia turística tanto en SCLL como en la isla (Fig. 6).

La distribución de turistas alojados en Tenerife revela una fuerte concentración en los municipios del sur, donde se localiza la mayor parte de la planta hotelera insular. Este patrón responde al modelo de desarrollo turístico característico del archipiélago, basado en la concentración de inversiones en infraestructuras y servicios turísticos en la franja meridional, orientada al turismo de masas de sol y playa. En contraste, el norte ha mantenido una oferta más limitada y menor dinamismo inversor, lo que ha restringido su crecimiento. Así, mientras que el

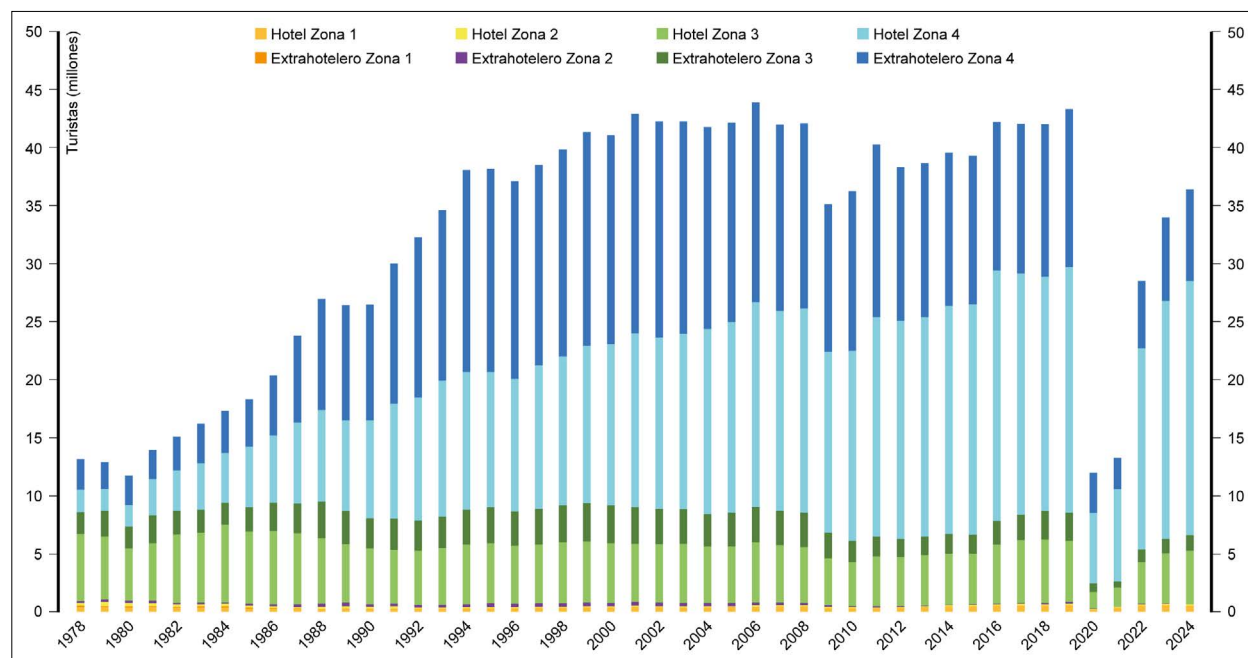


FIG. 6. Evolución del número de turistas alojados en Tenerife según zona entre 1978 y 2023. Elaboración propia a partir de datos del Cabildo Insular de Tenerife.

sur de la isla registró más de 4,4 millones de turistas alojados en 2018, apenas fueron 1,1 millones en el norte, lo que supone incrementos del 457,4% y del 38,6%, respectivamente, respecto a 1985 (Rodríguez et al., 2018). Esta evolución confirma la persistencia de un desarrollo turístico territorialmente desequilibrado, que también se evidencia en el incremento porcentual de pasajeros registrados en los aeropuertos del norte y del sur de la isla.

En este contexto, SCLL muestra una evolución singular, manteniendo una tendencia de crecimiento estable con cifras que han representado una fracción mínima del total insular. Sin embargo, en 2001, dos años después de su declaración como patrimonio mundial, se produjo un aumento del 91,5% en las pernoctaciones de la Zona 2, donde se integra el municipio, un repunte que contribuyó al crecimiento general de la isla, pero que no logró consolidar el incremento sostenido de las pernoctaciones en los siguientes años (Rodríguez et al., 2018). El impacto inicial de la declaración atrajo, además, un mayor flujo de excursionistas y visitantes culturales, aunque la evolución turística de la ciudad continúa dependiendo de la dinámica global de Tenerife.

Mientras que la isla mantiene un predominio de visitantes internacionales, liderado por británicos y alemanes, con estancias medias cercanas a los siete días, las visitas a SCLL se caracterizan por visitas diarias y estancias breves, concentradas mayoritariamente en periodos festivos (Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife, 2024). Esta diferencia pone de manifiesto que el atractivo histórico y urbano no es suficiente para garantizar la fidelización de los visitantes en el contexto turístico tinerfeño.

Además, el gasto de estos visitantes en el municipio se concentra en un espacio muy limitado, coincidente con el ámbito declarado patrimonio mundial, donde se localizan la mayor parte de los equipamientos turísticos, los servicios gastronómicos y los alojamientos, además de las principales rutas guiadas. Consecuentemente, esta concentración ha generado una fuerte polarización de la actividad turística en el centro histórico, con una expansión notable de la oferta orientada al consumo turístico que se refleja en un aumento del 30% en el número de bares y cafeterías y del 55% en el de restaurantes entre 2000 y 2019.

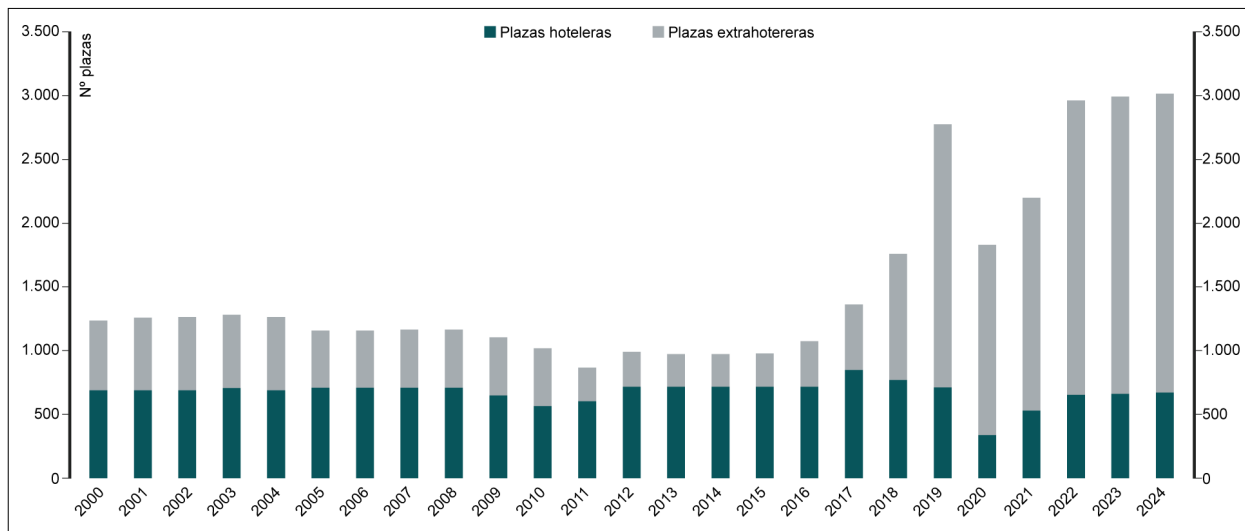


FIG. 7. Evolución del número de plazas de alojamiento autorizadas según modalidad en el municipio de ISTAC. Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Canario del Turismo e ISTAC.

Asimismo, la oferta de alojamiento ha aumentado considerablemente en el mismo periodo, aunque este crecimiento no ha sido equitativo. Así, mientras el número de plazas en establecimientos hoteleros se ha mantenido prácticamente estable desde el año 2000, las plazas en alojamientos extrahoteleros han experimentado un crecimiento exponencial, especialmente a partir del año 2015, tras superar un periodo decreciente de más de una década (Fig. 7). No obstante, las series históricas revelan que los alojamientos de SCLL han registrado bajos niveles de ocupación, que, como en el caso de Santa Cruz de Tenerife, suelen mantenerse entre 20 y 30 puntos por debajo de los índices de ocupación de las principales zonas turísticas del norte y sur de la isla (Rodríguez et al., 2018).

En comparación con el conjunto insular, la oferta hotelera de SCLL es muy reducida, ya que apenas concentra el 0,99% de los establecimientos y el 0,26% de las plazas, una cuota que lleva una década en descenso debido a la continua apertura de nuevos establecimientos en otras áreas turísticas de Tenerife. En lo que respecta a la oferta de alojamiento extrahotelero, los datos de 2019 indican que SCLL representaba el 4,51% de los establecimientos y el 1,08% de las plazas turísticas totales en la isla. De estos establecimientos, solo 80 se localizan en la zona declarada por la Unesco.

Por su parte, según datos del ISTAC, en diciembre de 2024 existían 632 registros activos de viviendas de uso turístico (VUT) en el municipio, aunque estas presentaban una distribución desigual. El análisis de datos de AirDNA identifica tres focos principales: el casco histórico de SCLL, en el que se establece el área declarada patrimonio mundial; la franja Punta del Hidalgo-Bajamar, atractiva por su vinculación con el turismo de sol y playa; y el límite con el municipio de Santa Cruz de Tenerife, donde se ubican los servicios administrativos y el puerto de la capital insular (Fig. 8). Este patrón apunta a un proceso de especialización del municipio en modalidades caracterizadas por su flexibilidad y adaptación a estancias cortas en línea con las tendencias observadas en otros destinos urbanos, aunque, en el caso de SCLL, estas se ven reforzadas por la proximidad a zonas de sol y playa y por la demanda generada por la población universitaria (Almeida, 2022).

Como consecuencia, se observa un desplazamiento parcial de la oferta de alojamiento desde las zonas costeras hacia el centro urbano, alterando el patrón turístico insular, lo que repercute directamente en el precio de la vivienda (Fig. 9). En diciembre de 2024, el valor medio por metro cuadrado en SCLL alcanzaba los 2393 euros, por debajo de la media insular (3000 €) y regional (2846 €). Los precios más elevados se concentran en las áreas

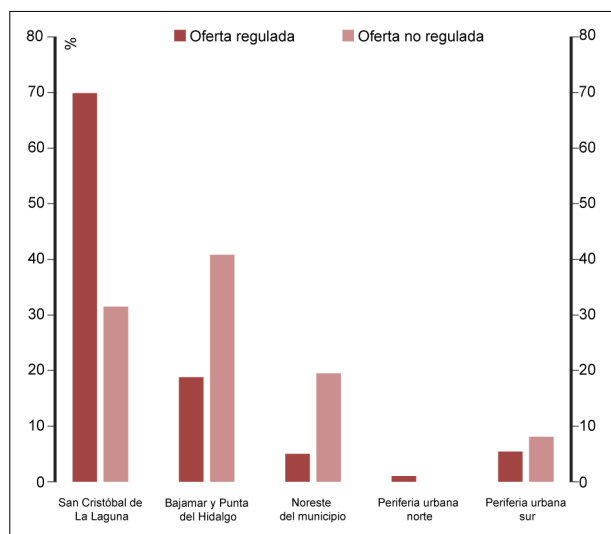


FIG. 8. Distribución porcentual de la oferta de alojamientos en el municipio de SCLL por localización y tipología en 2024. Elaboración propia a partir de datos de AirDNA.

urbanas y costeras, mientras que las zonas interiores mantienen valores inferiores. Tras el descenso registrado durante la primera mitad de la década de 2010, los precios repuntaron desde 2015 y se han intensificado recientemente. En el mercado de alquiler, el precio medio pasó de 5,3 €/m<sup>2</sup> en 2014 a casi 10 €/m<sup>2</sup> en 2024 una, tendencia asociada al trasvase de viviendas hacia usos turísticos o estacionales (Cócola, 2016; Bande, 2024).

Todos estos factores evidencian cómo el centro histórico de la ciudad se está despoblando, perdiendo su carácter residencial y orientándose hacia un uso predominantemente turístico y comercial, lo que supone una reconfiguración del espacio urbano.

## V. DISCUSIÓN

Los resultados del trabajo evidencian cómo la inscripción de SCLL en la Lista del Patrimonio Mundial ha ejercido de factor catalizador en la reconfiguración material y funcional del centro histórico de la ciudad en una dinámica ambivalente ampliamente documentada en la literatura sobre ciudades patrimoniales. Por un lado, la declaración ha favorecido un aumento del interés turístico y una mayor inversión en la conservación y rehabi-

litación del espacio público, a través de la puesta en marcha de proyectos de peatonalización, soterramiento de redes o planes de iluminación, entre otros. Este tipo de intervenciones refuerza la percepción del valor patrimonial como activo público y puede contribuir a incrementar la visibilidad turística e, incluso, a la atracción de nuevos residentes, factores que la literatura reciente atribuye a las dinámicas contemporáneas de patrimonialización (Pulido y Cárdenas, 2020).

Sin embargo, paralelamente, los resultados también muestran una tendencia progresiva a la terciarización del tejido económico del centro histórico y una creciente concentración de la actividad orientada al visitante dentro del perímetro protegido. Esta combinación de procesos refleja la tensión central identificada en la literatura académica sobre el tema: la patrimonialización institucional, además de promover la reconfiguración funcional y la resignificación simbólica de un espacio (Pereira y Van Oers, 2011) puede impulsar procesos de mercantilización que afectan a su habitabilidad y diversidad funcional (Dredge, 2010; Dary y Rojas, 2012; Hiriart, 2008).

En este sentido, los datos evidencian un patrón de desplazamiento relativo y una tendencia sostenida al envejecimiento en el casco histórico, en contraste con un crecimiento periférico. Esto apunta a una progresiva transformación funcional del espacio urbano y la consolidación de dinámicas de especialización relacionadas con el consumo turístico, en línea con los resultados de otras investigaciones en entornos patrimonializados (Ibarlucea, 2017; Panzera et al., 2021; Škrabić et al., 2021; Sgambati, 2024). Además, la creciente concentración de servicios dirigidos al turista ha contribuido a modificar la estructura comercial tradicional del centro, provocando un efecto de polarización espacial en el que las actividades más rentables tienden a concentrarse en áreas de alto valor patrimonial. Este proceso puede interpretarse como una forma incipiente de turistificación, entendida como la progresiva adaptación funcional de los espacios urbanos a las lógicas del consumo turístico. Aunque en el caso de SCLL estos cambios no alcanzan la intensidad observada en destinos urbanos de turismo masivo, sí evidencian

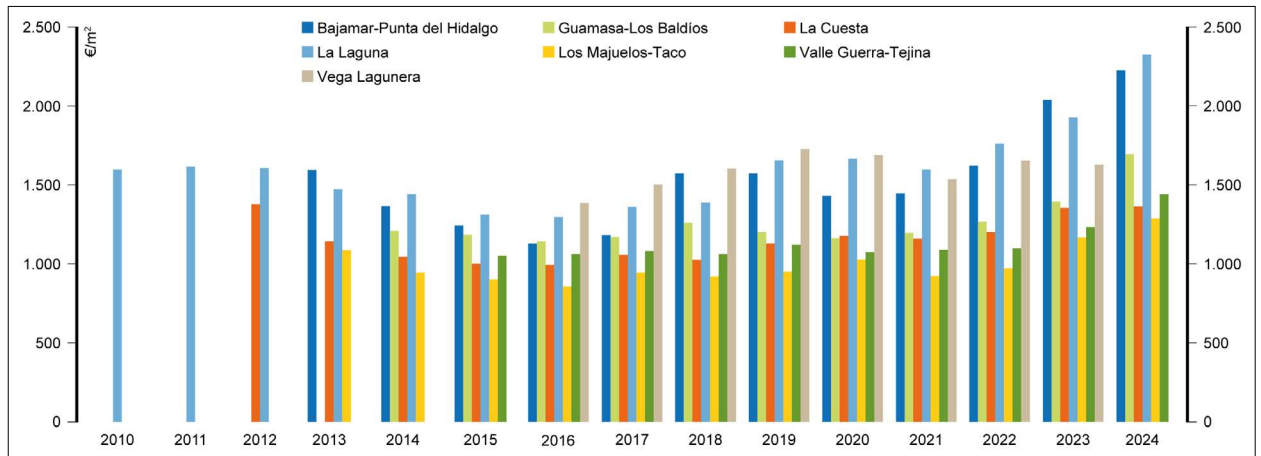


FIG. 9. Evolución del precio del metro cuadrado de la vivienda en venta en las principales localidades del municipio de SCLL. Elaboración propia a partir de datos de Idealista.com.

una transición desde un modelo urbano predominantemente residencial hacia otro caracterizado por una mayor presencia de usos turísticos y terciarios. La expansión de las viviendas de uso turístico en el centro histórico constituye un ejemplo claro de esta transformación, ya que introduce nuevas presiones sobre el mercado residencial y altera el equilibrio tradicional entre residencia, comercio y actividades institucionales.

Sin embargo, los efectos de la declaración de patrimonio mundial pueden estar diluidos en el tiempo y ser solo uno de los múltiples factores que influyen en estos procesos que soporta la zona. La evolución funcional del centro histórico también está condicionada por dinámicas metropolitanas más amplias, como la afluencia diaria de población que acude a los servicios administrativos oficiales situados en el área. En tanto que la literatura académica más reciente sobre disneylandización y autenticidad urbana alerta de patrones comerciales que estandarizan la experiencia y diluyen prácticas locales (Zukin, 2010), en el caso de SCLL, sin embargo, la coexistencia de usos universitarios y administrativos en el entorno del centro histórico podrían amortiguar esta “parque-tematización”.

Los efectos identificados en SCLL deben leerse asimismo a la luz de la condición insular del sistema urbano en el que se inserta la ciudad. En un archipiélago donde el modelo dominante ha sido históricamente litoral y de masas, la ciudad históri-

ca funciona como complemento de la oferta costera; sin embargo, la limitación de infraestructura de alojamientos y la competencia territorial con las zonas de playa pueden estar modulando tanto la intensidad como la naturaleza del impacto turístico en el casco histórico. En consecuencia, la inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial no se traduce inevitablemente en una trayectoria uniforme de incremento de pernoctaciones sostenidas en el tiempo, sino en un aumento de la presión diurna (excursionistas), la creación de nichos alojativos (concentración de VUT en el centro histórico) e, incluso, la reconfiguración de la economía local, como se pone de relieve en el estudio de Corral et al. (2024).

Esto responde a la caracterización propia de un espacio insular identificada por Foley et al. (2023) con una accesibilidad condicionada, dependencia sectorial y mercados de suelo y vivienda más restringidos, lo que con el tiempo podría llegar a amplificar los efectos de la patrimonialización turística sobre la estructura socioeconómica local. Esta dinámica de turistificación, aunque compatible con la conservación física, puede, por tanto, acabar por debilitar la vitalidad social y funcional del sitio, como se aprecia en otros casos insulares en los que el auge del alquiler turístico ha reconfigurado el mercado residencial del centro de la ciudad, con evidencias cuantitativas de densificación de Airbnb, subidas de alquileres y la transformación de inmuebles patrimoniales en hoteles *boutique* (Yrigoy, 2020).

Un aspecto clave identificado en el estudio es la fragilidad del marco de gestión y gobernanza. Aunque existen instrumentos normativos, la ausencia de un plan de gestión aprobado por el Comité del Patrimonio Mundial, junto con la presencia de planes urbanos que permiten mayor capacidad edificatoria o usos comerciales extensivos, ha generado ambigüedad normativa y tensiones entre los objetivos de conservación y las estrategias de desarrollo local, centradas principalmente en criterios económicos. Los efectos de la declaración de la Unesco dependen en gran medida de los mecanismos de gestión vigentes y de su coherencia con las políticas locales, tal como recogen las directrices operativas de la propia organización, que insisten en integrar la conservación con los usos cotidianos, la movilidad y la vivienda. La falta de coordinación entre estos instrumentos ha favorecido que los agentes privados y las dinámicas de mercado orienten, en la práctica, la reconfiguración funcional de la ciudad, impulsando una deriva hacia la oferta turística como principal vía de valorización del patrimonio. Esta situación resulta especialmente significativa, ya que, como señala Almeida (2022), los centros históricos, donde se concentran los principales recursos patrimoniales, son los espacios más expuestos a los efectos de las actividades turísticas intensivas.

Desde una perspectiva teórica, estos resultados contribuyen a matizar los modelos predominantes sobre turistificación en ciudades patrimoniales, al mostrar cómo en contextos insulares y ciudades históricas de escala intermedia la patrimonialización puede generar procesos de especialización funcional y terciarización sin derivar necesariamente en dinámicas avanzadas de gentrificación o disneylandización, debido a la persistencia de anclajes institucionales y residenciales que moderan estas transformaciones.

## VI. CONCLUSIONES

Este estudio analiza de manera integrada los efectos urbanos y funcionales derivados de la declaración de San Cristóbal de La Laguna (SCLL) como patrimonio mundial, combinando análisis documental,

fuentes estadísticas y cartográficas, y observación directa. Los resultados evidencian que la inscripción ha contribuido a reforzar la inversión pública y privada en el centro histórico, impulsando actuaciones de rehabilitación urbana y mejora del espacio público que han consolidado una imagen patrimonial coherente y altamente reconocible. Sin embargo, estas intervenciones también han favorecido procesos de reconfiguración funcional del espacio urbano, con el aumento del peso de los servicios orientados al visitante o el crecimiento de la oferta de alojamiento extrahotelero en el perímetro protegido.

Estos procesos han contribuido a consolidar el centro histórico como espacio de consumo patrimonial, donde la valorización cultural del lugar se articula progresivamente en torno a las lógicas del mercado turístico. Como consecuencia, se observa una transformación gradual de la estructura comercial y residencial del área patrimonial. No obstante, a diferencia de otros destinos urbanos, estos procesos se desarrollan en SCLL con una intensidad moderada, debido en parte a la coexistencia de funciones universitarias, administrativas y residenciales que continúan estructurando la vida cotidiana del centro histórico.

Desde una perspectiva científica, los resultados confirman que la inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial puede actuar como factor catalizador de procesos de transformación urbana y funcional, aunque sus efectos dependen en gran medida del contexto territorial en el que se inscribe. En el caso de SCLL, la condición insular y la competencia con el modelo turístico litoral de Tenerife modulan la intensidad de estos procesos, generando un patrón caracterizado por una fuerte presencia de excursionismo, una limitada capacidad de alojamiento y una turistificación más selectiva del espacio urbano. En este sentido, el estudio aporta evidencia empírica que contribuye a matizar los modelos generalizados de turistificación en ciudades patrimoniales.

Desde el punto de vista de la gestión, los resultados ponen de manifiesto la importancia de articular instrumentos de planificación y gobernanza capaces de equilibrar los objetivos de conservación patrimonial con las demandas derivadas del desarrollo turístico. En particular, la ausencia de un plan de

gestión plenamente consolidado y la coexistencia de distintos instrumentos urbanísticos con objetivos parcialmente divergentes evidencian la necesidad de reforzar los mecanismos de coordinación institucional y de incorporar de forma más efectiva las recomendaciones de la Unesco. Los planes de gestión deben integrar las demandas del turismo cultural, cuya presencia, aunque desigual, es inherente al sistema social actual. La relación entre cultura y turismo constituye un motor económico y territorial, y los sitios patrimonio mundial representan ejemplos paradigmáticos de la superposición de distintos estadios sociales, por lo que las políticas de gestión responsables de estos deben equilibrar el valor simbólico y económico, evitando disposiciones reduccionistas que conduzcan a la banalización formal o simbólica del espacio.

Este trabajo representa una aportación empírica que incorpora una perspectiva crítica y actualizada a partir de la experiencia de una ciudad intermedia especialmente representativa. No obstante, los hallazgos están condicionados por la disponibilidad, calidad y heterogeneidad de los datos, así como por la definición espacial adoptada para el centro histórico, lo que dificulta aislar el impacto específico de la designación. Asimismo, otra limitación relevante es la ausencia de metodologías cualitativas que permitan capturar percepciones, conflictos y expectativas de agentes locales.

Para investigaciones futuras se recomienda: (i) incorporar metodologías cualitativas que examinen percepciones, conflictos y expectativas de residentes y operadores; (ii) realizar estudios comparativos con otras ciudades insulares patrimonio mundial; y (iii) analizar los impactos socioeconómicos desagregados por anillos para evaluar cómo la presencia de la universidad y la administración regional sostiene el patrón de turistificación.

## BIBLIOGRAFÍA

- Albarrán, J. D. (2022). El análisis integrado del territorio como herramienta para impulsar la lectura territorial del patrimonio. En R. Martínez, L. F. Cabrales, M. de la Calle, M. García, M. C. Mínguez y L. Troitiño (coords.), *Leyendo el territorio: homenaje a Miguel Ángel Troitiño* (pp. 428-439). Universidad de Guadalajara, Research and Innovation Center for Organizations (CIIO).
- Albarrán, J. D. y Pinassi, A. (2022). Entre discursos patrimoniales y turísticos. Análisis de los programas “Los pueblos más bonitos de España” y “Pueblos Auténticos” de Argentina. *Investigaciones Turísticas*, (24), 1-22. <https://doi.org/10.14198/INTURI2022.24.1>
- Almeida, F. N. (2022). Balance turístico de las ciudades patrimonio de la humanidad de España. En R. Martínez, L. F. Cabrales, M. de la Calle, M. García, M. C. Mínguez y L. Troitiño (coords.), *Leyendo el territorio: homenaje a Miguel Ángel Troitiño* (pp. 793-804). Universidad de Guadalajara, Research and Innovation Center for Organizations (CIIO).
- Ålmstedt, Å., Lundmark, L. y Pettersson, Ö. (2016). Public spending on rural tourism in Sweden. *Fennia*, 194(1), 18-31. <http://dx.doi.org/10.11143/46265>
- Andergassen, R. y Guerra, A. (2025). *The Unesco Effect on Property Values: A Synthetic Control Study on the Dolomites*. SSRN. <https://doi.org/10.2139/ssrn.5588130>
- Arezki, R., Cherif, R. y Piotrowski, J. (2009). *Tourism Specialization and Economic Development: Evidence from the Unesco World Heritage List* (Documento de trabajo n.º 09/176). Fondo Monetario Internacional. <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2009/wp09176.pdf>
- Argüello, P. I. (2022). Disneylandización en un centro histórico neoliberal. La ventana de la música callejera en procesos de espectacularización y turismo patrimonial. *Revista Iberoamericana de Comunicación*, 2(42), 51-79.
- Arribas-Bel, D. (2014). Accidental, open and everywhere: Emerging data sources for the understanding of cities. *Applied Geography*, 49(2), 45-53. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2013.09.012>
- Ashworth, G. J. (2000). Heritage, tourism and places: A review. *Tourism recreation research*, 25(1), 19-29. <https://doi.org/10.1080/02508281.2000.11014897>

- Ballart, J. y Tresserras, J. (2001). *Gestión del patrimonio cultural*. Ariel.
- Bande, J. (2024, 29 de noviembre). *Los alquileres turísticos gestionados por profesionales pueden generar un 28% más de ingresos*. <https://www.idealista.com/news/opinion/juanjo-bande/2024/11/29/821636-los-alquileres-turisticos-gestionados-por-profesionales-pueden-generar-un-28-mas-de>
- Bianchi, R. (2017). The political economy of tourism development: A critical review. *Annals of Tourism Research*, 70, 88-102. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2017.08.005>
- Bunten, D. M., Preis, B. y Aron-Dine, S. (2024). Re-measuring gentrification. *Urban Studies*, 61(1), 20-39. <https://doi.org/10.1177/00420980231173846>
- Calle, M. de la (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), Artículo 2829. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Calle, M. de la y García, M. (2016). Políticas locales de turismo en ciudades históricas españolas. Génesis, evolución y situación actual. *Pasos, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(3), 691-704. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.045>
- Carrasco, Á. y Saperas, E. (2012). La Unesco y la institucionalización de la cultura: hacia un nuevo estatuto de la cultura. *Razón y Palabra*, (80), Artículo 28.
- Castillo Ruiz, J. (2009). La dimensión territorial del patrimonio histórico. En J. Castillo, E. Cejudo y A. Ortega (coord.), *Patrimonio histórico y desarrollo territorial* (pp. 25-48). Universidad Internacional de Andalucía.
- Castro, L. P. M. y Rodrigues, J. R. (2017). El uso de la imagen turística en la promoción de los destinos patrimoniales. *Tourism and Hospitality International Journal*, 8(2), 51-67.
- Chérrez, R. C., López, C. R. y Logroño, S. I. (2021). El turismo como recurso generador de crecimiento y desarrollo económico mediante indicadores estadísticos. *Revista Científica FIPCAEC (Fomento de la Investigación y Publicación Científico-Técnica Multidisciplinaria)*, 6(1), 648-664. [https://doi.org/10.26820/recimundo/7.\(1\).enero.2023.246-253](https://doi.org/10.26820/recimundo/7.(1).enero.2023.246-253)
- Cócola, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población. Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.34702.36164>
- Cooke, P. N. y Lazzeretti, L. (2008). *Creative cities, cultural clusters and local economic development*. Edward Elgar Publishing.
- Corral, S., González, M., Bonal, E. y Vázquez, J. M. (2024). *Barómetro de La Laguna 2024. La Laguna Habla: hacia un mejor entendimiento de las preocupaciones ciudadanas*. Foro Económico y Social de La Laguna.
- Cors, M., Gómez, M. B. y Armesto, X. A. (2018). La apuesta por el patrimonio histórico-artístico en el turismo de montaña. El caso del pirineo catalán. *Scripta Nova*, 22, Artículo 588. <https://doi.org/10.1344/sn2018.22.19223>
- Cuccia, T., Guccio, C. y Rizzo, I. (2016). The effects of Unesco World Heritage List inscription on tourism destinations performance in Italian regions. *Economic Modelling*, 53, 494-508. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2015.10.049>
- Dary, L. y Rojas, J. (2012). Prácticas sociales en el espacio público. Usos que sobrepasan las normas y el diseño del espacio. *URBS: Revista de estudios urbanos y ciencias sociales*, 2(1), 33-50.
- Domínguez, M. y Martín, J. (2015). El patrimonio cultural, recurso estratégico para el enriquecimiento económico y social. Ejemplos desde el patrimonio mundial en España. En A. Castillo (coord.), *Actas del II Congreso Internacional de Buenas Prácticas en Patrimonio Mundial: personas y comunidades* (pp. 777-792). Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense de Madrid.
- Dredge, D. (2010). Place change and tourism development conflict: Evaluating public interest. *Tourism Management*, 31(1), 104-122. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.01.004>
- Flyvbjerg, B. (2006). Five Misunderstandings About Case-Study Research. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219-245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>

- Foley, A., Brinklow, L., Corbett, J., Kelman, I., Klöck, C., Moncada, S., Mycoo, M., Nunn, P., Pugh, J., Robinson, S., Tandrayen-Ragoobur, V. y Walshe, R. (2023). Understanding Islandness. *Annals of the American Association of Geographers*, 113(8), 1800-1817. <https://doi.org/10.1080/24694452.2023.2193249>
- García-Esparza, J. A. (2017). Are World Heritage concepts of integrity and authenticity lacking in dynamism? A critical approach to Mediterranean autotopic landscapes. *Landscape Research*, 43(6), 817-830. <https://doi.org/10.1080/01426397.2017.1386293>
- Godden, L. (1998). Preserving natural heritage: nature as other. *Melbourne University Law Review*, 22(3), 719-745. <https://doi.org/10.1111/1467-8489.00126>
- Graham, B., Ashworth, G y J. Tunbridge (2000). *A Geography of Heritage. Power, Culture and Economy*. Arnold Publishers. <https://doi.org/10.1111/j.1745-7939.2000.tb01581.x>
- Hawkins, D., Chang, B. y Warnes, K. (2009). A comparison of the National Geographic Stewardship Scorecard Ratings by experts and stakeholders for selected World Heritage destinations. *Journal of Sustainable Tourism*, 17(1), 71-90. <https://doi.org/10.1080/09669580802209944>
- Hiriart, C. A. (2008). La gestión del turismo cultural en las ciudades mexicanas del patrimonio mundial. En Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (eds.), *IX Congreso Internacional de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación* (pp. 295-300). Fundación CICOP.
- Ibarlucea, L. (2017). Patrimonio cultural y turismo en una ciudad Patrimonio de la Mundial: encuentros (y desencuentros) en Colonia del Sacramento, Uruguay. En CPHAC-IDRN (eds.), *Gestión del patrimonio. Paisajes culturales y participación ciudadana* (pp. 221-238). Universidad CLAEH.
- Ibarlucea, L. (2019). La selección de “pasados”: la patrimonialización como acto de consolidación de un relato (entre los muchos posibles). En J. Conceição y M. L. Mazzucchi (coords.), *Memória y Patrimônio: Identidade, emoção e ditaduras* (pp. 86-104). Editora UFPel.
- Icomos (2000). *Icomos World Report 2000 on Monuments and Sites in Danger*. <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000148837.locale=es>
- Icomos (2022, 12 de julio). *Comunicado en relación con las noticias sobre San Cristóbal de La Laguna aparecidas en prensa a raíz de la carta de Icomos-España al alcalde de la localidad*. Icomos Comité Nacional Español. [https://icomos.es/comunicado-en-relacion-con-las-noticias-sobre-san-cristobal-de-la-laguna-aparecidas-en-prensa-a-raiz-de-la-carta-de-icomos-espana-al-alcalde-de-la-localidad/?utm\\_source=chatgpt.com](https://icomos.es/comunicado-en-relacion-con-las-noticias-sobre-san-cristobal-de-la-laguna-aparecidas-en-prensa-a-raiz-de-la-carta-de-icomos-espana-al-alcalde-de-la-localidad/?utm_source=chatgpt.com)
- Idealista (2004). *Evolution of the price of housing for sale in Spain*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2023). *Censos de Población y Viviendas 2021*.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2024). *Atlas de distribución de renta de los hogares* (ADRH).
- Jokilehto, J. (2006). Considerations on authenticity and integrity in world heritage context. *City & Time*, 2(1), 1. <https://doi.org/10.2218/ear.2006.9747>
- Leonardi, V., Elías, S. y Tortul, M. (2022). Sitios de patrimonio mundial como determinantes de la demanda de turismo internacional en Latinoamérica y Caribe. *Lecturas de Economía*, (96), 171-200. <https://doi.org/10.17533/udea.le.n96a342804>
- López, A. A. y Marín, G. (2010). Turismo, capitalismo y producción de lo exótico: una perspectiva crítica para el estudio de la mercantilización del espacio y la cultura. *Relaciones Estudios de Historia y Sociedad*, 31(123), 219-260.
- Mestre, M. (2012). La Laguna, La Habana y San Juan: urbanismo y patrimonio arqueológico en tres ciudades de ultramar. En A. Castillo (coord.), *Actas del II Congreso Internacional de Buenas Prácticas en Patrimonio Mundial: Personas y Comunidades* (pp. 436-449). Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense de Madrid.
- Mießner, M. y Naumann, M. (2024). Rural gentrification as landscape conflict. The case of chalet-villages in the Austrian Alps. En K. Berr, L. Koest y O. Kühne (eds.), *Landscape Conflicts*.

- RaumFragen: Stadt - Region - Landschaft* (pp. 119-135). Springer VS.
- Navarro, M. I. (2005). Gestión institucional, planeamiento y patrimonio mundial. El plan especial de protección de San Cristóbal de La Laguna y la destrucción de una ciudad patrimonio de la humanidad. *Scripta Nova*, 9, Artículo 194.
- Nieto, A. (2023). *El turismo como un instrumento para la patrimonialización de los bienes y manifestaciones culturales del municipio de Honda* [Tesis doctoral, Universidad de Girona]. Tesis Doctorals en Xarxa (TDX). <https://hdl.handle.net/10803/690483>
- Organización Mundial del Turismo, World Travel & Tourism Council y Earth Council (1996). Agenda 21 for the travel and tourism industry: Towards environmentally sustainable development. Organización Mundial del Turismo. <https://digitallibrary.un.org/record/254>
- Ortega, V. y Esquivel, S. (2024). Sustentabilidad y turismo en un sitio patrimonio mundial: la ciudad prehispánica de Teotihuacán, México. *Estudios y Perspectivas. Revista Científica y Académica*, 4(1), 2632-2648. <https://doi.org/10.61384/r.c.a..v4i1.216>
- Panzer, E., Graaff, T. y Groot, H. L. F. (2021). European Cultural Heritage and Tourism Flows: The Magnetic Role of Superstar World Heritage Sites. *Papers in Regional Science*, 100(1), 101-123. <https://doi.org/10.1111/pirs.12562>
- Parga-Dans, E., González, P. y Enríquez, R. (2020). The social value of heritage: Balancing the promotion-preservation relationship in the Altamira World Heritage Site, Spain. *Journal of Destination Marketing & Management*, 18, Artículo 100497. <https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2020.100499>
- Pereira Roders, A. y Van Oers, R. (2011). World Heritage cities management. *Facilities*, 29(7/8), 276-285. <https://doi.org/10.1108/02632771111130898>
- Pérez, E. M. y Morales, D. (2022). San Cristóbal de La Laguna (Tenerife, Islas Canarias): nos gusta el patrimonio, pero sin el patrimonio. *Revista PH: Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico*, 107, 323-325. <https://doi.org/10.33349/2022.107.5188>
- Pérez, V. (2023). *A la sombra del turismo: turismo-fobia en Tenerife* [Trabajo de fin de máster, Universidad de Jaén]. CREA: Colección de Recursos Educativos Abiertos. <https://crea.ujaen.es/items/fcd97a39-fec8-4ee4-b93a-766903e9a3c0>
- Pinassi, A. (2022). La cuestión del patrimonio a partir de la Ley Nacional de Turismo: ¿equidad o brecha patrimonial? En E. Amadasi y J. L. López Ibáñez (comp.), *El turismo en la Argentina desde 2005: una mirada desde la Ley Nacional de Turismo*, vol. 3 (pp. 214-247). Universidad Empresarial Siglo 21.
- Pocock, D. (1997). Some reflections on World Heritage. *Area*, 29(3), 260-268. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.1997.tb00028.x>
- Prats, L. (1997). *Antropología y patrimonio*. Ariel.
- Pulido, J. I. y Cárdenas, P. J. (2020). Analyzing the Bidirectional Relationship between Tourism Growth and Economic Development. *Journal of Travel Research*, 60(3), 583-602. [https://doi.org/10.1177/0047287520922316?urlappend=%3Futm\\_source%3Dresearchgate.net%26utm\\_medium%3Darticle](https://doi.org/10.1177/0047287520922316?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26utm_medium%3Darticle)
- Pulido, J. I., Carrillo, I. y Mudarra, A. B. (2019). Factors that influence tourism expenditure in World Heritage Cities. *Anatolia*, 30(4), 530-546. <https://doi.org/10.1080/13032917.2019.1650083>
- Rivera, J. (2021). Ciudades patrimonio mundial de España: declaración por la Unesco, estado de conservación y problemática. En Diputación Provincial de Salamanca, Comité Español de Historia del Arte y Universidad de Salamanca (eds.), *Universitas: Las artes ante el tiempo. XXIII Congreso Nacional de Historia del Arte, Universidad de Salamanca* (pp. 1341-1376). Diputación Provincial de Salamanca.
- Rodríguez, P., Rodríguez, Y. y Santos, M. (2018). *El turismo en La Laguna. Diagnóstico del sistema turístico de San Cristóbal de La Laguna*. San Cristóbal de La Laguna.
- Romão, J., Guerreiro, J. y Rodrigues, P. (2013). Regional tourism development: Culture, nature, life cycle and attractiveness. *Current Issues in Tourism*, 16(6), 517-534. <https://doi.org/10.1080/13683500.2012.699950>

- Ruiz, A. y Pulido, J. I. (2015). El impacto del turismo en los Sitios Patrimonio de la Humanidad. Una revisión de las publicaciones científicas de la base de datos Scopus. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 13(5), 1247-1264. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2015.13.084>
- Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife (2022). *Observatorio E3: Economía, Empresa y Empleo*. Foro Económico y Social de La Laguna, Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
- Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife (2024). *Impacto económico de la Declaración de San Cristóbal de La Laguna como patrimonio mundial de la Unesco*. Foro Económico y Social de La Laguna, Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
- Sgambati, S. (2024). Are cities losing their competitive edge due to overtourism and touristification? The case of Naples' historic centre. En P. K. Kresl (eds.), *City Innovation in a Time of Crisis* (pp. 189-204). Edward Elgar Publishing Limited.
- Singleton, A. D. y Spielman, S. E. (2021). Urban Governance. En W. Shi, M. F. Goodchild, M. Batty, M.-P. Kwan y A. Zhang (eds.); *Urban Informatics* (pp. 251-266). Springer. [https://doi.org/10.1007/978-981-15-8983-6\\_15](https://doi.org/10.1007/978-981-15-8983-6_15)
- Škrabić Perić, B., Šimundić, B., Muštra, V. y Vugdelija, M. (2021). The Role of Unesco Cultural Heritage and Cultural Sector in Tourism Development: The Case of EU Countries. *Sustainability*, 13(10), 5473. [https://doi.org/10.3390/su13105473?urlappend=%3Futm\\_source%3Dresearchgate.net%26utm\\_medium%3Darticle](https://doi.org/10.3390/su13105473?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26utm_medium%3Darticle)
- Smith, G. S., Mauch Messenger, P. y Soderland, H. A. (2017). *Heritage Values in Contemporary Society*. Routledge.
- Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*. Routledge.
- Secretaría de Estado para la Digitalización e Inteligencia Artificial (2022). *Interactive map of housing prices*. <https://www.cohispania.com/cohispania-research/mapa-interactivo-de-precios-de-la-vivienda-en-espana/>
- Trelka, M. (2020). Negotiating authority: Local Communities in the World Heritage Convention. *Archaeologies*, 16(1), 99-119.
- Unesco (1999). *Advisory body evaluation: San Cristóbal de La Laguna (Spain) No. 929*. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.
- Unesco (2008). *List of factors affecting the properties*. Centro del Patrimonio Mundial de la Unesco. <https://whc.unesco.org/en/factors/>
- Urry, J. (1990). *The tourist gaze*. Sage.
- Yin, R. (2003). *Case Study Research: Design and Methods*. Sage.
- Yrigoy, I. (2020). El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 24, Artículo 635. <https://doi.org/10.1344/sn2020.24.22643>
- Zukin, S. (2010). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press. <https://doi.org/10.2307/23042166>

## ANEXO

CUADRO I. Matriz de indicadores

Indicador	Definición / comentario	Unidad	Fuente	Cobertura espacial	Valor ~ 1999 (o primero disponible)	Valor ~ 2024 (o último disponible)
Población total en el municipio	Número de residentes contabilizados	Personas	INE / ISTAC / padrón municipal	Municipio	127 945	160 258
Densidad de población en el municipio	Número de residentes contabilizados por km <sup>2</sup>	Personas / km <sup>2</sup>	INE / ISTAC / padrón municipal	Municipio	1243,03	1556,96
Población casco histórico	Número de residentes contabilizados en delimitación Unesco / sección censal	Personas	INE por secciones censales / Expediente de nominación	Zona Unesco	8101	11 443
Densidad de población en el casco histórico	Número de residentes contabilizados por km <sup>2</sup>	Personas / km <sup>2</sup>	INE por secciones censales / Expediente de nominación	Zona Unesco	13 416,69	18 951,64
Saldo migratorio neto	Inmigración-emigración anual	Personas	ISTAC	Municipio	549	1754 (2023)
Edad media / mediana	Edad media de la población residente	Años	INE / ISTAC	Municipio	36,1 (2000)	43,3 (2023)
Matrículas en la ULL	Número de alumnos matriculados por curso	Personas	Universidad de La Laguna	Municipio	25 305 (1999-2000)	20 128 (2024-2025)
Número de empresas registradas	Número total de empresas activas según CNAE	Unidades	Seguridad Social / Registro Mercantil / ISTAC	Municipio	8865 (2005)	9320
Proporción sector servicios en las empresas locales	Número total de empresas del sector servicios / número total de empresas activas (primer día del año)	%	INE	Municipio	38,04 (2012)	52,42
Actividades comerciales en el municipio	Número de licencias registradas para comercios en el municipio	Unidades	ISTAC / IAE	Municipio	247 (2015)	981 (2023)
Actividades comerciales en el centro histórico	Número de licencias registradas para comercios en delimitación Unesco / sección censal	Unidades	ISTAC / IAE	Zona Unesco	44 (2015)	205 (2023)
Empleo total	Número afiliados a la Seguridad Social (último día año)	Personas	SEPE	Municipio	47 863 (2003)	68 962
Empleo sector servicios (%)	Empleo servicios / empleo total registrado (último día año)	%	SEPE	Municipio	76,91 (2003)	30,21

CUADRO I. Matriz de indicadores

Indicador	Definición / comentario	Unidad	Fuente	Cobertura espacial	Valor ~ 1999 (o primero disponible)	Valor ~ 2024 (o último disponible)
Empleo en hostelería en el tercer trimestre del año	Número de contratos registrados en la sección de actividad de la hostelería (último día del tercer trimestre del año)	Personas	ISTAC	Municipio	3310 (2013)	4878
Paro total	Número de personas inscritas en oficinas de empleo (último día año)	Personas	SEPE	Municipio	3888 (2005)	12 476
Renta bruta media per cápita (municipio)	Renta media por persona	€/ año	Agencia Tributaria	Municipio	23 309 (2013)	28 375 (2023)
Renta bruta media per cápita casco histórico	Renta media por persona en delimitación Unesco / sección censal	€/ año	INE	Zona Unesco	31 836 (2015)	39 931 (2022)
Índice de Gini	Medida estadística para cuantificar la desigualdad en la distribución de ingresos	Número	INE	Distrito	37,0 (2015)	33,5 (2022)
Patrimonio protegido: núm. fichas / inmuebles	Número de bienes incoados BIC	Unidades	Ministerio de Cultura	Municipio	23	33
Plan de gestión (existencia / aprobación)	Estado de plan de gestión Unesco	Binario / texto	Expediente Unesco / Ayuntamiento	Sitio	No aprobado en Comité PHM	No aprobado en Comité PHM
Normativa urbanística	Planes urbanísticos de protección vigentes	Texto / indicadores	PEP 2005 / PGOU / expediente	Zona Unesco	PEP y PEPRI (1996)	PEP (2005)
Normativa de protección patrimonial	Ordenanzas reguladoras de actividades que afectan a la conservación del paisaje urbano vigentes	Unidades	BOP / Ayto.	Municipio	PEP y PEPRI	Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior (2015); Ordenanza Municipal para la regulación de la ocupación del dominio público con mesas, sillas y parasoles (2008); Ordenanza municipal sobre condiciones urbanísticas de localización, instalación y funcionamiento de equipos de telecomunicaciones (2008)
Bienes protegidos por la normativa urbanística	Número de inmuebles con protección urbanística	Unidades	PEP / PEPRI / PGOU	Zona Unesco	627	694

CUADRO I. Matriz de indicadores

Indicador	Definición / comentario	Unidad	Fuente	Cobertura espacial	Valor ~ 1999 (o primero disponible)	Valor ~ 2024 (o último disponible)
Legislación patrimonial de aplicación	Leyes vigentes para la protección del patrimonio	Unidades	BOE / BOC	Conjunto histórico	Ley 16/1985 y Ley 4/1999	Ley 16/1985 y Ley 11/20219
Pernoctaciones por zona turística	Núm. de pernoctaciones registradas en la zona	Noches	ISTAC / INE	Zona isla	411 391	118 525
Pernoctaciones en el municipio	Núm. de pernoctaciones registradas en el municipio (hoteles y apartamentos)	Noches	Turismo de Tenerife	Municipio	55 887 (2019)	57 388
Pernoctaciones en el municipio según eventos	Núm. de pernoctaciones registradas en el municipio en los puentes de diciembre y todos los santos, Semana Santa y Carnavales	Noches	ISTAC	Municipio	12 466 (2009)	20 046 (2023)
Pasajeros por vía aérea en el Aeropuerto de Tenerife Norte Ciudad de La Laguna	Usuarios registrados en el Aeropuerto de Tenerife Norte Ciudad de La Laguna	Personas	Tenerife North Airport	Municipio	2 411 100 (2000)	3 840 160 (2021)
Pasajeros por vía aérea en Tenerife	Usuarios registrados en los dos aeropuertos de la isla	Personas	Gobierno de Canarias	Isla	7 182 040	11 244 814 (2023)
Estancia media en Tenerife	Índice ocupación anual en la isla	Días	ISTAC / Turismo de Tenerife	Isla	7,2 (2007)	6,58
Estancia media en el municipio	Índice de ocupación anual en el municipio	Días	Turismo de Tenerife / ISTAC / Servicio de Estudios del Colegio Oficial de Economistas de Santa Cruz de Tenerife	Municipio	2,1	2,65
Gasto turístico medio	Gastos medios de los turistas que pernoctan en alojamientos colectivos o privados	€/ persona / día	Encuesta sobre el gasto turístico del Gobierno de Canarias	Municipio	80,46 (2006)	121,40
Bares y cafeterías	Número de establecimientos registrados en la categoría de bares y cafeterías	Unidades	Gobierno de Canarias	Municipio	912 (2000)	1186 (2019)
Establecimientos de restauración	Número de establecimientos registrados en la categoría de restaurantes	Unidades	Gobierno de Canarias	Municipio	220 (2000)	342 (2019)

CUADRO I. *Matriz de indicadores*

Indicador	Definición / comentario	Unidad	Fuente	Cobertura espacial	Valor ~ 1999 (o primero disponible)	Valor ~ 2024 (o último disponible)
Carga comercial	Bares por mil habitantes	Ratio	Gobierno de Canarias / INE	Municipio	7,21 (2000)	7,46 (2019)
Alojamientos: hoteles	Número de establecimientos hoteleros registrados	Unidades	Gobierno de Canarias / ISTAC	Municipio	10 (2000)	12
Porcentaje de hoteles respecto del total de la isla	Número de establecimientos hoteleros registrados en el municipio / Número de establecimientos hoteleros registrados en la isla	%	Gobierno de Canarias / ISTAC	Municipio	1,83 (2000)	0,99
Plazas hoteleras	Número de plazas autorizadas en establecimientos hoteleros registrados	Plazas	Gobierno de Canarias / ISTAC	Municipio	689 (2000)	673
Porcentaje de plazas hoteleras respecto del total de la isla	Número de plazas autorizadas en establecimientos hoteleros registrados en el municipio / Número de plazas autorizadas en establecimientos hoteleros registrados en la isla	%	Gobierno de Canarias / ISTAC	Municipio	0,57 (2000)	0,26
Alojamientos: extrahoteleros (vivienda vacacional)	Número de establecimientos extrahoteleros registrados	Unidades	Gobierno de Canarias	Municipio	8 (2000)	403 (2019)
Porcentaje de viviendas vacacionales respecto del total de la isla (vivienda vacacional)	Número de establecimientos extrahoteleros registrados en el municipio / número de establecimientos extrahoteleros registrados en la isla	%	Gobierno de Canarias	Municipio	1,46 (2000)	4,51 (2019)
Plazas extrahoteleras (vivienda vacacional)	Número de plazas autorizadas en establecimientos extrahoteleros registrados	plazas	Gobierno de Canarias	Municipio	548 (2000)	1866 (2019)
Porcentaje de plazas extrahoteleras respecto del total de la isla (vivienda vacacional)	Número de plazas autorizadas en establecimientos extrahoteleros registrados en el municipio / número de plazas autorizadas en establecimientos extrahoteleros registrados en la isla	%	Gobierno de Canarias	Municipio	0,46 (2000)	1,08 (2019)

CUADRO I. Matriz de indicadores

Indicador	Definición / comentario	Unidad	Fuente	Cobertura espacial	Valor ~ 1999 (o primero disponible)	Valor ~ 2024 (o último disponible)
Alojamientos: Viviendas de Uso Turístico (VUT)	Número de VUT registrados en el municipio	Unidades	ISTAC / AirDNA	Municipio	10	632
VUT en casco histórico	VUT en zona Unesco	Unidades	ISTAC / AirDNA	Zona Unesco	0	80
Índice de estacionalidad estival	Promedio de pernoctaciones en época estival / promedio de pernoctaciones a lo largo de todo el año	%	ISTAC	Zona isla	84,82	74,30
Tasa de ocupación por plazas	Ocupación por plazas en hoteles y apartamentos turísticos	%	ISTAC / Turismo de Tenerife	Isla	56,23 (2009)	61,8
Precio de venta de vivienda (€ / m <sup>2</sup> )	Valor medio €/m <sup>2</sup> venta (último día año)	€/m <sup>2</sup>	Idealista / registral / catastro	Distrito	1594 (2009)	2393
Precio alquiler (€/m <sup>2</sup> )	Precio medio alquiler €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Idealista	Distrito	5,8 €/m <sup>2</sup> (2011)	11,6

Fuente: elaboración propia.

Recibido: 22 de octubre de 2025

Revisado: 4 de marzo de 2026

Aceptado: 22 de marzo de 2026