



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO

**“PROCESO DE URBANIZACIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL:
ACTORES SOCIALES Y EFECTOS. CASO ACAPULCO,
GUERRERO”**

T E S I S

Que para obtener el título de
DOCTORA EN URBANISMO

Presenta:

M. EN E.T. MARIE EUGENIE DEVERDUN REYNA

Directora de Tesis:

DRA. BELINA GARCÍA FAJARDO

Comité de Tutores:

DRA. YADIRA CONTRERAS JUÁREZ

DR. OCTAVIO CASTILLO PAVÓN

DR. ALFONSO X. IRACHETA CENECORTA



Toluca, México

Junio, 2023



El doctorado en urbanismo está inscrito en el programa nacional de posgrados de calidad (PNPC) de CONACYT. El desarrollo de esta investigación fue posible gracias a la beca otorgada por el CONACYT para la realización de estudios de doctorado.

CONTENIDO

Tabla de ilustraciones	5
Introducción	7
Planteamiento del Problema.....	13
Caso de Estudio	16
Acapulco de Juárez, México	16
Hipótesis	17
Objetivo General.....	17
Objetivos Específicos	18
Metodología.....	18
Fuentes Documentales:	19
Material Visual	21
Cartografía	21
Justificación.....	23
CAPÍTULO 1: Proceso de Urbanización y Urbanización Turística desde un enfoque económico ...	26
Proceso de Urbanización	26
La Creación de las Ciudades: Breve Reseña.....	26
Modelos Económicos y su Relación con el Proceso de Urbanización	28
El Estado y su papel en el Proceso de Urbanización Capitalista	34
El Mercado Inmobiliario y su papel en el Proceso de Urbanización Capitalista	38
Espacio y Capital: Las Rentas del Suelo Urbano	40
Relación entre el Estado y el Mercado Inmobiliario en el Proceso de Urbanización Capitalista ..	49
Recuperación de Plusvalías.....	52
Actuación del Estado y del Mercado Inmobiliario en México	55
Urbanización Turística.....	60
Proceso de Urbanización Turística	60
Efectos de la Urbanización Turística	62
CAPÍTULO 2: Urbanización Turística Residencial	66
Turismo Residencial o de Segundas Residencias	66
Conceptualización del Turismo Residencial y Enfoques de Estudio	67
Agentes implicados en el Turismo Residencial	74
El Estado	74
Oferta: Mercado Inmobiliario.....	77
Demanda: Turistas Residenciales.....	79

Efectos provocados por el Turismo Residencial	81
Urbanización Turística Residencial	84
Caso: Islas Baleares, España	86
Turismo Residencial en México	90
CAPÍTULO 3: Caso de estudio: Acapulco, Guerrero. México	95
Acapulco, Guerrero	95
Generalidades de la zona de estudio	95
Delimitación de la zona de estudio.....	98
Proceso de Urbanización de Acapulco, Guerrero	99
Acapulco Tradicional 1930 - 1950	103
Acapulco Dorado 1950 - 1980	106
Acapulco Diamante 1990 - 2020	108
Proceso de Urbanización Turística – Residencial de Acapulco, Guerrero	111
Acapulco Tradicional 2000 – 2020	112
Acapulco Dorado 2000 – 2020	117
Acapulco Diamante 2000 – 2020	121
CAPÍTULO 4: Efectos provocados por la Urbanización Turística Residencial	131
Transformaciones Sociales.....	132
Efectos Económicos (Terciarización)	141
Efectos Ambientales	144
Efectos Urbano – Territoriales.....	154
Conclusiones	160
Referencias.....	173

TABLA DE ILUSTRACIONES

FOTOGRAFÍA 1: CONSTRUCCIONES EN PLAYAS DE CALETA Y CALETILLA. ACAPULCO, GUERRERO. 1930 - 1940	113
FOTOGRAFÍA 2: PLAYAS DE CALETA Y CALETILLA. ACAPULCO, GUERRERO. 1930.....	113
FOTOGRAFÍA 3: PLAYA HONDA Y PUNTA SIRENA. ACAPULCO, GUERRERO. 1980.....	118
FOTOGRAFÍA 4: RESIDENCIA AZCÁRRAGA, PLAYA EL GUITARRÓN. ACAPULCO, GUERRERO. 1981.....	118
FOTOGRAFÍA 5: ZONA DE PLAYA EL REVOLCADERO. ACAPULCO, GUERRERO. 1960	122
GRÁFICA 1: VARIACIONES TOTALES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. ACAPULCO, GUERRERO (1950 - 2020).....	100
GRÁFICA 2: TCMA POBLACIONAL Y DE VIVIENDA. ACAPULCO, GUERRERO (1960-2020)	101
GRÁFICA 3: CAMBIO EN LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ACAPULCO, GUERRERO (1930-2020).....	102
IMAGEN 1: UBICACIÓN ISLAS BALEARES, ESPAÑA	86
IMAGEN 2: ISLAS BALEARES, ESPAÑA	87
IMAGEN 3: PEÑASCOS DE LAS ISLAS BALEARES, ESPAÑA	87
IMAGEN 4: UBICACIÓN GEOGRÁFICA. ACAPULCO, GUERRERO.....	96
IMAGEN 5: DELIMITACIÓN ZONA DE ESTUDIO. ACAPULCO, GUERRERO.....	98
IMAGEN 6: SEGUNDA RESIDENCIA. ACAPULCO TRADICIONAL.....	115
IMAGEN 7: SEGUNDA RESIDENCIA ACAPULCO DORADO	119
IMAGEN 8: SEGUNDA RESIDENCIA ACAPULCO DORADO	119
IMAGEN 9: ZONA DE PLAYA EL REVOLCADERO. ACAPULCO, GUERRERO. 2019	122
IMAGEN 10: SEGUNDA RESIDENCIA ACAPULCO DIAMANTE	124
IMAGEN 11: CONDOMINIO MULTIFAMILIAR ACAPULCO DIAMANTE	124
IMAGEN 12: COLONIAS ACAPULCO, GUERRERO.....	133
IMAGEN 13: VIVIENDA COLONIA EMILIANO ZAPATA.....	134
IMAGEN 14: VIVIENDA COLONIA CIUDAD RENACIMIENTO.....	134
IMAGEN 15: CALLE DE LA COLONIA RENACIMIENTO	135
IMAGEN 16: CALLE DE LA COLONIA EMILIANO ZAPATA.....	135
IMAGEN 17: COSTERA LAS PALMAS, ACAPULCO DIAMANTE	135
IMAGEN 18: COSTERA MIGUEL ALEMÁN, ACAPULCO DORADO	135
IMAGEN 19: ENTRADA A PLAYA PÚBLICA EN ACAPULCO DIAMANTE	138
IMAGEN 20: ACCESO PEATONAL PLAYA PÚBLICA, ACAPULCO DIAMANTE.....	139
IMAGEN 21: LAGUNA NEGRA DE PUERTO MARQUÉS. ACAPULCO DIAMANTE	151
IMAGEN 22: CRECIMIENTO URBANO DE ACAPULCO, GUERRERO (1930 - 2014)	156
MAPA 1: ACAPULCO TRADICIONAL	116
MAPA 2: ACAPULCO DORADO.....	120
MAPA 3: ACAPULCO DIAMANTE	126
MAPA 4: USOS DE SUELO. ACAPULCO, GUERRERO (1998)	146
MAPA 5: USOS DE SUELO. ACAPULCO, GUERRERO (2018)	148

MAPA 6: CAMBIOS EN LOS USOS DE SUELO. 1998 - 2018, ACAPULCO, GUERRERO.....	152
TABLA 1: RENTAS URBANAS PRIMARIAS	44
TABLA 2: RENTAS URBANAS SECUNDARIAS.....	45
TABLA 3: GRADO DE URBANIZACIÓN TURÍSTICA - RESIDENCIAL. ACAPULCO, GUERRERO (2000 - 2020)...	129
TABLA 4: UNIDADES ECONÓMICAS EN ACAPULCO, GUERRERO 2019 - 2022.....	141
TABLA 5: USOS DE SUELO Y VEGETACIÓN. 1998 Y 2018 (SERIE 1 Y 7). ACAPULCO, GUERRERO.....	149
TABLA 6: POBLACIÓN TOTAL Y EXTENSIÓN URBANA. ACAPULCO, GUERRERO.....	155

INTRODUCCIÓN

El turismo es una de las actividades económicas más importantes y diversas dentro de la economía de un país. Hasta el año 2020 reportaba un crecimiento constante año con año; no obstante, la pandemia generada por el COVID-19, obligó a que el sector tuviera un cierre de actividades generando pérdidas de hasta 4 billones de dólares a nivel mundial entre los años 2020 y 2021. Favorablemente, con la paulatina apertura de establecimientos turísticos, el sector comenzó a recuperarse y poco a poco ha ido presentando cifras mucho más optimistas. De acuerdo con la Organización Mundial del Turismo (OMT), en el 2021, el turismo superó los 5.8 billones de dólares, se registraron en todo el mundo cerca de 430 millones de llegadas de turistas internacionales y fue responsable de la creación de más de 280 millones de empleos directos e indirectos (OMT, 2021). A pesar de encontrarse lejos de las cifras registradas antes del inicio de la pandemia, la importancia del sector a nivel global sigue siendo evidente, además de ser un polo estratégico para alcanzar un mayor desarrollo y progreso socioeconómico.

De acuerdo con Vega y Muñoz (2007), el turismo como actividad económica puede incrementar las oportunidades laborales y mejorar la economía de la comunidad local. La propia OMT menciona que el turismo genera directa o indirectamente empleos en las comunidades locales debido a la demanda de bienes y servicios que deben producirse y prestarse; además genera derramas económicas importantes que benefician a la población (OMT, 2021).

No obstante, el desarrollo y proliferación de actividades turísticas puede generar no solo efectos positivos, sino también negativos, los cuales pueden darse a nivel local, regional, estatal o nacional y afectar de nueva cuenta a la población local.

El beneficio más notorio que se le atribuye a la actividad turística es el económico ya que con el desarrollo de instalaciones, atracciones, transportes, alojamientos y diferentes infraestructuras para el desarrollo del turismo, dan lugar a ganancias monetarias, generación de empleo, desarrollo regional, creación de un efecto

multiplicador, recaudación de impuestos y dinamización en inversiones (Varisco, 2008). Además, la creación de infraestructura regional, la construcción de aeropuertos, terminales de autobuses, calles, servicios públicos, entre otros, son consecuencia positiva de la actividad turística, ya que repercuten en beneficio de la población local.

Así mismo, se pueden manifestar también efectos económicos negativos; por ejemplo: competencia intersectorial, inflación, sobre dependencia económica del turismo, problemas por la estacionalidad turística y fluctuaciones en los ingresos turísticos para el Estado (Picornell C. , 1993).

Por otra parte, Clavé (1998) menciona que las experiencias turísticas son diferenciadoras entre grupos sociales, estas se realizan mayormente en países desarrollados y entre segmentos sociales de ingresos medios a altos. Es decir, las posibilidades que otorga el turismo se enraízan en el mundo real de las grandes desigualdades económicas y políticas entre países (Schwimmer, 1979; Turner y Ash, 1991). Por lo tanto, las prácticas turísticas han sido y seguirán siendo un signo de diferencia social.

Sumado a esto se encuentran los impactos culturales negativos que se dan debido a la actividad turística. McIntosh y Goeldner (1986) mencionan algunos de los efectos más visibles en la población local: el denominado *demonstration effect*, en el cual los pobladores locales adquieren modas y hábitos de consumo de los turistas. Esto llega a provocar introducción de actividades no deseadas como drogas, prostitución, problemas como xenofobia y racismo; banalización de las artesanías locales; pérdida de sentido cultural y, marginación de la población indígena. Además, mientras más se desarrollan los flujos turísticos y cuanto más crecen las áreas de servicios e infraestructuras hoteleras, disminuyen los contactos con la población local haciéndose menos frecuentes y superficiales (Picornell C. , 1993).

El ámbito ambiental también sufre diversos impactos producidos por el turismo. Gran parte de los atractivos turísticos suelen desarrollarse en ambientes naturales muy frágiles, por esto mismo son muy vulnerables a la actividad y presión humana.

Algunos de los efectos que pueden darse son: en el medio acuático pérdida de vegetación lacustre, desecación o problemas de eutrofización, así como contaminación en general; el medio atmosférico, principalmente contaminación auditiva y del aire; en el medio terrestre la destrucción de la cubierta vegetal, la tala excesiva, problemas de sobre compactación y desprotección del suelo; en el medio biótico, destrucción de la flora y fauna del lugar. Todo esto provocado por la invasión turística a lugares naturales principalmente (Picornell C. , 1993).

La parte urbana también sufre de una serie de efectos causados por el turismo. El crecimiento y la forma de los centros turísticos suelen generar dos modelos de expansión, uno radial y otro lineal (Cohen, 1978; Pearce, 1988; Giotart, 1990). Estos centros provocan impactos, por ejemplo, contaminación arquitectónica, provocada por la construcción de grandes edificios fuera de escala; desarrollo en forma de cinta (líneas costeras o valles montañosos), provocando un efecto barrera; sobrecarga de infraestructura y, exceso de tráfico (Picornell C. , 1993).

De acuerdo con Valiente et al. (2004), toda esta transformación territorial y urbana, puede generar una serie de impactos que llegan a desvirtuar los beneficios propios del turismo. Una urbanización sin control puede agotar recursos naturales limitados, producir un déficit de equipamientos y servicios públicos, ruptura de culturas locales, posible pérdida de lugares históricos, aumento en tráfico vehicular y contaminación, así como problemas por la ocupación del suelo.

Esto es porque el turismo produce lugares que son adquiridos como mercancías de consumo turístico por parte de los turistas, por lo tanto, esta actividad se vincula directamente con el proceso de producción del espacio (Ezquerro, 2013). Al igual que otros sectores económicos, para que pueda llevarse a cabo cualquier actividad turística, se construyen diferentes clases de alojamiento y atracciones, así como diversas estructuras que sirven para atraer y atender a los turistas. Para que esto suceda, el turismo requiere el control de recursos estratégicos, por lo que diversos agentes suelen apropiarse del territorio a través del ejercicio del poder, alterando formas sociales, sistemas de propiedad, formas de vida, todo para mantener el control y satisfacer a los visitantes (Santillán & Marín, 2010). Es decir, el Estado

permite que dichos agentes se apropien del territorio para la creación de infraestructura turística que le den cierto grado de satisfacción el turista.

Crompton y Richardson (1986) mencionan que tradicionalmente el turismo está relacionado con el sector privado, es decir, existen agentes privados involucrados en la creación no sólo de actividades turísticas, sino de la infraestructura necesaria para llevarlas a cabo, tal es el caso del sector inmobiliario. A este fenómeno Villar (2011) lo denomina un binomio de “dominio público – privado” del turismo; refiriéndose a que el Estado poco a poco ha sido remplazado en la creación de espacios recreativos dedicados al rubro turístico, siendo el sector privado quien se ha encargado de la creación de centros comerciales y de entretenimiento, parques temáticos y de atracciones, resorts, hoteles, restaurantes, entre otros.

Entonces, el turismo por una parte produce efectos positivos y negativos en los diferentes ámbitos económicos, sociales, culturales, territoriales y ambientales; por otro lado, se apropia de espacios que requiere para la edificación de equipamiento turístico adecuado; y, además provoca que el proceso de urbanización de un núcleo urbano se altere. Debido a esto, de acuerdo con Santillán y Marín (2010), el turismo se presenta como uno de los ejemplos más claros de actividad capitalista, la cual es caracterizada por la obtención de beneficios económicos y aumento de capital por parte de los dueños de la producción, en el caso turístico, la edificación de equipamiento turístico.

Siguiendo con los autores, se destaca que, dentro del marco capitalista, las necesidades de los mercados turísticos se han diversificado en gran medida con la finalidad de dar satisfacción a esas necesidades. Hace apenas 30 años los turistas pagaban por el llamado turismo de sol y playa, caracterizado por grandes hoteles y *resorts* a la orilla de la playa; posteriormente, los turistas comenzaron a pagar por disfrutar de paisajes silvestres, construcciones históricas y contacto con grupos culturales (Santillán & Marín, 2010). Es decir, la demanda de espacio ha cambiado, ya no sólo se requieren hoteles, sino alojamientos diversos de acuerdo con el tipo de turismo, así como lugares de recreación, esparcimiento, de alimentos y bebidas entre otros.

Dentro de este grupo de modalidades turísticas, existe el llamado turismo residencial o de segundas residencias. Este sector turístico se caracteriza por la compra de suelo, edificación de viviendas, servicios, diversas infraestructuras y venta de estas; su uso puede ser para fines de semana, vacaciones o como residencia permanente o semipermanente (Aledo, 2008). Requiere, en ocasiones, grandes cantidades de espacio, pues no sólo edifica viviendas, sino oferta complementaria como campos de golf, marinas, casas club, entre otras. En muchas ocasiones son grandes edificios de departamentos con una gran cantidad de amenidades, y en otros casos son casas unifamiliares ubicadas en fraccionamientos o en lotes privados (Castiñeira, 1998).

La relación directa que guarda el turismo residencial con el uso y apropiación de suelo urbano es motivo de análisis ya que, el suelo, es el principal recurso del turismo de segundas residencias. Se ha convertido en un bien de cambio y un objeto de consumo, es la principal fuente de riqueza, poder y prestigio, ya que su producción y comercialización se vincula con una sociedad y cultura muy específica que surgió en las últimas décadas (Aledo, 2008).

Por lo tanto, resulta pertinente estudiar y analizar cómo el turismo residencial provoca un proceso de urbanización a través de ciertos actores involucrados en el desarrollo de esta modalidad turística, así como evidenciar parte de los impactos o efectos que provoca en las zonas donde prolifera.

El Capítulo 1 inicia con el análisis del proceso de urbanización desde un punto de vista capitalista, destacando el rol del Estado como interventor, gestor y planificador de dicho proceso en dos modelos políticos - económicos: el llamado Estado Benefactor y el neoliberalismo. Posteriormente, se analiza al mercado inmobiliario bajo la mira de los mismos modelos, destacando el papel que juegan en el uso del suelo y la generación de rentas urbanas. Se finaliza esta parte, mostrando el caso mexicano, donde se explica cómo estos dos actores se han reconfigurado y han participado en el ordenamiento de las ciudades a lo largo del tiempo.

Posteriormente, se analiza el proceso de urbanización turística relacionando al Estado y al mercado inmobiliario como actores que influyen en este proceso. Así mismo, se identifican los efectos sociales, económicos, ambientales y territoriales que genera la urbanización turística

El Capítulo 2, habla acerca de las características del llamado turismo residencial o de segundas residencias, destacando sus enfoques de estudio, y los agentes que participan en su proliferación dentro de los distintos centros poblacionales. Se mencionan también, los efectos que se han dado debido a la presencia de este tipo de turismo. Dentro de este capítulo se analiza brevemente un caso de estudio español, donde se distingue el papel que han jugado el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales en la transformación del espacio a través de las segundas residencias.

En el Capítulo 3, primeramente, se realiza una contextualización historiográfica del caso de estudio. Posteriormente, se analiza cada una de las zonas turísticas de la ciudad utilizando los conceptos teóricos mostrados en los primeros capítulos, así como la relación entre el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales.

En el Capítulo 4 se analizan los principales efectos que ha producido el turismo residencial en la ciudad de Acapulco, Guerrero. Con información cualitativa y cuantitativa, se busca demostrar de manera clara los impactos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales causados en el caso de estudio. El Capítulo 5 cierra con las conclusiones, propuestas, limitantes del estudio, así como las posibles líneas de investigación que se pueden seguir a partir de esta tesis.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El turismo residencial se ha extendido a diferentes regiones y ciudades del mundo (Aledo, 2007). Cada núcleo urbano donde se desarrolla tiene características semejantes entre sí, por ejemplo: la localización y/o los recursos naturales o culturales del lugar los cuales pueden ser detonantes para la existencia de este tipo de vivienda (Cortés, y otros, 2019). No obstante, su aumento puede ser diferente debido al nivel de intervención de diversos agentes que pudieran participar.

Por ejemplo, en España (país con la mayor cantidad de viviendas destinadas a este tipo de turismo en el mundo), el Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana destaca que, 25.7% de las viviendas de todo el país corresponden a segundas residencias. Es decir, del total nacional de 25 millones 645 mil 100 viviendas, 6 millones 590 mil 790 corresponden a segundas residencias. El mismo organismo destaca a la ciudad de Ávila por ser la provincia española con mayor proporción de estas casas, 58.7%. El total de viviendas en esta ciudad es de 166 mil 550, por lo que 97 mil 765 casas pertenecen al rubro turístico residencial (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2017).

Otro caso es el de Brasil, de acuerdo con un estudio realizado por (Abrahamo & Tomazzoni, 2017) se resalta la zona costera de Paraná, particularmente Matinhos. De acuerdo con los censos de los domicilios de uso ocasional (único indicador disponible en Brasil para medir la cantidad de segundas residencias), en la década de 1990 se da un crecimiento importante en lo que respecta a este tipo de vivienda. El Censo del IBGE (1991) indicaba 15 mil 436 domicilios para población local (11 mil 471 habitantes) y el porcentaje de viviendas de uso ocasional era de 76%. El Censo de 2010 mostró que las segundas residencias predominaban con más de 30 mil pobladores y 65% del total de las viviendas.

Para el caso de México, de acuerdo con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), en el 2020 se cuantificó un parque habitacional de viviendas de uso temporal de 2 millones 514 mil 299. El total de viviendas ocupadas

se estimó ese mismo año en 35 millones 219 mil 141, es decir, las segundas residencias representan 7.14% del total de viviendas en el país. El Estado de México presenta el mayor número de viviendas temporales (222 mil 800), le siguen Jalisco (176 mil 350), Oaxaca (168 mil 866), Veracruz (147 mil 731), Puebla (142 mil 273) y Guerrero (140 mil 660) (SNIIV, 2020).

Estos tres ejemplos sirven para comenzar a dimensionar la presencia que tienen las segundas residencias en diversos núcleos urbanos. Y que, como éstos, existen muchas más regiones que presentan este tipo de turismo.

Diversas investigaciones (Salvá, 2011; Demajorovic et al., 2011), han demostrado que esta modalidad turística es compleja. Por un lado, se encuentra la demanda con sus motivaciones y deseos por tener una casa de este tipo; por otro lado, las comunidades receptoras, la percepción que tienen acerca de este tipo de turismo, así como los beneficios o problemáticas que conlleva; y finalmente, los efectos que produce la proliferación de segundas residencias, desde la parte económica hasta la ambiental.

Aunado a esta complejidad, el turismo residencial crece y se desarrolla en un núcleo urbano, creando o acelerando un proceso de urbanización diferente al natural de cada lugar (Huete, Mantecón y Mazón, 2008; Mazón, Huete y Mantecón, 2009 y Mantecón, 2012). En otras palabras, la implantación de este tipo de turismo provoca que la población y la vivienda local se incrementen, que las actividades económicas crezcan, sobre todo las relacionadas al sector construcción y servicios especializados, así como la atracción de inversiones públicas y privadas, importantes para los núcleos urbanos ya que aumenta la infraestructura, los servicios públicos y algunos bienes colectivos.

Por otra parte, el crecimiento de estas viviendas en las comunidades demanda espacio para su construcción. Este proceso, es el resultado de intereses por parte del capital privado y del sector público que buscan potencializar esta actividad debido a su retorno económico y a la existencia de un gran mercado interesado en este producto (Gustafson, 2002; Cardoso y Araujo, 2007).

Es decir, para que el turismo residencial se desarrolle, se relacionan tres actores principales, los cuales estarían buscando un fin económico común. Primeramente, el sector público, el cual se puede entender como el Estado (federal, estatal o municipal); el segundo actor social sería el capital privado, o la oferta, entendido dentro de este tipo de turismo como el mercado inmobiliario encargado de la compra – venta de segundas residencias. Y como tercer actor social se tiene a los turistas residenciales, o demanda turística residencial, quienes son ese mercado interesado en comprar o rentar una vivienda de descanso en un lugar distinto al que reside.

La edificación masiva de segundas residencias puede provocar un aceleramiento en el proceso de urbanización, así como un cambio en la apropiación del suelo, si éste no se realiza de forma ordenada y planificada; además, puede provocar un escenario de efectos negativos sobre la población local principalmente (Mazón, 2006). Es por esto que, el papel de los actores sociales mencionados anteriormente resulta relevante primero para comprender cómo sus interacciones promueven el desarrollo y proliferación de segundas residencias en una zona; segundo, analizar los impactos que provoca dicha edificación masiva, la cual afecta a la sociedad local, a la ciudad y al medio ambiente.

Es debido a esto que, la presente investigación busca analizar en un caso de estudio, la forma en cómo la relación entre el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales, influyen para que las segundas residencias proliferen provocando un proceso de urbanización así como diversos impactos. Todo esto debido a la inadecuada gestión en la planificación y falta de ordenamiento para este tipo de turismo.

CASO DE ESTUDIO

ACAPULCO DE JUÁREZ, MÉXICO

Se seleccionó a la ciudad de Acapulco como caso de estudio ya que es un referente de turismo residencial a nivel nacional. Desde 1930 inició con un proceso de urbanización turística en el cual poco a poco se fueron incorporando las segundas residencias. Esto permitió realizar un análisis histórico que mostró la forma en cómo Acapulco ha ido cambiando a lo largo de los años, resultado de la intervención del Estado, del mercado inmobiliario y los turistas residenciales.

De acuerdo con el Plan Director de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez (PDDU, 2018-2021), Acapulco de Juárez se localiza en el litoral sur del estado de Guerrero, México, en el municipio que lleva el mismo nombre, teniendo comunicación marítima a través del Océano Pacífico. Acapulco (como se le conoce) se encuentra en la bahía de Santa Lucía, protegido del mar abierto por la península de Las Playas en el noroeste y por Punta Bruja en el sureste. Cuenta con una extensión territorial de 1 881 km². Su población al año 2020 era de 779 mil 566 habitantes (INEGI, 2020).

En 2019 Acapulco ofertaba 19 mil 676 cuartos pertenecientes a 283 hoteles, dicha oferta hotelera se encuentra dividida en: 26 hoteles de 5 estrellas (incluye establecimientos de categoría especial, gran turismo y clases similares), 50 hoteles de 4 estrellas, 97 de 3 estrellas, 82 de 2 estrellas y 28 de 1 estrella (INEGI, 2019). En cuanto a llegadas turísticas, en el 2018 se registraron 8 millones 665 mil 045 turistas, de los cuales 8 millones 422 mil 423 fueron residentes nacionales y 242 mil 622 extranjeros (INEGI, 2019). Para el caso del turismo residencial, el SNIIV registró en el 2018, 42 mil 802 viviendas de uso temporal.

Acapulco es una ciudad con casi un siglo de historia turística, lo que la hace una zona colmada de información valiosa que permite un análisis detallado acerca de su evolución turística, y para el caso de esta investigación, la demostración de cómo

el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales, han provocado un proceso de urbanización turística residencial. Así mismo, es posible demostrar y analizar los efectos que se han dado derivado de la proliferación de segundas residencias, tal es el caso de impactos socioeconómicos, ambientales y urbano – territoriales.

Las preguntas que conducen la investigación son: ¿de qué manera el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales han propiciado un proceso de urbanización turístico residencial en la ciudad de Acapulco, Guerrero en el periodo 1940 - 2020? Y, ¿cuáles son los efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales que se han generado en la zona?

Para dar respuesta a estos planteamientos, se establece la siguiente hipótesis, el objetivo general y los objetivos específicos del estudio.

HIPÓTESIS

La hipótesis central del presente estudio es: La urbanización turística residencial en Acapulco, Guerrero durante el periodo 1940 – 2020, ha sido resultado de la intervención de tres actores: el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales, los cuales, debido a una inadecuada gestión en la planificación y una falta de ordenamiento, han modificado y reconfigurado la ciudad generando efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales.

OBJETIVO GENERAL

Analizar la manera en cómo el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales, han propiciado un proceso de urbanización turística residencial en la ciudad de Acapulco, Guerrero. Así como los efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales que han generado.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar el proceso de urbanización desde un enfoque capitalista - neoliberal, destacando al Estado y al mercado inmobiliario como actores que participan en la transformación urbana.
- Determinar las características que presenta el turismo residencial en un centro poblacional, así como la identificación del papel que juegan el Estado y el mercado inmobiliario como actores que intervienen en su desarrollo.
- Explicar la forma en cómo han intervenido el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales en el proceso de urbanización turística residencial en la ciudad de Acapulco, Guerrero durante el periodo 1940 – 2020 mediante un análisis histórico – documental.
- Analizar los efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales que presenta la ciudad de Acapulco, Guerrero derivado de la urbanización turística residencial.

METODOLOGÍA

El enfoque utilizado es mixto. Se eligió esta perspectiva debido a que, según Sampieri (2008), “son procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio”.

Aunado a esta definición resulta importante destacar que el uso de un método mixto combina componentes cuantitativos y cualitativos dentro del mismo estudio, mezclándose y pudiendo centrarse más en uno de estos o dándoles el mismo “peso” (Johnson et al., 2006).

Las herramientas utilizadas para la investigación fueron: 1) obtención de datos por medio de fuentes documentales y estadísticas; 2) material visual y; 3) cartografía.

El objetivo de combinar estos métodos de investigación es aportar y complementar la mayor cantidad posible de información, pero no por eso se busca ofrecer una visión homogénea acerca del proceso de urbanización turístico residencial en el caso de estudio propuesto, sino dar la pauta para continuar con la investigación de este proceso de urbanización específico.

FUENTES DOCUMENTALES:

- Bibliografía general

Se utilizó bibliografía relacionada con la conceptualización del proceso de urbanización, referencias teóricas de urbanización turística, así como de rentas del suelo urbano e investigaciones científicas de turismo residencial. Así mismo, se recurrió a algunos estudios relacionados con la geografía, el urbanismo, la economía y algunos más de las ciencias sociales en general.

También se emplearon estudios que abarcan aspectos históricos, políticos, económicos y sociales en cuyos marcos de análisis se inserta México y por lo tanto el caso de estudio usado en esta investigación.

Como tercera fuente documental general, se consultaron puntualmente estudios relacionados con Acapulco de Juárez, los cuales fueron desde descripciones históricas, hasta cuestiones urbanas, sociales, ambientales y turísticas. La bibliografía y las investigaciones abarcan desde épocas prehispánicas, por lo que la depuración de estos llevó un proceso largo.

- Bibliografía específica de turismo y turismo residencial

Como segunda fuente documental se emplearon documentos técnicos de turismo: Datatur de la Secretaría de Turismo de México. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Para el caso de estudio, se analizaron Planes Municipales de

Desarrollo y Planes de Desarrollo Urbano de Acapulco, principalmente el último publicado, sin embargo, se recurrió a planes de años anteriores para recuperar información histórica relevante.

Para el caso del turismo residencial se utilizaron algunos estudios técnicos desarrollados en diferentes años, principalmente por Daniel Hiernaux y el Centro de Estudios Turísticos (CETUR). Aunado a estos estudios, se emplearon diversos artículos y publicaciones de reconocidos autores en la materia para conceptualizar este tipo de turismo, destacar sus características y analizar los diferentes efectos que provoca. Si bien fueron bastantes investigadores, se distinguen: los españoles Tomás Mazón, Antonio Aledo, Raquel Huete y Mantecón; así como el belga radicado en México Daniel Hiernaux.

- Fuentes digitales

Se utilizaron diversas bases de datos del INEGI: México en cifras, tabulados y mapas, así como Censos de Población y Vivienda de diferentes décadas dependiendo el caso de estudio. Para el caso de estudio, se requirió información desde 1940 hasta 2018 – 2019.

Otra base de datos utilizada fue la del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), del cual se pudieron obtener datos específicos acerca de las segundas residencias contabilizadas en la zona de estudio.

Una fuente digital más de información fue el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).

- Otras fuentes

Para complementar las fuentes utilizadas, se empleó valiosa información otorgada por el Centro de Estudios Territoriales y Políticas Públicas (Centro EURE S.C.).

MATERIAL VISUAL

Como segunda herramienta de investigación se recurrió al uso de fotografías como material visual. De acuerdo con (García G., 2013), emplear imágenes como objeto de la investigación social permiten construir relatos que ayudan a profundizar, explicar y cuestionar los resultados obtenidos por medio de las imágenes mismas. Por su parte, Collier (1986), define tres niveles de uso de la fotografía en la investigación: como respaldo o apoyo de información existente, recolección de información y como resultados primarios de la investigación (en (Buxó & Miguel, 1999)). Para el caso de la presente investigación, se usaron los primeros dos niveles ya que el material fotográfico utilizado fue para apoyar las ideas expuestas, así como para recolectar información.

Las fotografías utilizadas fueron de diferentes fuentes digitales: Pinterest, Hosteltur, Greenpeace, Méxicodestinos, Trovit, Ara, Booking, Vivanuncios, Inmuebles24. Así como aportaciones del archivo personal del arquitecto Michel Domínguez llamado Acapulco en el tiempo.

CARTOGRAFÍA

La metodología utilizada para la representación de las series de usos de suelo del caso de estudio fue a través de ARC GIS, para lo cual se realizó lo siguiente:

Para el análisis del cambio del uso de suelo por el Turismo Residencial (TR), Hotelero (TH) y de Servicios (TS) fue necesario emplear las series que genera el INEGI considerando la serie I (1985) y la serie VII (2013), para en ese lapso observar los cambios que se han presentado.

Se descargaron los archivos vectoriales de ambas series y se procedió a ajustarlas al área de estudio realizando los cortes respectivos, todo esto en el ambiente de Sistema de Información Geográfica de ARG GIS versión 10.8. Una vez obtenidos los recortes de ambas series se homologaron las clases en la tabla de atributos ya

que por temporalidad de ambos insumos no existieron coincidencias. Las series, así como los cálculos de las áreas en hectáreas se presentan en el Capítulo 4.

Para el análisis de cambio de cobertura de uso de suelo entre las dos series de referencia, se realizó la construcción de matrices de tabulación cruzada o de transición, metodología propuesta por Pontius, Shusas y McEachern (2004), interactuando entre dos plataformas: Arc Gis e Idrisi. Esta matriz, que permite cuantificar la superficie que abarca cada clase de uso, determina los cambios ocurridos entre las categorías temáticas representadas en los mapas en dos diferentes momentos. En la matriz resultante, los valores que se presentan en la diagonal principal se corresponden con aquellos píxeles que se han mantenido constantes en el tiempo. Por el contrario, los que se encuentran fuera de la diagonal principal representan las transiciones entre las diferentes clases, es decir, los píxeles que experimentaron movimientos de una categoría a otra.

Para obtener los polígonos por tipo de turismo, fue necesario extraer el documento del Plan Director de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez (2015 – 2018), los mapas de formato PDF y convertirlos a TIFF para posteriormente georreferenciarlos en la proyección UTM Zona 14 Datum WGS84. El siguiente proceso consistió en digitalizar cada uno de los polígonos con la diferente categorización del tipo de turismo, cabe mencionar que la digitalización además de considerar la traza urbana del Plan del Desarrollo Urbano, también fue necesario medir el marco geoestadístico del INEGI versión 2019. Una vez concluida esta etapa del proceso, fue necesario adecuar los campos en la tabla de atributos para su representación y posterior análisis; uno de los más importantes fue el cálculo del área por cada tipo de turismo.

Para la identificación de la particularidad de los tipos de turismo en la división turístico – ambiental de Acapulco, fue necesario aplicar la misma técnica de extraer los mapas de formato PDF y convertirlos a TIFF, para posteriormente georreferenciarlos en la proyección UTM Zona 14 Datum WGS84, tomando como referencia el artículo de la división turístico – ambiental de Ernesto Valenzuela Valdivieso. Una vez obtenida la poligonal de cada zona turística, el siguiente

proceso fue realizar la intercesión entre la capa total de tipos de turismo y la correspondiente a cada división turística con el fin de obtener los correspondientes en cada división.

JUSTIFICACIÓN

Las investigaciones turísticas residenciales se han enfocado en estudiar temas como la migración (Benson y O'Really, 2009; Müller, 2002; Rodríguez, 2004); el perfil de los turistas residenciales (Raya y Benítez, 2002; Rodríguez, 2004); impactos socioculturales (Aledo, Mazón y Mantecón, 2005); ambientales (Aledo, 2002 y 2008; Torres, 2003) y urbano / territoriales (Villar, 2011; Mazón, 2006; Aledo, Mazón y Mantecón, 2007; Aledo y Ortíz, 2006). Es decir, el turismo residencial ha sido estudiado desde diversas perspectivas y enfoques; sin embargo, analizar la relación que existe entre esta modalidad turística y el proceso de urbanización resulta relevante y pertinente, ya que permite demostrar que el turismo residencial, a diferencia de cualquier otra modalidad, coadyuva a la urbanización de ciudades turísticas ya sea de litoral o de interior.

Analizar cómo se urbanizan las ciudades, la forma en como intervienen ciertos actores sociales en dicho proceso y la relación que tienen en el desarrollo y proliferación de segundas residencias en los núcleos urbanos; es importante, pues se puede encontrar la respuesta al por qué se dan efectos socioeconómicos, culturales, ambientales, territoriales o cualquier otro, en estas ciudades.

Adicionalmente, la relación que se presenta en esta investigación entre turismo residencial – urbanización – efectos, se ha tratado poco dentro de los estudios científicos mexicanos, ya que las investigaciones engloban a la actividad turística como la responsable de la urbanización, pero no se destaca en particular a las modalidades turísticas cómo coadyuvantes del proceso urbano. Es por esto, que esta investigación presenta un análisis específico del Estado, el mercado

inmobiliario y los turistas residenciales como los encargados de fomentar un proceso de urbanización en una ciudad.

Con la incorporación del término “urbanización turística residencial” se busca que en futuras investigaciones el turismo residencial sea estudiado bajo esta estrecha relación entre urbanización y turismo. Aunado a esto, la metodología planteada en la presente investigación resulta pertinente para analizar el caso de estudio donde se muestra que, la masificación de segundas residencias es evidente y que por la falta de planificación y ordenamiento se han dado efectos socioeconómicos, ambientales y urbano - territoriales en la ciudad, los cuales pudieron ser evitados si desde un inicio se hubiera aplicado una adecuada gestión en el desarrollo de este tipo de viviendas en la ciudad.

En esta tesis se destacan los siguientes elementos teóricos: 1) el proceso de urbanización capitalista para la comprensión del rol del Estado dentro del proceso, así como su relación con el mercado inmobiliario; 2) la Teoría de la Renta del Suelo Urbano para analizar al mercado inmobiliario y las rentas que generan; y, 3) el concepto de urbanización turística donde se relacionan el Estado, el mercado inmobiliario y el turismo residencial.

De acuerdo con Unikel (1968) el proceso de urbanización es un fenómeno relevante en el desarrollo de la sociedad y el medio donde se desenvuelve. Es un proceso que concentra en las ciudades población y actividades, lo cual genera cambios demográficos, económicos, culturales y políticos (Bottino, 2009). Además, este proceso se vincula con elementos capitalistas como: estructura de clases sociales; la necesidad del sistema de mantener un crecimiento productivo a largo plazo, y la especulación (Rehren et al., 2018).

De acuerdo con la Teoría de la Renta del Suelo Urbano (TRSU) (Jaramillo, 2009), en la tierra urbana surgen dos tipos de rentas, es decir, la ganancia monetaria que adquiere el dueño de la tierra al momento de vender su propiedad. Las primeras corresponden a la articulación primaria del suelo urbano, y se denominan rentas urbanas primarias. Las segundas, surgen de la articulación secundaria del suelo

urbano, y se les conoce como rentas urbanas secundarias. De acuerdo con la TRSU, cada una de estas rentas se liga a un proceso social o económico distinto; cada lote de terreno puede albergar y combinar varios tipos de rentas al mismo tiempo. No obstante, los precios de los terrenos se derivan de pautas colectivas de utilización del espacio, lo cual establece cuáles actividades se desarrollan en un lugar y cuáles lo harán en menor medida.

Por otra parte, la urbanización turística es un concepto creado en la década de los noventa por Patrick Mullins (1991). Y se refiere a una variedad de procesos dados en las tramas urbanas generados principalmente para el ocio. De acuerdo con Yrigoy (2015), este concepto se ha usado poco en los estudios urbanos y menos en los turísticos, salvo por excepciones, como en las investigaciones de Anton (1998) y Mantecón (2008). Esto lleva a pensar que vale la pena profundizar en dicho concepto sobre todo en su utilización y aplicación.

CAPÍTULO 1: PROCESO DE URBANIZACIÓN Y URBANIZACIÓN TURÍSTICA DESDE UN ENFOQUE ECONÓMICO

El objetivo del capítulo es presentar el proceso de urbanización iniciando con una breve reseña histórica de la creación de las ciudades, llegando a los modelos económicos que influyen en el proceso urbano. De aquí se deriva el papel del Estado dentro de dicho proceso, dentro del cual se destaca la relación que tiene el modelo económico con las decisiones que toma el Estado y por lo tanto en el propio desarrollo urbano. Posteriormente, se explica el rol que juega el mercado inmobiliario en el proceso de urbanización de una ciudad, mencionando la importante relación que tiene dicho mercado con el Estado. Aunado a esto, se incluye un breve análisis histórico de cómo dichos actores han tenido injerencia en la conformación de las ciudades en México. Finalmente, se cierra el capítulo analizando los elementos de la urbanización turística, toda vez que servirán para acercarse al entendimiento de la urbanización turística residencial.

PROCESO DE URBANIZACIÓN

LA CREACIÓN DE LAS CIUDADES: BREVE RESEÑA

La formación de ciudades se inicia a partir de las prácticas sedentarias. El desarrollo de prácticas agrícolas provocó la concentración de la población rural y de reservas alimentarias; a la larga, esto propició el establecimiento de asentamientos más grandes (Villalvazo, Corona y García, 2002). Dichos asentamientos con el paso del tiempo fueron creciendo en número de pobladores, por lo que su complejidad incrementó y dio paso a la creación de las primeras ciudades (Capel, 2006). Con esto, la necesidad de especialización por parte de la población provocó la diversificación de actividades, es decir ya no se dedicaban únicamente a la

agricultura o ganadería, vinculaban trabajos que a través del intercambio de productos, les permitía sobrevivir. Se crean entonces las primeras actividades comerciales.

De acuerdo con Mumford (1956), un primer paso para la urbanización se relacionó con la disponibilidad de suelo agrícola y de su productividad, las ciudades se ubicaban en valles y llanuras y por esa razón el crecimiento poblacional era limitado. Un segundo paso se dio con la creación de medios de transporte fluvial y marítimo, así como el desarrollo de caminos para carros y carretas. Cuando comenzó a existir excedentes en la producción de los productos agrícolas, se inició la especialización tanto en la agricultura, el comercio y la industria; con esto se dio un crecimiento demográfico más allá de los límites implementados por la actividad agrícola.

Siguiendo con Mumford (1956), el tercer paso de la urbanización se presenta en el siglo XIX y es cuando comienza a alcanzar un mayor grado de complejidad. La primera etapa tuvo como distinción la cooperación y el equilibrio; la segunda fase presentó una parcial dominación de lo urbano, ya que la mano de obra se inclinaba hacia las actividades agrícolas y el suelo dedicado a usos urbanos era limitado. Esta tendencia se alteró a lo largo de los últimos siglos debido a dos cambios relacionados: el crecimiento constante de la población mundial y los cambios tecnológicos que han transformado a un núcleo social eminentemente agrícola en uno de carácter urbano.

Dentro de estas fases hacia la urbanización de las ciudades, se distinguen a las actividades económicas como predominantes para el desarrollo urbano de las mismas. Por lo que, a lo largo de la conformación de las ciudades, la implementación de diferentes modelos económicos ha sido fundamental para su crecimiento y expansión.

El ejemplo más representativo que se tiene con relación al proceso de urbanización y la implementación de un modelo económico es el Imperio Romano el cual sentó las bases del sistema urbano europeo. Las ciudades romanas tenían planes urbanos, leyes, organismos políticos y administrativos, concentraban la economía de la zona, gestionaban el territorio y conformaban un amplio entramado de vías de comunicación (Nel y Muñoz, 2004). Es decir, eran núcleos poblacionales organizados, planificados y funcionales.

El Imperio Romano produjo un sistema de comercio y producción bastante avanzado, con grandes conglomerados comerciales y artesanales. Su sistema económico se basaba en la propiedad privada, pues la mayor parte de los intercambios se daban entre partes privadas, ya fueran los vendedores ambulantes de las ciudades o los grandes terratenientes al vender su producción en los mercados (López C. , 2013). En otras palabras, se comerciaba bajo las bases de lo que posteriormente se conocería como capitalismo.

El colapso del Imperio Romano fue catastrófico en términos políticos, económicos y sociales; todas las rutas comerciales fueron casi completamente destruidas por lo que el comercio también sufrió. La seguridad otorgada desapareció, dejando una anarquía política con cientos de territorios desperdigados por el antiguo territorio. Las ciudades sufrieron daños al interior y se generó un clima de desconfianza en todo el continente durante los siglos que van del IV al XI o XII (Nel y Muñoz, 2004).

Ante este panorama, la reacción social fue la supervivencia. En la mayor parte de Europa se construyeron murallas. El propósito fue cerrarse lo máximo posible al exterior y construir comunidades territoriales autoabastecidas en las que los señores territoriales procuraban la defensa militar y la alimentación de los campesinos (Capel, 2006).

Todo este proceso de aseguramiento de la población llevó a la creación del feudalismo, el cual, con el paso de los siglos, fue creando nuevamente confianza en las rutas comerciales, una progresiva unión de los territorios, la expansión de los mercados locales y el progreso tecnológico (Villalvazo, Corono y García, 2002). A partir de este momento, iniciaría en Europa un renacimiento económico el cual traería consigo el nacimiento de uno de los sistemas económicos más importantes del mundo: el capitalismo.

La implantación del capitalismo fue provocando que las ciudades adquirieran ciertas características, esto debido principalmente a la industrialización, los crecimientos demográficos derivados del abandono del campo a la ciudad, los cambios en las actividades económicas, entre otros más. Dichas características se presentan a continuación en cada una de las variantes capitalistas.

a) El mercantilismo.

Fue el primer tipo de capitalismo el cual surgió en Europa a finales del siglo XVIII, recomponiendo el comercio mediterráneo a través de la creación de nuevas rutas comerciales continentales. Aunado a esto, proliferaron pequeñas ciudades dedicadas al comercio y la artesanía en las cuales poco a poco se empezaron a configurar mercados extramuros, constituyéndose los llamados burgos, lugares habitados por comerciantes y artesanos que fueron llamados burgueses (Capel, 2006).

En esta corriente los principales actores fueron los pequeños burgueses privados, comerciantes y precarios industriales, los cuales necesitaron para el desarrollo de su actividad del poder público. Fue una relación de unión entre lo privado y lo público en torno a la actividad económica, por lo que el poder público veía fortalecida su posición gracias a las riquezas acumuladas en los países y por lo tanto, los comerciantes se valían de ese poder para realizar sus negocios sin trabas (Ruíz & García, 1992). Debido a que en esta corriente económica, las ciudades tuvieron mejoras en infraestructuras como puentes y puestos fronterizos, así como redes

carreteras muy amplias (BUNAM, s.f.). Es decir, las ciudades se conformaron de acuerdo al comercio tan grande que se inició en la época.

No obstante, el mercantilismo se transformó dando paso a un proceso de urbanización moderno con la llegada de la Primera y Segunda Revolución Industrial en el siglo XIX. El desarrollo tecnológico multiplicó la productividad de las naciones europeas y las ciudades presentaron un mayor crecimiento (Bottino, 2009). Este aumento tuvo su base en dos hechos fundamentales: 1) la descomposición de las estructuras agrarias debido a la emigración de población hacia los centros urbanos ya existentes, proporcionando la fuerza de trabajo para la industrialización; y, 2) el paso de una economía doméstica a una economía de manufactura y después a una de fábrica (Castells, 1974).

Esto favoreció la concentración de mano de obra debido al abandono del medio rural de la población que buscaba trabajo en las ciudades, la creación de mercados, la constitución de un medio meramente industrial, así como la expansión y crecimiento de las urbes en torno a las cuales se instalaron las grandes industrias (Galbiatti, 2015). En otras palabras, la industria se convirtió en el elemento organizador de las ciudades y del paisaje urbano.

b) Capitalismo monopolista o fordismo.

La segunda revolución industrial a comienzos del siglo XX transformó al modelo anterior, iniciando la era del capitalismo monopolista o fordismo (Méndez, 1997). Esta era dio paso a una concentración de capital en las ciudades, concentración de producción, división social del trabajo, provocó la necesidad de contar con suficiente fuerza de trabajo en las urbes, por lo que se dio un abandono del campo.

Durante este periodo, Topalov (1979) argumenta que el Estado monopolista realizó intervenciones en las transacciones del suelo limitando la transferencia a la propiedad del suelo de las rentas creadas por la explotación capitalista del suelo. Es decir, el Estado intervino de manera directa adquiriendo terrenos los cuales serían vendidos a los grandes capitales inmobiliarios e industriales y con esto las ciudades se conformarían de acuerdo con las decisiones de localización tomadas por el Estado.

Los modelos económicos han tenido un fundamento político ya que el Estado se ha modificado de acuerdo con los modelos imperantes en las diferentes épocas. A fines del siglo XIX y principios del XX, la forma de organización estatal que dominó fue conocida como Estado benefactor, el cual implicaba un cambio en las relaciones entre Estado, sociedad y economía (González, 1994). Este pensamiento político – económico tenía una vertiente de planificación económica dentro de los límites del capitalismo y otra orientada al establecimiento de políticas de protección social a sectores vulnerables. El Estado benefactor entonces presentaba 3 características básicas: lucha contra el desempleo, provisión universal de servicios sociales y garantía de un nivel de vida para todos los ciudadanos (Picó, 1987).

Dentro de este punto es importante destacar qué, el Estado benefactor guio el crecimiento urbano a través de financiadores y constructores de vivienda; esto fomentó el proceso de expansión de las ciudades, delimitando el grado de participación de las inmobiliarias en el proceso de urbanización de las metrópolis (González Yñigo & Méndez Ramírez, 2018). Es decir, el Estado tenía el control del crecimiento de las ciudades.

El Estado benefactor (fordista) se mantuvo vigente entre los países capitalistas durante varias décadas, hasta que mostró signos de agotamiento en la década de 1960 y comenzó a presentar problemáticas para mantenerse como ideología política – económica. El análisis propuesto por Marx era correcto: el gasto público excedía a los ingresos; esto aunado a otras presiones económicas, provocó que un nuevo modelo comenzara a tomar fuerza como una tendencia de política económica

donde se buscaba principalmente el libre comercio y la eliminación del Estado como agente económico (González, 1994).

Inició entonces una nueva etapa de inestabilidad que desencadenó la tercera revolución industrial, como una antesala al capitalismo global, que se define a través de nuevos esquemas productivos y espaciales que algunos autores vinculan al posfordismo o a la sociedad informacional (Ominami, 1988; Castells, 1989; Santos, 1994; Amin, 1994).

c) El posfordismo (neoliberalismo).

Esta etapa llevó a un cambio en el pensamiento político – económico de los países iniciando la era del neoliberalismo. Esta teoría según Harvey (2007) afirma que: “la mejor manera de promover el bienestar del ser humano consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada fuertes, mercados libres y libertad de comercio”. Es decir, se daba paso a una fuerte intervención privada y a una participación estatal basada en la creación y preservación de un marco institucional adecuado para el desarrollo de las nuevas prácticas económicas.

El modelo neoliberal tiene como característica el predominio de la razón económica sobre la política, es decir el mercado determina la organización social, ya que el mercado se transforma en el mecanismo más eficiente para la asignación de los recursos productivos (Ornelas, 2000). El neoliberalismo propone que el bienestar humano se puede lograr a través de la maximización de libertades empresariales caracterizado principalmente por la propiedad privada y la libertad individual. Bajo este contexto, el papel del Estado se transforma y busca crear un marco institucional apropiado para lograr dichas prácticas. El intervencionismo estatal en los mercados debe limitarse a lo básico para evitar que ciertos intereses poderosos influyan en las intervenciones del Estado para su propio beneficio (Harvey, 2008).

Cuando inicia el neoliberalismo y el Estado benefactor deja de ser el protagonista en el proceso de urbanización, en la producción de vivienda y de infraestructura urbana, sus funciones cambiaron con la adopción de las pautas neoliberales apartándose de actividades productivas, comerciales, de servicios, entre otras (González Vázquez & Méndez Ramírez, 2020). Es decir, que el Estado dejó en manos del sector privado la urbanización de las ciudades ya que con esto acataba una de las pautas más importantes del modelo económico: disminuir el gasto público.

En palabras de Esquivel (2006) las nuevas funciones del Estado bajo el modelo neoliberal se caracterizaron por diseño de políticas económicas que se enfilaban a consolidar y fortalecer el mercado por encima del control estatal privatizando empresas, debilitando sindicatos, finalizando con subsidios públicos y dejando la política económica en manos de privados (Esquivel, 2006).

Si bien el neoliberalismo se mantuvo vigente en la mayoría de los países capitalistas durante décadas, algunas economías han optado por transitar a un modelo mixto el cual es un sistema económico de mercado en el que participan tanto el sector público como el sector privado. Este tipo de economía incluye actores económicos tanto sociales como privados y estatales, generando el sector estatal, el sector privado y el sector social (Gutiérrez O. W., 2010).

d) Modelo mixto

En el modelo mixto las áreas de acción del sector privado son aquellas relacionadas con el capitalismo, pero reguladas con la finalidad de proteger intereses sociales. El sector social se relaciona con actividades sin fines de lucro o de mejoramiento social. El sector estatal es más complejo ya que tiene la obligación de asegurar que los otros actores respeten las reglas, así como actuar económicamente en ciertas áreas (Gutiérrez O. W., 2010). El modelo económico mixto ha traído una visión diferente a los países ya que pueden encontrar un mejor equilibrio entre la esfera pública y privada, permitiéndole al Estado tener mayor control de ciertas actividades y sectores, pero dando oportunidad al sector privado que realice las funciones

necesarias para mantenerse dentro de un esquema capitalista de libre mercado, las ONG's (entre otros organismos sin fines de lucro) adquieren un papel relevante dentro de los países pues forman un vínculo entre mercado y Estado.

Derivado de estos cambios en los modelos económicos, las ciudades también han sufrido modificaciones y se ha visto alterada su estructura dependiendo quién es el actor que marca la pauta en la planeación y el ordenamiento, así como en la reglamentación urbana. Y es precisamente el Estado quien tiene el papel más importante. Es un agente social primordial en la conformación de las ciudades, ya que de acuerdo al modelo económico o ideología política o política económica que utilice, provocará que los núcleos urbanos se conformen y transformen. Es por esto que, resulta importante profundizar en el rol y las funciones que tiene el Estado en el proceso de urbanización.

EL ESTADO Y SU PAPEL EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN CAPITALISTA

Para iniciar el análisis del papel del Estado dentro del proceso de urbanización bajo un modelo capitalista, es importante definirlo. Para Arrieta (2020): “un Estado es un ente organizado políticamente que está constituido por una población establecida en un territorio determinado y que cuenta con un gobierno, bajo la forma de instituciones y personas que administran y organizan al Estado por el bien común de su población”. Es decir, cuenta con tres elementos básicos: población, territorio y gobierno.

Partiendo de la definición, se destacan a las instituciones administradoras y reguladoras para generar el bien común de la población asentada en el territorio, por lo que se podría establecer que el Estado funciona bajo una lógica reguladora adaptada al modelo económico imperante en cada época, pero que no deja de lado ese bienestar de los habitantes de una región.

Entonces, si se habla de modelos económicos dentro de la creación de ciudades (o proceso de urbanización), el capitalismo creó la necesidad de adaptar las ciudades a las exigencias de la producción, del consumo y de los intercambios mercantiles. Por lo que, la intervención pública, bajo las características derivadas del Estado benefactor, se hizo necesaria mediante programas de acción directa como la construcción de grandes conjuntos habitacionales, introducción de servicios públicos e infraestructura, elaboración de planes urbanísticos, creación de parques industriales, así como complejos y costosos sistemas viales (Ascher, 2007; Jury, 1980).

Retomando lo mencionado anteriormente, derivado de los cambios que se daban en el mundo desde la conclusión de la Segunda Guerra Mundial y el decaimiento del fordismo a nivel global, los países industrializados comenzaron a hablar acerca de la necesidad de reestructurar el Estado benefactor, ya que se pensaba que las causas de las crisis eran debido a sus políticas caracterizadas por un gasto público excesivo, el cual generaba déficit e inflación; por lo tanto, había que reformar al Estado y reducir sus funciones (Revueltas, 1993). Se planteó que el Estado dejara la actividad productiva en manos de la iniciativa privada y de las fuerzas del mercado.

Este cambio de ideología fue adaptada por organismos internacionales (como el Fondo Monetario Internacional), los cuales promovieron la incorporación del modelo neoliberal en las diferentes naciones desde países desarrollados, hasta economías emergentes y países en vías de desarrollo. De acuerdo con Revueltas (1993), estos organismos, al igual que los países industrializados, consideraban que el principal problema era el excesivo intervencionismo, el cual provocaba un gran crecimiento del aparato estatal, burocratización, y gastos deficitarios, los cuales, en muchos países, se agravaban debido a la corrupción, la ineficiencia y el derroche de los altos mandos del gobierno.

El Estado había sido un actor relevante en el proceso de urbanización, ya que realizaba la mayor parte de las obras en las ciudades, desde infraestructura urbana hasta cuestiones de vivienda. Enfocaba las acciones con base en el bienestar de la

población principalmente y limitaba la participación de agentes privados en la realización de dichas obras urbanas. No obstante, todo esto, junto con fenómenos económicos mundiales adversos, llevo al propio Estado a caer en problemáticas económicas al generar altos déficits públicos, por lo que tuvo que modificar drásticamente el sistema político – económico y darle paso a la intervención del sector privado. Esta decisión también traería problemáticas y consecuencias para la conformación de las ciudades ya que paulatinamente sería la iniciativa privada quien tomara un papel protagónico en la conformación y ordenamiento de las urbes.

El cambio de Estado benefactor a neoliberal tuvo repercusiones importantes dentro del proceso de urbanización, ya que con la entrada de capitales privados para la realización de diversas tareas que antes le correspondían al Estado, sus atribuciones se vieron modificadas. En la ciudad neoliberal se destaca la propiedad privada como un agente principal de transformación económica y espacial, así como la oferta y la demanda quienes aseguran el funcionamiento del mercado, quedando el Estado como un agente regulador y normativo principalmente.

Con esto se desplaza al gobierno en la organización del territorio urbano, provocando un proceso altamente lucrativo para el capital privado, ya que se refiere, casi exclusivamente, a los sectores socioeconómicos altos, dejando fuera a la mayoría de la población (Ornelas, 2000). De esta forma, el Estado abandona la planeación gubernamental para sustituirla por una gestión de promoción de proyectos con capital privado.

Esto generó una tendencia a la flexibilización urbana en conjunto con un desfinanciamiento estatal en infraestructura y políticas públicas, resurgiendo con esto el mercado como aparato coordinador de la creación de la ciudad (Abramo, 2011).

El modelo neoliberal posee una capacidad de mutación que moviliza y extiende al mercado (Tikell y Peck, 2002). Genera nuevos elementos urbanos dirigidos más al consumidor que al ciudadano, estructurando a la par nuevos ordenes socioespaciales. Es decir, a través del modelo neoliberal, la ciudad presenta

inversiones en obras públicas y programas de intervención focalizadas, selectivas y excluyentes; con las cuales se busca valorizar áreas específicas y hacer más rentable la inversión privada localizada en esas zonas.

Las ciudades que han crecido bajo un modelo neoliberal muestran un aceleramiento en el proceso de privatización y mercantilización de los espacios públicos, provocando segregación y menos espacios donde los ciudadanos puedan convivir (Monreal, 2016). En las ciudades actuales, el espacio se ha convertido en un mecanismo de creación de riqueza para unos pocos y representa beneficios para la iniciativa privada principalmente de las grandes empresas multinacionales (Harvey, 2013).

Es en la economía mixta donde ambos sectores (privado y público) convergen para reestructurar a las ciudades a través de intervenciones mucho más reguladas y planificadas. El papel del Estado estará dado bajo la necesidad de ordenar el funcionamiento económico desde visiones más amplias, favoreciendo a los individuos y a las empresas (Gutiérrez O. W., 2010) dándole a las ciudades la posibilidad de crecer bajo escenarios distintos mucho más funcionales.

Si bien este modelo resulta muy interesante para analizarse dentro del proceso de urbanización y estructuración de una ciudad, el presente trabajo no profundizará en él; ya que, el caso de estudio abarca únicamente hasta el periodo neoliberal. No obstante, la inclusión de este modelo servirá para plantear algunas reflexiones y propuestas dentro de las conclusiones de esta tesis.

Continuando con los actores sociales que intervienen en el proceso de urbanización de una zona, se analiza dentro del sector privado al mercado inmobiliario, quien como parte fundamental de una transformación urbana, al ser el encargado de construir edificaciones, viviendas, infraestructuras de diversas índoles, espacios de esparcimiento cerrados y al aire libre, entre otros. Todo bajo la regulación del Estado y acorde al modelo económico imperante en las diferentes épocas.

EL MERCADO INMOBILIARIO Y SU PAPEL EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN CAPITALISTA.

Los mercados inmobiliarios tal y como se conocen en la actualidad surgieron en Grecia y se perfeccionaron en Roma. No obstante, adquirieron su forma moderna hasta finales del siglo XVIII y principios del XIX, con todas sus ventajas y sus desventajas. Por ejemplo, las crisis que han provocado llevando a la quiebra a más de una economía capitalista. Tal fue el caso de la renovación de París llevada a cabo en 1860 por el barón Hausmann, quien trazó los famosos bulevares parisinos arrasando barrios medievales enteros. En ese momento, más de uno se hizo millonario comprando manzanas enteras a precios bajos y revendiéndolas a precios altos al Estado. Ese proceso se ha repetido ininidad de veces en diferentes partes del mundo (Borja, 2016).

El sector inmobiliario, es aquel que produce y hace circular las mercancías inmobiliarias, incluyendo la industria de la construcción y todas las actividades capitalistas que intervienen dentro del ciclo del sector: promoción inmobiliaria, rentistas inmobiliarios y créditos inmobiliarios (Topalov, 1979). Entonces, hablar del sector inmobiliario es mucho más amplio que sólo remitirse a la compra – venta de bienes inmuebles y terrenos.

Analizar la producción inmobiliaria de una ciudad, entendida como la manera en que los diferentes agentes participan directa o indirectamente en la generación de suelo urbano, es un desafío que sigue presente para explicar la forma en que se configuran las ciudades (Hidalgo, 2010). Se incluye desde la comprensión de la construcción de las obras que se apropiarán de espacios para diferentes usos – residencial, comercial, industrial, ocio, entre otros -, hasta los equipamientos e infraestructuras necesarias para el funcionamiento de dichas actividades. Estudiar y conocer estos elementos y las relaciones dadas entre ellos es trascendental para comprender la morfología de los asentamientos humanos (Capel, 2002; Capel, 2005a).

En la actividad inmobiliaria se encuentran las bases de la construcción de las ciudades, situación reflejada en el modo en que los propietarios del suelo e inversionistas relacionados a la construcción han transformado constantemente el espacio edificado de la ciudad (Capel, 2002). Es decir, el capitalismo actual dejó de tener como principal eje de crecimiento y especulación al sector industrial, pasando ahora hacia los negocios inmobiliarios los cuales son fundamentales en el crecimiento, reproducción y/o reestructuración de los espacios y sociedades modernas (Hidalgo, 2010).

A partir de que el mercado inmobiliario comienza a dirigir y organizar el proceso de urbanización, se comienzan a observar una serie de cambios en las ciudades. Las inmobiliarias, como cualquier otra empresa privada, busca las ganancias monetarias y la rentabilidad, esto se logra a través del mercado, es decir, la oferta y la demanda. Si una empresa desea conseguir maximizar sus ingresos tiene dos caminos básicos: precios bajos para acaparar una demanda amplia, o precios altos para una demanda mucho más reducida, pero a la cual se les ofrece ciertos privilegios que el primer grupo no puede pagar. Los negocios inmobiliarios han encontrado en la segunda opción una mayor rentabilidad y por lo tanto ganancias.

El sector inmobiliario ha utilizado el suelo urbano a su favor, creando en muchos casos, ganancias exorbitantes. Las zonas donde construyen, los beneficios que ofrecen a su mercado, los tipos de construcción, entre otros factores importantes como la seguridad, proximidad y una adecuada conexión vial, han hecho que las inmobiliarias ganen un terreno relevante en la conformación y organización de las ciudades, todo a través del consentimiento y aprobación del Estado.

A continuación, se explica a detalle cómo el mercado inmobiliario produce ganancias a través de la generación de rentas urbanas.

El marxismo comenzó a establecer las bases de diversas teorías que hablan acerca del espacio y el capital; no obstante, diversos autores han reconocido la falta de una teoría espacial dentro de sus textos (Lefebvre, 1991; Brenner, 1998; Soja, 2000; Harvey, 2006). Aunque diversas teorías marxianas como el imperialismo, el colonialismo, y la acumulación de capital, tienen cierta dimensión espacial; ni Marx ni los pensadores marxistas desarrollaron una teoría sistemática del espacio. No obstante, se cuenta con la filosofía marxista la cual define al espacio como: “una construcción social determinada por las relaciones sociales y de poder de cada momento histórico” (Yrigoy, 2015). Es decir, se destaca que el espacio se ha construido de manera distinta de acuerdo con las relaciones sociales existentes que se estén gestando en cada momento de la historia.

Debido a que el marxismo debía ser espacializado (Soja, 2000); la incorporación de esa dimensión espacial ausente la realizó Lefebvre en la década de 1970. Conceptualizó una teoría marxista del espacio, en la cual se destacaba que el espacio no es un recipiente donde las actividades humanas se llevan a cabo, sino que se produce por las relaciones sociales que conllevan las dinámicas de acumulación (Lefebvre, 1991). Entonces, lo que hace el autor es incorporar el término ‘dinámicas de acumulación’ para espacializar la definición de Marx y darle un sentido económico.

A partir de estas conceptualizaciones, es cuando el suelo es visto como mercancía. Pero ¿cómo es que el suelo puede considerarse mercancía si no es producto de ninguna actividad productiva o mano de obra? El “mercado de suelo”, de acuerdo con Topalov (1979), no cumple con los criterios que marca el mercado de competencia perfecta, la ley de la oferta y la demanda encuentran un obstáculo, un terreno no se transporta, es decir, es único e irreproducible, por lo que adquiere características monopolísticas.

Sin embargo, esto no contesta del todo la pregunta inicial, ya que aquí aparece una paradoja. Los terrenos no adquieren valor debido a la oferta, lo consiguen gracias a la demanda. Topalov (1979) explica que es la demanda (consumidor final) quien determina el precio de un terreno. Desde un punto de vista marginalista, es la utilidad de la localización la que explica el precio, pues el valor es la utilidad. Es decir, un terreno tiene mucho valor porque cuenta con muchas ventajas y tiene mucha demanda. Si la oferta determinara el valor de los terrenos, se observaría que, de acuerdo con la ley de la oferta, si se incrementara la oferta de lotes ofrecidos (ampliar una zona urbana, por ejemplo), estos bajarían de precio, pero no sucede así, el valor se incrementa. Ahí es donde se encuentra la paradoja. Por lo tanto, el valor de los terrenos se da en función de la demanda (usuario final), en razón a las ventajas que posee derivadas de la localización que tenga el terreno.

Dos conceptos más complementan las ideas presentadas: el valor de uso y el valor de cambio, términos relacionados directamente a las mercancías que fueron acuñados por Marx. La cantidad y calidad de las mercancías producen una utilidad y esa utilidad hace a la mercancía un valor de uso. Es decir, los compradores adquieren cierto número de mercancías con ciertas características, con la finalidad de satisfacer necesidades, esto es el valor de uso (Flores, 2009).

Por su parte el valor de cambio es la capacidad de compra de un bien. Aparece cuando a las mercancías se les añade un valor extra, por ejemplo, el trabajo invertido en el proceso de su creación. Por lo tanto, el valor de cambio tiene una relación meramente cuantitativa y una intención de acumulación (Marx, 1979:5).

En el proceso de toma de decisión respecto al uso del suelo urbano, el valor de uso y el valor de cambio se unen para transformar el suelo en una mercancía. Cuando la tierra urbana es vista como un objeto (mercancía) que satisface ciertas necesidades de acuerdo con sus características, en ese momento se vuelve atractiva para un mercado (inmobiliario principalmente). Con esto, el capital puede entrar a modelar el proceso productivo, ya que esta tierra es ahora llamativa tanto para el vendedor como para el comprador (Jaramillo, 2007).

El suelo tiene características que lo hacen atractivo tanto para la oferta como para la demanda: al ser un bien que no se mueve, que cambia de manos en muy pocas ocasiones, y que puede pertenecer a un solo dueño durante largos periodos de tiempo, produce valor económico. Es decir, la ubicación geográfica del suelo juega un papel fundamental. En palabras de Harvey (1977): *“jamás habrá más de un terreno exactamente en el mismo sitio. Esto significa que todos los problemas espaciales poseen un carácter monopolista denominado ‘monopolio del espacio absoluto’”*. Es decir, si el terreno se ubica en alguna zona privilegiada por factores naturales como playas, bosques, cuerpos de agua; o artificiales como carreteras, edificios administrativos o culturales, centros de las ciudades, entre otros, entonces adquiere un nuevo valor monetario por lo que lo hace atractivo tanto para la oferta como para la demanda. Además, al ser único, puede ser manipulado su valor de cambio de tal forma, que las ganancias sean muy altas.

Los cambios en el valor monetario del suelo urbano conllevan a que los usos de suelo se modifiquen, dando preferencia a los capitalistas con mayor capacidad de inversión o a las clases sociales más privilegiadas. Para comprender mejor este punto, Harvey (1977) realiza una interesante analogía. Menciona que el mercado del suelo puede ser visto como un teatro vacío en el cual el primero que entre tendrá la mayor cantidad de posibilidades para elegir un lugar, el segundo tendrá $n-1$ y así sucesivamente, hasta que el último en entrar ya no tenga oportunidad de elección. Si la elección se diera en orden de licitación, los que tengan más dinero tendrán más oportunidades de elegir primero; entonces, los más pobres ocuparán los asientos que queden.

Los ricos pueden acceder a mayores oportunidades de elección del suelo, y dominarán el espacio geográfico, mientras que los pobres se quedarán atrapados en un mercado que no les brinda mayores oportunidades de elección y deben adaptarse a lo que queda disponible. Por lo tanto, cualquiera que sea el factor que motive el crecimiento de una región geográfica, se produce un aumento en la apropiación del suelo, esto dado por la necesidad de más espacio para la industria, el comercio o la vivienda. Es decir, la inmovilidad del suelo lleva a la creación de

una estrecha relación entre el carácter mercantil del producto y una presión para que la propiedad de la tierra urbana adquiriera un carácter privado (Jaramillo, 2007).

Así mismo, es importante señalar que cada capital involucrado en el mercado de suelo, buscará la ganancia máxima, es decir, la sobreganancia. A esto se le denomina rentas del suelo urbano, es decir, la ganancia monetaria que adquiere el dueño de la tierra al momento de vender su propiedad (Harvey, 1977). Esta apropiación de sobreganancia, de acuerdo con Topalov (1979:135): “especialmente se da a través de inversiones en las localizaciones más favorables donde el capital va a beneficiarse de condiciones de rentabilidad superiores a la media”. Entonces, si existe la renta del suelo urbano es porque hay una diferenciación en el espacio (localización).

De acuerdo con la Teoría de la Renta del Suelo Urbano (Jaramillo, 2007); en la tierra urbana surgen dos tipos de rentas, las primeras corresponden a la articulación primaria del suelo urbano, y se denominan rentas urbanas primarias. De estas se desprenden: la Renta Primaria Diferencial tipo 1, La Renta Primaria Diferencial tipo 2 y la Renta Absoluta Urbana. Las segundas, surgen de la articulación secundaria del suelo urbano, y se les conoce como rentas urbanas secundarias. De aquí se desglosan la Renta Diferencial de Comercio, la Renta de Monopolio de Segregación, la Renta Diferencial de Vivienda y las Rentas Diferenciales y de Monopolio Industrial. En las Tablas 1 y 2 se mencionan cada una de ellas.

Tabla 1: Rentas urbanas primarias

Rentas Urbanas Primarias	Características
Renta primaria diferencial tipo 1	<p><u>Constructibilidad.</u> Desviaciones de costos predominantes de producción correspondientes a condiciones geológicas medias. Es decir, las diferentes características geomorfológicas de la tierra, implica crear un producto con un valor de uso similar a distintos costos.</p> <p><u>Localización.</u> La localización de los terrenos puede significar costos muy distintos de acuerdo con en el suministro de infraestructura y servicios públicos.</p>
Renta primaria diferencial tipo 2	<p><u>Construcción en altura.</u> La construcción en altura implica mayores costos que la construcción horizontal. Consideraciones del mercado inmobiliario: el costo de producción de las técnicas de construcción a diversas alturas y los precios del espacio construido, el cual es diferente en los distintos lugares de la ciudad. Si el precio de venta no es lo suficientemente elevado para compensar los costos de construir en altura, se produce en baja densidad.</p>
Renta absoluta urbana	<p><u>Nivel mínimo de renta de los terrenos urbanos.</u> Determinantes: 1) competencia de los usos no urbanos de la tierra (tierras agrícolas); y 2) el carácter urbano de una unidad de espacio construido requiere su enlazamiento con otros inmuebles con valores de uso complementarios. Los incrementos en el precio de la tierra cuando se pasa de un uso rural a uno urbano pueden ser muy altos.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Jaramillo, 2007.

Las rentas primarias diferenciales tipo 1 son importantes al momento de decidir en cual parte de la ciudad se va a construir, ya que las condiciones geográficas y la localización de los terrenos pueden modificar significativamente los costos. Para el caso de la renta primaria diferencial tipo 2, las decisiones se basan en los costos de construcción en altura, es decir, compensar precio de venta contra pisos construidos. Y la renta absoluta urbana se toma en cuenta cuando las tierras agrícolas o rurales pasan a formar parte del núcleo urbano, y de acuerdo con sus características pueden o no adquirir precios de venta muy altos, de aquí la decisión de adquirirlos. Las rentas urbanas primarias pueden mezclarse y crear procesos

mucho más complejos, por los cuales la toma de decisiones por parte de los diferentes agentes se vuelve mucho más complicado.

Tabla 2: Rentas urbanas secundarias

Rentas urbanas secundarias	Características
Renta diferencial de comercio	<u>Actividad comercial.</u> La heterogeneidad del espacio urbano dificulta la velocidad de rotación de los capitales comerciales; y esto permite que el precio final de las mercancías conserve ciertas disparidades de manera permanente. Esta renta no emerge con el proceso de producción de espacio construido, está ligado a su consumo.
Renta de monopolio de segregación	<u>Segregación socioespacial (vivienda).</u> Lo único que diferencia a los capitalistas entre sí, es la magnitud de sus capitales. Gasto conspicuo: tiene como fin no satisfacer una necesidad “objetiva”, sino mostrar quien tiene los recursos suficientes para incurrir en él. Localización: pagar un “impuesto privado” por ocupar los mejores lugares (conectividad o aislamiento).
Renta diferencial de vivienda	<u>Valores de uso complementarios (vivienda).</u> No todos los lugares destinados a la vivienda de la clase obrera están entrelazados con esos valores, esto genera dos determinantes: transporte y tiempo de traslado. Si la clase obrera quisiera incurrir en menos costos de desplazamiento, ese “ahorro” lo pagará al querer insertarse en los lugares mejor ubicados.
Renta diferencial y renta de monopolio industrial	La renta diferencial industrial surge en la medida en que existen distintas secciones de la ciudad diferenciales para la producción industrial. Esta actividad presenta incompatibilidades funcionales con otros usos de suelo; además, el Estado reglamenta la actividad industrial y autoriza su implantación en ciertos lugares, surge entonces la renta de monopolio industrial.

Fuente: Elaboración propia con base en Jaramillo, 2007.

Las rentas urbanas secundarias también juegan un papel importante en la toma de decisiones al momento de adquirir un terreno y edificar. Estas rentas se encuentran ligadas directamente a los tres principales usos de suelo urbano, es decir, el comercial, de vivienda e industrial. La renta de monopolio de segregación se da cuando aparecen los grandes capitales y deciden construir viviendas en lugares privilegiados, con suficiente conectividad o hasta en sitios aislados donde lo que se busca es la privacidad. Por su parte la renta diferencial de vivienda se relaciona directamente con cuanto está dispuesto a pagar el usuario por vivir en ciertas zonas de la ciudad sacrificando tiempo y/o distancia a su lugar de trabajo. De aquí que la decisión del mercado inmobiliario tenga que ver con construir cerca o lejos de los principales centros de trabajo. La comercial e industrial están ligadas principalmente con el uso extensivo que se da a estos espacios, de ahí surge su valor.

De acuerdo con la TRSU, cada una de estas rentas se liga a un proceso social o económico distinto; cada lote de terreno puede albergar y combinar varios tipos de rentas al mismo tiempo. Por lo que uno de los interrogantes teóricos más interesantes de esta teoría es entender cómo se dan estas combinaciones dentro de un espacio. Una primera respuesta se da en torno a la percepción que tienen los agentes en el mercado quienes piensan que los precios del suelo los determinan los usos. No obstante, los precios de los terrenos se derivan de pautas colectivas de utilización del espacio, lo cual establece cuales actividades se desarrollan en un lugar y cuales lo harán en menor medida. Además, el mercado provoca que las actividades que surjan en un espacio sean aquellas que generen las rentas más altas (Jaramillo, 2007).

En otras palabras, al igual que con el precio de los terrenos, es el mercado (demanda) y no los agentes del mercado (oferta), el que condiciona el tipo de rentas que se van a generar. Si la oferta genera espacios construidos en cierta localización y la demanda no responde a su uso, entonces no se producen las rentas necesarias para el agente, por lo que ese espacio puede abandonarse generando pérdidas para el desarrollador inmobiliario.

Además de las rentas, existen dos rubros importantes que se relacionan con el mercado inmobiliario, estos son la formación de precios y la especulación, los cuales, se explican a continuación.

FORMACIÓN DE PRECIOS DENTRO DEL MERCADO DE SUELO Y ESPECULACIÓN

Dentro de los factores que inciden en el precio del suelo urbano destacan la existencia de características inherentes al producto final como la localización o la existencia de un producto inmobiliario final de mayor o menor calidad. Esto es, una “mercancía” irreproducible como es el suelo urbano, que genera un mercado inelástico en la oferta y cuya demanda se da como un nicho de acumulación de capital, junto con la localización, fijará su precio en función del lugar (Camagni, 2005). Así mismo, la naturaleza del tipo de construcción que se realice condicionará en mayor o menor medida la fijación de su precio.

Sin embargo, no sólo la localización o la calidad predisponen la fijación del precio del suelo urbano. De acuerdo con la TRSU los principales movimientos de precios que se dan en el mercado de suelo se dividen en tres: 1) movimientos estructurales generales, 2) movimientos coyunturales generales y 3) movimientos estructurales particulares. Los primeros se refieren a aquellos movimientos de precios que afectan al conjunto de terrenos de una ciudad, los cuales responden a aspectos estructurales y se observan a largo plazo principalmente. Dentro de esta categoría se encuentran tres condiciones: la tendencia decreciente de la tasa general de ganancia, el avance en las fuerzas productivas y el aumento de la demanda por espacio construido (Jaramillo, 2007).

Los segundos también afectan el precio de los terrenos de una ciudad y son inducidos por las fluctuaciones de otros mercados que se conectan al mercado de suelo. Se destacan cuatro oscilaciones: en la actividad constructiva, en el mercado financiero, en la tasa general de ganancia, y en los precios del suelo que magnifican estas mismas fluctuaciones. Finalmente, los terceros movimientos se refieren a los cambios repentinos que se dan en los precios del suelo resultado del despliegue de

la estructura urbana. Dentro de estos movimientos se destacan los cambios en los usos de suelo, y la intensificación de la densidad constructiva (Jaramillo, 2007).

Estos movimientos en los precios del suelo urbano provocan impactos y consecuencias sobre el mercado de suelo. Cuando los precios se modifican los agentes inmobiliarios buscan apoderarse de este incremento de valor y se disputan entre ellos su captura. Esto da pie a una práctica denominada especulación urbana.

Para Topalov (1984), la especulación es una lógica de maximización de la ganancia que lleva al propietario del suelo a situarse por encima de la valoración en espera de una transformación que aumente la ganancia, y al promotor a buscar aquellos suelos donde las expectativas de ganancia sean máximas, considerando que “el precio posible viene fijado por el uso a que se destina y el nivel de ingresos de la clase social que puede disfrutarlo”. Además, la especulación como fenómeno que se instala sobre las mismas contradicciones que el mercado inmobiliario, la división social del espacio, la propiedad privada del suelo y la producción privada del espacio permite visibilizar la apropiación privada de la sociedad (Guerra y Roch, 1979). Por lo que nuevamente, la localización, y el capital juegan un papel muy importante en el proceso de especulación.

Aunado a esto, el fenómeno de la especulación analizado desde la TRSU puede analizarse desde tres diferentes realidades (Jaramillo, 2007):

- 1) Protoespeculación. Se da a través de los poseedores jurídicos de la tierra, los cuales buscan mantener sus propiedades durante un lapso, esperando poder venderlas a un precio más alto. Este tipo de especulación no la realizan agentes especializados.
- 2) Especulación pasiva. Los agentes especializados compran tierras y realizan la venta de éstas cuando el precio sube. Aquí la experiencia por parte de los agentes es crucial y para esto necesitan acceder a información del mercado del suelo. En este tipo de especulación la participación y acción del Estado es importante.

- 3) Especulación inductiva. Este tipo de especulación se da a través de los grandes constructores, los cuales compran terrenos que responden a determinados usos de suelo y con su poder de inversión construyen con ciertas especificaciones las cuales arrojan sobreprecios que son aprovechados por estos agentes.

Entonces, un proceso de especulación se relaciona directamente con el mercado inmobiliario y a su vez con el proceso de urbanización capitalista, ya que nuevamente se destaca que aquellos dueños del capital son y serán los encargados de apropiarse del suelo urbano y por tanto de configurar las ciudades de acuerdo con las decisiones tomadas por estos agentes. Sin embargo, no son los únicos actores que inciden dentro del proceso urbano, es por esto que a continuación se analizan los agentes que intervienen en el mercado de suelo urbano.

Si bien se ha establecido que es el mercado (oferta y demanda) quien determina precios y localización de los terrenos, el Estado también juega un papel importante, ya que, como se analizó anteriormente, es el primer agente dentro del proceso de urbanización capitalista y tiene una relación estrecha con el mercado inmobiliario, el uso del suelo y para el caso de la presente investigación con la producción de vivienda.

RELACIÓN ENTRE EL ESTADO Y EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN CAPITALISTA

En palabras de Topalov (1979:60): “el Estado capitalista es la organización que se han dado las clases dominantes para defender sus privilegios sociales”. Es decir, que el Estado funciona de acuerdo con los intereses de las clases sociales dominantes. Situación que se observa también en el mercado inmobiliario, ya que éste tiene una acción sobre las condiciones de valorización de capitales particulares en un sector económico específico; y, se vuelve un elemento de la reproducción de la supremacía de las clases dominantes.

Así mismo, los cambios en los modelos económicos también han provocado que la relación entre sector público y sector privado (en este caso el mercado inmobiliario) sea diferente.

El Estado benefactor era el encargado de proveer de bienes colectivos incluyendo la vivienda, principalmente aquella destinada a la clase trabajadora. Sin embargo, con el cambio de modelo económico, esta actividad se ha ido delegando al mercado inmobiliario, el cual tiene como característica valorizar su capital utilizando los elementos necesarios para lograrlo y así mantener su posición dominante no sólo ante una sociedad sino ante un sistema político y económico (Topalov, 1979). Entonces, con el cambio del Estado benefactor al modelo neoliberal, el mercado inmobiliario ha buscado apropiarse de los espacios urbanos para conformar las ciudades.

Dentro de un modelo neoliberal se destaca que los capitales financieros se han pronunciado por el mercado inmobiliario debido a que las posibilidades de renta, medido en monto y velocidad que ofrece este negocio, son muy atractivas, por lo que una gran parte de las inversiones en este sector se dan a través de grupos económicos transnacionales (Harvey, 2004; De Mattos, 2008). Dicha acumulación de capital ha acelerado y privatizado el suelo urbano a partir de una disminución en la intervención del Estado donde el sector público le ha entregado al privado, las condiciones para que reproduzca inmuebles, plazas, parques, servicios públicos, espacios de recreación, viviendas y hasta vialidades, conformando la estructura urbana de acuerdo con un sistema de mercantilización y de acumulación de capital el cual difícilmente tendrá marcha atrás.

Es importante mencionar y detallar las relaciones existentes entre el Estado y el mercado inmobiliario que se han gestado a lo largo del tiempo, pues han permitido que las ciudades se articulen de diferentes maneras, todo dependiendo del grado de intervención pública o privada.

Una de las primeras relaciones entre el Estado y el mercado inmobiliario es que en ambos son las clases sociales dominantes las que ejercen el control a favor de sus propios intereses, ya sean políticos o económicos, siendo la vivienda un ejemplo.

La segunda relación se da en materia fiscal a partir de la imposición de impuestos que modifica el comportamiento del mercado inmobiliario. Si bien el cobro de gravámenes sobre la tierra por parte del Estado se empezó a dar desde los principios del capitalismo moderno (George, 1973), actualmente sigue siendo una de las herramientas más utilizadas, siendo la más conocida el impuesto predial. El predial debe buscar que: “el monto del impuesto sobre la propiedad no se refiera a la totalidad de la renta, sino a los costos que sufraga la colectividad para que la ciudad funcione y haga posible las ventajas que se encarnan en el precio del suelo” (Misczynski, 1978). En otras palabras, lo ideal es que el impuesto predial se cobre con base en el precio del terreno y no con el precio total del inmueble (Jaramillo, 2007). Si bien, este impuesto es pagado por el usuario final del inmueble, el mercado inmobiliario debe tener conocimiento acerca de éste y otros impuestos que se deban de pagar.

La tercera relación se da a través de la reglamentación urbana. La cual tiene como objetivo, buscar resultados de coherencia, equidad y eficiencia en la ciudad, con la finalidad de evitar problemas como hiperdensificación, obsolescencia económica prematura del parque inmobiliario, segregación socioespacial, entre otros (Jaramillo, 2007). Para esto recurre a dos estrategias: la reglamentación de los usos de suelo y la reglamentación de densidades. Para el caso de los usos de suelo, el Estado mediante normas, puede afectar y restringir el mecanismo espontáneo de los precios del suelo, así como sus usos. Y para el caso de la densidad, el Estado busca regularla por razones técnicas: tope en la altura de los inmuebles, límites en el número de unidades de habitación, entre otros (Jaramillo, 2007).

El mercado inmobiliario debe acatar las normas y reglamentaciones que surgen por parte del Estado principalmente en materia de usos de suelo y de densidades, dando con esto una de las relaciones más polémicas ya que en gran parte de las

ciudades existen normas y reglamentos en materia urbana, pero se observa una falta de aplicación de dicha normatividad por parte del mercado inmobiliario.

Existe una función del Estado que no está vinculada directamente con el mercado inmobiliario pero que también puede generar modificaciones al espacio urbano, y es la de actuar como agente inmobiliario. Al ser propietario de tierras (suelo urbano) esto le permite producir inmuebles para usos colectivos (bibliotecas, escuelas, hospitales) o privados (algunos tipos de vivienda). Estas construcciones provocan modificaciones a los precios de los terrenos aledaños, por lo que se abre la posibilidad de un tipo de acción estatal: “aquella que se propone capturar para la comunidad estos aumentos de precios” (Jaramillo, 2007). La llamada recuperación de plusvalías.

RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

El marco conceptual de la captura de plusvalías se basa en la idea de usar la valorización del precio del suelo producida por la urbanización para financiar la infraestructura y servicios que la hacen posible (Blanco et al., 2016).

La idea original de este concepto proviene de la economía a través de autores como Henry George y David Ricardo, siendo formalizada por Stiglitz en 1977 mediante un teorema que demuestra que, bajo ciertas condiciones, el aumento total de la renta de la tierra será igual al costo total de un bien público (Fujita y Thisse, 2002). No obstante, fue hasta años después cuando Shoup acuñó el término a través de su –paradoja de la subinversión urbana – con la cual buscó contestar ¿por qué era tan difícil financiar la infraestructura pública siendo que ésta aumenta el valor del suelo servido por mucho más que el costo de la propia infraestructura? (Shoup, 1994). Estudios empíricos (Baranzini, 2008; Smolka, 2013), han demostrado la paradoja al verificar el alto impacto de la capitalización del acceso a infraestructura y servicios urbanos en los precios de los inmuebles. Es decir, la recuperación de plusvalías busca cobrar ese valor que adquiere la tierra cuando se edifica, para poder costear los trabajos de obra pública.

Algunas ventajas de implementar un sistema de captación de plusvalías:

- Si el municipio capta parte de ese valor adicional, el aumento de los ingresos podría financiar nuevas inversiones. Así con los ingresos procedentes de la recuperación de plusvalías se puede añadir “flexibilidad para las decisiones de financiación de infraestructura” (Peterson, 2009).
- Puede ayudar a mejorar la eficiencia económica de las inversiones municipales. Esto se da porque el mercado de suelo urbano capitaliza los beneficios de los proyectos de infraestructura en el valor de la tierra. Además, si la distribución espacial de los beneficios del proyecto se puede delimitar en una zona de impacto, resulta económicamente eficiente financiar proyectos a través de los incrementos en los valores de la tierra que resulten (Peterson, 2009).
- Puede contribuir también a la equidad social ya que permite subsidios cruzados cuando se utiliza en áreas de alto ingreso para financiar infraestructura y vivienda para familias de bajo ingreso (Blanco et al., 2016).
- Puede ser también una herramienta de gestión del crecimiento urbano, ya que puede afectar los patrones espaciales de urbanización e influir en el costo relativo de desarrollo entre diferentes localizaciones (Skidmore y Peddle, 1998; Burge et al., 2007).
- La captura de plusvalías puede controlar los precios del suelo; sin embargo, existen pocos estudios empíricos concluyentes sobre este tema, debido a la dificultad metodológica que implican (Evans, 2004).
- Puede disminuir la incertidumbre de los desarrolladores privados con relación a la aprobación de sus proyectos y a la instalación de infraestructura, ya que son sus propios pagos por concepto de captura los que permitirán viabilizar el desarrollo (Nelson et al., 1992).

En resumen, la recuperación de plusvalías puede ser una estrategia gubernamental importante que ayude a darle valor a la tierra y financiar los proyectos de infraestructura pública.

Hasta este punto se han analizado tres elementos clave de la presente investigación. Primeramente, se presentaron las etapas del proceso de urbanización, destacando puntos importantes como el crecimiento demográfico y la transformación de actividades económicas. Estas etapas se vincularon con los modelos económicos, los cuales han sido relevantes para que se dieran dichos cambios urbanos; dentro de este punto se analizó al Estado Benefactor, al neoliberalismo y al modelo mixto, como los principales modelos que han conformado a las ciudades modernas.

De aquí se señaló al Estado como el primer agente relacionado al proceso de urbanización, se mencionaron los cambios que ha tenido a lo largo del tiempo debido a la implementación de los modelos económicos mencionados, así como las funciones que ha tenido dentro de este proceso. En este punto fue donde se integró el segundo agente relacionado con el proceso de urbanización de una ciudad, el mercado inmobiliario, el cual también se ha adecuando al papel que tiene el Estado de acuerdo con el modelo económico prevaleciente en las diferentes épocas. Para dicho agente se incluyó el estudio del suelo desde la perspectiva de la TRSU, ya que el mercado inmobiliario utiliza al suelo como principal elemento para desarrollar obras urbanas. Finalmente, se vincularon ambos como agentes principales en el proceso de urbanización.

No obstante, es necesario mencionar el papel que han jugado estos agentes en México, ya que el caso de estudio utilizado en la presente tesis es de una ciudad mexicana, por lo que resulta fundamental destacar particularidades de la actuación tanto del Estado como del mercado inmobiliario en las últimas décadas.

ACTUACIÓN DEL ESTADO Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN MÉXICO

En América Latina los procesos urbanos han sido diferentes a los europeos o norteamericanos, esto debido a la presencia de grupos indígenas tanto en el campo como en la ciudad, las formas de propiedad colectiva de la tierra periurbana, la acelerada urbanización, la masiva construcción de vivienda popular, la presencia de un mercado informal de suelo urbano, la actual diversidad de posturas estatales ante el neoliberalismo, la violencia y el narcotráfico, son elementos que hacen que las teorías y modelos urbanos se queden cortos o faltos de validez para comprender a las ciudades latinoamericanas (Pradilla, 2014).

Evidentemente, México se encuentra bajo esta complejidad de ciudades latinoamericanas, donde una serie de elementos socioculturales, políticos y económicos han hecho que el análisis de su proceso de urbanización sea mucho más complicado, y la explicación de ciertos fenómenos urbanos o territoriales que suceden dentro de las ciudades mexicanas resulta mucho más difícil.

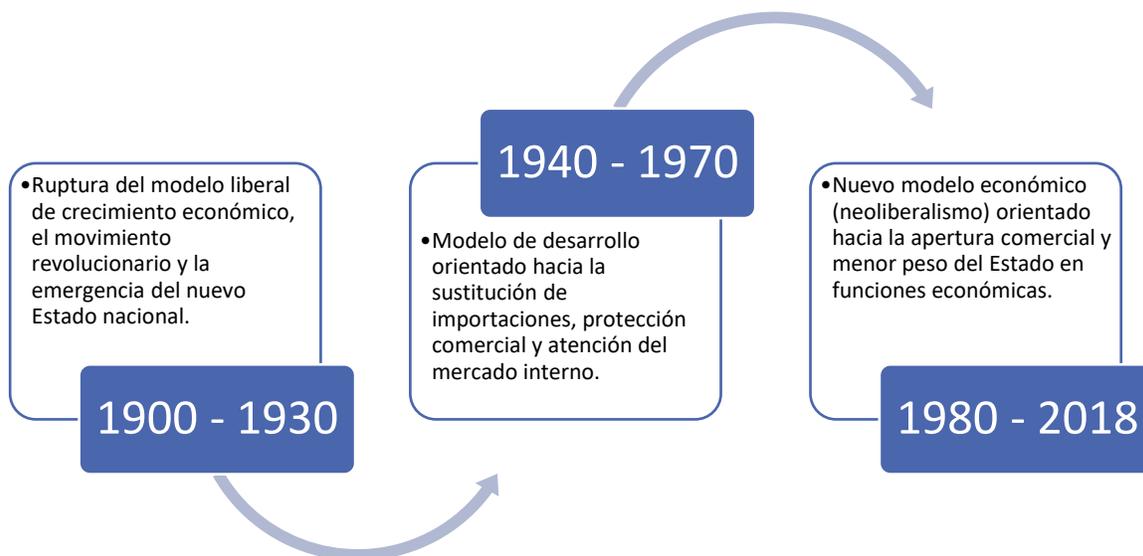
Las siguientes cifras ayudan a entender la complicación urbana mexicana. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población (2012), de 1900 a la fecha, el país ha experimentado un fuerte proceso de urbanización, manifestado en un aumento del volumen y proporción de población residente en zonas urbanas, como en multiplicación de número y tamaño de sus ciudades. Por ejemplo, en 1900 México contaba con 33 ciudades de más de 15 mil habitantes donde habitaban 1.4 millones de personas; para el 2005, existían 358 ciudades donde residían 65.6 millones de personas. Para el 2018 se contabilizaron 401 ciudades donde viven 92.6 millones de personas. (CONAPO, 2012 - 2018).

Dentro de este proceso, Anzaldo y Barrón (2009) han distinguido tres grandes etapas, la primera de 1900 a 1940 determinada por un dominio rural y un crecimiento urbano lento; la segunda de 1940 a 1980 caracterizada por un predominio urbano y altos niveles de concentración; y, la tercera de 1980 a la

actualidad, definida por un crecimiento urbano más moderado y diversificado al interior (Anzaldo y Barrón, 2009). Aunado a esto, recordar que dentro de dichos periodos, el país sufría de diferentes eventos sociales, políticos y económicos que fueron marcando la pauta para el abandono del campo hacia la ciudad, así como la inminente explosión y crecimiento de núcleos urbanos.

Dichos crecimientos poblacionales y urbanos también tienen una relación con el contexto (modelo) económico que predominaba en México en cada época mencionada (véase Figura 1).

Figura 1: Contexto económico de México 1900-2018



Fuente: Elaboración propia con base en CONAPO, 2012 – 2018.

En este esquema se señalan los cambios que vivió México en materia económica, los cuales influyeron sobre la conformación y configuración urbana. Resaltar que la participación del Estado también se fue modificando, partiendo de un momento de agitación revolucionaria y conformación de un nuevo Estado; pasando por las etapas anteriormente señaladas: una etapa proteccionista (Estado benefactor), donde fundamentalmente se tenía un control total por parte del Estado; y un

momento neoliberal, donde las funciones del Estado se disminuyen drásticamente, dándose una apertura comercial y de mercado. Entonces, se da esa transición donde el sector público junto con el sector privado, comienzan a modelar y reconfigurar a las ciudades.

Como se mencionó anteriormente, un aspecto importante dentro de las políticas tomadas por el gobierno para la conformación de las ciudades ha sido la política de vivienda. Dicha política ha regulado el papel del Estado en la producción de espacio urbano residencial en el país, también ha definido las directrices para la dotación de vivienda social, y ha precisado el rol de la iniciativa privada en la promoción de suelo urbanizable y la construcción de vivienda en todo el país.

Boils (2010) señala que la función principal del Estado benefactor es ser asistencial: otorgar prestaciones sociales, redistribuir la riqueza, garantizar el salario mínimo, otorgar pensiones, así como seguros de desempleo. Es decir, dejar de lado funciones que podían desarrollar el sector privado, como por ejemplo la construcción de vivienda y de infraestructura urbana. (Boils, 2010).

Algunas ciudades de México durante la década de los cuarenta vivieron altos flujos migratorios por lo que el Estado benefactor no se encontraba en condiciones de abastecer de vivienda a ciertos sectores de la población, tampoco desarrolló una política de vivienda que planificara y orientara el crecimiento urbano ante el inminente aumento poblacional. En el país no existía un sistema de planeación urbana, pero a través de acciones federales como la creación de viviendas en unidades habitacionales fuera de un plan de desarrollo urbano, se impulsó el crecimiento urbano (Villavicencio & Durán, 2019).

La política de vivienda tuvo cambios sustanciales a partir de la incorporación del modelo neoliberal. Para el Estado benefactor la producción de la vivienda se encontraba bajo su mando, pero en el cambio al neoliberalismo cede su participación en este rubro al sector privado. Por lo que se dieron una serie de cambios a las reformas constitucionales, como por ejemplo la Ley Agraria de 1992 (González Vázquez & Méndez Ramírez, 2020).

Con la incorporación del modelo neoliberal en México, el mercado inmobiliario tuvo una oportunidad muy importante para convertirse en el actor principal dentro de la configuración de las ciudades, sin embargo, las crisis económicas que se gestaban en el país frenaron esas expectativas. En los sexenios de José López Portillo (1976-1982) y Miguel de la Madrid (1982-1988) se dio un periodo de recesión económica caracterizada por una hiperinflación, pérdida de poder adquisitivo y nula inversión, todo esto afectó el desarrollo inmobiliario del país (Gamboa, 2003-2020).

Fue en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988 - 1994) cuando se sentaron las bases para la estabilidad económica a través de tres situaciones clave: 1) se bajaron los niveles inflacionarios por lo que inició el crecimiento; 2) se firma el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) por lo que la llegada de inversiones aumentó; 3) llegó una nueva generación de empresarios inmobiliarios más contemporáneos. La combinación de estos factores, crearon un renovado sector inmobiliario iniciando el boom que transformaría a las ciudades mexicanas (Gamboa, 2003-2020).

Durante este periodo y con la implantación del nuevo modelo económico, la política habitacional, y por lo tanto, las funciones del Estado, cambiaron de un agente promotor y constructor de vivienda hacia uno meramente regulador donde se dio una apertura a la entrada de diferentes grupos y empresas del mercado inmobiliario.

No obstante, el círculo virtuoso que se había generado durante el sexenio duró poco tiempo ya que al finalizar dicho periodo, una nueva crisis económica termina con las aspiraciones de crecimiento del sector inmobiliario ya que nuevamente disminuyó el poder adquisitivo. Aunado a la falta de capacidad financiera de la administración de Ernesto Zedillo (1994 – 2000) la posibilidad de seguir impulsando la producción de vivienda decayó (Arteaga, 2015).

Fue durante las administraciones de Vicente Fox (2000 – 2006) y Felipe Calderón (2006 – 2012) cuando se aplicaron los incentivos necesarios para desarrollar nuevas viviendas. Esto se dio a través de la reorganización del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda

del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo). Se creó también la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como un banco de desarrollo habitacional e instaló el Consejo Nacional de Vivienda (Conavi) para crear espacios de participación del gobierno con la sociedad (Arteaga, 2015). Esta información es importante ya que fue una época donde la vivienda social creció de una manera exponencial en todo el país.

En el sexenio de Enrique Peña Nieto (2012 – 2018) se creó el Programa Nacional de Vivienda el cual buscó una coordinación interinstitucional, el impulso del desarrollo sustentable, revertir el rezago en la adquisición de inmuebles y procurar la vivienda digna. El objetivo de su administración fue acabar con la forma desordenada y sin planeación con la que habían crecido las ciudades mexicanas los últimos años, lo cual creó manchas urbanas en todo el país. También buscó la reorientación de los créditos y subsidios de gobierno, así como la vivienda vertical. Estas estrategias trajeron cambios importantes dentro del sector inmobiliario de la vivienda específicamente (Arteaga, 2015).

La importancia de mencionar en este apartado las políticas de vivienda vinculadas a los modelos económicos, radica en el análisis del caso propuesto, ya que el objeto de estudio es el turismo residencial, el cual se encuentra relacionado en parte, con dichas políticas gubernamentales, así como con los mercados inmobiliarios. Y para poder llegar a esa argumentación se continúa con el análisis del proceso de urbanización, pero provocada por una sola actividad socioeconómica, el turismo.

De acuerdo con Lefebvre (1976), la actividad turística comenzó a masificarse a partir del crecimiento del sistema productivo industrial. Con la aparición de la figura legal de “vacaciones”, los trabajadores de diferentes niveles y escalas sociales comenzaron a viajar y a consolidar sitios turísticos de acuerdo con sus necesidades de ocio y descanso. Con esto, las ciudades comenzaron a desarrollar un proceso de urbanización distinto al que se hubiera dado de forma natural (Clavé, 1998). Francia, España, Italia, Grecia, el norte de África, Turquía, Brasil, México, entre otros; son ejemplos que demuestran que la funcionalización turística del espacio ha tenido como consecuencia la creación de estructuras urbanas con características propias (Clavé, 1998). Por lo tanto, el turismo ha promovido un proceso de urbanización diferente del vivido con la industrialización (Mullins, 1991, 2003; Lopes Junior, 2000; Gladstone, 1998; Clavé, 1998; Lichiari, 2000; Mascarenhas, 2004; Körössy, 2012).

Williams (1992) menciona que este tipo de urbanización es distintiva, ya que se caracteriza con base a criterios de polarización espacial, segmentación de mercados y presión sobre el medio ambiente. Es decir, son procesos por los cuales se han desarrollado ciertas áreas urbanas con la finalidad principal de producir, vender y consumir bienes y servicios que satisfagan las necesidades de los turistas. La urbanización inducida por el turismo se denomina “urbanización turística”, cuya primera definición surgió en la década de los noventa con Patrick Mullins (1991) para designar una nueva forma de urbanización posindustrial y posmoderna, socio y espacialmente distinta, relacionada con el desarrollo de actividades de consumo ligadas al turismo y la recreación (Körössy, Dias y Henriques, 2014).

Por su parte, Clavé (1998) menciona que la urbanización turística se refiere a los procesos por los cuales se han desarrollado áreas urbanas con la finalidad de producir, vender y consumir servicios y bienes que producen placer a residentes

temporales. Es decir que, las actividades demandadas y ofrecidas relacionadas con el ocio, son las que generan un proceso de urbanización turística. El suelo se transforma en mercancía, aparecen nuevos usos, se acondicionan las estructuras territoriales ya existentes a unas nuevas con diferentes funciones y se transforma la base productiva local (Clavé, 1998).

Este proceso de urbanización turística es resultado de la interacción de la demanda, la oferta y el Estado, los cuales conforman el sistema de elementos que intervienen en este proceso de conformación del espacio turístico – urbano (Sánchez, 1985). Entonces, los actores que participan en el proceso de urbanización turística son tres: 1) El Estado, la oferta (mercado inmobiliario) y la demanda (turistas). Los cuales presentarán como característica primordial que, el espacio (suelo) de destino turístico tiene un papel fundamental y diferente para cada uno.

Para la demanda (turistas), el turismo forma parte de una construcción cultural que satisface algunas condiciones: reencontrar la felicidad perdida, el deseo de evasión, descubrir al otro como parte de la experiencia de conocer culturas y costumbres sociales diferentes, así como el regreso al medio natural (Hiernaux, 2002). Bajo estas condiciones, el espacio turístico se planifica para complacer a los visitantes, las zonas turísticas se consolidan para asegurar la emoción y entusiasmo del turista. Por lo tanto, los espacios se diseñan para regular al visitante en cuanto al deseo, el consumo, la restricción de movimiento y la regulación del tiempo (Judd, 2003). Es decir, que el visitante olvide y se escape por un tiempo de su vida cotidiana.

Para la oferta (mercado inmobiliario), el espacio resulta fundamental para el desarrollo de atractivos e infraestructura turística, así como la diversificación en hospedaje, alimentación, esparcimiento y transporte. Estos actores económicos inciden en la prestación de servicios turísticos y modelan el crecimiento de las ciudades al alentar el desarrollo inmobiliario en los destinos que operan. Este hecho fue visible durante el boom inmobiliario global del primer lustro del siglo XXI (Fernández, 2006), cuando se transformó la vocación hotelera tradicional debido a la expansión del turismo residencial (del Pino, 2003), ampliando la oferta extra-

hotelera con la construcción de estas viviendas para residentes temporales (Baños, 2010; Hiernaux, 2005a).

Con relación al papel del Estado y su gestión del espacio turístico, de acuerdo con Velasco (2016) se destacan cinco principales capacidades: 1) escoger y mantener prioridades frente a demandas diversas y encontradas; 2) decidir cómo se utilizan los recursos; 3) coordinar los objetivos enfrentados en un todo coherente; 4) ser capaces de imponer pérdidas (o limitar ganancias) a los grupos poderosos; 5) representar intereses difusos no organizados, además de los concentrados y bien organizados. También, el Estado formula estrategias de desarrollo del turismo a través de planes u ordenaciones; construye infraestructura de movilidad, servicios públicos y/o infraestructuras turísticas específicas; y; crea recursos públicos para su utilización turística (Velasco, 2016).

Entonces cada uno de los actores utiliza el espacio turístico de acuerdo con sus necesidades, así como sus expectativas presentes y futuras. No obstante, dicha utilización del espacio ha conllevado una serie de efectos los cuales deben tenerse en cuenta al momento de analizar una zona turística. Es por esto que a continuación se presentan los más representativos.

EFFECTOS DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA

El desarrollo y proliferación de actividades turísticas traen una serie de efectos positivos y negativos, los cuales pueden observarse tanto a nivel local, regional, estatal e incluso nacional.

El beneficio más notorio que se le atribuye a la actividad turística es el económico ya que con el desarrollo de instalaciones, atracciones, transportes, alojamientos y diferentes infraestructuras para el desarrollo del turismo, da lugar a ganancias en divisas, generación de empleo, desarrollo regional, efecto multiplicador, impuestos y dinamización en inversiones (Pearce, 1988 y Mathieson – Wall, 1987). La creación de infraestructura regional, la construcción de aeropuertos, terminales de autobuses, calles, más servicios públicos, entre otros, son consecuencia positiva de

la actividad turística, ya que repercuten en beneficio de la población local. Sin embargo, son los efectos negativos los que más críticas han recibido.

Para el caso económico se observa que el turismo causa competencia intersectorial, inflación, sobre dependencia económica del turismo, problemas por la estacionalidad turística y fluctuaciones en los ingresos turísticos para el Estado (Picornell, 1993).

En el ámbito social provoca una desigualdad dada por la práctica de actividades turísticas. Clavé (1998) menciona que las experiencias turísticas son diferenciadoras entre grupos sociales, estas se realizan mayormente en países desarrollados y entre segmentos sociales de ingresos medios a altos. Es decir, las posibilidades que otorga el turismo se enraízan en el mundo real de las grandes desigualdades económicas y políticas entre países (Schwimmer, 1979; Turner y Ash, 1991). Por lo tanto, las prácticas turísticas han sido y seguirán siendo un signo de diferencia social.

Se dan también impactos culturales negativos debido a la actividad turística. McIntosh – Goeldner (1986), menciona algunos de los efectos más visibles en la población local: el denominado *demonstration effect*, en el cual los pobladores locales desean modas y consumo de los turistas. Introducción de actividades no deseadas como drogas o prostitución, problemas como xenofobia y racismo; banalización de las artesanías locales; pérdida de sentido cultural y, marginación de la población indígena son algunos de los problemas que se pueden presentar en las regiones que desarrollan actividades turísticas. Además, mientras más se desarrollan los flujos turísticos y cuanto más crecen las áreas de servicios e infraestructuras hoteleras, disminuyen los contactos con la población local haciéndose menos frecuentes y superficiales (Picornell, 1993).

El ámbito ambiental también sufre diversos impactos producidos por el turismo. Gran parte de los atractivos turísticos suelen desarrollarse en ambientes naturales muy frágiles, por esto mismo son muy vulnerables a la actividad y presión humana. Algunos de los efectos que pueden darse son: en el medio acuático pérdida de vegetación lacustre, desecación o problemas de eutrofización, contaminación en

general; el medio atmosférico, destrucción de la cubierta vegetal, tala excesiva, problemas de sobre compactación y desprotección del suelo; y, destrucción de la flora y fauna del lugar (Picornell, 1993).

Si bien el crecimiento y la forma de los centros turísticos suelen generar dos modelos de expansión, uno radial y otro lineal (Cohen, 1978; Pearce, 1988; Lozato, 1990). Cada uno de estos modelos puede presentar efectos negativos, por ejemplo: contaminación arquitectónica, provocada por la construcción de grandes edificios fuera de escala; desarrollo en forma de cinta (líneas costeras o valles montañosos) provocando un efecto barrera; sobrecarga de infraestructura y, exceso de tráfico (Picornell, 1993).

El turismo genera un alto consumo de suelo, transformaciones culturales y la afectación de ecosistemas naturales, en el litoral costero, las montañas, bosques y cuerpos de agua donde se edifica mayoritariamente la infraestructura para las actividades turísticas (Baños, 2012). Entonces las actividades turísticas afectan de manera directa a los núcleos urbanos donde se desarrollan en términos económicos, sociales, culturales, ambientales y territoriales, además del proceso de urbanización que provocan.

Si bien el turismo en términos generales, provoca la serie de impactos mencionados anteriormente, su amplia diversificación actual y sus modalidades siguen bajo la lógica de satisfacer a la demanda turística. El turismo de sol y playa, turismo de reuniones, turismo LGBT, turismo de naturaleza, turismo de salud, turismo cultural, turismo religioso, turismo gastronómico, ecoturismo, turismo rural, son algunas de las modalidades que se han ido desarrollando. Todas desencadenan un tipo de oferta específico, el cual requiere de atracciones, alojamientos e infraestructuras particulares, es decir, requiere de un consumo de suelo.

Cada una de estas modalidades también genera efectos positivos y negativos particulares sobre los núcleos urbanos donde se desarrolla, trayendo con esto retos y oportunidades para los diferentes agentes que participan.

Dentro de este grupo de modalidades turísticas, destaca una que por sus características, exige una gran cantidad de suelo urbano que se encuentre ubicado en zonas naturales o culturales privilegiadas, el llamado turismo residencial o de segundas residencias. Este turismo no sólo edifica viviendas, sino oferta complementaria como campos de golf, marinas y casas club. En muchas ocasiones son edificios de departamentos con una gran cantidad de amenidades y amplias áreas verdes, y en otros casos son casas unifamiliares ubicadas en fraccionamientos o en lotes privados. Esta tipología turística resulta muy llamativa tanto para el Estado como para el sector inmobiliario debido a la alta generación de beneficios económicos que produce.

En el siguiente capítulo se presenta el análisis relacionado con el turismo residencial, su conceptualización y enfoques de estudio. Así como el estudio de la participación del Estado, el mercado inmobiliario y la demanda en el desarrollo de esta tipología turística. Finalizando con los efectos que causa en los núcleos urbanos donde prolifera.

CAPÍTULO 2: URBANIZACIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

El objetivo del segundo capítulo es realizar una discusión crítica acerca de la conceptualización del turismo residencial, así como sus diferentes enfoques de estudio. Después, se mencionan a los principales agentes que participan en la configuración de este tipo de turismo: el Estado, la oferta (mercado inmobiliario) y la demanda (turistas residenciales). Para finalizar, se analizan los principales efectos que produce el turismo residencial en una ciudad turística consolidada. Todo esto con la finalidad de demostrar que el turismo residencial debe ser visto como una actividad que provoca un proceso de urbanización.

TURISMO RESIDENCIAL O DE SEGUNDAS RESIDENCIAS

El turismo residencial (TR) o de segundas residencias (SR) no es un concepto nuevo, ni es una práctica turística de moda. Históricamente, se daba desde los siglos III y II a.C. en Egipto y Grecia pues existían residencias fuera de las ciudades, a las cuales asistían pobladores de las altas esferas sociales con la finalidad de descansar. Pero fue hasta la época del Imperio Romano cuando este tipo de “villas” se hicieron más populares, proliferando en el campo y en las costas principalmente. Ya en ese tiempo, esta actividad, provocó críticas de escritores como Plutarco y Séneca advirtiendo de la destrucción ecológica, desigualdad social y especulación que afirmaban generaba este tipo de práctica (Camelo y Ceballos, 2012).

Fue hasta la década de 1970 cuando comienzan las investigaciones formales en torno a esta actividad y la expresión “turismo residencial” se integra a los debates académicos. En el libro *España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol* (Jurdao, 1979), se explica y critica los cambios sociales a causa de la venta del suelo agrícola, propiedad de

campesinos, a empresarios urbanizadores. A través de esta primera investigación, Jurdao se volvió el autor de referencia cuando se habla de los inicios del turismo residencial en el ámbito académico (citado en Mantecón, 2017).

El turismo residencial se incluyó en el debate académico en 1979, y a partir de esa fecha ha sido utilizada para hacer referencia a un variado conjunto de procesos difíciles de delimitar, cuyo contexto más significativo lo forman las regiones turísticas de las riberas, entremezclándose con una intensa actividad económica que gira en torno al negocio inmobiliario con aspectos propios del turismo tradicional y éstos, a su vez, con algunas formas migratorias y de residencialidad (Jurdao, 1979).

Es entonces en España donde el turismo de segundas residencias acaparó la atención científica al observar los cambios sociales que se daban en diversas zonas a causa de la venta de suelo agrícola, propiedad de campesinos, a empresarios urbanizadores. Tras el cambio de propiedad, el suelo era destinado a la construcción de chalets o villas que eran adquiridas principalmente por jubilados del norte de Europa (Mantecón, 2017). Estas observaciones derivaron en la realización de una gran cantidad de investigaciones científicas, así como la conformación de debates académicos donde se discute si a esta actividad se le debe considerar turística o una práctica inmobiliaria que deriva en todo tipo de impactos.

CONCEPTUALIZACIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL Y ENFOQUES DE ESTUDIO

Dentro de los diferentes estudios e investigaciones a esta tipología turística se le ha denominado igual turismo residencial, turismo de segundas residencias e incluso turismo inmobiliario. Para Aledo (2008), el turismo residencial es: “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual”. Para Torres (2003), el turismo de segundas residencias es: “aquel que protagonizan las personas, normalmente agrupadas en unidades familiares que, en un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos

espacios, habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos, por largos periodos de tiempo, mediante relaciones inmobiliarias”.

Por su parte, Aledo et al. (2013); Janoschka (2013) y Morote et al. (2016) señalan que este tipo de turismo tiene que ver con una serie de procesos donde convergen múltiples formas de movilidad residencial y tácticas de transformación del espacio, todo dentro de una lógica político-económica relacionado a la construcción de viviendas en zonas de interés turístico y en la expansión del sector inmobiliario. Y es precisamente en esta relación de construcción y venta de estas viviendas que el turismo residencial adquiere una nueva connotación denominándolo turismo inmobiliario.

Aunado a estas diversas conceptualizaciones, se incluyen la señalada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), quienes cuantifican a este tipo de vivienda como “de uso temporal”: “vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento está destinada para vacacionar, descansar o vivir algunos días, semanas o meses, no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica” (INEGI, 2019).

Si bien existen una serie de definiciones que han intentado conceptualizar a esta modalidad turística, así como a este tipo de viviendas; no es objetivo de la presente investigación profundizar en este debate académico, por lo que se utilizará el primer concepto que se integró a los estudios de investigación: turismo residencial (Jurdao, 1979) y se utilizará el término “segundas residencias” para referirse al tipo de vivienda que compone a esta tipología turística.

En las últimas décadas el turismo residencial ha sido abordado por diferentes enfoques de los cuales se destacan:

a) Enfoque Migratorio

Dentro de la literatura científica, el turismo de segundas residencias es un tema que ha ido ampliando sus objetos de estudio. Un aspecto recurrente es su análisis como proceso migratorio internacional (Benson y O'Really, 2009; Müller, 2002; Rodríguez, 2004), quienes estudiaron la movilidad que se registra del norte al sur de Europa (Casado et al., 2004) y el perfil que tienen los turistas residenciales jubilados (Coles et al., 2005; O'Really y Benson, 2009; Sanz, 2008). También las investigaciones en torno al fenómeno migratorio en la costa mediterránea (Alarcón et al., 2010; Huete y Mantecón, 2010; López, 1995; Nielsen, 2009; O'Really, 2008).

Para algunos de los autores mencionados, el turismo residencial comienza precisamente con los movimientos migratorios, los cuales poco a poco fueron provocando la construcción de estas segundas casas con el motivo principal de descansar, cambiar el ritmo de vida cotidiano e incluso, para muchos migrantes, convertir con el paso del tiempo a esa segunda residencia, en su primer hogar. Dichos comportamientos pueden tener implicaciones importantes ya que la población local puede tener la percepción de que los dueños de estas casas son los que tienen el poder. Esto se puede ver reflejado en la demanda de ciertos terrenos por parte de los migrantes, provocando una gentrificación y fragmentación de terrenos, así como problemas en los ecosistemas locales (Riebsame, 1996).

b) Enfoque de mercado

El turismo residencial ha sido estudiado desde un enfoque de mercado, es decir de demanda y oferta. Para el caso de la demanda, ciertos investigadores del proceso turístico – residencial lo definen a partir de la caracterización de sus protagonistas: los turistas residenciales, definidos como una tipología de turistas, una demanda o flujo de personas, por lo general agrupadas en unidades familiares, que relocalizan su vivienda en alojamientos no reglamentados, en destinos diferentes de los de su residencia habitual, por periodos de estancia variables y con motivaciones que no

se relacionan con factores laborales (Raya y Benítez, 2002; Rodríguez, 2004). Algunas consideraciones adicionales, se relacionan con los estilos de vida y las prácticas de viaje de los turistas residenciales (Raya, 2001; McWaters cit. en Aledo, García y Ortiz, 2010; Torres, 2003; Ramón y Taltavull, 2005; Salvà, 2005).

Por su parte la oferta turística residencial puede ser entendida desde uno de los planteamientos más citados formulados por Mazón y Aledo: “el turismo residencial es la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra – hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas formas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Mazón et al., 2005).

Aunado a esto, el mercado inmobiliario también entra dentro de este enfoque de oferta, ya que el crecimiento de este tipo de turismo es resultado del gran interés del capital privado y del sector público en potencializar esta actividad debido al retorno económico y a la existencia de un mercado interesado en este producto (Gustafson, 2002; Silva y Ferreira, 2007). Cruz (2009) menciona que estas viviendas son autónomas de los operadores turísticos hasta cierto punto; sin embargo, se encuentran vinculadas al mercado inmobiliario, quien la mayor parte de las veces define cuáles áreas va a ocupar.

c) Enfoque territorial / urbano

Otros rubros ampliamente estudiados del turismo residencial son los cambios territoriales que se dan en una zona debido a la proliferación de estas casas y, el mercado de suelo o mercado inmobiliario. A este último se le considera como uno de los principales agentes que promueven la construcción de casas de descanso, provocando especulación del suelo en prácticamente todas las zonas estudiadas. Desde la década de los 70, en España, se abordaba el tema de la compra de terrenos por parte de inversores extranjeros en entornos turísticos con la finalidad de construir viviendas de descanso (Gaviria, 1974a y 1974b).

Este modelo turístico residencial esconde ciertas variedades en el modo de ocupación. Los formatos de implantación son análogos y se basan en la producción de viviendas, un fuerte consumo de suelo, y una importante generación de plusvalías (Villar, 2011). Su objetivo principal no es atraer turistas y ofrecer servicios (Mazón, 2006); sino producir suelo urbano, construir residencias y venderlas (Aledo, Mazón y Mantecón, 2007). Como aseguran Aledo y Ortiz (2006), esta actividad incluye cuatro operaciones: 1) compra de la tierra, 2) transformación en suelo urbano, 3) construcción de residencias y, 4) venta de las viviendas.

La segunda residencia tiene una doble funcionalidad: lugar de descanso y placer para el disfrute del usuario; y, una inversión rentable administrada por una persona o empresa especializada (Fonseca y Moreira de Lima, 2012). Sobre esta segunda función es donde se constituye uno de los factores más importantes para la comprensión de esta modalidad turística en diferentes países. En el caso mexicano, Hiernaux (2005) revela que la promoción inmobiliaria relacionada a las segundas residencias ha crecido perceptiblemente a inicios del tercer milenio. Fonseca y Moreira de Lima (2012), relatan como en municipios del litoral brasileño, la asociación del turismo con el capital inmobiliario se vio reflejado en la proliferación de este tipo de viviendas en la década del dos mil. También, Grippo y Visciarelli (2007) analizan la acción territorializadora de esta modalidad turística, así como su relación con la promoción inmobiliaria en pequeñas localidades bonaerenses.

Existe entonces, una interrelación entre actividades turísticas e inmobiliarias bastante intensa debido a ciertas características planteadas por Vera Rebollo (2005) y Mazón (2006): Primero, el producto residencial compite con otros emprendimientos turísticos por los espacios. Segundo, el turista residencial en su estadía no realiza actividades profesionales sino ligadas al ocio y la calidad de vida. Tercero, los turistas residenciales también utilizan otros servicios turísticos durante su estadía.

d) Enfoque Normativo

En los años siguientes diferentes investigadores se han enfocado en estudiar un variado conjunto de procesos difíciles de delimitar, en las que se entremezclan la intensa actividad económica que gira en torno al negocio inmobiliario con aspectos propios del turismo tradicional y estos, a su vez, con algunas de las nuevas formas migratorias y de residencialidad (Aledo y Mazón, 2004; Huete, 2005; Leontidou y Marmaras, 2001; Mantecón, 2008; Mazón, 1987; O'Really, 2005; Raya y Benítez, 2002; Rodríguez, 2004; Vera, 2005). Estos estudios destacan la parte urbana y territorial como uno de los elementos decisivos al momento de planificar las áreas, o municipios, que albergarán turismo residencial, dejando estas crecer de manera incorrecta causando múltiples problemáticas.

Con los resultados de sus investigaciones, Gaviria (1975 y 1976), Mira (1992 y 1995) y Vera (1987, 1990, 1995 y 2005), subrayaron que el turismo residencial se ha caracterizado casi siempre por la ausencia de una debida planificación, tanto turística como urbanística, y por su sometimiento a procesos de especulación del suelo (Mazón 2006a y 2006b). Debido a esto, numerosas localidades turísticas han desarrollado, en términos municipales, un gigantesco parque de viviendas secundarias que, en el caso específico español, viene determinado por un “solapamiento” o confusión histórica entre lo que significa el desarrollo turístico y el desarrollo inmobiliario, así como por la consecuente instrumentalización inmobiliaria de la actividad turística llevada a cabo por elites locales de empresarios y políticos (Serrano, 2007; Mazón, 2001; Vera et al., 1997).

Las investigaciones que se han realizado durante casi 50 años han demostrado que esta modalidad turística es compleja. Por un lado, analizar a la demanda con sus motivaciones y deseos por tener una casa de este tipo; por otro lado, a las comunidades receptoras, la percepción que tienen acerca de este tipo de turismo, así como los beneficios o problemáticas que conlleva; y finalmente los efectos que produce la proliferación de segundas residencias, desde la parte económica hasta la ambiental. No obstante, la parte territorial – urbana es la que recibe especial atención para fines de la presente investigación.

e) Enfoque de impactos

Uno de los primeros autores que habló acerca de las transformaciones en el paisaje derivado de la construcción de segundas residencias, fue Roche (1979). Realizó críticas ecológicas sobre la destrucción de los montes y la costa, así como críticas efectuadas contra el lujo y las desigualdades sociales. A partir de aquí, se han realizado múltiples estudios acerca de los impactos derivados del turismo residencial y sus consecuencias sobre el paisaje (Aledo, 2002 y 2008; Torres, 2003).

Desde una perspectiva teórica, Torres (2003) analiza cuáles son los impactos que esta modalidad puede tener sobre los destinos turísticos, en especial sobre los que están en las zonas de litorales y presentan cierto grado de consolidación. Como ejemplo, se destaca el estudio realizado por Aledo, Mazón y Mantecón (2005) donde refieren que el turismo residencial dentro de las comunidades del Mediterráneo español, no sólo ha impulsado el crecimiento económico, sino que ha sido el agente principal de cambio social y cultural en esa región.

Existen también estudios internacionales que hablan acerca de los problemas sociales, ecológicos y económicos que conlleva el turismo residencial. Por ejemplo, González (2003) menciona que el proceso de “turistización” ha construido en Mallorca, España varias imágenes adaptadas a la demanda y modalidades turísticas; añade que la progresiva colonización de espacios por el turismo y el aumento de las rentas producto de esta actividad económica (segundas residencias), han intensificado las condiciones de la sociedad local con aquellos territorios rurales menos antropizados del interior y la montaña.

A continuación se analizarán a los agentes presentados anteriormente, analizando la relación que guardan con el turismo residencial.

EL ESTADO

La relación entre el Estado y el turismo residencial es un tanto confusa, en ocasiones ambigua y en otro caso inexistente. Esto sucede por la propia definición de turismo residencial, ya que cuando se menciona que es “una actividad que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra – hotelero” (Mazón y Aledo, 2005); se crea una confusión dentro de las competencias político – administrativas, y en ocasiones la regulación para este fenómeno turístico no entra ni en planes turísticos o planes urbanos, ni en planes de desarrollo territorial (Bielza y Bohl, 2009).

A pesar de que existen numerosas publicaciones y estudios que detallan la complejidad de este tipo de turismo, así como sus efectos urbanísticos sobre el territorio (Huete et al., 2008); existe una ausencia de reconocimiento por parte de las autoridades competentes, lo cual al final se manifiesta en una falta de regulación y ordenación tanto en el ámbito turístico como urbanístico. El modelo turístico residencial supone un fuerte aprovechamiento y acaparamiento de bienes públicos. Cuando a los terrenos se les da una valorización económica por parte del mercado inmobiliario, el Estado avala y/o garantiza las infraestructuras necesarias para su aprovechamiento (Alberto, 2012). No obstante, este mismo mercado se beneficia de las debilidades institucionales y por lo tanto se acentúa su ritmo de expansión (Aledo y Cañada, 2012).

De acuerdo con esto, pareciera como si las autoridades locales no fueran conscientes de los impactos que las empresas privadas (inmobiliarias), tienen sobre el territorio que gestionan; por lo que prefieren concentrarse en temas cotidianos y dejar en manos privadas el proceso de desarrollo urbanístico de las localidades (Bielza y Bohl, 2009). Y esto puede percibirse en la mayoría de los Planes Urbanos de Desarrollo Municipal, donde la normatividad para este tipo de turismo no aparece o se menciona de manera muy superficial. Esto ha traído consecuencias, pues los

efectos negativos que causan las segundas residencias se han profundizado, y en muchas ocasiones ya han causado problemáticas sociales, culturales o ambientales irreversibles en los lugares donde se desarrolla.

Aunado a esta confusión acerca del papel que juega el Estado en el desarrollo de segundas residencias, no se debe olvidar que también el modelo económico juega un rol importante en cuanto a las decisiones tomadas por parte del gobierno acerca de la intervención que tiene en el proceso urbano y en este caso sobre la proliferación de este tipo de viviendas en una región.

En términos generales, el Estado tiene diversas funciones dentro de la conformación de un espacio urbano, y dentro del turismo residencial no debiera ser la excepción. Como primera función se encuentra la parte fiscal, es decir la recaudación de impuestos. Para el caso del turismo residencial, el impuesto más importante es el predial. Esta contribución fiscal puede ser la respuesta del porqué el gobierno autoriza la construcción masiva de casas de descanso, edificios con departamentos, fraccionamientos, etc., pues a mayor cantidad de edificaciones, mayor captación de ingresos por este concepto. Entonces, si en una localidad se construyen y venden una gran cantidad de viviendas, esto se verá reflejado en un aumento en la recaudación, por lo tanto, se conceden constantemente permisos de construcción.

Como segunda función se destaca la reglamentación urbana. Anteriormente se mencionó que en muchas ocasiones no existe una reglamentación dirigida directamente al turismo residencial. En los diferentes Planes Urbanos Municipales se establecen temas como: usos de suelo, construcciones permitidas, zonas de construcción, materiales permitidos, entre otros. No obstante, esta planeación no se enfoca directamente a las segundas residencias, su aplicación es general, no se establecen normas específicas para estas casas. Por lo tanto, los efectos que causan a nivel urbano, ambiental y social son evidentes.

La tercera función del Estado es la de proveedor de infraestructura. Como se mencionó previamente, la actividad turística además de demandar espacio requiere infraestructura complementaria para la operación de las diferentes actividades

turísticas; por lo que el Estado proporciona lo necesario. Para el caso del turismo residencial es mayor su incidencia. Se necesita primeramente que las vías de acceso a la comunidad sean adecuadas para el traslado de los turistas residenciales; también se requiere que las vías de comunicación dentro de la localidad se encuentren en buen estado para que el turista residencial pueda llegar a su vivienda de forma cómoda. Además, la construcción de estas casas demanda al Estado (como cualquier otra vivienda), la incorporación de servicios básicos tal como luz, drenaje, agua potable, entre otros.

Esta última función del Estado resulta interesante hablando de segundas residencias. De acuerdo con la TRSU, existe dentro de las rentas urbanas secundarias la renta de monopolio de segregación. Esta renta establece que, lo único que diferencia a los capitalistas entre sí, es la magnitud de sus capitales, por lo que muchos de ellos pueden pagar un “impuesto privado” por ocupar los mejores lugares ya sea por conectividad o aislamiento. Es decir, gran cantidad de turistas residenciales con alto nivel económico, pagan ese impuesto para “aislar” su casa; buscan alejarse del contacto con la población local y la dinámica urbana. Por lo que, en muchas zonas que presentan este tipo de turismo, se pueden observar caminos de muy difícil acceso, sin pavimentar, estrechos, sin iluminación ni señalamientos. En estos casos, la participación del Estado como proveedor de servicios públicos no es requerida ya que son los propios turistas los que están dispuestos a vivir sin este tipo de servicios a cambio de la privacidad que pueden obtener.

Sin embargo, en términos generales, la función del Estado como proveedor de infraestructura y servicios básicos, puede tener un efecto positivo para la población local pues se incrementa el equipamiento básico de la localidad. Pero por otro lado puede generar gastos extra innecesarios para el municipio, los cuales en ocasiones no puede costear. Para la resolución de dicha problemática, los gobiernos municipales deben generar herramientas adecuadas de captura de plusvalías que los ayude a costear proyectos de obra pública.

Algunos autores (Aledo, 2008; Mazón y Aledo, 2005; Salvà, 2005; Cruz, 2009; Fonseca y Moreira de Lima, 2012; Hiernaux, 2005; Vera Rebollo, 2005; Mazón, 2006; y Espasa, Fittipaldi y Michalijos, 2010) han manifestado que el turismo residencial es una actividad turística relacionada directamente con el sector inmobiliario, incluso han observado vínculos tan estrechos que se ha considerado que más que una manifestación turística es una actividad inmobiliaria.

Jaramillo (2007), señala que este agente lo que busca principalmente es obtener ganancias a partir de la venta de inmuebles o espacios construidos. Las inmobiliarias encontraron en el turismo residencial la fuente para la obtención de grandes plusvalías. Esto se observa en los grandes desarrollos inmobiliarios privados desarrollados en diversas localidades tanto costeras como de interior. Estas inversiones comúnmente van acompañadas de servicios complementarios como lo son marinas y campos de golf (Román, 2009).

Al igual que en el turismo tradicional, las inmobiliarias tienen como principal motivación invertir y/o comprar en ciertas zonas debido a su localización geográfica. Las inversiones inmobiliarias apuntan a la valorización de los componentes ambientales de la localización, incluyendo cuestiones ambientales y estéticas (Koberwein, 2015). El paisaje es una de las esencias del turismo como fenómeno espacial, posee incidencias territoriales que en definitiva se traducen en impactos paisajísticos y, con frecuencia, influye de manera decisiva en la configuración del espacio (Clavé, 1999). Además, es un factor explicativo de la expansión, la ubicación y el precio de los sitios turísticos residenciales. Es decir, la localización es el factor clave para comprender por qué las segundas residencias se ubican en ciertos lugares, porqué se propagan y porqué, en muchas ocasiones, adquieren precios muy altos.

La edificación de segundas residencias en estas localizaciones estratégicas, generan rentas del suelo. Primeramente, las relacionadas con la constructibilidad, es decir, en muchas ocasiones estas casas son construidas en zonas

geográficamente complejas, ya sea en peñascos, laderas o incluso en suelos arenosos o anegados, esto provoca que, aunque su valor de uso sea el mismo, su construcción conlleve un costo mayor. Las segundas rentas urbanas primarias que se generan son las relacionadas con la localización las cuales, como se mencionó anteriormente, se dan porque las viviendas se construyen en terrenos privilegiados a los cuales tienen acceso los poseedores del capital (oferta o demanda) (TRSU, 2007).

Por otra parte, las segundas residencias provocan rentas de monopolio de segregación. Esto se da nuevamente por cuestiones de localización, es decir, los dueños del capital recurren a un gasto conspicuo para acceder a aquellos terrenos que tengan ubicaciones privilegiadas, provocando que la población con menos ingresos acceda a terrenos menos favorecidos (incluyendo servicios públicos básicos), provocando un fenómeno de segregación. Además, dentro de esta renta los impuestos privados juegan un papel importante ya que los demandantes de los terrenos pagan estos impuestos con la finalidad de alejarse ya sea de la cabecera del núcleo urbano, de las zonas con más tráfico vehicular, e incluso en ocasiones hasta buscan terrenos alejados de las vías de comunicación tradicionales, es decir, buscan el aislamiento total y pagan por ello (TRSU, 2007).

Como se observa, es entonces la localización de los terrenos el principal factor que motiva al mercado para comprar o vender una segunda residencia. Y este factor también explica la razón por la cual gran parte de la literatura científica que estudia al proceso de urbanización turística y al modelo turístico residencial; mencionan al paisaje como el más afectado por el turismo residencial, ya que con la propagación de casas, fraccionamientos, condominios y edificios se da una saturación y densificación urbana, con un consumo extraordinario de recursos y altas capacidades de carga (Marchena, 1990; Fernández, 2003; González, 2008; Navarro, 2004; Requejo, 2007).

No obstante, la demanda es el principal agente para que existan las segundas residencias, por lo que es importante analizarla. Para el caso del turismo residencial a esta demanda se le conoce como turistas residenciales.

Huete y Mantecón (2015) señalan que los turistas residenciales, también llamados migrantes residenciales, son aquellas personas que deciden mejorar su calidad de vida a través de un cambio residencial relacionado con la creación de una cotidianidad distinguida por nuevas experiencias de ocio y la búsqueda de relaciones sociales cercanas. A partir de este concepto se han realizado diversos estudios para establecer los diferentes perfiles que pueden tener estos turistas. No obstante, establecer un solo perfil para los llamados turistas residenciales puede resultar poco objetivo, esto debido a las características tan diversas que pueden presentar.

Como se mencionó anteriormente, los primeros estudios de este tipo de turistas comenzaron con los jubilados europeos que buscaban adquirir una segunda residencia en una zona con ciertas características como ubicación o clima. Por ejemplo, López (2019) destaca que en España los turistas residenciales basan su decisión de compra en el clima y el precio, así como calidad de vida, estabilidad social y jurídica, y dotación de equipamientos e infraestructuras.

Aunado a los perfiles de jubilados europeos, Hall y Müller (2004) mencionan que estas personas han escogido la costa española como una zona preferida para la compra de una segunda residencia ya sea con fines turísticos, de ocio o incluso para establecerse de forma semipermanente o permanente en ese lugar, logrando una mejor calidad de vida.

Por ejemplo, en Marruecos la adquisición de una segunda residencia está dada por la oferta de entornos exóticos, como el turismo cultural ubicado en Marrakesh y destinos de playa en el sur del país donde se forman urbanizaciones cerradas provistas de piscinas y zonas ajardinadas (Gil de Arriba, 2011a). El autor agrega que son turistas franceses y españoles de alto poder adquisitivo principalmente los que han adquirido una vivienda turística en este país.

Un caso más es el de Turquía. En este destino Ibrahim et al. (2009) identificaron como elementos que determinan la decisión de adquirir una segunda residencia en ese país es el factor climático, la accesibilidad del destino y un entorno social tranquilo. Así mismo los autores destacaron que, con relación al perfil del turista en su mayoría eran jubilados europeos con cierto nivel adquisitivo alto para adquirir una propiedad en esa zona.

Por su parte en México, dependiendo el destino los turistas residenciales poseen ciertas características. Por ejemplo, en Malinalco, México, el perfil de este tipo de turista se identificó “con lo culto, lo rural, lo privado y lo selecto” (Escobedo et al., 2014, p.53). En el caso de Nayarit, México, Salazar (2019) destaca una gran presencia de turistas residenciales ubicados dentro del segmento conocido como *baby boomers*, los cuales forman parte de residenciales exclusivos debido a su alta capacidad de consumo e importantes impactos en la economía. Siguiendo con la autora, señala que a pesar de que el objetivo principal de dichos turistas ha sido el ocio, han comprado terrenos a la orilla de la playa y han emprendido negocios turísticos.

Cancún es otra ciudad característica en el desarrollo del turismo residencial. Aquí se ofertan espacios mixtos donde el hotel forma parte de otros conceptos inmobiliarios como condominios, casas y lotes, por lo que comercios y campos de golf se vinculan a estos desarrollos inmobiliarios (Jiménez y Sosa, 2010). Los autores también destacan que los turistas residenciales adquieren una vivienda en esta zona debido a la ubicación, la imagen urbana, el atractivo del destino, así como la calidad de las instalaciones y los servicios de la ciudad.

A pesar de la diversidad que se puede encontrar en los perfiles turísticos – residenciales, existen algunos indicadores que han ayudado a homogeneizar la creación de dichos perfiles. Por ejemplo, el Instituto de Estudios Turísticos (IET) de España, propone indicadores como gasto turístico, estacionalidad, tipo de alojamiento y variables demográficas (Jueguen & Rodríguez, 2011). No obstante, cada investigador ha recurrido a las variables o indicadores necesarios para establecer el perfil de los turistas residenciales.

El conocer los perfiles de los turistas residenciales resulta fundamental para el mercado inmobiliario ya que, junto con la localización geográfica, podrán contar con una herramienta valiosa para ofertar las segundas residencias y lograr la maximización de ganancias que buscan en la compra – venta de este tipo de viviendas.

Una vez analizados los agentes que participan en el desarrollo y proliferación de segundas residencias en un núcleo urbano, se mencionan los principales efectos que provoca el turismo residencial.

EFFECTOS PROVOCADOS POR EL TURISMO RESIDENCIAL

Cualquier actividad económica provoca efectos sobre una sociedad, el ambiente y el territorio, por lo que el turismo no es la excepción. Ya se mencionaron algunos de los impactos que se dan en las zonas turísticas, pero el turismo residencial produce efectos específicos que lo diferencian de otras modalidades. Diversos autores (Vera Rebollo, 1997; Calabuig, 2001; Torre Bernier, 2003; Mazón, 2006 y Cañada, 2010), coinciden en que las localidades donde se desarrolla este tipo de turismo pasan por un proceso de transformación social, de impactos ambientales y de cambios urbanos y territoriales; por lo que es importante resaltar cada uno de ellos.

a) Transformaciones sociales

Se ha demostrado que el turismo residencial genera desigualdad social, la cual se manifiesta a través de la concentración en un mismo territorio de sectores de población de diferentes clases sociales, turistas residenciales, trabajadores necesarios para que la actividad se desarrolle, tanto en construcción como en cuidado y mantenimiento de las viviendas; desposesión de bienes comunitarios para aprovechamiento de unos cuantos; vulnerabilidad y precariedad de unos frente a la opulencia de otros (Aledo y Cañada, 2012).

Aún, considerando que el turismo residencial es una forma de movilidad y residencialidad característica de las sociedades avanzadas (Mazón y Aledo, 2005), su presencia en países menos desarrollados genera una polaridad social y representa una forma de exclusión social; además, este fenómeno turístico en países en vías de desarrollo ha generado núcleos de riqueza que favorecen las fracturas sociales. Estas situaciones se agravan por la ausencia de una planificación territorial, pues el desarrollo responde a motivaciones estéticas antes que a la integración social y respeto al entorno (Bielza y Bohl, 2009).

Algunas otras transformaciones sociales se dan cuando los turistas residenciales modifican y perturban el comportamiento de las poblaciones locales. En muchas ocasiones la recepción de estos turistas no es ni la más cómoda ni agradable para la localidad anfitriona, ya que con su llegada producen cambios estructurales a la sociedad afectando tradiciones y prácticas locales (Colmenares, 2013). Es decir, el turismo residencial modifica estilos de vida, actividades económicas, aumentos poblacionales, falta de empleo calificado, abandono de actividades primarias, migración, entre otros (Deverdun, 2015).

Por otra parte, los propietarios de segundas residencias no se perciben como turistas, ya que su desplazamiento no es motivado por un atractivo que desea conocer, sino que, su viaje tiene como finalidad llegar a un lugar vital rodeado de un entorno que le es familiar (Bielza y Bohl, 2009). El tener una casa fuera de su lugar de residencia habitual, está motivado por un deseo de descanso, de alejamiento de las actividades cotidianas y de ocio; por lo que la utilización de oferta turística tradicional o local se encuentra fuera de sus prioridades.

b) Impactos ambientales

Los impactos ambientales son de los más visibles y de los más difíciles de contrarrestar. En este punto, se destaca la eliminación de vegetación, el descarte de residuos sin tratamiento previo, y la decadencia del destino turístico debido a la pérdida de calidad ambiental y de bellezas naturales (Gartner, 1987). Además, el proceso desordenado de construcción afecta al paisaje y a la naturaleza en general,

siendo estos dos de los principales atractivos para el desarrollo de estas casas (Noorloos, 2013).

Aledo (2002) señala que esta modalidad turística se caracteriza por su naturaleza fagotizadora; es decir, necesita consumir constantemente tierras para transformarlas en espacio urbano que será usado para construcción de viviendas residenciales que buscarán ser vendidas lo más pronto posible para continuar con el financiamiento de nuevos proyectos. De aquí, que los espacios rurales o pequeños poblados sean clave en la atracción de este tipo de turismo, ya que el turismo residencial busca tranquilidad principalmente, y estas zonas pueden ofrecerlo; además pueden suponer una mayor rentabilidad para la inversión inmobiliaria (Grippio y Viscarelli, 2007).

c) Cambios urbanos y territoriales

El turismo residencial provoca un agotamiento del suelo urbanizable; esto es, la falta de planificación urbanística, junto con la excesiva dependencia de la expansión urbana, genera impactos con el agotamiento del suelo y la incapacidad de seguir llevando adelante un modelo de desarrollo urbanístico (García – Andreu, 2014).

Estos cambios provocan una urbanización difusa (González y Mantecón, 2014), debido a la dispersión e intersección no planificada de terrenos destinados a actividades económicas tradicionales. Se crean, además, áreas de servicios requeridas por los “nuevos” habitantes, deseosos de un mayor contacto con la naturaleza, pero reacios a dejar las comodidades de la vida urbana. A esto se le debe sumar el impacto territorial de las nuevas infraestructuras de comunicaciones imprescindibles para sostener estas transformaciones, las cuales profundizan los efectos ambientales (Alberto, 2018).

Para Noorloos (2013), diversas problemáticas se derivan del turismo residencial debido a su enfoque en la compra y venta de tierras; la falta de desarrollo de servicios; así como el aumento en los precios del suelo, lo cual causa desplazamiento y exclusión de la población local. Además, cuando se generan los cambios en el uso de suelo, los terrenos ejidales de la gente local son comprados a

muy bajo precio por los grandes capitalistas para posteriormente ser vendidos a los turistas residenciales a precios mucho más altos, provocando especulación del suelo, despojo y segregación social.

Los autores mencionados coinciden en que el modelo de turismo residencial no es un instrumento de desarrollo local, más bien resulta lo contrario. Cuando se valoran de forma holística los efectos que ha provocado a escala local, se puede afirmar que los impactos negativos superan a los positivos. Esto dado en gran parte debido a la falta de planeación gubernamental.

URBANIZACIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Una vez expresados todos los elementos que caracterizan al turismo residencial, así como los agentes que participan en su desarrollo, se puede decir que el turismo residencial se materializa en el uso de un espacio geográfico bajo un determinado modelo de implantación: organización del territorio y lógicas de usos del suelo (López – Palomeque y Vera, 2001). Utiliza al suelo urbano de acuerdo con las necesidades que va provocando en la demanda turística residencial y con esto comienza a estructurar el territorio donde se manifiesta. Este modelo se asocia directamente con la venta del suelo, la construcción, la promoción inmobiliaria y el aparato de prestación de servicios (Vera, 1990).

Para esta modalidad turística, la edificación es el elemento que mejor define el proceso de producción de espacio. Las construcciones y el suelo afectado por dicho proceso permiten diferenciar los límites de la expansión del fenómeno turístico – residencial, así como sus características, connotaciones morfológicas, tipológicas y el cambio de uso de suelo que ha sido capaz de crear un nuevo paisaje (Vera Rebollo, 1986). Esto se puede observar en muchos núcleos urbanos, donde la proliferación de estas viviendas ha cambiado la imagen urbana. Playas, montañas, lagos, bosques han sido invadidos por segundas residencias modificando todo el entorno.

El turismo residencial, necesita pasar por un proceso impulsado por el sector construcción – inmobiliario, el cual implica un consumo de grandes superficies de territorio para la edificación de los diferentes tipos de vivienda. Por lo que, se puede observar una relación entre el mercado de suelo y el turismo residencial, plasmada en el espacio urbano mediante la proliferación de proyectos inmobiliarios destinados a incrementar la oferta de alojamiento (Espasa, Fittipaldi y Michalijos, 2010). En este punto se destaca, que el turismo residencial no es únicamente la edificación de viviendas, sino que éstas requieren de oferta complementaria o amenidades de ocio y recreación, por ejemplo: campos de golf, albercas, casas club, entre otros. Debido a esto es que demanda una gran cantidad de espacio.

Es entonces que, retomando los planteamientos de Mullins (1991), Clavé (1998), Sánchez (1985), así como López – Palomeque y Vera (2001), se propone la siguiente conceptualización de proceso de urbanización turística residencial:

La urbanización turística residencial es un tipo de urbanización capitalista espacialmente compleja, relacionada principalmente con la construcción y venta de viviendas secundarias, las cuales articulan el territorio, modifican los usos de suelo y provocan diversos efectos adversos, todo debido a la interacción entre turistas residenciales, mercado inmobiliario y Estado.

Tomando el concepto de urbanización turística residencial como base, a continuación, se presenta uno de los casos más representativos a nivel mundial, donde se observan una serie de problemáticas que ya se han generado y se siguen produciendo debido al turismo residencial, así como la interacción entre el Estado, la oferta y la demanda. Las Islas Baleares en España son un ejemplo claro de cómo el turismo residencial ha provocado una transformación socio-territorial muy notable y ha modificado las condiciones naturales del lugar, todo con la aprobación del gobierno y la alta presencia del mercado inmobiliario. El conocimiento de este caso permite tener más elementos de análisis que posibilitan el comparar lugares semejantes, tal como el elegido en la presente investigación. Así mismo, da la posibilidad de considerar las soluciones dadas en España como una alternativa a otras zonas con las mismas características.

CASO: ISLAS BALEARES, ESPAÑA

Las Islas Baleares son un archipiélago español ubicado en el Mar Mediterráneo, frente a la costa oriental de la Península Ibérica, formado por 5 islas y varios islotes. Se divide en dos grupos distintos de islas: las del nordeste, llamadas “Gimnesias” conformadas por Mallorca, Menorca y Cabrera; y, en el suroeste, las llamadas “Pitiusas” formadas por Ibiza y Formentera. El archipiélago balear cuenta con un millón de habitantes aproximadamente, y gracias a su clima templado y la belleza de sus paisajes y playas, es uno de los principales destinos turísticos españoles (Vicente, 2017).

Imagen 1: Ubicación Islas Baleares, España



Fuente: Pinterest.es

Imagen 2: Islas Baleares, España



Fuente: hosteltur.es

Imagen 3: Peñascos de las Islas Baleares, España



Fuente: Greenpeace.org

En el documental “Todo incluido. Daños y consecuencias del turismo en las Islas Baleares” (Inclòs, 2018), destacados investigadores del turismo y del turismo residencial como Iván Murray, Joan Buades, Macià Blàzquez y Xim Valdivielso, así como personas pertenecientes a patronatos comunitarios, ex hoteleros y restauranteros, detallan las principales problemáticas a las cuales se han enfrentado las Islas Baleares ante la llegada masiva de turistas. Dentro de este

análisis se incluye al turismo residencial, las inmobiliarias, el Estado y las plataformas digitales como partes esenciales de estas transformaciones que han tenido las Islas desde hace más de 60 años.

El turismo inicia en las Islas Baleares en la década de 1930, pero es hasta 1950 cuando comienza el crecimiento en la actividad turística. A través de las sugerencias del Banco Mundial, España se abre al turismo utilizando como canal a la zona de Baleares. Los primeros inversionistas fueron familias españolas de alto poder adquisitivo (por ejemplo los Barceló), quienes iniciaron con las primeras construcciones hoteleras en la zona. Estos primeros hoteles se construyen sin ningún tipo de reglamentación y uno de los primeros problemas que muestran es que las descargas de aguas residuales se hacían directamente al mar, situación dada por la falta de regulación.

Cuando el presidente del gobierno Balear Gabriel Cañellas (1983 – 1995) señaló que: “Mallorca debe ser la segunda residencia de Europa”, la sociedad de Las Baleares en poco tiempo se vio involucrada en muchas políticas del capitalismo turístico a nivel mundial, convirtiéndose en un modelo que se ha replicado en la Costa del Sol, Las Canarias y El Caribe. Este modelo capitalista se caracteriza por una explotación de playas y lugares con altos valores paisajísticos que cuando lo desnaturaliza se traslada a un lugar que genere más rendimiento o a un lugar no tocado. Esta apropiación de espacio llevó al gobierno a imponer algunas restricciones a través de ciertos impuestos turísticos (ecotasa); no obstante, los investigadores consideran que esta imposición solo fue para demostrar que el gobierno era quien mandaba y no el sector inmobiliario.

En el 2016 se estimó que en Mallorca se construía en su costa cada año el equivalente a 217 campos de fútbol. A partir de los años 50 y 60 se urbanizaba una hectárea diaria, es decir, 10,000 m² durante 60 años aproximadamente. Actualmente, los espacios agrarios productivos, los naturales y los paisajes ya fueron arrasados. Aunado a esto, el aumento de turistas ha generado la necesidad de ampliar carreteras, calles, aeropuertos, etc.; así como la gestión de más agua para todo este crecimiento urbano. De acuerdo con los investigadores, la

planificación no ha parado la masificación de desarrollos inmobiliarios turísticos residenciales ya que los planes urbanos del municipio se crearon durante el boom del dúo inmobiliario – turístico y son los que siguen vigentes.

Esta depredación del territorio obedece a una lógica expansionista neoliberal: “expansión al máximo, ocupar el mayor territorio posible, generar el máximo consumo posible porque el beneficio será muy grande” (Murray, 2017).

Otras de las problemáticas a las cuales se han enfrentado son los cambios que se han dado en la vivienda a raíz del surgimiento de plataformas digitales de arrendamiento. Los booms turísticos han colonizado los espacios y ahora también la vivienda, un lugar que es considerado privado que no debería ser comercializado o mercantilizado. Para el caso de Mallorca, en el 2016 se contabilizaron 78 mil plazas solo en Airbnb, en poco tiempo subió a 120 mil y Homeaway ya ofrecía 160 mil plazas para todas las Islas Baleares. El crecimiento fue exponencial de una semana a otra.

Para el caso de Ibiza se destaca que los principales efectos que están creando estos alquileres turísticos son los relacionados a los aumentos paulatinos que se dan en los alquileres, obligando a los habitantes locales (principalmente aquellos que viven en edificios multifamiliares) a dejar sus viviendas e irse a vivir a otras zonas más económicas, es decir se da un efecto de segregación socio-espacial. Así mismo, se observan situaciones de desahucios provocando que las personas de menos recursos pierdan sus propiedades (acumulación por desposesión). Todo esto ha provocado también un fenómeno de gentrificación que ha afectado a gran parte de la población local de esa ciudad (Inclòs, 2018).

Y a pesar de que el gobierno local ya está comenzando a regular estas prácticas de alojamiento a través de las plataformas digitales, aún no se han visto los resultados esperados en ninguna de las ciudades que conforman las Islas Baleares.

Este documental muestra cómo el turismo residencial en estas ciudades españolas ha provocado una serie de transformaciones territoriales, sociales y ambientales, también resalta cómo el mercado inmobiliario es el principal promotor de este tipo

de turismo el cual ha trabajado bajo una lógica capitalista – neoliberal, es decir, prácticamente sin ningún tipo de control o normatividad por parte del gobierno. La expansión y apropiación de espacio se ha realizado a través del auspicio gubernamental, el cual ha buscado obtener también ganancias económicas derivadas de todo este incremento turístico exponencial en las Islas, sin medir que las consecuencias sociales y ambientales pueden ser muy altas si no toma el control y regula toda la actividad turística. A través de este ejemplo se pueden observar las relaciones que existen entre los 3 actores analizados en la presente investigación y cómo éstas provocan una serie de impactos negativos que afectan a la sociedad receptora de turismo residencial, a la ciudad y al medio ambiente.

TURISMO RESIDENCIAL EN MÉXICO

En México se han desarrollado múltiples investigaciones relacionadas con el turismo residencial, las cuales han retomado temas planteados en otros países, por ejemplo, la migración (Ramírez, 1992; Casas - Beltrán, 2013; Janoschka, 2013). Estudios relacionados con la conceptualización de la oferta y la demanda de este tipo de turismo (Hiernaux, 2005, 2009; Monterrubio y Osorio, 2017; Dattwyler, 2017). Los efectos que causa este tipo de turismo en ámbitos sociales, culturales, territoriales y ambientales (Casas - Beltrán, 2013; Palafox, 2014; Arias, 2007; Ildelfonso, et al., 2015; Deverdun, et al., 2015; Ramírez et al., 2017). Así como, investigaciones que relacionan al turismo residencial con cuestiones urbanas (Acosta, 2008; Camacho, 2015; López et al., 2011; Vargas, 2015).

Se han realizado estudios de caso en diferentes ciudades mexicanas que presentan turismo residencial, los cuales han abarcado diferentes temas destacando principalmente los efectos que causa dentro de estas ciudades donde se desarrolla. Algunas de las investigaciones realizadas en el norte del país (López, 2014; Casas – Beltrán, 2013; Acosta, 2008; Acosta, et al., 2015; Bosque, 2011; Enríquez, 2018). En la costa del pacífico (Bastos, 2016; Torreros y Medina, 2018; Lizárraga, 2016;

Gallegos, 2008; Valdivieso y Coll – Hurtado, 2010; Carrascal y Villegas, 1998). En el sureste mexicano (Camacho, 2015; Aldape, 2010; Calderón – Maya, 2009; Pérez y Carrascal, 2000). Así como en ciudades de interior (Deverdun, et al., 2015; Ildfonso, et al., 2015; Arias, 2007; Ramírez y Osorio, 2017; Monterrubio y Osorio, 2017).

Como se puede notar, la investigación en torno al turismo residencial ha sido interesante para gran cantidad de autores, tanto por sus diversos enfoques de estudio como por la cantidad de casos de ciudades mexicanas que presentan este tipo de turismo. Y es dentro de los estudios del turismo residencial, que se destaca una descripción de los modelos de segundas residencias que se pueden encontrar en México realizada por Daniel Hiernaux en 2005.

El autor destaca que la construcción de este tipo de viviendas es prácticamente imposible de cuantificar, sin embargo dos modelos dominan: el primero se relaciona con la casa de fin de semana la cual se sitúa en un destino relativamente cercano, es decir, dos o tres horas máximo del lugar de residencia permanente. El segundo modelo es en una zona de playa, lo cual implica que su frecuencia de visita sea menor, dándose principalmente en vacaciones escolares, puentes largos, pero no para fines de semana normales.

A partir de estas consideraciones, el autor propone la siguiente clasificación:

1. Vivienda unifamiliar, es la más frecuente particularmente en destinos de interior y presenta diferentes modelos, destacando:
 - a. Casa tradicional comprada y remodelada, la cual es una vivienda urbana o de pueblo valorizada por su localización y calidad arquitectónica; la vivienda está integrada al entorno urbanizado y resulta complicado identificarlas como segundas residencias.
 - b. Viviendas heredadas (patrimonio), en este caso el nivel de ingresos de la persona que hereda no siempre son acordes con el nivel socioeconómico más altos del dueño original, por lo que los arreglos son modestos y difícilmente distingue si la vivienda es una segunda residencia.

- c. Estructuras de alto valor histórico patrimonial, aquí se observa una restauración de haciendas o edificios antiguos que se adaptan para fines residenciales. Estos casos son los menos pues se necesitan grandes recursos económicos para realizar los cambios y el mantenimiento necesarios a las propiedades.
 - d. Casas nuevas construidas por un particular, es la categoría que se da con más frecuencia en sitios tanto de interior como de litoral. A partir de 1960 debido a la mejor situación económica del país, se da un boom en la construcción de segundas residencias, explosión que se da hasta inicios de 1980 (Hiernaux, 2005).
 - e. Casas individuales en fraccionamiento y construidas por un promotor. Este tipo de segundas residencias ha ido aumentando derivado del crecimiento de la oferta inmobiliaria, consolidando un sector inmobiliario significativo tanto en la construcción vertical como en la construcción de segundas residencias para estratos medio bajo, de tipo “fraccionamientos campestres”¹.
2. Segundas residencias en conjuntos multifamiliares. Este tipo de construcción está presentando una tendencia creciente, y está cubriendo una gran parte de la oferta. Este tipo de implantación se distribuye en el territorio de forma diferencial y se da en sitios de nuevo desarrollo o destinos muy consolidados de gran escala. Lo anterior se relaciona con varios factores:
- a. La consolidación del desarrollo que implica una renta del suelo creciente y por tanto la necesidad de densificar desarrollos para obtener un retorno de capital y ofertar precios más bajos de las viviendas.

¹ Los compradores extranjeros, en su mayoría, no pueden realizar actividades de construcción debido al alejamiento geográfico y al desconocimiento de las reglas de construcción, permisos y licencias. Los compradores nacionales, no siempre edifican por razones similares, aunque hay compradores de altos ingresos que pueden recurrir a arquitectos independientes capaces de cubrir las actividades relacionadas con la construcción. También incide el factor costo, ya que los conjuntos residenciales suelen ser inferiores a lo que cuesta una edificación individual.

- b. Aceptación de la clase media de residir en multifamiliares, aquí se incluye el factor seguridad, ya que estos conjuntos permiten tener un mayor control de las viviendas cuando están desocupadas. Los costos de los servicios colectivos también son menores, por ejemplo: albercas, instalaciones y amenidades colectivas.

Con la descripción de estos modelos de segundas residencias se puede sintetizar que si bien la demanda para este tipo de viviendas, necesitan cierto poder adquisitivo, éste no forzosamente debe ser muy alto, sino que la adquisición de una segunda residencia puede recaer en diferentes segmentos de mercado turístico residencial.

El turismo residencial es una modalidad turística que se caracteriza principalmente por la adquisición de suelo por parte de las inmobiliarias para construir viviendas y posteriormente venderlas a una demanda específica que busca poseer una segunda residencia en un sitio con ciertos elementos ligados a sus necesidades.

Es una actividad que más que relacionarla con el turismo per se, se debe vincular con el sector inmobiliario ya que éste ha sido el encargado de crear, ofertar y proliferar segundas residencias en diversos núcleos urbanos. El sector inmobiliario ha buscado edificar estas viviendas en zonas privilegiadas, en terrenos que cuentan con atractivos naturales y/o culturales y gracias a esto han generado ganancias monetarias que quizá no tendrían al desarrollar viviendas en otros lugares.

Las segundas residencias, en muchas ocasiones, demandan grandes cantidades de superficie, pues las viviendas se ofrecen a la venta junto con oferta complementaria como campos de golf, zonas ajardinadas, albercas, o cualquier otro recurso atractivo para los turistas residenciales. Además, con la implantación y desarrollo de este tipo de viviendas, surgen otro tipo de amenidades como cines, centros nocturnos, restaurantes o bares, cercanos a estas zonas turísticas – residenciales. Así como centros comerciales, supermercados, tiendas de conveniencia, entre otros. Toda esta oferta complementaria en torno a las segundas residencias se ve acompañada de infraestructura que se crea para su desarrollo:

calles, avenidas, servicios públicos, etc. Es decir, el turismo residencial no se limita únicamente a la construcción de casas, de forma paralela genera la “necesidad” de tener cerca la mayor cantidad de recursos que hagan más agradable la estancia de los turistas residenciales.

Por otra parte el papel del Estado en esta tipología turística se vuelve fundamental tanto para su implantación como para su desarrollo. Si bien como parte de las tareas que tiene el Estado está el crear vivienda suficiente para sus habitantes, el turismo residencial surge como un agente que también oferta viviendas para ciertas personas. Entonces, si no se regula, planea u organiza la construcción de estas segundas residencias se corre el riesgo (cómo ha sucedido en la mayoría de las regiones donde se da el turismo residencial) de que éstas residencias ocupen los mejores terrenos y las viviendas destinadas a la población local tengan que ser construidas en zonas más alejadas y precarias, constituyendo con esto un problema para el propio gobierno.

Se han encontrado entonces los tres agentes que participan en el desarrollo del turismo residencial en un núcleo urbano. Primeramente, el Estado quien otorga los permisos necesarios para la edificación de las segundas residencias, cobra los impuestos necesarios y otorga la infraestructura requerida para la implantación de estas viviendas. Por otro lado se encuentra el mercado inmobiliario quien, dentro de un modelo capitalista – neoliberal, ha tenido las oportunidades y facilidades para ofertar una gran cantidad de segundas residencias de diversas características en un sinfín de núcleos urbanos. Y, finalmente la demanda turística – residencial, la cual busca adquirir este tipo de vivienda con la finalidad, principalmente, de descansar y tener momentos de ocio y descanso.

CAPÍTULO 3: CASO DE ESTUDIO: ACAPULCO, GUERRERO. MÉXICO

El objetivo del capítulo es analizar una ciudad turística que a lo largo de su historia ha desarrollado no solo una oferta turística variada, sino también presenta una gran cantidad de segundas residencias las cuales poco a poco han proliferado dentro del territorio. El análisis presentado incluye a los agentes involucrados en este proceso de construcción de viviendas turísticas: el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales. Se explica cómo dichos agentes han sido los encargados de generar un proceso de urbanización turístico – residencial y se muestra cómo se encuentra actualmente la ciudad con relación a las segundas residencias.

ACAPULCO, GUERRERO

GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO

El municipio de Acapulco de Juárez se localiza en el litoral sur del Estado de Guerrero, México, en el municipio que lleva el mismo nombre, teniendo comunicación marítima a través del Océano Pacífico. Acapulco (como se le conoce) se encuentra en la bahía de Santa Lucía, protegido del mar abierto por la península de Las Playas en el noroeste y por Punta Bruja en el sureste. Está rodeado de montañas cercanas al litoral que son parte de la Sierra Madre del Sur (Imagen 5). Dicha conformación física es uno de los principales atractivos turísticos del puerto, pues favorece la vista panorámica casi desde cualquier lugar, además la conformación evita un alto oleaje y sirve de protección contra huracanes (Campodonico y Nerys, 1980).

Imagen 4: Ubicación geográfica. Acapulco, Guerrero



Fuente: Informe final municipal, Acapulco de Juárez, Guerrero, México. Índice básico de las ciudades prósperas, 2016. Aportado por Centro EURE.

Cuenta con un clima tropical húmedo y seco. Las tormentas tropicales y los huracanes son una amenaza desde mayo hasta noviembre. Los meses con más lluvia son agosto y septiembre. Su temperatura media es de 27.9° C, la temperatura anual se encuentra entre 31.4°C la máxima y la mínima a 24.5°C. Las zonas más cálidas están al lado del mar (PMD, 2018 – 2021).

El municipio presenta tres formas de relieve: accidentado que comprende el 40%; semiplano con el 40%, y plano con el 20%. La altitud varía desde el nivel del mar en la zona costera hasta 169 m. El suelo presenta en su constitución dos tipos: chernozem negro y pradera, los primeros son aptos para la agricultura y cultivo de

diversas especies vegetales y los segundos resultan propicios para la ganadería. Con relación a su hidrografía, el municipio forma parte de dos regiones hidrológicas: la de Costa Grande (abarcando toda la zona oeste, suroeste y sur del municipio) y la de Costa Chica – Río Verde (la cual forma parte del río Papagayo) (PMD 2018 – 2021).

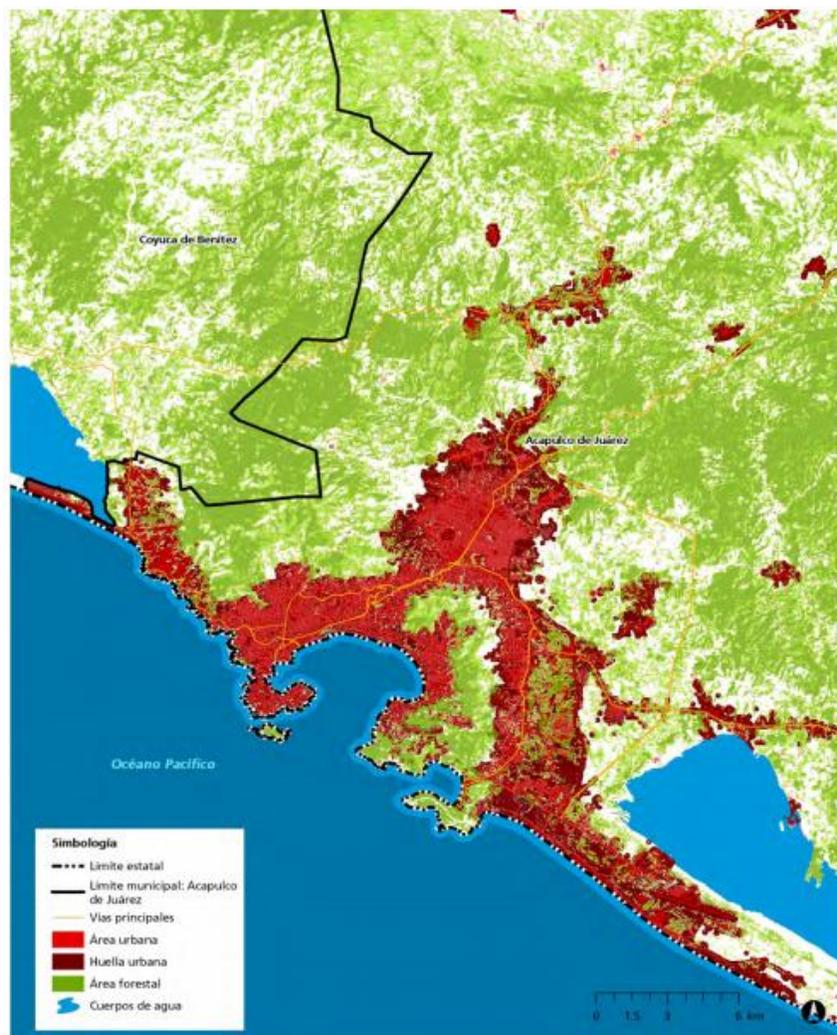
Dentro de los aspectos socioeconómicos se destaca que el municipio de Acapulco de Juárez contaba con una población de 779 mil 566 habitantes (INEGI, 2020), colocándolo como el municipio más habitado de todo el estado de Guerrero (23% del total estatal). El Consejo Nacional de Población (CONAPO) muestra una tendencia de estabilización en su tasa de crecimiento poblacional, por lo que estima que para 2030 la población sea de 879 mil 038 habitantes (CONAPO, 2019). El grueso de la población es urbana y representa 85%, el resto es población rural. La densidad poblacional es de 455 habs. / km² y el índice de urbanización es de 89.5%, por lo cual Acapulco es un municipio muy poblado, con una superficie urbanizada de 120.4km² (PMD 2018 – 2021).

Con relación a los resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del tercer trimestre 2018, la población económicamente activa (PEA), representó el 58% de la población total de más de 15 años (551 812 personas); el 98% de la PEA corresponde a la población ocupada y el 2% a población desocupada. Al tercer trimestre del año 2018 en el municipio el 59.43% de la PEA se ocupó en el sector de servicios, el 23.53% al comercio; el sector secundario con el 9.60% en el ramo de la construcción y el 5.52% a la industria manufacturera; en el sector primario solo se ocupa el 1.32% de la población (PMD 2018 – 2021).

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

La zona metropolitana de Acapulco (ZMA) es el área conformada por la ciudad y el puerto de Acapulco, su municipio homónimo y el municipio de Coyuca de Benítez. La ZMA tiene una extensión de 3 mil 538.5 km², el área que comprende al municipio de Acapulco (zona roja), tiene una extensión de 1 883.6 km² y representa la zona de estudio del presente trabajo.

Imagen 5: Delimitación zona de estudio. Acapulco, Guerrero



Fuente: Informe final municipal, Acapulco de Juárez, Guerrero, México. Índice básico de las ciudades prósperas, 2016. Aportado por Centro EURE SC.

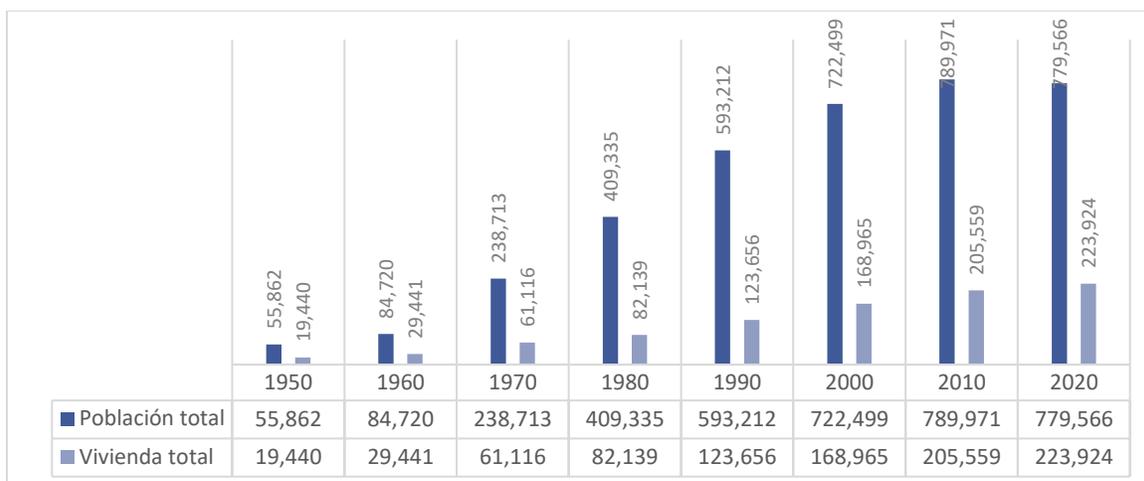
La ciudad de Acapulco, Guerrero ha pasado por una serie de cambios sociales, políticos y urbano – territoriales. Es un sitio que creció y proliferó gracias al turismo pues desde la década de 1920 comenzó a desarrollar esta actividad de manera paulatina. Poco a poco con la incorporación de infraestructura y planes gubernamentales tanto federales como estatales, el turismo se potencializó hasta el punto de convertirse en el lugar turístico más importante de todo el país. Así mismo, el turismo residencial apareció a la par del nacimiento de Acapulco como zona turística, ofreciendo una alternativa de alojamiento, la cual también ha mostrado cambios a lo largo de la historia de la ciudad. La ciudad ha pasado por altibajos en su proceso de urbanización y a casi un siglo de su activación como zona turística y turística residencial, sigue siendo uno de los lugares más visitados por el turista nacional.

Es por esto que a continuación, se presenta el proceso de urbanización y de urbanización turístico - residencial de Acapulco, utilizando a los tres agentes principales presentados anteriormente: el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales.

PROCESO DE URBANIZACIÓN DE ACAPULCO, GUERRERO

El proceso de urbanización de Acapulco tiene sus inicios desde finales de la década de 1920. La información con la que se cuenta para entender ese comienzo se encuentra en documentos históricos. No obstante, la información estadística con la que se cuenta es a partir de 1950, por lo que, para poder tener una mayor comprensión del proceso de urbanización de Acapulco, se utilizan los datos de 1950 al 2020, esto con la finalidad de mostrar con datos cómo ha sido su proceso urbano a lo largo de 70 años, mostrando cambios relevantes en materia demográfica, de vivienda y de actividades económicas.

Gráfica 1: Variaciones totales de población y vivienda. Acapulco, Guerrero (1950 - 2020)

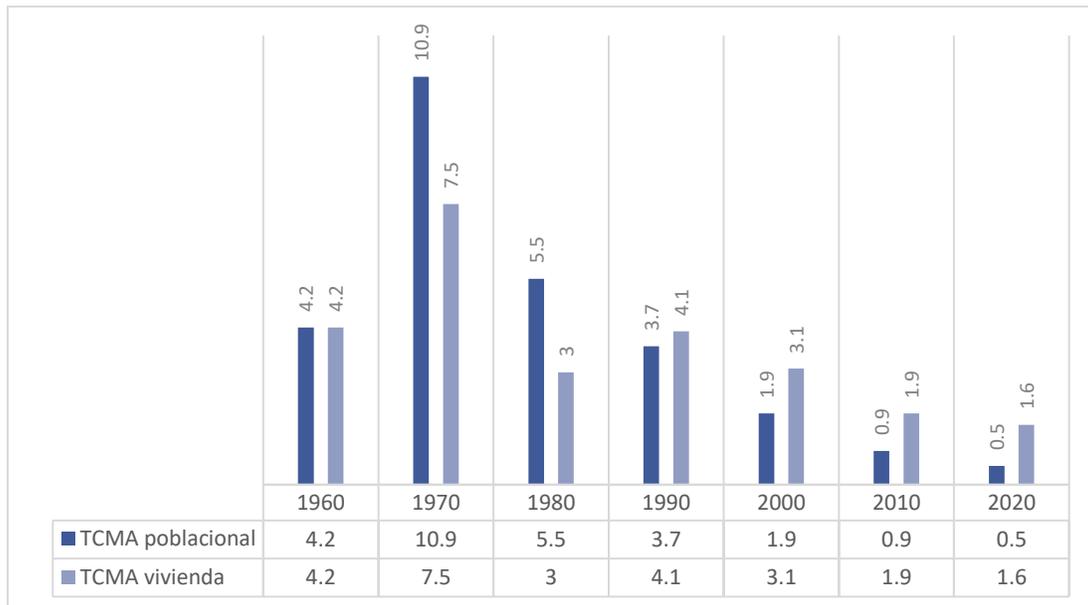


Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda VI, VII, VIII, IX, X. INEGI.

En la Gráfica 1 se muestra como la población fue incrementándose, iniciando con 55 mil 862 personas en 1950 hasta llegar a 779 mil 566 personas en el año 2020. Del mismo modo la vivienda total inició con 19 mil 440 unidades, hasta llegar a 223 mil 924 en el año 2020. En 70 años la población creció 14 veces y la vivienda 11.5 veces de acuerdo con su tamaño inicial de 1950.

Otro indicador importante es la tasa de crecimiento media anual (TCMA), ya que indica el ritmo de crecimiento o decrecimiento de una población o las viviendas en un periodo determinado. Para el caso de Acapulco, la Gráfica 2 muestra dichos cambios.

Gráfica 2: TCMA poblacional y de vivienda. Acapulco, Guerrero (1960-2020)

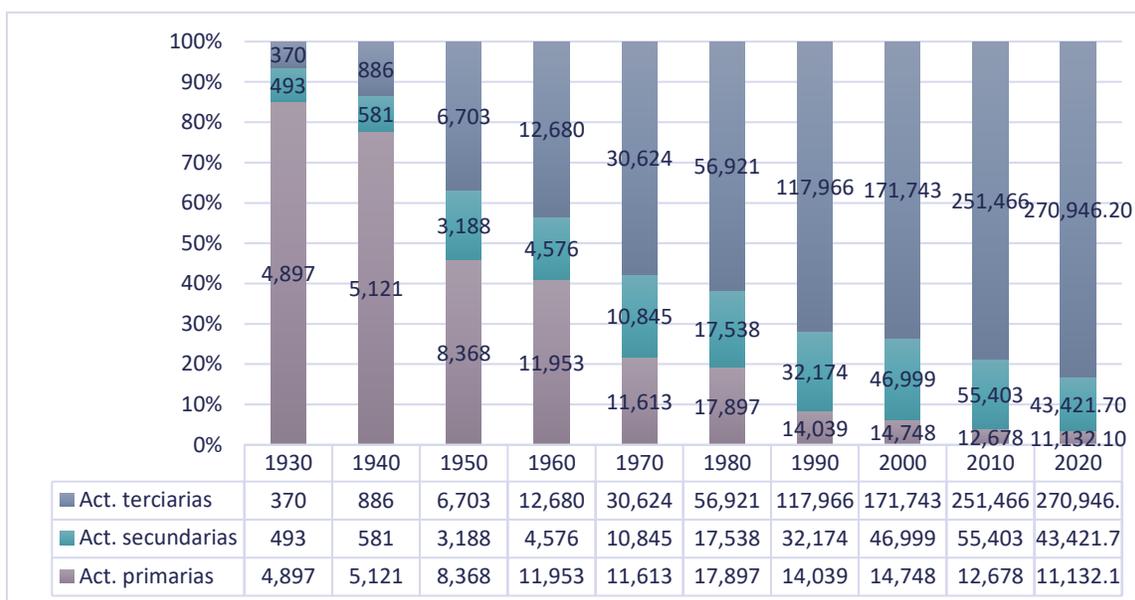


Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda VI, VII, VIII, IX, X. INEGI.

Además de mostrar los ritmos de crecimiento de ambas variables, la gráfica muestra cómo a partir del año de 1990, la TCMA de vivienda comenzó a tener un mayor incremento que la poblacional, tendencia que se mantiene durante las siguientes tres décadas, he incluso haciéndose más notorio en el año 2020. Esto quiere decir, que la vivienda creció más que el crecimiento poblacional.

Finalmente, en la Gráfica 3 se muestran las variaciones en las actividades económicas que ha sufrido la ciudad desde 1930 hasta el año 2020.

Gráfica 3: Cambio en las actividades económicas. Acapulco, Guerrero (1930-2020)



Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda VI, VII, VIII, IX, X. INEGI.

La gráfica muestra como Acapulco ha sufrido cambios importantes en sus actividades económicas pasando de ser una zona meramente agrícola en el año 1930 con el 85% de la PEA dedicada a estas actividades; a convertirse en una ciudad terciarizada donde al año 2020, 83% de la PEA se dedica a alguna de las actividades propias de este sector.

Si bien los datos estadísticos otorgan una visión acerca del proceso de urbanización, el crecimiento de Acapulco es aún más complejo, ya que converge tanto el turismo hotelero como el residencial (dos tipos de turismo ligados al uso masivo del espacio). De acuerdo con Valenzuela y Coll-Hurtado (2009), la ciudad ha pasado por tres momentos históricos representativos relacionados con la actividad turística y turística residencial. Cada época presenta características relevantes con relación al proceso de urbanización, donde la participación del Estado, del mercado inmobiliario (oferta) y de los turistas residenciales (demanda) resulta fundamental en este proceso.

Para poder elaborar un adecuado análisis de estos agentes dentro del proceso de urbanización, se utilizó un contexto histórico y datos estadísticos oficiales, para comprender el estado actual de la zona de estudio.

ACAPULCO TRADICIONAL 1930 - 1950

Fue a inicios del siglo XX y hasta mediados del mismo, cuando Acapulco pasó de ser un puerto comercial y pesquero, a transformarse en un centro turístico de talla internacional. En 1927 se inauguró la carretera Taxco – México y con ello la llegada masiva de turistas, empresarios y de trabajadores, principalmente ex campesinos atraídos por las nuevas fuentes de empleo. Desde 1931, el puerto comenzó a recibir respaldo gubernamental, por lo que se promovió la construcción de hoteles, muelles, malecones y la pavimentación de calles.

Durante este periodo Acapulco, al igual que todo el país, se encontraba bajo un régimen “al interior”, es decir el Estado Benefactor era el que prevalecía en el territorio nacional. Hay que recordar que, durante este periodo el Estado orientaba el crecimiento urbano y limitaba la participación del mercado inmobiliario dentro del proceso de urbanización (González – Yñigo y Méndez, 2018). Es decir, el Estado mostró su interés de explotar una zona con un potencial altamente turístico, por lo que decide comenzar a implementar una serie acciones directas sobre la ciudad que sirvieran como detonantes para el turismo nacional e internacional.

Los factores de localización determinantes en ese tiempo para los primeros establecimientos turísticos eran el acceso a los caminos, la cercanía a la plaza principal y los comercios. Con esto, la extensión de la ciudad se realizó a partir del núcleo central. Posteriormente la oferta turística hotelera comenzó a instalarse en lugares que ofrecieran un panorama de toda la bahía o el mar, por lo que no sólo los terrenos aledaños al litoral comenzaron a utilizarse, sino también aquellos ubicados en la montaña (Valenzuela y Coll-Hurtado, 2009).

Los terrenos donde se construyeron estos hoteles pertenecían al antiguo ejido colonial, el cual fue expropiado por el gobierno federal para la realización de dichas obras; además a principios de la década de 1930, fueron expropiados también todos los terrenos del litoral de la bahía, desde el Castillo de San Diego, hasta playa Hornos. Otro ejemplo de expropiación dentro de la zona Acapulco Tradicional fue la realizada sobre las playas Caleta y Caletilla, las cuales eran de propiedad federal, pero fueron dadas en concesión a un particular². Con todos estos cambios Acapulco pronto se convirtió en un gran conglomerado humano, el cual no presentaba ningún tipo de estructura urbana (GómezJara, 1974). La fisonomía de la ciudad fue cambiando pues el casco urbano que concentraba las funciones administrativas, políticas y comerciales, en torno al área del zócalo comenzó a modificarse a partir de la década de 1940 (Ramírez, 2009).

La conformación de la traza urbana y de los asentamientos humanos se determinaron por dos motivos: la ubicación de cada nuevo hotel, así como el inicio de la construcción de fraccionamientos residenciales los cuales se encontraban en las zonas con los mejores servicios. Fue así como la actividad turística comenzó a ser uno de los principales motores de transformación y reorganización territorial (Vera, 2005). Es decir, Acapulco entraba a un proceso de urbanización turística, la cual buscaba producir, vender y consumir bienes y servicios que produjeran satisfacción a los turistas (Clavé, 1998).

Es entonces que surge la primera zona turística conocida como Acapulco Tradicional. La cual, ante los cambios que se veían en la ciudad, el gobierno comenzó a presentar los primeros instrumentos de planeación urbana, siendo los más representativos: el Plan Regulador de Acapulco de 1945 y la Comisión de Planificación Regional de Acapulco de 1951. Dichos planes surgen bajo la necesidad de ordenar a la ciudad y evitar posibles problemas futuros, situación que

² La concesión fue para la Sra. Riccordi, esposa del entonces secretario de Obras Públicas Federal (GomezJara, 1974).

no se logra, ya que la zona comienza a ser cada vez más popular entre los turistas y el crecimiento desbordado es inevitable.

El sector privado intervino edificando los primeros hoteles de la ciudad, no obstante, el mercado inmobiliario aún no detonaba de manera clara en la zona. Y esto se observa en las personas (o empresas) que se encargaron de construir dichas edificaciones. Por ejemplo, el hotel Hornos (1934), fue el primero en ser construido por el excandidato presidencial Juan Andrew Almazán, en ese entonces secretario de Obras Públicas en el gobierno de Pascual Ortíz Rubio (Acapulco, 2019). El hotel Mirador (1933) edificado por Carlos Barnard y uno de los más famosos por su impresionante vista de la bahía (México, 2019). Y el Majestic (1937) siendo uno de los primeros hoteles de lujo de la zona (Santamaria, 2002 citado en Cárdenas, 2016).

Si bien, durante esta etapa el valor del suelo aumentó y el mercado inmobiliario comenzó a disputar terrenos que habían permanecido abandonados pero que por su ubicación habían aumentado su plusvalía (Hernández, 1991). Su papel no fue tan relevante ya que las construcciones, no se realizaban a través de alguna empresa inmobiliaria. Recordando la historia de los modelos económicos en México, se mencionó que durante el periodo proteccionista (Benefactor), el mercado inmobiliario no se encontraba presente en las decisiones de construcción de viviendas, sino que era el Estado quien se ocupaba en su mayoría de realizar este proceso. Acapulco no fue la excepción y durante la conformación de la zona Tradicional, sólo la intervención estatal era la que predominaba.

No obstante, el crecimiento más fuerte de la bahía en materia turística y turística residencial se dio con la conformación de Acapulco Dorado. Aquí el papel del Estado y del mercado inmobiliario tendría una participación importante.

El papel del Estado fue trascendental para la creación de Acapulco Dorado. A mediados de la década de 1940 y principios de 1950 se dio la consolidación del puerto en materia turística, ya que el gobierno federal en turno (Miguel Alemán Valdés 1946 – 1952), se interesó en hacer de Acapulco uno de los sitios turísticos más importantes de México y reconocidos en el extranjero. Para esto se destinaron grandes inversiones federales con las cuales se pavimentó el centro de la ciudad, se trazaron calles para la urbanización de la bahía, se creó la Gran Vía Tropical, el aeropuerto de Pie de la Cuesta, la Carretera Escénica, el embellecimiento de las playas Caleta y Caletilla, así como la obra más famosa: la Costera Miguel Alemán (Oteiza, 1973). A través de estas medidas se estaban creando las bases para la expansión urbana del puerto (Conde, 1982).

Durante la década de 1950, el Estado invirtió en Acapulco 45 millones de pesos, los cuales a valor presente serían aproximadamente más de 550 mil millones de pesos. También el sector privado realizó una inversión de 500 millones de pesos en 1970, los cuales a valor presente serían más de 2 mil 950 millones de pesos. Cantidades bastante grandes las cuales se vieron reflejadas en el proceso de urbanización: aumento poblacional pasando de 55 mil 862 personas a 409 mil 335, es decir, llegaron 353 mil 473 habitantes en 30 años. La vivienda pasó de 19 mil 440 a 82 mil 139, lo cual significa un crecimiento de 62 mil 699 viviendas en 30 años. También durante este periodo la ciudad presentó las TCMA poblacionales y de vivienda más altas en la historia moderna de Acapulco.

Importante recapitular que, durante este periodo el país aún mantenía como modelo económico el proteccionismo o Estado benefactor, lo cual reflejó en esta fuerte intervención por parte del gobierno para impulsar el puerto de Acapulco y situar a la ciudad como un punto relevante en el turismo nacional.

Excluyendo la zona federal, en Acapulco (como en la mayoría de las ciudades mexicanas), las tierras próximas a la ciudad eran en gran parte ejidales (Ramírez, 2009). El uso agrícola fue perdiendo importancia, frente a las ganancias que se

podían derivar de su utilización como suelo urbano o urbanizable, justificando así su expropiación para facilitar la actividad turística, la cual supuestamente traería beneficios a la ciudad y a la población local (GomezJara, 1974).

Uno de los ejemplos más significativos es el del ejido Icacos (726 has). A principios de la década de 1940, el gobierno federal autorizó la expropiación de 76 has, donde posteriormente se instalaría el Hotel Holiday Inn, los condominios Playa Sol y las Torres Gemelas. Posteriormente, se le dona 1 hectárea a Petróleos Mexicanos (PEMEX); además en esa misma área la Secretaría de Marina instalaría la base naval de Icacos. En los terrenos restantes del ejido se formó la zona residencial Costa Azul. El resto del ex ejido se destinó a lo que se llamó en ese entonces “crecimiento turístico del puerto” (Ramírez, 2009).

También en 1947 se expropió el ejido Puerto Marqués, convirtiéndolo en 124 granjas de 6 has cada una; posteriormente se construiría el hotel Pierre Marqués y el fraccionamiento Las Brisas (Ramírez, 2009).

Todas estas expropiaciones obedecieron específicamente a la apropiación de terrenos en zonas geográficamente privilegiadas, principalmente al frente del mar, provocando un “monopolio del espacio absoluto” (Harvey, 1977), es decir, el Estado provocó que el suelo adquiriera un nuevo valor monetario, volviéndose atractivo tanto para la oferta como para la demanda. Siendo los capitalistas con mayor capacidad económica o de inversión, así como las clases sociales más privilegiadas, los que accederían a estos terrenos.

Aunado a los cambios que se daban en el suelo urbano, Acapulco Dorado siguió creciendo y transformándose, por lo que el gobierno continuó con la formulación de planes de regulación y ordenamiento. Se destacan el Plan Acapulco de 1971 y el Fideicomiso Acapulco (FIDACA) de 1976. Dichos planes, al igual que los anteriores, buscaban ordenar el acelerado crecimiento que estaba teniendo la zona, no obstante, las problemáticas sociales y ambientales ya eran notables.

Fue la conformación de Acapulco Diamante lo que daría un giro al proceso de urbanización, pues es en esta zona donde no solo el turismo sino el turismo residencial, provocaban un nuevo crecimiento.

La zona Diamante es la más reciente, la que se encuentra en proceso de construcción, la de mayor crecimiento territorial y económico, así como la de mayor dinamismo turístico (Valenzuela y Coll – Hurtado, 2009). La necesidad de crear esta zona proviene de la necesidad del gobierno estatal de reinventar la imagen de Acapulco a través de un espacio de ocio adaptado a las nuevas necesidades y modas turísticas, así como reposicionar al destino dentro del mercado turístico internacional (H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, 1990).

El espacio turístico se planeó para un tipo de turistas con alto poder adquisitivo principalmente, constituyendo un territorio exclusivo, ya que el acceso a algunos de sus espacios se limita a los inquilinos o huéspedes, incluyendo algunas playas. La extensión territorial de la zona es de 7 mil 640 has; tiene una combinación de usos de suelo: turístico de bajo impacto, residencial, rural – urbano, industrial, de cultivo, huertos y áreas protegidas (Valenzuela y Coll – Hurtado, 2009).

Al igual que los otros dos espacios turísticos, Acapulco Diamante fue posible gracias a las expropiaciones de tierras ejidales, argumentando que el motivo era para uso turístico; no obstante, la confabulación entre los políticos y empresarios era visible a través de la consolidación de negocios del tipo turístico e inmobiliario. Vale la pena recordar que en esta época el país transitaba a un nuevo modelo económico, dejaba atrás el Estado benefactor y entraba al neoliberalismo, con esto, el sector privado comenzaría a tener una mayor presencia, en este caso en el territorio turístico de Acapulco incluido el residencial.

Entre los años 2000 y 2010, las inversiones públicas decayeron siendo solo de 3.8 millones de pesos; sin embargo, la inversión privada mostró su interés en la zona y en 2019 invirtió 37 millones de dólares, es decir, poco más de 700 millones de pesos (tipo de cambio aproximado). Lo anterior muestra cómo el cambio de modelo económico provocó que el Estado abandonara gran parte de la intervención pública y habitacional, dejándola en manos del mercado inmobiliario. Su papel quedó relegado a ser únicamente regulador, acción que tampoco quedaría muy clara en el

caso de Acapulco Diamante ya que prácticamente toda su conformación se dio de acuerdo con las pautas del sector inmobiliario.

Con relación al proceso urbano, los datos estadísticos también muestran cambios relevantes. La población pasó de 593 mil 212 habitantes a 779 mil 566, es decir un crecimiento de 186 mil 354 personas en 30 años; la vivienda pasó de 123 mil 656 viviendas a 205 mil 559, lo cual equivale a un crecimiento de 81 mil 903. Además, es importante destacar durante este periodo el movimiento de la TCMA, ya que la poblacional comienza a decrecer y la de vivienda a aumentar, esta tendencia es interesante: en una ciudad cuando la población se incrementa, la vivienda también aumenta pues dicho incremento poblacional lo demanda. Sin embargo, si se observa que la vivienda crece más que la población se puede relacionar con el aumento de segundas residencias las cuales particularmente en Diamante comenzaban a tener una gran presencia.

Utilizando un coeficiente de correlación entre población y vivienda se obtiene un resultado de $r=0.27$, es decir los valores de ambas variables tienden a incrementarse juntas, pero la relación lineal es débil. El resultado corrobora lo mencionado anteriormente.

Aunado a esto, el sector terciario también se vio modificado en 30 años, pasando de 117 mil 966 actividades a 251 mil 466, es decir, un crecimiento de 133 mil 500. Esta información permite seguir demostrando cómo Acapulco ha pasado por un proceso de urbanización turística que ha llevado a la ciudad a emplearse en actividades terciarias propias del sector turístico y de servicios.

Por otra parte, con relación a la planeación de la zona Diamante, es importante destacar qué si existía, así como un ordenamiento territorial y estudios de impacto ambiental³ (Valenzuela y Coll – Hurtado, 2009). Dentro de los planes más importantes se destacan: el Plan Director Urbano de Acapulco (PDUA) de 1987, el Plan Maestro de Acapulco Diamante de 1993, y los diversos Planes Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU), siendo el más actual el de 2018 – 2021.

³ Plan Maestro de Acapulco Diamante

No obstante, y a pesar de dichos planes, el sector privado ha demostrado tener mucha más fuerza dentro de la ciudad ya que las obras que se han realizado en esta zona fueron, y han sido, totalmente focalizadas, selectivas y excluyentes, características de las obras del mercado inmobiliario.

Por ejemplo, uno de los factores que potencializó al Acapulco Diamante fue la creación de la carretera “Escénica”, la cual fue construida mediante un acuerdo entre el gobierno federal y particulares. Esta carretera abrió paso a las grandes construcciones del Acapulco Dorado durante la década de 1990, así como el acceso a Puerto Marqués y playas como El Revolcadero. Aunado a esto se reubicó el aeropuerto internacional hacia esa zona quedando el espacio disponible para el despunte y desarrollo de Acapulco Diamante (Ramírez, 2009). Retomando los datos expuestos anteriormente, se puede observar que el crecimiento de la zona fue exorbitante y hasta la fecha representa el espacio turístico más importante de la bahía.

Analizando el proceso de urbanización que ha tenido Acapulco se puede determinar que el Estado ha tenido un papel fundamental para que la ciudad creciera y se convirtiera en el gran centro turístico que es en la actualidad. Cuando imperaba el Estado benefactor, las inversiones públicas fueron las detonantes para iniciar el crecimiento de Acapulco. Al iniciarse la transición a un modelo neoliberal, las inversiones públicas continuaban, pero el interés del mercado inmobiliario ya era mucho más fuerte y comenzó a destinar mayores recursos económicos para la construcción de la oferta turística más importante de la bahía, así como los hoteles y segundas residencias que poco a poco comenzaban a observarse sobre toda la línea de playa.

El vínculo Estado – mercado inmobiliario durante la creación y consolidación de Acapulco Dorado provocaron el boom turístico más importante que tuvo la ciudad, pero a pesar de dicha relación los diversos efectos sociales, económicos y ambientales ya se notaban, efectos que se buscó se minimizaran en Acapulco Diamante.

Es en esta zona donde se observa con claridad el cambio de modelo económico ya que Diamante prácticamente se creó bajo el mando del mercado inmobiliario. Ha sido el sector privado quien ha marcado la pauta en la conformación de Acapulco Diamante, dejando al Estado como un ente regulador.

Si bien estos dos actores (Estado y mercado inmobiliario) han sido los actores más destacados hasta el momento en el proceso de urbanización turística de la ciudad, los turistas residenciales también forman parte importante, ya que como se explicó anteriormente, el valor de los terrenos no se da por la oferta, se da en función de la demanda en razón a las ventajas que posee el suelo con relación a su localización. Factor principal para la adquisición de terrenos y construcción de segundas residencias en Acapulco. Debido a esto, a continuación, se analizará el proceso de urbanización turístico residencial de la ciudad, es decir, cómo las segundas residencias han también influido en el crecimiento y conformación de la bahía.

PROCESO DE URBANIZACIÓN TURÍSTICA – RESIDENCIAL DE ACAPULCO, GUERRERO

El mercado inmobiliario encontró en Acapulco zonas invaluableles en términos naturales y paisajísticos. Si bien no existen datos o información que permitan detallar la situación de las segundas residencias durante varias décadas, existe material fotográfico de la época que permite tener un acercamiento visual acerca de lo que podría ser el inicio de las primeras residencias de descanso en el puerto de Acapulco. Sin embargo, sí se cuenta con información de las últimas tres décadas de desarrollo inmobiliario turístico residencial, así como datos puntuales del año 2019 (información obtenida del PMDU 2018 – 2021). Dicha información es la que se presenta a continuación para mostrar cómo el Estado junto con el mercado inmobiliario y los turistas residenciales, provoquen un proceso de urbanización turístico – residencial.

De acuerdo con la Agenda de Competitividad (2013 – 2018), el perfil del turista que visita Acapulco presenta las siguientes características: el 87% de los turistas visitan la ciudad por descanso y diversión; el 72% busca tener contacto con el sol, el mar y la playa; el 80% viaja en familia; el 58% se hospeda en hotel y el 23% en una segunda residencia (Turismo, 2013 - 2018). El informe no detalla si el perfil obedece a turismo nacional o extranjero, tampoco menciona de manera concreta el perfil del turista residencial, por lo que se tomarán estos datos junto con el perfil socioeconómico, como referentes para analizar al turista residencial de Acapulco y su papel dentro del proceso de urbanización turística residencial.

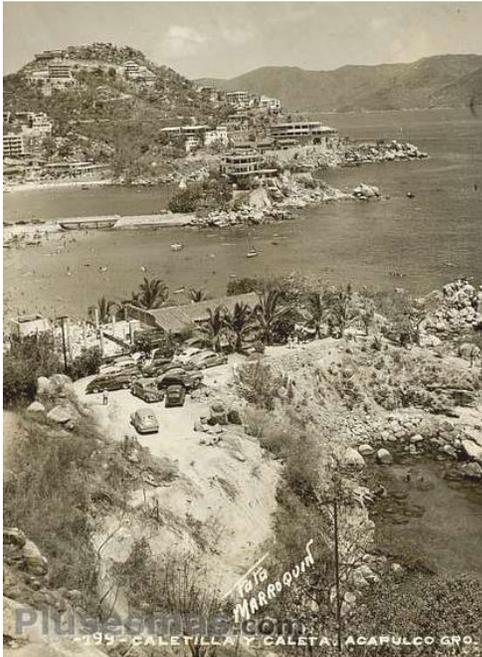
De la misma forma que el apartado anterior, el análisis se divide en las 3 zonas turísticas: Acapulco Tradicional, Dorado y Diamante.

ACAPULCO TRADICIONAL 2000 – 2020

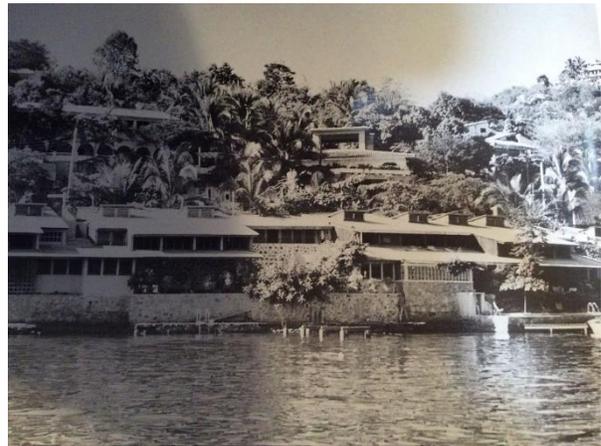
Retomando lo mencionado anteriormente, el Acapulco Tradicional fue la primera zona turística que detonaría la llegada masiva de visitantes y por tanto la construcción de oferta hotelera y turística, así como las primeras segundas residencias. Si bien, el mercado inmobiliario aún no tenía la presencia y fuerza como en otras zonas, la construcción de este tipo de viviendas ya comenzaba a observarse en el paisaje.

En la Fotografía 1, se muestran las playas de Caleta y Caletilla (pertenecientes al Acapulco Tradicional), alrededor de éstas, se observan algunas edificaciones sobre el cerro, las cuales contaban con vistas privilegiadas de la bahía y estaban rodeadas de una gran cantidad de vegetación. Dichas construcciones por su ubicación y arquitectura suponen la presencia de hoteles y posiblemente segundas residencias que ya comenzaban a observarse en la zona. En la Fotografía 2, se observan algunas de las casas que comenzaban a edificarse en la zona de Caleta y Caletilla. Por su proximidad a la bahía y el tipo de construcción, se podría pensar que eran segundas residencias.

Fotografía 2: Playas de Caleta y Caletilla. Acapulco, Guerrero. 1930.



Fotografía 1: Construcciones en playas de Caleta y Caletilla. Acapulco, Guerrero. 1930 - 1940



Fuente: <https://www.pinterest.com.mx/anglicapetitdem/acapulco-%C3%A9poca-de-oro-1930-60/>

No obstante, la zona Tradicional se ha transformado con el paso del tiempo y las segundas residencias comenzaron a proliferar, todo esto posiblemente por el cambio de modelo económico (Benefactor a neoliberal) el cual permitió una mayor entrada al mercado inmobiliario. Actualmente Acapulco Tradicional no es el lugar más atractivo para los inversores privados ya que existe poco espacio (terrenos) frente al mar, además que los hoteles de la zona superan los 40 años de vida y no todos han sido renovados por lo que los turistas actuales no los visitan (PMDU 2018-2021)

Para esta zona, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (2018 – 2021) destaca que, como los precios son los más bajos de toda la bahía, esta área de Acapulco se ha enfocado en turistas jóvenes y familias de bajos ingresos. Así mismo, indica que el mercado inmobiliario desde el 2012, ha adaptado condominios de entre 40 y 50 m² a precios por debajo de 1 millón de pesos, los cuales cuentan con amenidades como

alberca, palapa, gimnasio y en ocasiones club de playa. Algunos datos de la zona son:

- 11 desarrollos residenciales turísticos
- Precio promedio por unidad de 1.5 millones
- Precio por m² promedio de 14 mil pesos
- Área promedio por unidad de 109 m²
- Área promedio de terreno de 90 m²

Actualmente, se podría decir que las inmobiliarias están apostando más a una renovación de condominios y/o casas tradicionales, con la intención de atraer turistas residenciales de recursos económicos más bajos, pero apostando quizá por la revitalización de esta zona turística.

Con relación a estos datos, el tipo de turista residencial sería aquel que se encontrara en un nivel socioeconómico⁴ C+ / C. Con relación al tipo de vivienda, de acuerdo con Hiernaux (2005), se pueden encontrar en esta zona viviendas unifamiliares del tipo casa tradicional, comprada y/o remodelada, las cuales son las que están insertadas en el tejido urbano y son difíciles de ubicar como de segundas residencias. La imagen 9 muestra el tipo de vivienda que se oferta en esta zona turística.

⁴ Para la clasificación socioeconómica se recurrió a la Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión AC (AMAI). Sitio web:amai.org

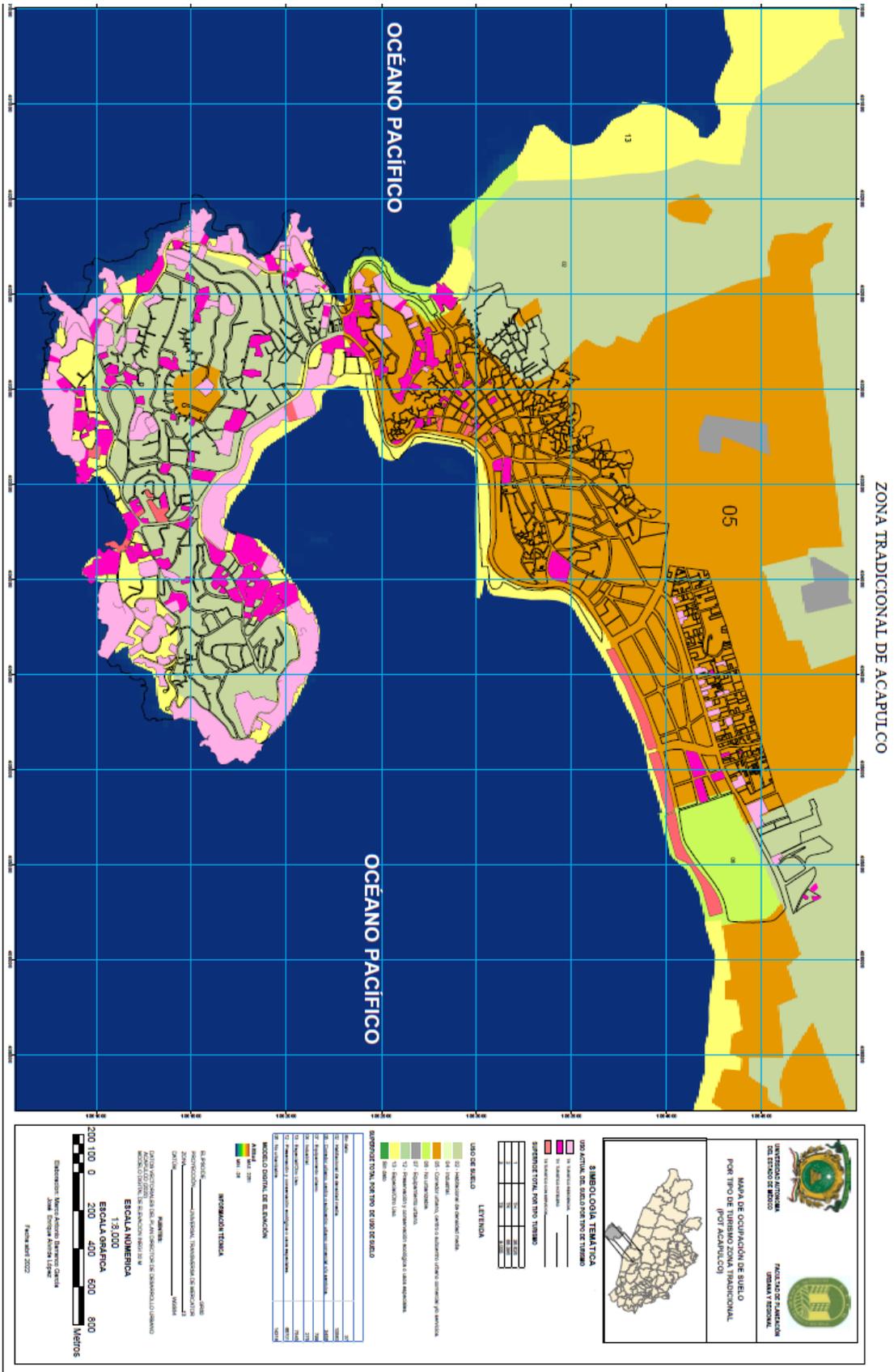
Imagen 6: Segunda residencia. Acapulco Tradicional



Fuente: casas.trovit.com.mx

Para finalizar el entorno actual del mercado inmobiliario en Acapulco Tradicional, se presenta un mapa donde se señala la ubicación de las segundas residencias en dicha zona.

Mapa 1: Acapulco Tradicional



Dentro del mapa se destaca la siguiente información: la parte rosa claro corresponde al turismo residencial (TR), la parte rosa fuerte (fiusha) corresponde al turismo hotelero (TH) y el color salmón corresponde al turismo con servicios (TS). Con relación al primero (TR), abarca una superficie de 66 mil 396 has, el TH 36 mil 626 has, mientras que el TS 9 mil 005 has. Es decir, del total del espacio ocupado por los 3 tipos de usos de suelo turístico (112 mil 027 has), el TR ocupa el 59.2% de la superficie, el TH el 32.6% y el TS 8%. Esto quiere decir que, el turismo residencial tiene una fuerte presencia en la zona Tradicional.

Otro aspecto que se puede observar en el mapa son las vialidades. De acuerdo a la ubicación del TR, del TH y del TS, las vialidades parecen estar diseñadas para satisfacer a los 3 tipos de turismo, para posteriormente crear un entramado de calles que llegan hasta la línea de playa donde se encuentran con la Costera Miguel Alemán, vialidad principal de la zona Dorada.

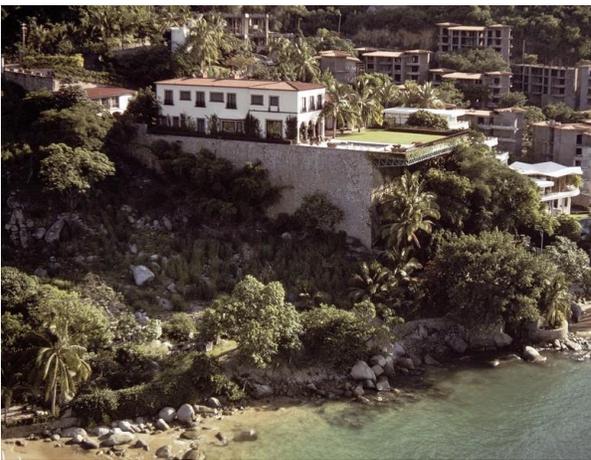
ACAPULCO DORADO 2000 – 2020

Dentro de la historia del desarrollo de la zona de Acapulco Dorado se mencionó que se crearon fraccionamientos de lujo en zonas estratégicas cerca de la bahía. Sin embargo, a la par de estas viviendas surgieron grandes residencias construidas en zonas privilegiadas las cuales fueron adquiridas por políticos importantes de la época, así como actores, actrices, deportistas y cantantes tanto mexicanos como extranjeros. La presencia de estas casas (y de sus habitantes) coadyuvó a que la bahía de Acapulco se posicionara como un sitio paradisiaco y de lujo para vacacionar (Dominguez, 2021).

A la par de estas grandes residencias se construían también fraccionamientos y condominios con giro turístico residencial enfocado a personas con alto poder adquisitivo. Tal es el caso del fraccionamiento Costa Azul ubicado al centro de la bahía y el famoso hotel y condominios Las Brisas, el cual cuenta con una de las vistas más privilegiadas de toda la bahía ya que se edificó sobre la zona montañosa. Con todo esto, la imagen de la ciudad continuó modificándose.

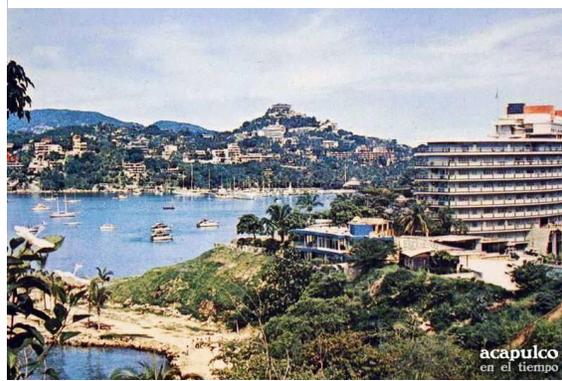
En la Fotografía 3 se observa un ejemplo de las residencias que se construían en Acapulco en la década de 1980. Destacan la ubicación, así como la magnitud del terreno. En la Fotografía 4 se observa una vista de la playa Honda y punta Sirena, las cuales se encuentran en un rincón de la bahía rodeado por dos salientes rocosas. En este lugar actualmente se construye un complejo residencial por lo que el paisaje que se aprecia está en transformación (Acapulco en el tiempo, 2013).

Fotografía 4: Residencia Azcárraga, playa El Guitarrón. Acapulco, Guerrero. 1981.



Fuente: Wayne Thom / USC Libraries

Fotografía 3: Playa Honda y Punta Sirena. Acapulco, Guerrero. 1980.



Fuente: Archivo Acapulco en el tiempo

De acuerdo con el PMDU (2018-2021), actualmente, la compra de un producto residencial es adquirida tanto por turistas residenciales como por familias locales especialmente en la colonia Costa Azul, la cual se encuentra alrededor del club de golf y centro de convenciones. Algunos datos de la zona proporcionados por el Plan son:

- 17 desarrollos turísticos residenciales
- Precio promedio por unidad de 2.5 millones
- Precio por m² promedio de \$16 mil 700 pesos
- Área promedio por unidad de 147 m²

- Actualmente no se ofertan prototipos de casas nuevas, solamente departamentos.

Como ejemplos representativos acerca de los precios de las viviendas que se ofertan actualmente se tienen las residencias en Costa Azul, cuyos precios oscilan entre: 2.5 y 4 millones de pesos. En Las Brisas los precios se encuentran entre los 6 y 14 millones de pesos. Derivado de esta información se podría establecer que, las segundas residencias actuales en esa zona están ofertadas para turistas residenciales de un nivel A/B – C+. De acuerdo con la caracterización de las segundas residencias (Hiernaux, 2005), en Acapulco Dorado se encuentran viviendas unifamiliares de dos tipos: casas nuevas, las cuales se dieron cuando esta zona detonó y casas individuales en fraccionamientos realizadas por promotores individuales ya sea en construcción horizontal o vertical. En las imágenes 7 y 8 se muestran dos tipos de segundas residencias que se ofertan en esta zona turística actualmente.

Imagen 7: Segunda residencia Acapulco Dorado



Fuente: ara.com.mx

Imagen 8: Segunda residencia Acapulco Dorado



Fuente: booking.com.mx

Para finalizar la zona de Dorada de Acapulco, se presenta un mapa donde se señala la ubicación de las segundas residencias en esta área.

Dentro del mapa se destacan los siguientes datos: la parte rosa claro corresponde al turismo residencial (TR), la parte rosa fuerte (fiusha) corresponde al turismo hotelero (TH), y la zona color salmón es del turismo con servicios (TS). Con relación al primero (TR), abarca una superficie de 33 mil 934 has, el TH 57 mil 418 has, mientras que el TS ocupa una superficie de 34 mil 923 has. En esta zona el TH tiene mayor presencia (45.4%) debido a que la edificación de la oferta hotelera fue masiva sobre toda la línea de playa frente a la bahía. Sin embargo, es importante destacar que algunos de los edificios existentes en esta zona están destinados para turismo residencial, son departamentos que se ofertan y por lo tanto su densidad es distinta. No obstante, el porcentaje de ocupación del suelo turístico del TR es de 26.8%, mientras que el TS ocupa 27.6% del total.

Otro aspecto importante que se puede destacar del mapa es la ubicación de las segundas residencias. Observando las partes rosas claro correspondientes al turismo residencial, se destaca cómo se sitúan en su gran mayoría sobre la línea de playa. Con esto se refuerza el argumento de que la localización geográfica de estas viviendas es un factor relevante para el turista residencial por lo que le genera una demanda al sector inmobiliario de seguir edificando en esas zonas privilegiadas y por tanto generar ganancias.

Si bien la zona Dorada sigue siendo representativa en materia turística, Acapulco Diamante es el lugar con mayor demanda turística y turística residencial actual, situación que se presenta a continuación.

ACAPULCO DIAMANTE 2000 – 2020

El espacio turístico se planeó para un tipo de turistas con alto poder adquisitivo principalmente, constituyendo un territorio exclusivo, ya que el acceso a algunos de sus espacios se limita a los inquilinos o huéspedes, incluyendo algunas playas. La extensión territorial de la zona es de 7 mil 640 has; tiene una combinación de usos de suelo: turístico de bajo impacto, residencial, rural – urbano, industrial, de cultivo, huertos y áreas protegidas (Valenzuela y Coll – Hurtado, 2009).

El crecimiento de la zona fue inmenso y hasta la fecha representa el espacio turístico más importante de la bahía. En la Fotografía 5 y la Imagen 9 se muestra el cambio que tuvo Acapulco Diamante. Se aprecia claramente la transformación territorial que ha sufrido, pasando de terrenos extensos y vacíos en la década de 1960, a una zona colmada de grandes edificaciones verticales, las cuales albergan hoteles y departamentos en su mayoría para un sector turístico socioeconómico alto. En poco tiempo, aquellas grandes extensiones de tierra se convirtieron en el lugar con las mayores inversiones inmobiliarias y turísticas de todo Acapulco.

Fotografía 5: Zona de playa El Revolcadero. Acapulco, Guerrero. 1960



Fuente: Archivo Acapulco en el tiempo

Imagen 9: Zona de playa El Revolcadero. Acapulco, Guerrero. 2019



Fuente: Mexicodestinos.com

La zona Diamante tiene una fuerte inclinación al turismo de segundas residencias. El Plan Maestro de Acapulco Diamante buscaba mantener un equilibrio entre la oferta de hospedaje, los tiempos compartidos y los espacios condominales de alta calidad; sin embargo, como señalan Valenzuela y Coll – Hurtado (2009), debido a la transferencia de un modelo turístico de hospedaje concentrado, se ha incrementado la presencia de segundas residencias. De acuerdo con cifras del INEGI (2010), Acapulco cuenta con 49 mil viviendas de uso temporal, distribuidas en condominios, casas privadas y conjuntos multifamiliares, de las cuales, en su mayoría se encuentran en Acapulco Diamante por ser la zona turística de moda.

El PMDU (2018-2021) también menciona que Diamante es la zona principal donde se han desarrollado segundas residencias. La mayoría de los proyectos se encuentran frente al mar o tienen vista al mar. A inicios del año 2000, esta zona estaba casi despoblada de equipamiento urbano, ahora cuenta con tiendas de autoservicios, hoteles nuevos, auditorios, centros de convenciones y diferentes campos de golf; además para llegar a Acapulco Diamante no es necesario atravesar ni la zona Tradicional ni la Dorada, todo esto para darle mayor confort a los turistas que visitan el lugar. Algunos datos importantes relacionados con las viviendas que ahí se ofertan son:

- 46 desarrollos turísticos residenciales
- Precio promedio por unidad 6.5 millones
- Precio por m² promedio de 26 mil 600 pesos
- Área promedio por unidad de 233 m²
- Área promedio de terreno de 321 m²

El tipo de vivienda de segunda residencia que se ha desarrollado en Acapulco Diamante muestra dos vertientes: por un lado, los departamentos o condominios de lujo con ubicaciones excepcionales, y, por el otro lado viviendas de tipo multifamiliar las cuales presentan características muy particulares: se localizan en otros tipos de terrenos, sin vistas ni paisajes privilegiados, sus precios son más bajos (oscilan entre los 650 mil y 2.5 millones de pesos), su arquitectura es mucho más básica y comparten las amenidades cierto número de casas. Inmobiliarias como GEO, ARA, HOMEX y EVI, fueron quienes dieron impulso a este tipo de viviendas en conjuntos multifamiliares con un enfoque residencial turístico, destinada a un turista totalmente diferente. Dichos conjuntos habitacionales siguen la lógica de estas empresas inmobiliarias de desarrollar una gran cantidad de viviendas, en este caso, con características turísticas atractivas. Algunos ejemplos son: “Punta Mar” con más de 2 mil viviendas, “Joyas Diamante” con 8 mil viviendas, “Marina Diamante” con 3 mil viviendas, “La Ceiba” con 800 unidades, “Costa Dorada” más de 2 mil y “Misión del mar” con 3 mil, entre los más importantes (Ramírez, 2009).

Dicha dicotomía de segundas residencias ha hecho que la zona Diamante atraiga diferentes tipos de turistas residenciales, así como una variada oferta turística. No obstante, la idea de captar a los segmentos de altos niveles socioeconómicos (nacionales y extranjeros), sigue siendo la meta para los desarrolladores inmobiliarios.

De acuerdo con la clasificación de Hiernaux (2005), se pueden encontrar viviendas unifamiliares, de las cuales se destacan las casas nuevas e individuales en fraccionamientos o construcciones verticales. Así como residencias en conjuntos multifamiliares. Las cuales representan viviendas a menor precio, destinadas a estratos socioeconómicos más bajos. Por lo tanto, se puede decir que el tipo de turista residencial de Diamante se divide en dos: 1) los turistas A/B que pueden adquirir una residencia (o departamento) a la orilla del mar, y 2) los turistas C – C+ que compran una casa dentro de un conjunto habitacional alejado del mar y otros recursos naturales.

En la imagen 10 se muestra una residencia ubicada en Puerto Marqués una de las zonas más privilegiadas de Acapulco Diamante por su ubicación geográfica. En la imagen 11 se ve un condominio multifamiliar ubicado en la zona de Barra Vieja, un lugar donde no hay vistas privilegiadas ni accesos directos a playa.

Imagen 10: Segunda residencia Acapulco Diamante



Fuente: inmuebles24.com

Imagen 11: Condominio multifamiliar Acapulco Diamante



Fuente: vivaanuncios.com

Finalizando el estudio de la zona Diamante, en el siguiente mapa se señala la ubicación de las segundas residencias en el área.

Al igual que en los mapas anteriores, se destaca en tono rosa claro el turismo residencial (TR), en fiusha el turismo hotelero (TH) y en tono salmón el turismo con servicios (TS). Para el caso del TR la superficie que abarca es de 308.088has, es decir el 48.3%. El TH ocupa una extensión de 143.156 has, lo que equivale al 22.4% del total, mientras que el TS ocupa 186.588 has, es decir 29.2%. La presencia del turismo residencial en el territorio claramente es mayor que la hotelera y la de servicios.

Al igual que en el Mapa 2, en el 3 se puede observar claramente la ubicación geográfica del turismo residencial. A lo largo de la línea de playa se resaltan las zonas color rosa claro (TR) las cuales corresponden a las residencias mencionadas anteriormente, correspondientes a turistas residenciales de alto poder adquisitivo. Y por otro lado, se puede observar también como existen zonas correspondientes al TR que no se ubican sobre la línea de playa, sino más alejadas. Estas segundas residencias corresponden a los multifamiliares ofertados para un perfil de turista residencial más bajo, pero con la imagen de exclusividad de tener una propiedad en Diamante.

De nueva cuenta se reafirma la idea de que son los terrenos más privilegiados en cuestión localización, los que son buscados por los turistas residenciales o el mercado inmobiliario para construir segundas residencias. Así como, también resaltar los multifamiliares los cuales, a pesar de no estar en esos terrenos únicos, ofrecen plusvalía a los dueños de dichos inmuebles.

El mercado inmobiliario encontró en Acapulco una zona altamente explotable generadora de sobreganancias o rentas del suelo urbano. De acuerdo con la TRSU, las rentas que han generado las empresas inmobiliarias en la ciudad son las primarias diferenciales tipo 1, principalmente las relacionadas con la constructibilidad y la localización. Recordando las primeras se refieren a las construcciones que se realizan en terrenos geográficamente “difíciles” y por lo tanto las rentas son mayores; las segundas tienen que ver con la ubicación geográfica de los terrenos, los cuales Acapulco tiene bastantes y han sido muy codiciados por los inversos inmobiliarios.

También, el mercado inmobiliario ha generado rentas primarias diferenciales tipo 2 relacionado con la construcción en altura. Acapulco es una zona donde grandes hoteles y edificios de departamentos (segundas residencias) fueron construidos, generando este tipo de rentas. Así mismo, han generado rentas de monopolio de segregación (rentas urbanas secundarias), recordando que dichas rentas están relacionadas con la magnitud de los capitales con los que cuentan los capitalistas (en este caso los turistas residenciales) y que son capaces de pagar “impuestos privados” que les permitan obtener los mejores terrenos para la construcción de su residencia.

Es importante recordar que, es el mercado (turistas residenciales) y no los agentes inmobiliarios (oferta), el que condiciona el tipo de rentas que se van a generar. Si el mercado inmobiliario genera segundas residencias en cierta localización y no son adquiridas por los turistas residenciales, entonces no se producen las rentas necesarias para el agente, por lo que ese espacio puede abandonarse generando pérdidas para el desarrollador inmobiliario. Por lo que, cuando se comenzó a poner a la venta los diferentes terrenos en Acapulco, las empresas inmobiliarias se volcaron en adquirir aquellos que tuvieran la mejor localización, esperando la respuesta favorable de los turistas residenciales para la adquisición de las viviendas. Situación que sí se ha dado en la bahía, sobre todo en la zona Diamante.

Si bien se requeriría de un análisis específico de la formación de precios del suelo urbano de Acapulco, se puede mencionar que dicha configuración podría estar basada por dos movimientos: 1) coyunturales generales, principalmente por las oscilaciones en la actividad constructiva; y 2) estructurales particulares, dados por cambios repentinos en los precios del suelo resultado del despliegue de la estructura urbana. Estos dos movimientos crearon que los agentes inmobiliarios buscaran apoderarse del incremento del valor y disputar su captura creando con esto especulación urbana.

En Acapulco, la especulación urbana derivada del desarrollo de segundas residencias se ha hecho presente a lo largo de la historia de la ciudad, donde no solo el mercado inmobiliario buscó situarse por encima de la valoración en espera de un aumento en la ganancia derivado de la transformación del suelo, sino también

el Estado quien realizó estas prácticas para generar los espacios turísticos exclusivos de la ciudad. La relación mercado inmobiliario – Estado – turista residencial generó precios destinados al nivel de ingresos de cada clase social, situación que se observó en el análisis de cada una de las zonas turísticas.

Para complementar el capítulo, la Tabla 3 presenta los datos con el grado de urbanización turística residencial que tiene Acapulco.

Tabla 3: Grado de urbanización turística - residencial. Acapulco, Guerrero (2000 - 2020)

Indicador Año	Población flotante (PF)	Segundas residencias (SR)	Grado de urbanización turístico residencial (GUTR)
2000	158,827	33,793	La PF presenta un peso relativo del 22% con relación a la PT y las SR muestran un peso relativo del 20% con relación a la VT.
2010	164,360	49,000	La PF presenta un peso relativo del 20% con relación a la PT y las SR muestran un peso relativo del 24% con relación a la VT.
2020	188,448	50,932	La PF presenta un peso relativo del 24% con relación a la PT y las SR muestran un peso relativo del 22% con relación a la VT.

Fuente: Elaboración propia

El grado de urbanización turístico residencial en Acapulco a lo largo de dos décadas presenta una media del 20% en cuanto al peso relativo tanto de la PF como de las SR, es decir, ambas variables tienen un peso importante en la urbanización de la ciudad.

Entonces el proceso de urbanización y de urbanización turístico - residencial de la ciudad se ha dado en gran medida por la interacción del Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales. Las inversiones públicas y privadas provocaron un arribo masivo de personas (migrantes y turistas) en ciertas décadas, lo cual provocó la creación de viviendas y cambios en las actividades económicas. El gobierno municipal dotó al mercado inmobiliario de permisos de construcción para las segundas residencias, entre otros factores, por el aumento en recaudación fiscal (predial). Estos permisos también se derivaron de una falta de aplicación de la normatividad y por lo tanto las empresas inmobiliarias tuvieron el camino libre

para construir en diversas zonas geográficas representativas de Acapulco (playas, montañas, selva, manglares, etc.).

Por otra parte, con la propagación de servicios públicos, mejoras en vialidades, aumento de oferta turística y construcción de viviendas con características específicas, se comenzó a atraer ciertos perfiles de turistas residenciales y con esto la población flotante de la ciudad se vio incrementada de manera significativa. Haciendo una aproximación numérica utilizando los datos presentados anteriormente, en Acapulco durante ciertos periodos vacacionales (semana santa, diciembre y verano) han estado habitando aproximadamente 1 millón de personas en un periodo de tiempo muy corto. Esta situación puede incrementar las problemáticas urbanas: dotación de servicios como agua o recolección de basura, así como dificultades en el transporte público, tráfico, entre otros.

Aunado a esto, los diferentes perfiles de los turistas residenciales han sabido aprovechar las oportunidades que les han dado tanto el Estado como el mercado inmobiliario. La conformación de las zonas turísticas creadas por la interacción de esos dos agentes provocó el arribo de turistas residenciales atraídos por los servicios públicos e infraestructura, así como el tipo de casas construidas por las empresas inmobiliarias. Así mismo, el aumento de segundas residencias ha provocado que las actividades terciarias se intensifiquen pues los dueños de las viviendas requieren servicios especializados derivados del sector.

No obstante, a pesar de estas relaciones estrechas o lejanas entre Estado, mercado inmobiliario y turistas residenciales, no cabe duda que, Acapulco, desde sus inicios en materia turística y turística residencial, ha sido vendida al mejor postor.

El proceso de urbanización y de urbanización turístico – residencial no regulado y creado por la interacción entre los tres agentes estudiados han creado una serie de efectos socioeconómicos, ambientales y urbano - territoriales en Acapulco, de los cuales muchos de ellos son graves, difíciles de resolver y posiblemente no tengan solución. En el siguiente capítulo se presentan algunos de estos efectos, así como un análisis para comprender cómo el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales han tenido cierto grado de responsabilidad para que sucedieran.

CAPÍTULO 4: EFECTOS PROVOCADOS POR LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

El objetivo del presente capítulo es presentar un análisis de los efectos y transformaciones que se han dado en la ciudad de Acapulco, derivado del desarrollo y proliferación de segundas residencias. Con la información presentada se demuestra que el crecimiento del turismo residencial ha traído impactos sociales, económicos, ambientales y urbano – territoriales. Todo esto gestado durante casi un siglo de desarrollo turístico en la ciudad.

Al hablar de las problemáticas urbanas, socioeconómicas o ambientales de Acapulco, generalmente se atribuyen a la falta de planeación de la ciudad. Sin embargo, el puerto desde 1889 estableció un Plano Regulador (Ramírez, 2009), es decir, desde fines del siglo XIX ya se mostraba una preocupación por regular el crecimiento del núcleo urbano. No obstante, como se presentó anteriormente, los diferentes planes reguladores que han existido; no han sido suficientes para contrarrestar las grandes problemáticas que presenta el puerto de Acapulco.

Cada uno de los efectos o impactos que presenta actualmente Acapulco provienen de un complejo proceso histórico, una deficiente gestión del crecimiento urbano, así como de las diferentes políticas públicas que no han podido contrarrestar las diversas problemáticas. Se abordarán puntualmente efectos sociales, económicos, ambientales y urbano-territoriales, los cuales se consideraron para la presente investigación esto no con el objetivo de minimizar cualquier otra problemática que existiera en la zona, sino con la finalidad de mostrar aquellos donde el turismo residencial pueda tener un grado de injerencia.

El desarrollo del turismo y la proliferación del turismo residencial han provocado en Acapulco transformaciones sociales importantes. Durante el periodo de crecimiento de la ciudad, se han favorecido intereses personales y particulares afectando a la población local, ya que los dueños originales de las tierras tuvieron que mudarse a otras zonas de la ciudad donde prevalecía la falta de servicios públicos o vialidades adecuadas; iniciando entonces un proceso de segregación urbana⁵ (GómezJara, 1974).

Acapulco vivió tres momentos significativos de segregación urbana. El primero se dio en la segunda mitad de la década de 1940, cuando un grupo de colonos invadieron los terrenos de la actual colonia Progreso (ver Imagen 12), la cual carecía de servicios públicos básicos. Se convirtió así, en el primer asentamiento irregular de Acapulco, haciendo evidente la segregación en el territorio y la marcada división entre las áreas de los ricos y los pobres (Alcaraz y Salgado, 2015). Es decir, desde 1940 el puerto ya mostraba un proceso de desigualdad social que, al no regularse adecuadamente en ese momento, con el paso de los años traería más asentamientos irregulares y un sinnúmero de problemáticas sociales.

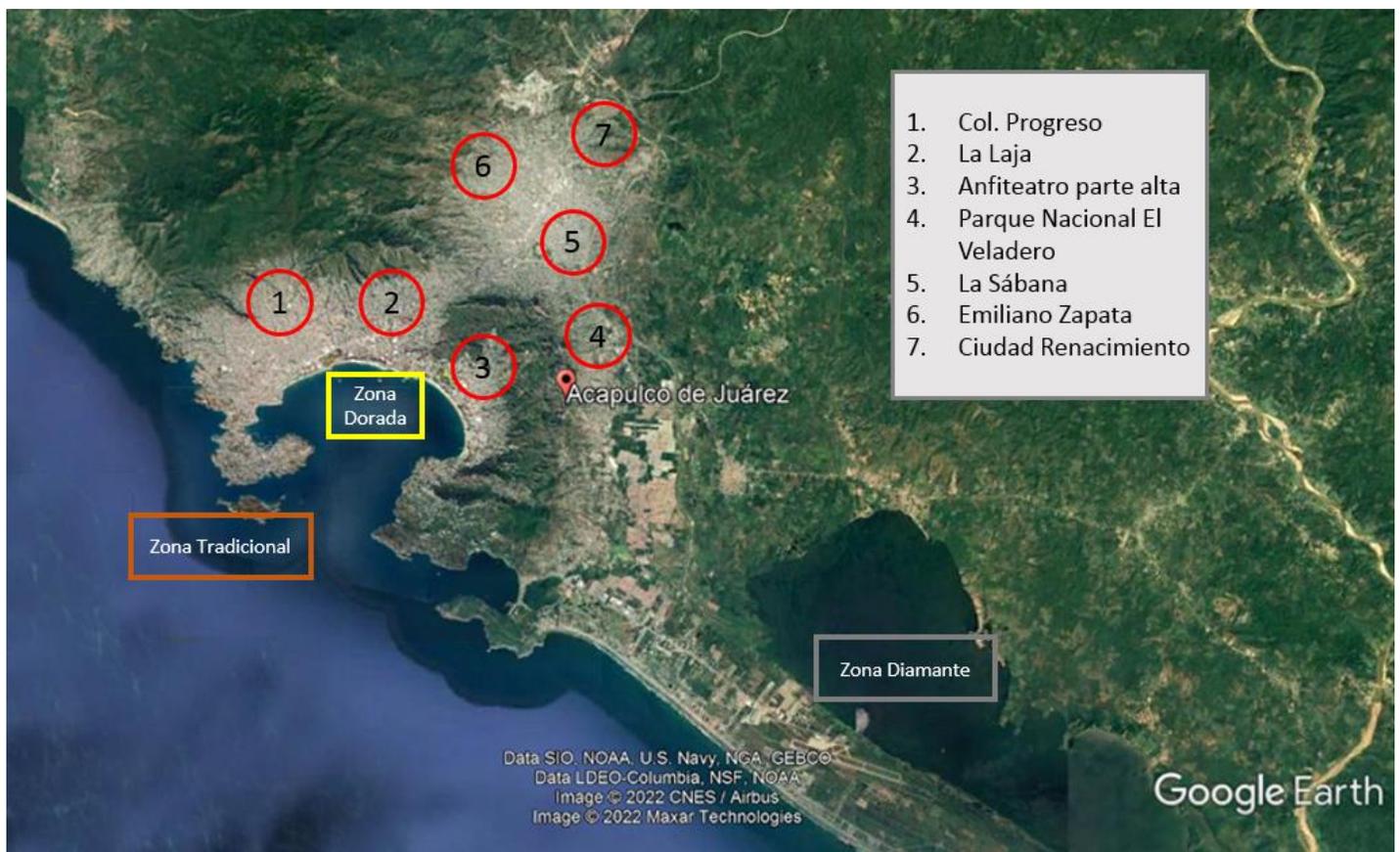
El segundo momento se da durante el periodo 1970 – 1980, cuando una gran cantidad de colonos asentados de forma irregular en la parte alta de la zona conocida como Anfiteatro fueron reubicados en terrenos situados fuera de la ciudad. Cerca de 68 mil habitantes se trasladaron a Ciudad Renacimiento, localizada en la zona Emiliano Zapata – La Sabana (ver Imagen 12) (Salgado, 2007). Esta colonia fue creada por el Estado, cuenta con urbanización y viviendas, pero se encuentra localizada en terrenos inundables y presenta deficiencias en las casas, la

⁵ La segregación urbana: “remite a las diferencias o desigualdades dentro de un colectivo y a la separación de los sujetos en categorías que tienen cierto grado de distinción jerárquica o valorativa. La segregación territorial – dentro de la cual se encuentra la segregación residencial – es una modalidad específica de segregación en la que las categorías que separan a los individuos se refieren a su localización geográfica [...] grupos de población distintos habrán de tener localizaciones diferentes [...] (Vignoli, 2001:3).

infraestructura, los equipamientos y los servicios urbanos, razón por la cual muchos habitantes regresaron a vivir a las partes alta del Anfiteatro (Salgado, 2007).

En la Imagen 12 se muestran las colonias donde se encuentra asentada la población local, destacando que todas ellas se encuentran detrás de las zonas turísticas y algunas de ellas bastante alejadas. Por ejemplo, Ciudad Renacimiento (7), se encuentra a más de 10km de la Costera Miguel Alemán (zona Dorada). Evidentemente la distancia hasta la zona Diamante es aún mayor, por lo que la población que habitan las colonias Ciudad Renacimiento o Emiliano Zapata (6), con poca o nula frecuencia visitarán estas playas.

Imagen 12: Colonias Acapulco, Guerrero



Fuente: Adaptado de Alcaraz, 2015

El tercer momento significativo de segregación se dio en 1992 cuando 2 mil 783 familias invadieron 678 has de los terrenos del Parque Nacional el Veladero (ANP), esto derivado de la falta de políticas que atendieran las demandas de dichos pobladores (Alcaraz y Salgado, 2015).

En las Imágenes 13 y 14 se muestra un comparativo entre las condiciones en las que se encuentran las casas y las vialidades de las colonias Ciudad Renacimiento y Emiliano Zapata contra las segundas residencias y vialidades que se encuentran tanto en la zona Dorada como Diamante.

Imagen 13: Vivienda colonia Emiliano Zapata



Imagen 14: Vivienda colonia Ciudad Renacimiento



Fuente:segundamano.com

Al observar las imágenes se puede destacar el estado en el que se encuentran las viviendas en estas dos colonias populares de Acapulco. El material visual muestra casas pequeñas, inacabadas, deterioradas, con diversas “pintas” (grafitis). Este tipo de viviendas dista mucho de las segundas residencias (imágenes presentadas anteriormente) que se pueden apreciar en las tres zonas turísticas de la ciudad.

En las siguientes 4 imágenes (15, 16, 17 y 18), se presentan las diferencias significativas entre las vialidades de las colonias Emiliano Zapata y Renacimiento, y las de zona Dorada y Diamante.

Imagen 15: Calle de la colonia Renacimiento



Imagen 16: Calle de la colonia Emiliano Zapata



Fuente: El Sol de Acapulco (2021)

Imagen 18: Costera Miguel Alemán, Acapulco Dorado



Imagen 17: Costera Las Palmas, Acapulco Diamante



Fuente: Google Earth, 2022

Es notable el cambio en las calles y vialidades de las cuatro zonas comparadas. Las colonias populares más alejadas muestran un deterioro y abandono por parte del gobierno, mientras que las vialidades de las dos zonas turísticas más importantes se mantienen en excelente estado, dándole a los turistas y turistas residenciales la oportunidad de desplazarse en calles adecuadas, mientras que los residentes tienen que lidiar con las malas condiciones y los servicios deficientes con los que viven a diario. Ante esto se puede afirmar que el turismo residencial genera desigualdad y segregación urbana, mostrando claramente cómo crea dos polos diferenciados: uno de opulencia y otro de precariedad (Aledo y Cañada, 2012).

Así mismo, destacar que en Diamante no hay colonias establecidas para la población local, sin embargo, podría suceder que las casas tipo multinivel construidas con un sentido turístico residencial, terminen siendo ocupadas por habitantes locales.

Las ciudades con vocación meramente turística tienen la característica particular de desarrollar la oferta en zonas privilegiadas para los turistas. La proliferación de dicha oferta se da con el permiso del Estado e incluso es el propio gobierno quien decide las zonas donde se permiten las construcciones. Estos permisos provocan que la población local comience a ser desplazada hacia otras zonas alejadas de la oferta turística. Se podría decir incluso que el desarrollo turístico es sinónimo de segregación ya que es un fenómeno observado en prácticamente todas las ciudades turísticas.

Entonces, si la segregación se da, lo que se debe evitar es la diferencia social que acarrea. Desde que la ciudad comenzó a crecer, el Estado tuvo un papel fundamental para evitar que se diera una desigualdad social tan marcada como la que existe actualmente. Se ha destacado que existen planes de ordenamiento urbano en los cuales se ha establecido hacia donde crecería la ciudad y la conformación de las colonias populares obedecen a los planes. No obstante, las personas viven en malas condiciones y el Estado no ha hecho lo suficiente para cambiar estas situaciones.

El gobierno municipal recibe los pagos del impuesto predial, el cual es un tributo que grava una propiedad. Esta contribución la realizan los propietarios de un inmueble, se trate de una vivienda, oficina, edificio o local comercial, por lo que se relaciona directamente con el turismo residencial ya que estas viviendas deben pagar la contribución estén habitadas o no. Si en la ciudad existe una gran cantidad de segundas residencias, el municipio recibe una mayor cantidad de dinero, en comparación con lugares donde no se desarrolla este tipo de turismo. En el año 2020 la recaudación fiscal por motivo de predial fue de más de 660 millones de pesos (Finanzas, 2020), un gran porcentaje de esta cantidad podría ser destinada a modificar las condiciones de vida de la población local, mejorar las colonias, las

viviendas, las vialidades y los servicios públicos. Las personas que viven en Acapulco deberían tener mejores condiciones de vida ya que es una zona que recibe grandes cantidades de dinero por motivos de recaudación fiscal (por mencionar solo el predial). La población local debería beneficiarse del turismo y del turismo residencial, no sólo de manera directa, sino también a través de los impuestos que esta actividad genera. Evidentemente es algo que el Estado no ha hecho y por lo tanto sigue generando desigualdad y descontento social, lo cual acarrea otro sin fin de problemáticas sociales como es el caso de la violencia desbordada que se ha dado en la ciudad desde hace ya varios años.

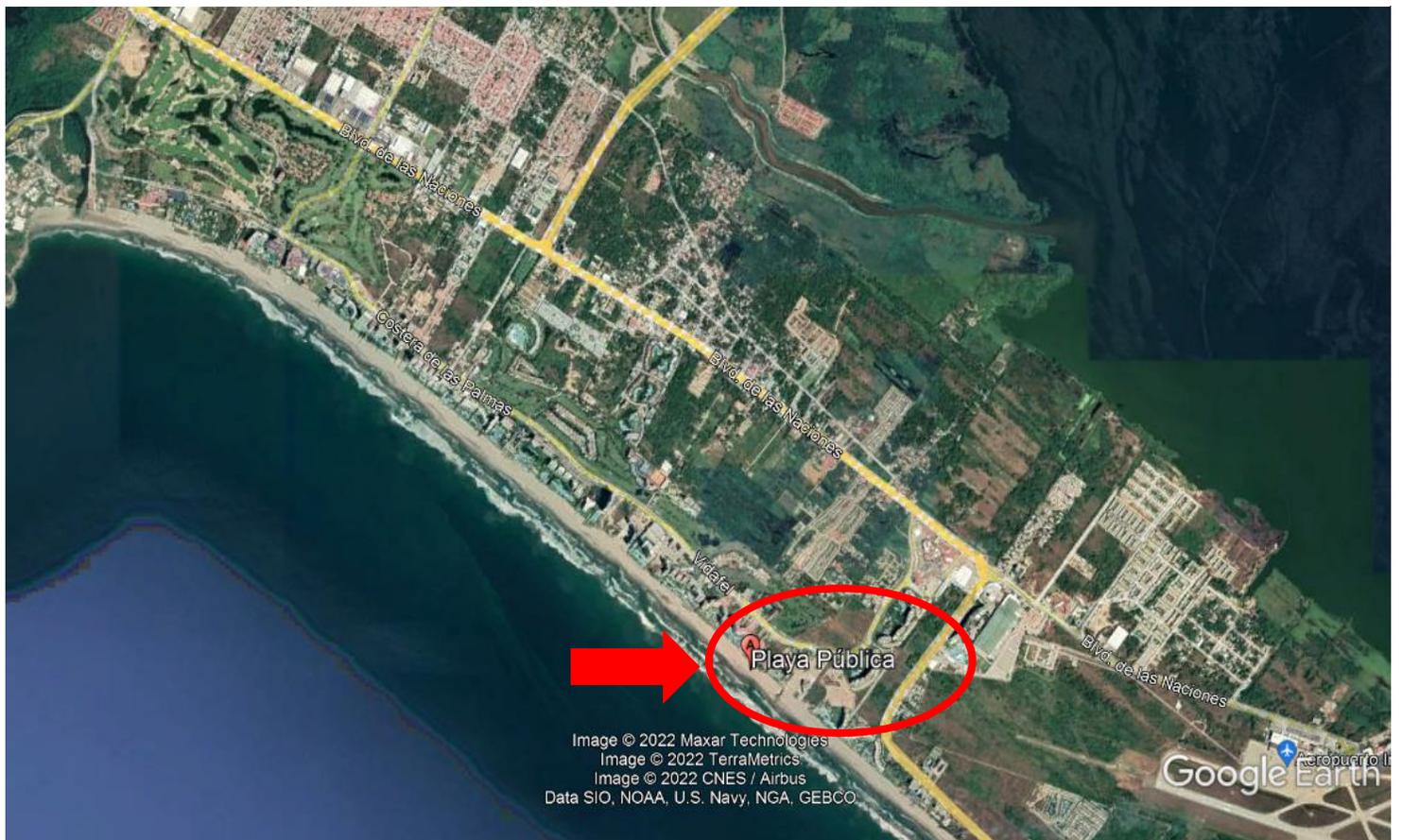
El mercado inmobiliario por su parte también ha jugado un rol dentro del fenómeno de segregación urbana. Con la paulatina venta de terrenos destinados a la construcción de equipamiento turístico, casas de segundas residencias y vivienda en general; el suelo aumentó su valor considerablemente, lo que impidió que la población local de bajos ingresos pudiera establecerse en esos sitios (Alcaraz y Salgado, 2015). Esto, junto con la serie de expropiaciones realizadas, favoreció la concentración privada de la tierra, así como la especulación de la misma al convertirse en soporte de las actividades turísticas.

Sin un control o regulación por parte del Estado, el mercado inmobiliario acaparó los terrenos con mayor potencial turístico y turístico residencial. Y con el incremento de precio de la tierra, obligó a los pobladores locales a reubicarse en zonas alejadas, tal y como se señaló anteriormente. La especulación del suelo es uno de los fenómenos que más afecta a la población de menos recursos, generando problemas de segregación o incluso de asentamientos irregulares en zonas riesgosas.

Aunado a esto, otro ejemplo de segregación social que se da en Acapulco derivado de la masificación de segundas residencias, es la “privatización” de playas, es decir, tanto los complejos hoteleros como las diversas construcciones destinadas a segundas residencias, así como las viviendas secundarias ubicadas a pie de playa, han cerrado el acceso a las playas a las personas que no sean clientes, huéspedes o dueños de dichas residencias, por lo que la población local no puede entrar libremente a esas zonas.

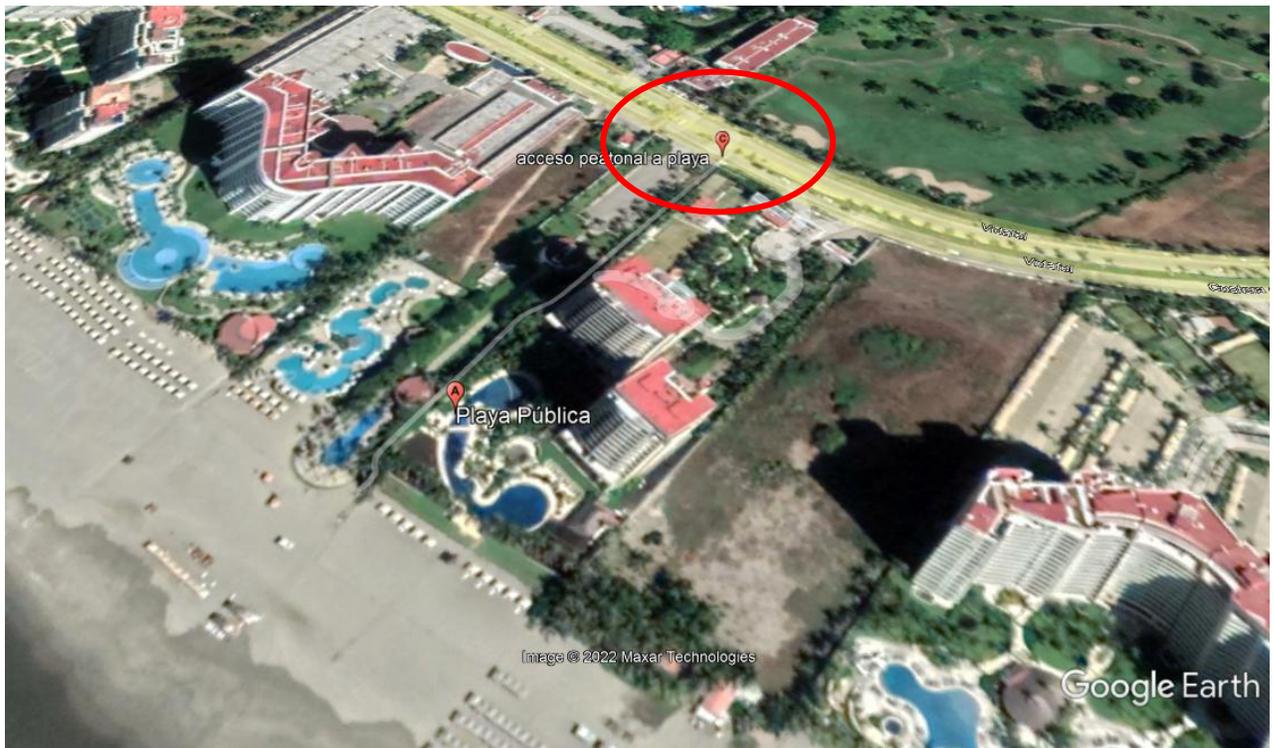
Dicho fenómeno de segregación social se observa claramente en Acapulco Diamante, en la Imagen 19 se observa cómo el acceso público a la playa se da en un solo sitio sobre la costera de Las Palmas.

Imagen 19: Entrada a playa pública en Acapulco Diamante



Fuente: Google Earth, 2022

Imagen 20: Acceso peatonal playa pública, Acapulco Diamante



Fuente: Google Earth, 2022

Del inicio de la Costera Las Palmas hasta la entrada al acceso peatonal a la playa pública son 4 kms, y de ahí son otros 200 metros aproximadamente para llegar a la playa. Es decir, la población local o cualquier otra persona que no sea dueña de una segunda residencia o departamento junto a la playa o sea huésped en alguno de los hoteles de la zona, les resulta lejano y complicado acceder a la playa. Esto demuestra otro efecto social provocado por el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales.

Aquí se muestra otro efecto de la falta de aplicación de la normatividad del Estado, ya que permitió que el mercado inmobiliario “privatizara” las playas para crear un ambiente de exclusividad tanto para los turistas como para los turistas residenciales, evitando que la población local haga uso de las playas y por lo tanto, disminuir la interacción entre locales y turistas.

No obstante, el 22 de octubre del 2022 en el DOF se estableció que: “se pone fin a la privatización de playas a favor de intereses particulares y abre estos espacios para que todas las personas por igual ejerzan su derecho de libre tránsito” (DOF, 2022). Entonces fue hasta el año 2022 cuando por ley se inicia el cambio en la “privatización” de playas; sin embargo, durante todos los años en los que se ha desarrollado Acapulco Diamante, prácticamente la exclusividad en las playas ha existido y sigue resultando casi imposible que la población local acceda. Así mismo, es importante mencionar que, a pesar del decreto federal, sigue existiendo un solo acceso a la playa.

Es entonces la segregación urbana uno de los efectos sociales más relevantes que se ha dado en Acapulco, efecto que ha acarreado otra problemática, la inseguridad. La ciudad presenta altos niveles de violencia que han afectado a la población y a los turistas los últimos años. Bastaron 10 años para que Acapulco pasara de ser un paraíso turístico a ser un escenario del crimen organizado, ya que de acuerdo con Galván (2019), hasta 2017 Guerrero había sido considerado el estado más violento de México y el tercero a nivel mundial.

En 2018, registró 2 mil 285 homicidios dolosos y en el primer mes del 2019 se registraron 142, cifras del Consejo Ciudadano para la Seguridad Pública. Lamentablemente, Acapulco ha sido presa de un mal del cual difícilmente se ve una solución a corto plazo, afectando totalmente a la población local, a los turistas (y turistas residenciales) que visitan la zona y a la imagen que ofrece el puerto tanto para los mexicanos como para los extranjeros.

Por otra parte, otro efecto que se da es en la parte económica. La población local de Acapulco a lo largo del tiempo ha ido abandonando tareas primarias y ha mostrado mayor tendencia a realizar actividades terciarias. Es una ciudad que a lo largo del tiempo su economía se ha ido terciarizando por lo que se analizará si este efecto es positivo o negativo para la población.

EFFECTOS ECONÓMICOS (TERCIARIZACIÓN)

La “terciarización” es el proceso de transformación de las economías como consecuencia del crecimiento de la importancia de los servicios (Peneder, Kaniovski, & Dachs, 2003). Este efecto podría parecer una situación normal o natural que se da en las zonas turísticas pues por razones de ingresos económicos, el comercio y el trabajo relacionado con el turismo, las actividades terciarias otorgan más beneficios que las primarias o secundarias.

Acapulco es una clara muestra de cómo la actividad turística y turística residencial ha provocado una terciarización de la economía, lo cual se convierte en un efecto socioeconómico importante. De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, en la Tabla 4 se muestra un breve comparativo en el cambio que se ha dado en las unidades económicas⁶ de Acapulco entre los años 2019 y 2022.

Tabla 4: Unidades económicas en Acapulco, Guerrero 2019 - 2022

Unidades económicas	Año	2019	2022
Primarias		282	310
Secundarias		3 324	3 923
Actividades comerciales y de transporte		15 968	18 928
Servicios		16 144	11 786
Servicios inmobiliarios		355	451

⁶ Las actividades económicas es el conjunto de acciones realizadas por una unidad económica con el propósito de producir o proporcionar bienes y servicios que se intercambian por dinero u otros bienes o servicios. Las unidades económicas es el lugar o entidad donde se realizan las actividades económicas, dicha entidad o unidad puede ser una fábrica, despacho, banco, casa de cambio, escuela, hospital, taller de reparación, empresa de transporte, oficinas de gobierno u otros establecimientos.

Servicios de alojamiento temporal (hotelería)	391	487
---	-----	-----

Fuente: DENU (INEGI, 2019 – 2022)

Los datos muestran variabilidades interesantes con relación a las unidades económicas entre estos dos años. Si bien las actividades primarias y secundarias aumentaron en 28 y 599 unidades respectivamente, las actividades comerciales muestran un incremento importante en 2 mil 960 unidades. Sin embargo, uno de los datos más relevantes es el de servicios inmobiliarios y de alojamiento temporal pues en solo 3 años crecieron en 96 unidades económicas cada una, lo cual refleja el interés por parte de la población en dedicarse a este tipo de trabajos, esto posiblemente derivado del arribo de turistas y de turistas residenciales.

Es importante aclarar los datos que se han presentado a lo largo del caso de estudio con relación a la parte económica. Anteriormente se señaló el cambio en las actividades económicas, detallando que fueron las primarias las que han ido bajando a lo largo de los años. En los datos del DENU se muestra un aumento en estas mismas actividades, no obstante, es necesario recordar que las unidades económicas son los lugares donde se realizan las actividades económicas, así que, si puede existir una baja en las actividades primarias y un aumento en las unidades económicas.

Dentro del fenómeno de terciarización, de nueva cuenta el Estado históricamente tuvo un papel significativo. Con el aumento de inversiones en pro del crecimiento turístico, las actividades económicas comenzaron a cambiar pues la población percibió un mayor ingreso económico al dedicarse a cuestiones relacionadas con el turismo. Aunado a esto, el incremento en segundas residencias provocado por el mercado inmobiliario promovió que más personas optaran por actividades ligadas al sector, como los servicios inmobiliarios especializados. Y los mismos turistas residenciales también han sido participes en el cambio de actividades ya que buscan personal que cuide, limpie y dé mantenimiento a las segundas residencias.

Por lo que la población local ve una buena oportunidad al trabajar para los dueños de este tipo de viviendas.

El destacar que en el puerto de Acapulco existe terciarización de la economía es para demostrar que con el paso del tiempo y debido al desarrollo de la actividad turística y turística residencial, la población fue modificando sus actividades económicas, las cuales actualmente muestran una clara tendencia a los servicios. Para considerar este efecto como positivo o negativo se tendría que realizar un estudio de los sueldos que obtiene la PEA por su trabajo, rubro que no está dentro del alcance de la presente investigación.

Dentro de este apartado es necesario mencionar que la pandemia del año 2020 causó diversos efectos económicos adversos no solo en Acapulco sino en el país y el mundo. Uno de esos efectos fue que la terciarización provocó que las familias vieran disminuido su ingreso debido al cierre de actividades no esenciales. El turismo fue una de las actividades más afectadas por este cierre, por lo que todas las unidades económicas relacionadas con el sector se vieron perjudicadas y por ende las familias. No obstante, para el año 2022 se observa que los trabajos relacionados al turismo y a los servicios inmobiliarios de nueva cuenta tuvieron un crecimiento.

El siguiente efecto que se integra al análisis del presente estudio, es el ambiental, ya que, a lo largo del desarrollo y urbanización de Acapulco, el medio ambiente de la ciudad se ha visto fuertemente condicionado ante el crecimiento descontrolado de la ciudad.

EFFECTOS AMBIENTALES

El municipio de Acapulco cuenta con una vasta conformación ambiental. Su relieve está formado por diversas geformas de diversas elevaciones. Sus costas presentan amplias bahías, aunque casi todos sus litorales son escarpados con profundos acantilados como La Quebrada. Su estrato geológico se conforma por rocas ígneas que contienen cuarzo y granito, y sus playas están formadas de una acumulación de sedimentos transportados por la acción marina (Hayes, 1984 citado por López, 1990). Presenta dos climas: cálido subhúmedo y cálido intermedio, los cuales junto con las precipitaciones anuales permiten el desarrollo de una vasta y diversa vegetación en toda la región.

Estos recursos naturales son los que han atraído la atención de los grandes inversionistas y empresas inmobiliarias para utilizarlos y edificar sobre de ellos hoteles, segundas residencias e infraestructura turística de ocio y esparcimiento. Como se mencionó anteriormente, los hoteles se han construido principalmente sobre la línea de playa, o sobre los riscos (privilegiando la vista), también las segundas residencias se han edificado en zonas montañosas, cercanas a la bahía o en los manglares, provocando la reducción paulatina de los recursos naturales.

Por otro lado, los asentamientos irregulares, así como la creación de más y más colonias populares, también han condicionado la gran vegetación con la que contaba Acapulco, provocando efectos naturales mucho más complicados.

Desde la década de 1980, la ciudad ya mostraba signos de agotamiento por la desmesurada contaminación que sufrían sus ecosistemas (Ramírez, 1986; Carrascal y Pérez, 1998 y Bringas, 1999). Además, las ciudades turísticas de sol y playa son vulnerables a los fenómenos meteorológicos, siendo Acapulco prueba de ello, ya que después del paso del huracán Paulina (1997) la planeación urbana cobró más fuerza, esto debido a que: “los lechos de inundación de los ríos estaban poblados a causa de la explosión demográfica en Acapulco y a la escasa planeación urbana” (Toscana, 2003, p.67). Problemática que se ha agudizado en los siguientes

años ya que existe una elevación del nivel del mar y un aumento de frecuencia e intensidad de las tormentas que condicionan a los destinos incluido Acapulco (Ramírez et al., 2015).

Para mostrar los cambios ambientales que se han dado en la ciudad, se presentan mapas e información cuantitativa de usos de suelo. Dichos datos corresponden a 2 años 1998 y 2018, esto es por la disponibilidad de las series de INEGI relacionadas con los cambios ambientales, no obstante, para la presente información resultan útiles pues se pueden observar con precisión los cambios que se han dado. En el Mapa 4 se muestran las condiciones del suelo en el año 1998.

En el año 1998, los tipos de suelo se encontraban distribuidos de la siguiente manera: selva baja 63 mil 680 has, manglar 3 mil 404.3 has, zona urbana 1 377 has, pastizal inducido 404.6 has, bosque de encino 19.07 has, cuerpo de agua 9 mil 186.3 has y área agrícola de temporal 25 mil 640 has. En este mapa es importante destacar la parte naranja correspondiente a la selva, ya que para este año su presencia era amplia y prácticamente dominaba el territorio. Así mismo, destacar a la zona de Acapulco Diamante, si bien ya existen diversas construcciones turísticas, aún se observan zonas de manglares (naranja claro) sin ningún tipo de edificación. En el mapa 5 se muestran como ambos tipos de suelo presentan un cambio significativo en el año 2018.

Dos décadas después los usos de suelo en Acapulco presentaron los siguientes cambios: selva 41 mil 920 has, manglar 1 962.6 has, localidad (zona urbana) 15 mil 080 has, pastizal 11 mil 240 has, bosque de encino 215.81 has, cuerpo de agua 10 mil 010 has y el área agrícola de temporal 23 mil 290 has. Haciendo el comparativo con el mapa anterior, se observa claramente como la selva fue el suelo más afectado ya que la zona urbana se extendió por encima de ella. También la zona de Acapulco Diamante muestra cambios significativos y poco alentadores ya que el manglar prácticamente desaparece. Son dos tipos de vegetación sumamente importantes que en 20 años se vieron afectados por el crecimiento acelerado y sin control de la zona urbana.

La Tabla 5 señala las pérdidas y ganancias que tuvo el suelo a lo largo de los 20 años analizados.

Tabla 5: Usos de suelo y vegetación. 1998 y 2018 (Serie 1 y 7). Acapulco, Guerrero

Entidad	Tipo	Área (hectáreas) 1998	Área (hectáreas) 2018	Pérdidas / ganancias (hectáreas)
Selva	Selva baja caducifolia	63 680	41 920	21 760
Otros tipos de vegetación	Manglar	3 404.297	1 962.66	1 441.63
Localidad	Zona urbana	1 377.163	15 080	13 702.83
Pastizal	Pastizal inducido	404.67	11 240	10 835.32
Bosque	Bosque de encino	19.07	215.81	196.74
Cuerpo de agua	Cuerpo de agua	9 186.311	10 010	823.68
Área agrícola	Temporal	25 640	23 290	2 350

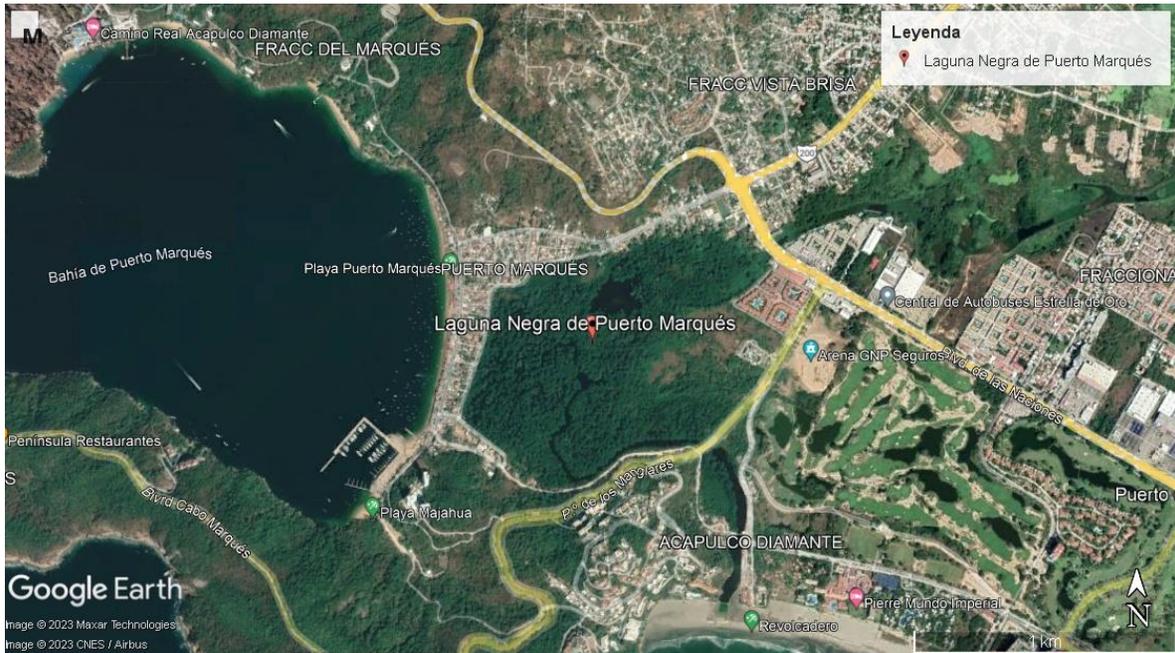
Fuente: Elaboración propia a partir de la información de los mapas 4 y 5

En dos décadas, la selva perdió 21 mil 760 has, el manglar perdió 1 441.63 has y el área agrícola tuvo una pérdida de 2 mil 350 has. El pastizal ganó 10 mil 835.32 has, el bosque ganó 196.74 has y los cuerpos de agua ganaron 823.68 has. La zona urbana fue quien más ganó superficie pues en veinte años aumentó en 13 mil 702.83 has.

Durante este periodo (1998 – 2018), el Estado ya se encontraba bajo un modelo económico neoliberal, recordar que sus funciones se habían minimizado y era el sector privado quien tomaba el control de gran parte de las competencias gubernamentales. Esta situación pudo haber desencadenado la masiva construcción de infraestructura turística y segundas residencias en áreas naturales privilegiadas que debieron haber estado cuidadas y protegidas por el Estado; sin embargo, al dejar al mercado inmobiliario crecer de manera indiscriminada, éste buscó maximizar sus ganancias y generar más rentas construyendo y vendiendo en estas zonas naturales. De igual forma el turismo residencial vio una oportunidad única al adquirir una propiedad ubicada en una zona natural privilegiada, sin importar que su ubicación fuera sobre la selva o los manglares.

De acuerdo con el sitio web “Bajo palabra noticias”, el gobierno municipal ha sido el principal responsable de que Acapulco se haya convertido en un desastre ambiental. Durante más de dos décadas, los exalcaldes que han gobernado abandonaron a su degradación como destino turístico de clase mundial. Desde finales de 1999 se autorizaron desarrollos de viviendas en zonas que jamás debieron tocarse pues eran parte del sistema regulador de la bahía. Los permisos de construcción que se otorgaron a empresas inmobiliarias fueron para que construyeran miles de viviendas en la zona de humedales colindantes con la Laguna de Puerto Marqués y el río de la Sabana (Soriana, 2020). En la Imagen 21 se muestra la ubicación de la Laguna Negra de Puerto Marqués en la zona de Acapulco Diamante.

Imagen 21: Laguna Negra de Puerto Marqués. Acapulco Diamante



Fuente: Google Earth

Usando como referencia al Mapa 3 (Acapulco Diamante) se puede observar cómo segundas residencias se ubican cercanas a la Laguna Negra por lo que también son responsables de la inminente degradación ambiental al haberse edificado sobre los humedales.

Aunado a los efectos ambientales, es interesante presentar también los cambios en el suelo. Estos se presentan de acuerdo con 6 clasificaciones: sin cambios, por actividad productiva, conservado, degradado, en transición y deforestado. Estas variaciones son en el mismo periodo de análisis (1998 y 2018) y se presentan en el mapa 6.

Dentro de la información presentada en el mapa, los datos más relevantes son: 10 mil 701.66 has de suelo degradado, 9 mil 271.83 has de suelo deforestado y 15 mil 693.43 has que se encuentran en transición. De nueva cuenta se destaca cómo la ciudad durante 20 años transitó de ser una zona verde a una zona urbana y degradada.

Con esta información se confirma que Acapulco ha tenido pérdidas de vegetación importantes y sobre todo corroborar que la mancha urbana ha crecido de manera desmedida. Dentro de este crecimiento el turismo residencial ha tenido una injerencia fuerte y también ha sido participe de los cambios en los usos de suelo. Una de las zonas más afectadas es Acapulco Diamante, la transformación en el suelo es evidente desde la pérdida de los manglares señalada anteriormente, hasta la demostración de la gran cantidad de suelo en transición, degradado y con cambios por actividad productiva.

De nueva cuenta, la permisividad del Estado, provocó que el mercado inmobiliario construyera en estas zonas sin ningún tipo de control, a pesar de que, como se mencionó anteriormente, existió un plano regulador para Diamante donde se buscó desarrollar la zona de una manera mucho más planeada y estructurada a lo que había sido Acapulco Dorado y Tradicional. El turismo residencial en Diamante ha provocado una acción fagotizadora (Aledo, 2002) del medio ambiente todo en pro de la continuidad de financiamiento de nuevos proyectos inmobiliarios turísticos residenciales.

Un último efecto ambiental que se ha dado en la bahía derivado de los crecimientos demográficos desmedidos, las construcciones masivas y la gran cantidad de población flotante que llega a tener Acapulco, es la contaminación de las playas. Durante el invierno del año 2021, tres de las cinco playas más contaminadas de México se localizaron en Acapulco: playa Hornos, Tlacopanocha y Suave ubicadas en la bahía de Santa Lucía. Dichas zonas rebasan los límites establecidos de tener 200 o menos enterococos por cada 100 mililitros de agua, por lo que COFEPRIS (Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios) determinó

considerar estas playas como “no aptas para el uso recreativo de las personas” (Villagómez, 2021).

El turismo residencial ha tenido participación importante en la contaminación de los cuerpos de agua de la bahía. Más de 20 mil casas de desarrollos autorizados por el ayuntamiento arrojan sus aguas negras a la Laguna de Tres Palos y una parte más a la bahía; actualmente esta laguna es una cloaca y de las 19 plantas de tratamiento, algunas están inservibles y las que funcionan no son suficientes para atender a toda la mancha urbana (Soriana, 2020).

Los problemas de contaminación en las playas de Acapulco son desde varias décadas atrás. El gobierno permitió que las problemáticas escalaran ya que únicamente velaron por sus intereses personales y económicos permitiendo que el sector privado actuara de manera desmedida y sin ningún tipo de miramientos a los impactos ambientales negativos que hoy día resultan difíciles de resolver y contrarrestar.

Una vez terminado con los efectos ambientales, se presentan los urbano – territoriales, los cuales también presentan características muy particulares que deben ser analizados.

EFFECTOS URBANO – TERRITORIALES

Dos principales efectos urbano – territoriales se han dado en la ciudad de Acapulco: 1) el rápido aumento en la extensión del área urbana y 2) el agotamiento del suelo urbanizable. El primero se dio principalmente por el crecimiento poblacional, ya que, como se expuso anteriormente, existieron periodos históricos en los cuales la región mostró cambios demográficos muy significativos los cuales se vieron traducidos en el incremento de la mancha urbana. El agotamiento del suelo urbanizable, se ha dado principalmente por el rápido crecimiento de la ciudad y el corto tiempo para regular y ordenar, por lo que el suelo urbano se está acabando.

Para el caso del primer efecto urbano territorial, En la Tabla 5, se muestran tres años de cambios significativos relacionados con la población total y la extensión urbana en hectáreas de la ciudad de Acapulco.

Tabla 6: Población total y extensión urbana. Acapulco, Guerrero

Año	Población total	Hectáreas
1950	55 862	246
1998*	593 212	1 377
2018*	789 971	15 080

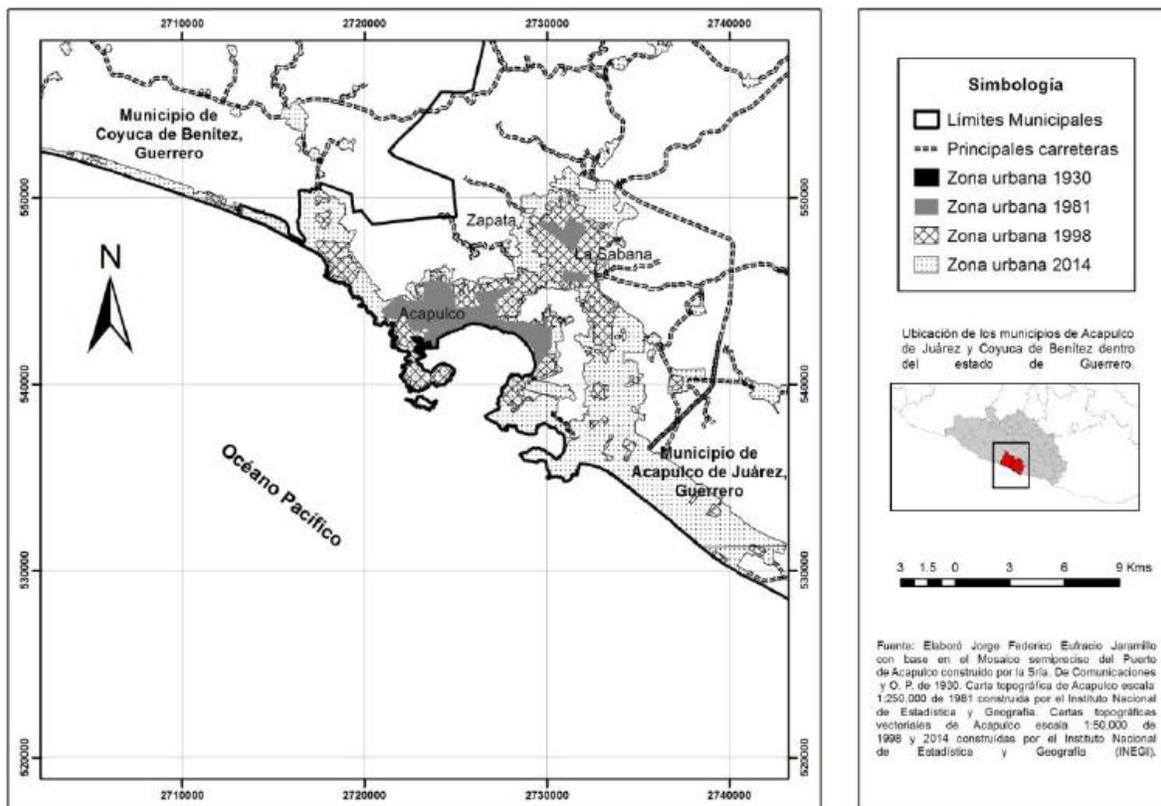
Fuente: Datos tomados de los Censos de 1950, 1990 y 2010 y de los mapas 5 y 6.

*Los datos presentados para los años 1998 y 2018 son una aproximación de los Censos de los años 1990 y 2010.

En 1950 la población total era de 55 mil 862 personas, las cuales se asentaban en 246 has de extensión urbana que tenía la ciudad. Para 1998, la población total era de 593 mil 212 personas asentadas en 1 377 has, es decir, en 40 años aproximadamente, la población aumentó en 537 mil 350 habitantes y la extensión urbana se incrementó en 1 131 has. Para el año 2018 la población total era de aproximadamente 789 mil 971 personas ubicadas en 15 mil 080 has, es decir 20 años después Acapulco aumentó su población absoluta en 196 mil 759 y la extensión urbana se incrementó en 13 mil 703 has. En 60 años, la ciudad incrementó su población en 734 mil 109 habitantes y su extensión del área urbana aumentó 14 mil 834 has, es decir creció 60.3 veces su tamaño original del año 1950.

Nuevamente se reafirma la información presentada anteriormente, donde se mostró cómo desde el año 1960 la población tuvo incrementos exponenciales muy altos reflejándose también en la ocupación territorial la cual creció de forma significativa. Lo mismo sucedió con el último periodo (2000 – 2010), donde nuevamente la población presentó un alza considerable por lo que fue necesaria la ocupación territorial de más hectáreas. En la Imagen 22 se muestran cambios de la zona urbana, desde 1930 hasta 2014.

Imagen 22: Crecimiento urbano de Acapulco, Guerrero (1930 - 2014)



Fuente: Cárdenas, E.P. (2016)

Aunado a la imagen, en el siguiente enlace se presenta un gif con las transformaciones territoriales que ha presentado Acapulco desde 1998 hasta el año 2018. Claramente la mancha urbana crece exponencialmente, destacando las colonias populares y la zona de Acapulco Diamante.

[..\Mapas\gif_cambios.mp4](#)

Dentro de esta expansión territorial es fundamental recordar que el Estado tuvo un papel importante para que se diera de la manera en cómo se presentó. Ante el aumento desmedido de la población, el gobierno comenzó a crear las colonias populares mencionadas al inicio del capítulo. Se avocó en crear zonas turísticas, dejando a un lado el bienestar de la población local y, a pesar de contar con planes de ordenamiento urbano, estos no han sido aplicados de manera correcta por lo que

la ciudad presenta problemáticas urbanas significativas muy complicadas de resolver en el corto plazo.

El mercado inmobiliario también ha jugado un rol relevante en este crecimiento desmedido ya que, con el permiso del Estado para edificar en zonas privilegiadas, la construcción de oferta hotelera y la proliferación de las segundas residencias han provocado una urbanización contrastante. Por un lado, el turismo residencial muestra “un orden” ya que, como se observó en material cartográfico, se ha desarrollado sobre la línea de playa, los riscos más privilegiados o lugares donde el terreno ha permitido edificar de manera masiva segundas residencias. Pero, por otro lado, este orden ha hecho que la población local se tenga que desplazar a lugares alejados donde se observa una urbanización mal planeada y totalmente desorganizada.

Por su parte, el turismo residencial también ha jugado un papel importante en este crecimiento desmedido de la ciudad. Para entender la participación de este actor simplemente hay que recordar que la oferta (mercado inmobiliario) obedece a los intereses de la demanda (turistas residenciales). Es la demanda la que provoca que una zona detone y que los terrenos aumenten su valor y plusvalía, por lo que, si los turistas residenciales buscan comprar una segunda residencia en una zona privilegiada, provocarán que el mercado inmobiliario lo oferte; por su parte, el Estado lo permite pues esta decisión provocará una mayor demanda y por ende una mayor recaudación del impuesto predial, entre otros beneficios, cómo el darle una imagen positiva a la ciudad, atrayendo más turistas.

El segundo efecto urbano – territorial es el agotamiento del suelo urbanizable esto debido a la falta de aplicación de la planeación urbana (García – Andreu, 2014) por lo que resulta complicado darle continuidad a un modelo de desarrollo urbano adecuado. En Acapulco la intensa edificación tanto de hoteles como de segundas residencias, viviendas locales y demás infraestructura urbana ha provocado que el suelo urbanizable poco a poco se vaya acabando. Este fenómeno es complejo ya que puede provocar construir en zonas peligrosas, naturales, inundables o de difícil acceso.

En este punto la regulación gubernamental juega un papel fundamental para impedir que este tipo de construcciones riesgosas ocurran; sin embargo, en el caso de Acapulco se ha demostrado que es una tendencia que no se frenó a tiempo y que al contrario, se permitió que se diera y continuara en diferentes puntos del territorio. Aunado a esto, es importante recordar que el Estado ha dejado en manos del mercado inmobiliario el “ordenamiento” de la ciudad, ya que vende los terrenos (o ejidos) a dichas empresas y además otorga de manera indiscriminada los permisos de construcción.

A pesar de dicho agotamiento del suelo, la zona de Acapulco Diamante sigue siendo un lugar de atracción para los inversionistas. El director de la Promotora Turística de Guerrero, José Luis de la Vega Otero, declaró que en Diamante se construyen nueve desarrollos inmobiliarios con una inversión de 21 mil millones de pesos. Uno de ellos es el de Mundo Imperial, quien anunció que construirá un nuevo resort llamado Duo Natural Hotel, el cual se encuentra en esta zona turística de Acapulco a un costado del parque XTASEA, uno de los más recientes atractivos del lugar (Covarrubias, 2021).

Otro ejemplo de lo que viene para Acapulco es la inversión millonaria que se dará en la zona sur (San Marcos). El proyecto se realiza en conjunto gobierno estatal e inversores privados, la inversión es de 2 mil 300 millones de dólares y se ubicará en la región de la Costa Chica. En dicho proyecto se incluyen 9 ejidos de la zona (Aguilar & Covarrubias, 2022). El proyecto denominado Riviera San Marcos se planeó como un Centro Integralmente Planeado (CIP) y se ubicará a solo 25 minutos del Aeropuerto Internacional de Acapulco.

Estos dos ejemplos permiten dimensionar como Acapulco continuará su crecimiento (hacia el sur) de manera consistente. Permiten también confirmar la relación tan cercana que existe entre el sector público y el privado, los cuales han sido los principales actores que han conformado la ciudad desde que inició su proceso de urbanización. Así mismo, queda también asentado que las inversiones en materia de turismo residencial continuarán, ya que el último proyecto tiene contemplado incluir este tipo de modalidad turística.

Será muy interesante darle seguimiento al proceso de urbanización que continuará dándose en la zona ante el inminente uso de nuevos terrenos, así como los efectos socioeconómicos, ambientales y urbanos - territoriales que vayan generándose ante la presencia de los nuevos desarrollos turísticos e inmobiliarios.

Para finalizar el Capítulo es relevante mencionar que Acapulco vive una de las épocas más lamentables en materia ambiental y de seguridad. Queda lejos aquel sitio turístico tan agradable y tranquilo donde los turistas podían transitar sintiéndose seguros y podían disfrutar de sus playas. Por su parte la población local no ha recibido ningún tipo de beneficio derivado de la actividad turística, pues sus condiciones de vida no son las adecuadas y la ciudad cada vez se degrada más.

Acapulco aún cuenta con gran cantidad de zonas verdes y paisajes hermosos, los cuales siguen atrayendo a una gran cantidad de visitantes; sin embargo, esto no minimiza las problemáticas, al contrario, se hacen más evidentes. Es de vital importancia que el Estado vuelva a interesarse por la ciudad como lo hizo hace más de 70 años y la bahía recupere su belleza.

CONCLUSIONES

La presente investigación inició planteando dos preguntas de investigación: ¿de qué manera el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales han propiciado un proceso de urbanización turístico residencial en la ciudad de Acapulco, Guerrero en el periodo 1940 - 2020? Y, ¿cuáles son los efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales que se han generado en la zona? Para darles respuesta se propuso la siguiente hipótesis: la urbanización turística residencial en Acapulco, Guerrero durante el periodo 1940 – 2020, ha sido resultado de la intervención de tres actores: el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales, los cuales, debido a una inadecuada gestión en la planificación y una falta de ordenamiento, han modificado y reconfigurado la ciudad generando efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales.

A través del análisis realizado, se logró comprobar la hipótesis ya que se demostró que Acapulco, Guerrero ha presentado a lo largo de su evolución turística (1940-2020) un proceso de urbanización turística residencial, el cual se ha dado principalmente por la intervención de tres actores.

El Estado inició su participación en el proceso de urbanización de Acapulco durante el periodo proteccionista (Benefactor 1930-1970) cuando a través de una serie de inversiones económicas, buscó principalmente crear obras públicas que beneficiaran la llegada masiva de turistas, tal fue el caso de carreteras que conectan Acapulco con la Ciudad de México, así como la Costera Miguel Alemán, la cual es una de las principales vías turísticas de la bahía. Aunado a las inversiones, el Estado realizó una serie de expropiaciones de ejidos los cuales fueron destinados a la construcción de oferta hotelera y para la edificación de segundas residencias. Con la entrada del modelo neoliberal, el Estado modifica su postura y permite que el sector privado sea el actor principal en la configuración de la ciudad a nivel turístico y turístico residencial.

El sector privado representado por el mercado inmobiliario detonó su participación dentro del proceso de urbanización turístico residencial durante el periodo neoliberal, ya que se le confirieron una serie de permisos de construcción por parte del Estado en diferentes zonas de la ciudad, pero todas ubicadas en lugares con ciertos privilegios geográficos (cercanía con la playa, la vista de la bahía o ambos). Si bien en periodos anteriores dicho mercado tuvo una presencia en la construcción de oferta hotelera y turística residencial, fue durante el periodo neoliberal cuando se masificó la construcción de segundas residencias, ya que comenzaron a surgir una gran cantidad de fraccionamientos orientados a esta tipología turística. La proliferación en la construcción de las segundas residencias ha denotado un crecimiento exponencial de la ciudad principalmente en Acapulco Diamante.

Finalmente, los turistas residenciales al verse atraídos por diferentes factores como la localización de las segundas residencias o la plusvalía que ofrece la zona, han buscado comprar una vivienda con lo que han sido también participes en el proceso de urbanización de Acapulco a través de la demanda de dichas viviendas. Incluso, se puede observar una tendencia en los últimos años donde se están adquiriendo segundas residencias en el puerto, pero con la intención únicamente de rentarlas a través de plataformas como Airbnb, esto con la finalidad de obtener un ingreso adicional de dinero.

Entonces, el proceso de urbanización turístico residencial de Acapulco obedece a la intervención de esos tres agentes, los cuales se han relacionado entre si con mayor o menor intensidad dependiendo el modelo económico imperante en cierto momento histórico.

Aunado a esto, se señaló que la inadecuada planificación y la falta de ordenamiento ha provocado que la ciudad se haya modificado generando con ello efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales. Para lograr la comprobación de la hipótesis se recurrió a los objetivos planteados al inicio de la investigación, los cuales también fueron cumplidos como se detalla a continuación.

El primer objetivo planteó analizar el proceso de urbanización desde un enfoque capitalista - neoliberal, destacando al Estado y al mercado inmobiliario como actores que participan en la transformación urbana. Para cumplir con el objetivo se mostraron tres elementos teóricos que conformaron la primera parte de este estudio y fungieron como el eje rector de la investigación: el proceso de urbanización capitalista, la urbanización turística y las rentas urbanas. Dichos componentes fueron la base para analizar el caso de estudio presentado posteriormente.

La utilización de estos tres elementos fue pertinente ya que el análisis del proceso de urbanización capitalista permitió detectar la manera en cómo el Estado y el mercado inmobiliario pueden configurar y reconfigurar una ciudad de acuerdo con el modelo económico prevaleciente en determinada época histórica, destacando dos momentos: el proteccionista o benefactor y el neoliberal. Se mostró como dichos modelos son opuestos totalmente en cuanto a sus directrices y por ello el proceso de urbanización mostró un cambio radical al momento de realizar la transición entre un modelo y otro.

En una primera instancia cuando el modelo era proteccionista, el Estado fue el encargado de planear, organizar y reconfigurar las ciudades, ya que dentro de sus funciones se encontraba la búsqueda del bienestar poblacional y bajo esa premisa buscó la manera de que las ciudades y la ubicación de las viviendas fueran funcionales para sus habitantes. Posteriormente con el cambio de modelo (neoliberal), es el mercado inmobiliario quien toma el rol en la configuración y reconfiguración de las ciudades dando prioridad en cuanto a la edificación de vivienda a aquellos segmentos (demanda) donde pudieran obtener mayores beneficios económicos.

El concepto de urbanización capitalista sirvió de enlace al segundo elemento, la urbanización turística. Este componente teórico ayudó a demostrar que si el turismo, en términos generales, provoca un proceso de urbanización debido a la utilización masiva del suelo, evidentemente sus tipologías también pueden producir dicho proceso. En este punto, se destacó que el turismo residencial es una de las modalidades turísticas que más requiere uso de suelo y que, además, es un tipo de

turismo que demanda ocupar terrenos privilegiados (localización geográfica) con la finalidad de producirle satisfacción al turista residencial por haber adquirido una vivienda de acuerdo con sus deseos y necesidades.

Por su parte la teoría de la renta del suelo urbano (TRSU) coadyuvó al entendimiento del comportamiento del mercado inmobiliario y de los turistas residenciales. Esto se logró gracias al uso de la TRSU la cual presenta claramente la manera en cómo se generan las rentas del suelo (sobreganancias) a partir de la venta de un terreno, así como la manera en que la demanda participa en la conformación del valor del suelo. Se destacó que es la utilidad de la localización la que explica el precio de un terreno y que es la demanda y no la oferta (paradoja económica) quien determina el valor del suelo debido a las ventajas que posee derivadas de la localización que tenga el terreno. Esta teoría proporcionó los elementos necesarios para entender al turismo residencial y su proliferación en el caso de estudio.

El segundo objetivo, de manera inicial, planteó el concepto de turismo residencial. También se mostraron sus características, los enfoques de estudio que ha tenido, así como los efectos sociales, económicos, ambientales y urbano-territoriales que provoca. A través de un breve caso del litoral español, se mostró el importante papel que tiene el Estado al otorgar los permisos necesarios para la construcción de segundas residencias en la zona; del mercado inmobiliario, ya que han sido los responsables de edificar las viviendas secundarias en todas aquellas zonas naturales privilegiadas; y, los turistas residenciales quienes por diversas motivaciones (clima y calidad de vida) han decidido adquirir una segunda residencia en esa zona de España. También se mostró de manera breve, los efectos que ha producido particularmente en esta zona. A través de este pequeño caso se obtuvieron más elementos que ayudaron al análisis del caso de estudio propuesto para la presente investigación. Por ejemplo, el papel del Estado a través de la normatividad y los permisos de construcción en zonas privilegiadas, la profunda intervención del mercado inmobiliario y la activa presencia de turistas residenciales que buscan estas casas, ya que sin ellos (demanda) no habría oferta (inmobiliarias).

Al unir los componentes teóricos, así como los agentes que participan en este desarrollo de segundas residencias, se estableció un nuevo concepto: Urbanización turística – residencial. Este enfoque busca reubicar el estudio del turismo residencial hacia la parte urbana más que a la turística, ya que sus impactos se ven principalmente en la ciudad donde prolifera. Su regulación y ordenamiento debe darse desde los planes urbanos de cada municipio y no únicamente desde la parte turística.

El tercer objetivo buscó explicar la forma en cómo han intervenido el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales en el proceso de urbanización turística residencial en la ciudad de Acapulco, Guerrero durante el periodo 1940 – 2020 mediante un análisis histórico – documental.

Al finalizar la primera parte del análisis del caso de estudio (desarrollo histórico del turismo y del turismo residencial) se encontró que la relación entre el modelo económico y el proceso de urbanización de Acapulco ha sido muy estrecha. Cuando el Estado se encontraba bajo un modelo proteccionista o benefactor, el desarrollo turístico de la ciudad se fue dando de acuerdo con las disposiciones gubernamentales en su mayoría. Al momento de cambiar a un modelo neoliberal y darle cabida al sector privado para que realizara funciones que antes le pertenecían al Estado, las condiciones en Acapulco cambiaron pues se colocaron los intereses económicos de los particulares por encima del bienestar de la población local. Dicho fenómeno se demostró principalmente en la zona Diamante, donde las segundas residencias se han construido para un sector socioeconómico alto o medio alto, las vías de comunicación están pensadas para darles comodidad a los turistas, los accesos a las playas prácticamente están privatizados y no existe ninguna colonia popular.

Esto no quiere decir que un modelo haya sido mejor que otro, los modelos económicos tienen características particulares las cuales son adaptadas por los gobiernos a conveniencia y buscando resultados favorables. El neoliberalismo, en esencia, era un buen modelo ya que le otorgaba al Estado un respiro en cuanto a las actividades que debía ejercer; sin embargo, dichas actividades debían de estar

reguladas y controladas por el gobierno, situación que en el caso de Acapulco no se dio. Con el cambio de modelo se mostró claramente como la ciudad se configuró de acuerdo con los intereses del sector privado. El Estado únicamente otorgó permisos de construcción, los cuales también fueron causantes de diversas problemáticas ambientales (planteadas en el Capítulo 4), es decir, no reguló ni controló la configuración de la ciudad de acuerdo con los intereses de la población y de los diferentes tipos de turistas que visitan la bahía, la regulación obedeció a los intereses del turismo y del turismo residencial.

Con el desarrollo turístico y turístico residencial de la bahía, los intereses económicos aumentaron de manera considerable. Las condiciones de localización, así como la belleza natural que posee han sido los detonantes para que el mercado inmobiliario busque generar ganancias extraordinarias ofreciendo a los turistas residenciales viviendas ubicadas en entornos muy exclusivos. El Estado por su parte se ha visto beneficiado con la concesión de licencias de construcción de manera indiscriminada, ya que recibe una mayor cantidad de impuestos (predial) así como una imagen positiva que atrae más turismo.

El cuarto objetivo complementó el análisis del caso de estudio ya que, buscó analizar los efectos socioeconómicos, ambientales y urbano-territoriales que presenta la ciudad de Acapulco, Guerrero derivado de la urbanización turística residencial.

Al finalizar el análisis de los efectos provocados por el turismo residencial en Acapulco, se concluye lo siguiente. La población local ha sido la más perjudicada por la implantación de esta tipología turística. El uso de terrenos para la edificación de las segundas residencias ubicados en puntos estratégicos ha provocado un efecto de especulación del suelo por lo que la población local ha tenido que ir reubicándose en zonas cada vez más alejadas del centro de la ciudad. Esta reubicación se ha dado de la peor manera ya que las personas no sólo están lejos del centro, sino que las colonias se encuentran en condiciones deplorables tanto en sus viviendas como en sus vialidades, restando con esto calidad de vida a sus habitantes. La falta de accesos a las playas públicas (sólo uno en Acapulco

Diamante), provoca que la población local no pueda hacer un mayor uso del recurso natural más importante de la ciudad. Y todo esto ha tenido repercusiones en otras problemáticas como la violencia que se vive en Acapulco. Cuando las personas no viven en lugares con servicios públicos adecuados, calles pavimentadas, alumbrado, recolección de basura, entre otros, pueden provocar actos delictivos derivado de dichas condiciones de vida. Los datos presentados en el capítulo 4 con relación a los índices de violencia de la ciudad, también mencionan claramente que se dan en estas colonias populares alejadas del centro.

Aunado a los efectos socioeconómicos, se destacó a la terciarización económica como un fenómeno que se daba en la ciudad, cómo cualquier otra que alberga actividades turísticas. Se mencionó que para poder medir si el impacto es positivo o negativo es necesario profundizar en otras variables como salarios mínimos, empleos, entre otros.

Por otro lado, se destacó que los problemas ambientales suscitados en la bahía cada día son más y algunos ya no tienen forma de contrarrestarse. La concesión masiva de licencias de construcción de segundas residencias en zonas no aptas para ello como los humedales y manglares ha provocado no sólo que las viviendas se inunden en temporadas fuertes de lluvia o huracanes, sino que también se han perdido esas zonas naturales tan importantes para el equilibrio del ecosistema. Aunado a esto, se mencionó en el análisis, cómo la contaminación de los cuerpos de agua y de la playa son hoy una realidad difícil de resolver pues el control y regulación en la descarga de aguas negras prácticamente no existe en la ciudad.

Finalmente, el territorio muestra también una afectación. La mancha urbana ha crecido exponencialmente sin ningún tipo de regulación. Los usos de suelo han cambiado drásticamente, pues se mostró que la pérdida de la selva es uno de los fenómenos más fuertes, pues en 20 años se perdieron grandes extensiones de este tipo de vegetación predominante en la zona. Evidentemente es la zona urbana de Acapulco la que más ha crecido y ganado terreno al paso de los años, siendo un fenómeno que difícilmente se va a modificar ya que los proyectos turísticos continúan gestándose por lo que la ciudad seguirá creciendo indiscriminadamente.

A lo largo de la investigación se mostró que, el desarrollo y crecimiento del turismo residencial en un centro poblacional provoca por sí mismo un proceso de urbanización. Primeramente, genera un aumento poblacional ya que atrae, por un lado, turistas residenciales interesados en adquirir una segunda residencia, y por el otro migrantes que son atraídos por la oferta laboral en el sector construcción y de servicios complementarios para estas viviendas. Con esto se da un aumento en las actividades económicas principalmente del sector secundario (construcción) y terciario. Y finalmente, provoca el incremento en la vivienda, tanto para la población local en crecimiento, como las segundas residencias que se van creando que son de ocupación temporal. Por lo tanto, es una tipología turística que merece especial atención en materia urbana y no solo turística.

Con esto se puede concluir que, Acapulco es una ciudad que ha presentado un proceso de urbanización complejo, el cual ha estado relacionado directamente con la actividad turística. Las épocas de mayor crecimiento se dieron principalmente cuando el gobierno federal mostró su interés por el lugar, aportando grandes cantidades de dinero las cuales se vieron reflejadas en diferentes obras urbanas, sociales y turísticas. Estos momentos históricos se detallaron en la época dorada que tuvo la zona de Acapulco Tradicional, así como el boom turístico que se vivió con el desarrollo de Acapulco Dorado.

En un esfuerzo por devolverle a la ciudad su esplendor turístico, así como el regreso de turistas extranjeros y de niveles socioeconómicos altos, el gobierno estatal y municipal ponen en marcha el plan para crear Acapulco Diamante, iniciando una nueva etapa. Una zona nueva alejada del bullicio tradicional, con playas prácticamente vírgenes, paisajes y vegetación que provocó que los turistas aprovecharan las grandes oportunidades que se presentaban en materia turística y turística residencial.

Durante estas tres etapas se analizó y detalló el papel del Estado en materia de planeación y ordenamiento. Primeramente, se señaló la manera en cómo intervino en materia económica, a través de expropiaciones y mostrando un genuino interés por crear una ciudad turística de clase mundial. Posteriormente, se analizó cómo con el cambio de modelo, su intervención fue menor en cuanto a inversiones, dotó

al sector privado de mayor poder para invertir y desarrollar oferta turística y segundas residencias, por lo que su papel pasó de actor principal a secundario en la configuración de la ciudad. Se mostró que los esfuerzos por crear planes en esta materia si existen desde hace décadas atrás, que con el paso de los años se han ido modificando y hasta la fecha si se cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano que permite dimensionar las problemáticas del centro poblacional desde diversos ángulos. Sin embargo, la aplicación de este parece haberse quedado en el papel ya que no hay interés genuino por rescatar la ciudad y se siguen presentando una gran cantidad de dificultades en todos los ámbitos.

Otro aspecto que se analizó en el caso de estudio fue el papel que ha jugado el sector inmobiliario como coadyuvante en la creación y proliferación de segundas residencias en todo Acapulco. La falta de regulación y coparticipación del Estado han provocado que la masiva construcción de estas viviendas provoque una serie de efectos adversos sobre el medio natural principalmente. Han construido en la línea de playa, sobre los riscos y peñascos, sobre los manglares, humedales y selvas. La vegetación poco a poco ha ido desapareciendo, dando paso a estos grandes complejos turísticos y turístico – residenciales. La aplicación de la normatividad en materia ambiental, urbana o territorial parece no existir para el sector inmobiliario.

Con esto se podría concluir que el vínculo Estado – mercado inmobiliario es meramente económico y político. El gobierno otorga permisos de construcción en áreas naturales que deberían estar prohibidas y a cambio recibe beneficios en materia tributaria o de otra índole no mencionada en la presente investigación como son los casos de corrupción.

Por otro lado, también se analizó el papel de los turistas residenciales que han estado presentes en el desarrollo de Acapulco. Si bien han existido cambios en los propios perfiles de los dueños de las segundas residencias, actualmente se puede ver una tendencia mucho más clara. En la zona Tradicional los turistas residenciales compran o rentan una vivienda de décadas pasadas, son más sencillas y tienen esa nostalgia del pasado. Son casas cercanas a playas con afluencia local y no cuentan con amenidades.

En la zona Dorada los turistas residenciales son aquellos que compran o rentan una casa o departamento cercano a la playa o con acceso directo a ésta. Cuentan con amenidades y sobre todo están ubicados en la zona con más oferta turística de todo el puerto. Muchas segundas residencias fueron y son adquiridas por las excepcionales vistas que tienen de la bahía. Finalmente, en Diamante los turistas residenciales presentan una dicotomía. Por un lado, se encuentran aquellos que buscan esa zona nueva y moderna que ofrece segundas residencias de lujo y con mayor plusvalía. Y por el otro, turistas residenciales que desean adquirir una propiedad en la zona con mayor crecimiento y exclusividad de Acapulco, aunque las viviendas no cuenten con características extraordinarias ni se encuentren ubicadas en zonas privilegiadas.

Con el análisis de estos tres grandes agentes, se pudo comprobar entonces que, para el caso de Acapulco, el turismo residencial empezó con un impulso gubernamental, continuó con la llegada de turistas residenciales interesados en adquirir una propiedad en el puerto y, culminó con la fuerte presencia del mercado inmobiliario quien ha sido el encargado de darle el empuje que faltaba a esta modalidad turística.

Se concluye entonces que Acapulco tuvo un proceso de urbanización de rápido crecimiento en sus inicios, prospero en gran parte de su desarrollo y con altibajos las últimas décadas, derivados de: cambios en los arribos turísticos (predominando el nacional sobre el internacional), la contaminación y la violencia, entre otros. Con esto se pueden resaltar algunos puntos interesantes:

1. Acapulco tuvo su época de bonanza durante 40 años, décadas en las cuales alcanzó su mayor esplendor y modernidad en términos urbanísticos y turísticos.
2. Fue a partir de 1980 que la ciudad comenzó a perder popularidad, por lo que las inversiones por parte del gobierno federal han ido decayendo.
3. A pesar de esta pérdida de interés federal, el gobierno estatal y municipal no han dejado de buscar alternativas de crecimiento, por lo que se sigue alentando al sector privado para las inversiones.

4. La búsqueda de inversiones no sólo es para revitalizar al Acapulco Tradicional o Dorado, con la creación del Acapulco Diamante a inicios del año 2000, la ciudad comenzó a atraer una nueva oleada de capitales la cual se refleja en la intención por parte de sectores privados de invertir en la ciudad sobre todo durante el año en curso.
5. Acapulco Diamante se ha vuelto una zona atractiva para las inmobiliarias, provocando un nuevo interés para inversiones turísticas y turísticas residenciales principalmente.
6. La población local ha sido una de las más afectadas (tanto positiva como negativamente) en la proliferación de este tipo de turismo.

Al enumerar estos puntos se podría concluir que el turismo residencial en Acapulco ha sido un elemento clave en su conformación y desarrollo. Ha ayudado al puerto a crear una imagen de exclusividad a través de sus grandes residencias. Pero también ha generado más impactos negativos que positivos. Es por esto que se plantean las siguientes propuestas:

- Crear planes específicos de regulación y ordenamiento para el turismo residencial. Utilizando elementos tanto turísticos como urbanos.
- Normatividad clara por parte del gobierno que abarque tanto la parte turística, como urbana e inmobiliaria.
- Planes específicos para normar las zonas de construcción, el tipo de edificación y los materiales utilizados.
- Desarrollar estadísticas claras relacionadas únicamente con el turismo residencial para tener una perspectiva clara de cuántas casas son, dónde están ubicadas, sus características, entre otras variables clave.

Como última propuesta se plantea la implementación de un adecuado plan de recuperación de plusvalías. Esta recuperación permitiría que la población local gozara de mayores beneficios colectivos, sobre todo en los servicios públicos y las condiciones de las vialidades. Es un plan que, el gobierno municipal podría llevar a cabo con la intención de comenzar a mejorar la imagen del puerto, así como en mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía.

El turismo residencial es una actividad que puede ser muy benéfica para el centro poblacional donde se desarrolle, pero se debe entender bien cuáles son sus características, cómo funciona, quiénes son los agentes que intervienen para su proliferación. Se debe de analizar más como un fenómeno urbano que turístico, sus efectos están ligados a cuestiones urbanas, las problemáticas que provoca son del tipo urbano (en la mayoría de los casos), por lo que su estudio debe ser desde esa perspectiva.

La investigación realizada aportó elementos importantes para el estudio del turismo residencial. Primeramente, la implementación del concepto urbanización turística residencial, el cual ayuda a referenciar esta tipología turística desde una perspectiva más adecuada incluyendo a la urbanización y no solamente al turismo. Esto con llevó a proponer un cambio en la perspectiva del objeto de estudio y a analizarlo desde esa vinculación turismo – urbanismo, ya que esto permitirá que los planes urbanos municipales y estatales, lo incluyan de manera puntual. Que a partir de esto se formulen normativas urbanas mucho más precisas para el desarrollo de segundas residencias y que la parte turística únicamente sea analizada desde la derrama económica que provoca y los factores sociales que pueda desencadenar en los núcleos urbanos donde prolifere.

Otra aportación de la presente tesis es el análisis que se realizó del turismo residencial a partir de la participación de 3 agentes. El poder detectar el papel que juega cada uno para el desarrollo de esta tipología turística es un enfoque interesante que permitió mostrar las interrelaciones que existen entre el Estado, el mercado inmobiliario y los turistas residenciales. Así mismo, el poder vincular estas interrelaciones con modelos económicos y una teoría de la renta del suelo, permitió analizar cómo la proliferación de segundas residencias obedece a una cuestión meramente económica.

Finalmente mencionar qué, la metodología también fue una importante aportación para la elaboración de la tesis. Gran parte de los estudios de caso requieren de trabajo de campo que permita visualizar hechos o corroborar hipótesis; sin embargo, con el enfoque económico que tuvo la presente investigación, no fue necesario

dicho trabajo de campo, ya que las herramientas utilizadas como la información documental, los datos estadísticos, el material visual y cartográfico permitieron que el análisis se llevara a cabo de manera exitosa. Por lo que, la metodología puede ser utilizada para estudiar cualquier otra zona que presente turismo residencial.

No obstante, la elaboración del presente estudio representó varios retos, desde la búsqueda y recopilación de información, hasta el proceso analítico propio de una tesis doctoral. En muchas ocasiones la falta o exceso de datos provocó también retrasos en el avance del documento. Así mismo, la emergencia sanitaria del COVID-19 trajo ciertos retrasos en cuestión de tiempos; sin embargo, estos retos fueron superados y se logró el objetivo principal que fue la creación de un documento digno que representa los conocimientos de una doctora en urbanismo.

Finalmente se presentan algunas líneas de investigación que se abren a partir del presente estudio:

- Ordenamiento y planeación turístico residencial urbano.
- Planes de recuperación de plusvalías derivadas del turismo residencial.
- El impacto en el turismo residencial de las nuevas tendencias de alojamiento como Airbnb.
- Efectos socioculturales en la comunidad de acogida del turismo residencial.
- El turismo residencial y el mercado laboral local.

REFERENCIAS

- A. Baranzini. (2008). Hedonic Methods un Housing Markets: Pricing Environmental Amenities and Segregation. *Springer - Verlag*.
- Abrahao, C., & Tomazzoni, E. (2017). Conflictos de poder y estrategias territoriales. Un estudio de caso sobre segundas residencias turísticas en Mantinhos, Costa de Paraná, Brasil. *Estudios y Perspectivas de Turismo*.
- Acapulco, C. d. (2019). *Casa de cultura de Acapulco*. Obtenido de <http://casadelaculturadeacapulco.com/blog/primer-hotel-de-acapulco-no-imaginas-en-donde-estaba/>
- Aguilar, D., & Covarrubias, A. (5 de Mayo de 2022). *El Sol de Acapulco*. Obtenido de <https://www.elsoldeacapulco.com.mx/local/riviera-san-marcos-proyecto-turistico-de-2-mil-300-mdd-8238396.html>
- Alarcón, P., González, E., & Pérez, J. (2010). Residential tourism in the south of Spain: an approach towards consumption.
- Aldape, G. (2010). Tesis Doctoral. *La configuración del espacio turístico en Cancún, Quintana Roo, México*. Cataluña, España: Departamento de Urbanismo y PLaneación del Territorio. Universidad de Cataluña.
- Aledo, A. (2002). Turismo Inmobiliario y la fagotización de la naturaleza. *Recreaciones Medioambientales, Políticas de Desarrollo y Turismo*.
- Aledo, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura*, 99 - 113.
- Aledo, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, 99-113.
- Aledo, A., & Mazón, T. (2004). Impact of Residential Tourism and the Destination Life Cycle Theory. *Sustainable Tourism*, 25-36.
- Aledo, A., Mazón, T., & Mantecón, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial . *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares*, 185-208.
- Aledo, A., Ortuño, A., & Jimeno, I. (2017). Estudio exploratorio sobre el impacto de Airbnb en la Costa Blanca. *Actas del Seminario Internacional Destinos Turísticos Inteligentes: nuevos horizontes en la investigación y gestión del turismo*. Alicante, España: Universidad de Alicante.
- Alfonzo, I. (1994). *Técnicas de investigación bibliográfica*. Caracas: Contexto Ediciones.
- Arias, E. (2007). Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México. *Periplo Sustentable*.
- Arrieta, E. (2020). *www.diferenciador.com*. Obtenido de <https://www.diferenciador.com/estado-y-gobierno/>.

- Arteaga, J. R. (10 de Agosto de 2015). *Forbes*. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/por-que-el-boom-de-la-vivienda-no-regresara-por-ahora/>
- Ayuntamiento, A. (1990). Plan parcial de desarrollo urbano.
- Benson, M., & O'Really, K. (2009). Migration and the search for a better way of life: a critical exploration of lifestyle migration. *The sociological review*, 608-625.
- Bielza, V., & Bohl, R. (2009). 2009. En T. Mazón, R. Huete, & A. Mantecón, *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (págs. 145-160). Barcelona: Icaria.
- Blanco, A., Moreno, N., Vetter, D., & Vetter, M. (2016). El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos: consideraciones metodológicas y casos prácticos. *Catalogación en la fuente proporcionada por la Biblioteca Felipe Herrera del Banco Interamericano de Desarrollo*. Monografía del BID.
- Boils, G. (2010). La vivienda en el ámbito rural. *Revista de información y análisis*.
- Bottino, R. (2009). La ciudad y la urbanización. *Estudios históricos*, 1-14.
- BUNAM. (s.f.). UAPAS. Obtenido de http://uapas1.bunam.unam.mx/sociales/rutas_comerciales_y_transportes/
- Burge, G., Nelson, A., & Matthews, J. (2007). Effects of Proportionate - Share Impact Fees. *Housing Policy Debate*, 679-710.
- Butler, R. (1980). The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: IMplications for Management of Resources. *Canadian Geographer*, 5-12.
- Buxó, M. J., & Miguel, J. (1999). *De la investigación audiovisual*. Barcelona: Proyecto a.
- Cabrero, E. (2003). *Políticas públicas municipales. Una agenda en construcción*. México: Porrúa.
- Camagni, R. (2005). *Economía Urbana*. Barcelona: Antoni Bosch.
- Campodonico, C., & Nerys, W. (1980). *Crecimiento de Acapulco*. Acapulco: Consejo Editorial de Acapulco.
- Cañada, E. (2010). *Turismo y conflictos socio-ambientales en Centroamérica*. Managua: Enlace.
- Cárdenas, E. (2016). Crecimiento y planeación urbana en Acapulco, Cancún y Puerto Vallarta. *Investigaciones Turísticas*, 99-120.
- Cardoso, A. F., & Araujo, Á. (2007). Dinámica inmobiliaria y turismo: nuevas relaciones, nuevos riesgos. *Cadernos MetrÓpole*.
- Casado, M., Kaiser, C., & Warnes, A. (2004). Northern European retired residents in nine southern European areas: characteristics, motivations and adjustment. *Ageing and society*, 353-381.
- Castellanos, C., Palacios, R., & Martínez, M. (2015). La expansión territorial de Acapulco y el uso inadecuado del suelo, derivados de las políticas de planeación urbana. *Encuentro nacional sobre el desarrollo regional de México*. México: AMECIDER, CRIM, UNAM.

- Castiñeira, C. J. (1998). La oferta turística complementaria en los destinos turísticos alicantinos: implicaciones territoriales y opciones de diversificación. *Dialnet*.
- Ceballos, M. (2004). *Manual para el desarrollo del mapeo de actores clave-MAC*. GITEC-SERCITEC.
- CESTUR. (2004). *El Turismo de Segundas Residencias en México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Clavé, S. A. (1998). La urbanización turística: de la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. *Documents D'anàlisi Geogràfica*, 17-43.
- Cohen, E. (1978). The impact of tourism on the physical environment. *Annals of Tourism Research*, 215-237.
- Cohen, E. (1978). The impact of tourism on the physical environment. *Annals of Tourism Research*, 215-237.
- Coles, T., & Duval, D. (2005). Sobre el turismo y la movilidad en tiempos de movimiento y conjuntura posdisciplinaria. *Política y Sociedad*, 181-198.
- CONAPO. (2019). *Consejo Nacional de Población*. Obtenido de www.conapo.gob.mx
- Cortés, I., Osorio, M., Nieto, R., González, G., Munguía, M., & Regil, H. (2019). La localización de las segundas residencias turísticas. Caso de estudio: Malinalco, México. *Aportes y Transferencias*, 9-27.
- Covarrubias, A. (8 de octubre | de 2021). *El Sol de Acapulco*. Obtenido de <https://www.elsoldeacapulco.com.mx/local/en-proceso-nueve-desarrollos-inmobiliarios-en-zona-diamante-8498802.html>
- Crepuscular, C. (2 de 4 de 2017). *Capitalismo Crepuscular*. Obtenido de www.capitalismocrepuscular.com/historia-del-capitalismo/
- Crompton, J. L., & Richardson, S. L. (1986). The tourism connection: when public and private leisure services merge. *Parks and Recreations*, 38-44.
- Cruz, J., & Zizumbo, L. (2011). Redes de Política Pública y Turismo en San Miguel Almaya. *Estudios y Perspectivas de Turismo*, 792-811.
- Demajorovic, J., Aledo, A., Fernandes, A., García, E., & Louloum, T. (2010). Turismo inmobiliario: una reflexión sobre el impacto de la crisis de 2008 en el Rio Norte. *V Encuentro Nacional ANNPAS*.
- Demajorovic, J., Aledo, A., Landi, B., & Mantovani, A. (2011). Complejos Turísticos Residenciales. *Estudios y Perspectivas de Turismo*, 772-796.
- Demajorovic, J., Aledo, A., Landi, B., & Mantovani, A. (2011). Complejos turísticos residenciales: análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordesteño (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *RUA*.
- Deverdun, M. (2015). Tesis de Maestría. *Análisis de Impactos en el turismo. Caso Valle de Bravo, Estado de México*. Toluca, México, México: Facultad de Turismo, UAEMex.
- DOF, D. O. (2022).

- Dominguez, M. (16 de Abril de 2021). El turismo residencial en Acapulco: historia, agentes e impactos. (M. E. Deverdun, Entrevistador)
- Esquivel, M. (2006). Política habitacional y calidad de vida; impacto de los nuevos desarrollos habitacionales. En A. Borjas, & M. Bucio, *La vivienda en México, construyendo análisis y propuestas* (págs. 83-105). México: CESOP.
- Evans, A. (2004). *Economics and Land Use Planning*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Ezquerro, D. B. (2013). La tesis de la producción del espacio de Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. *QUID 16*.
- Finanzas, S. d. (2020). *Ingreso mensual de la dirección de catastro e impuesto predial*. Acapulco de Juárez: Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez.
- Flores, J. (2009). Del valor de uso al valor de cambio. *Teoría y Praxis*.
- Galbiatti, M. (2015). *Revolución Industrial Apuntes*. México: UNAM. Obtenido de <https://www.aiu.edu/resources/Proceso%20Administrativo/6.pdf>
- Galván, M. (2019). *Expansión Política*. Obtenido de Tijuana y Acapulco las ciudades más inseguras del mundo: politica.expansion.mx/mexico/2019/03/12/tijuana-y-acapulco-las-ciudades-mas-violentas-del-mundo-informe
- Gamboa, J. (2003-2020). *Real Estate: Market and Lifestyle*. Obtenido de <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/21404-historia-detras-del-desarrollo-inmobiliario-en-mexico>
- García G., M. E. (2013). El uso de la imagen como herramienta de la investigación. *Campos. Universidad Santo Tomás*, 363-372.
- García, X. (2017). *Oirealtor*. Obtenido de www.oirealtor.com/noticias-inmobiliarias/la-segunda-residencia-se-afianza-con-una-de-cada-cuatro-viviendas-espanolas/
- Gaviria, M. (1974). *España a go-go: turismo charter y neocolonialismo del espacio*. Madrid: Turner.
- Gaviria, M. (1974a). La producción neocolonialista del espacio. *papers. Revista de Sociología*, 201-217.
- GEMES. (2013). *Agendas de Competitividad de los Destinos Turísticos del México*. México: Grupo Empresarial Estrategia.
- George, P. (1964). *Precis de geographie urbaine*. París.
- Gil de Arriba, C. (2011). El turista de las mil y una noches. Turismo residencial en Marruecos: transformación funcional y simbólica del patrimonio arquitectónico y del territorio. En R. H. Tomás Mazón, *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial* (págs. 203 - 223). Santander: Milrazones.
- Giotart, J. L. (1990). *Geografía del turismo*. Barcelona: Masson.
- Giotart, J. P. (1990). *Geografía del Turismo*. Barcelona: Masson.

- Goeldner, M. . (1986). *Tourism*. Nueva York: Wiley.
- Gómez, L. (2011). Un espacio para la investigación documental. *Vanguardia Psicológica*.
- Gómezjara, F. (1974). Acapulco: despojo y turismo. *Problemas del Desarrollo*, UNAM.
- González Vázquez, S., & Méndez Ramírez, J. J. (2020). Efectos de la política neoliberal en la producción de vivienda. Zinacantepec, Estado de México. *Redalyc*.
- González Yñigo, M. G., & Méndez Ramírez, J. J. (2018). La política de vivienda sustentable en México producto de las transformaciones del Estado Benefactor al Estado Neoliberal. Caso Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para el Trabajador en México 2006-2015. *Quivera*, 20.
- González, M. A. (1994). Del Estado benefactor al Estado neoliberal. *Ciencia Ergo Sum*, Vol. 1.
- González-Yñigo, M., & Méndez, J. J. (2018). La política de vivienda sustentable en México producto de las transformaciones del Estado benefactor al Estado neoliberal. (U. A. México, Ed.) *Quivera*.
- Greenpeace. (2006). *sgea*. Obtenido de Destrucción a toda costa. Informe anual sobre la situación del litoral español: www.sgea.org/informe_greenpeace_06.pdf
- Gustafson, P. (2002). Turismo y movimientos migratorios estacionales de personas jubiladas. *Annals of Tourism Research en Español*.
- Gutiérrez, O. W. (2010). Sobre la economía mixta. (U. C. Pablo, Ed.) *Perspectivas*, 85-122.
- Gutiérrez, P. (2007). Mapas sociales: método y ejemplos prácticos. www.preval.org.
- Harrison, D. (1995). Development of Tourism in Swaziland. *Annals of Tourism Research*, 135-156.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. España: Siglo XXI, España Editores.
- Harvey, D. (2008). El neoliberalismo como destrucción creativa. (U. P. Colombia, Ed.) *Revista Apuntes del CENE*.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGrawHill.
- Herrera, F. (1997). Tesis. *Diagnóstico del impacto del turismo residencial en el uso del suelo urbano y su influencia en los asentamientos humanos irregulares en la ciudad de Cuernavaca, Mor.* Toluca, México, México: Facultad de Turismo, UAEM.
- Hiernaux, D. (2004). *El turismo de segundas residencias en México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana - Secretaría de Turismo.
- Hiernaux, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.

- Hiernaux, D. (2010). Acapulco: nuevos espacios y estilos de vida. En D. Hiernaux, *Las segundas residencias en México: un balance* (págs. 99-117). México: Plaza y Valdés Editores y Universidad del Caribe, Colección Geografía.
- Hiernaux, D., & Rodríguez, M. (1991). Las ciudades del turismo. *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, 13-25.
- Huete, R. (2005). Looking for paradise: images of Spanish lifestyle. En P. Burns, *The end of tourism? Mobility and Local Global Connections*. University of Brighton.
- Huete, R., & Mantecón, A. (2010). Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. *Papers*, 781-801.
- Huete, R., Mantecón, A., & Mazón, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo*, 101-121.
- Inclòs, C. T. (Dirección). (2018). *Todo incluido. Daños y consecuencias del turismo en las islas Baleares* [Película].
- INEGI. (2019). *INEGI*. Obtenido de www.inegi.org.mx
- INEGI. (2019). *Instituto Nacional de Estadística y Geografía*. Obtenido de www.inegi.org.mx
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Uniandes.
- Jueguen, M. C., & Rodríguez, G. (2011). Trabajo final de carrera. *Análisis del turismo residencial en Denia*. Gandía, España.
- Kitchin, R., & Tate, N. (2000). *Conducting Research in Human geography: Theory, Methodology and Practice*. Oxon y Nueva York: Taylor & Francis.
- Kondo, A., & Laterza, B. (2008). Complejos turísticos inmobiliarios: una investigación sobre la situación y las perspectivas de este mercado en el mercado brasileño. *Trabajo de tesis. Centro Universitario Senac*.
- Leontidou, L., & Marmaras, E. (2001). From tourists to migrants. Residential tourism and littoralization. En P. Lukissas, & L. Leontidou, *Mediterranean Tourism. Facets of socioeconomic development and cultural change* (págs. 257-267).
- López, A. (mayo de 2019). Tesis de fin de grado. *Turismo residencial, vivienda y precios*. Alicante, España.
- López, C. (2013). La crisis económica del siglo III en Roma. *Contable*.
- López, D. (1995). La inmigración en España a fines del siglo XX. Los que vienen a trabajar y los que vienen a descansar. *REIS*, 225-245.
- Lundtorp, S., & Wanhill, S. (2001). The Resort Lifecycle Theory. Generating Processes and Estimation. *Annals of Tourism Research*, 947-964.
- Mantecón, A. (2008). La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico - residencial. *Icaria*, 298.

- Mantecón, A. (2008). Procesos de urbanización turística. Aproximación cualitativa al concepto ideológico. *Papers Revisa de Sociología*.
- Mantecón, A. (2012). El nexa entre urbanización y turismo: análisis de la opinión pública. *RUA*.
- Marx, K. (1979). *El Capital. Crítica de la Economía Política Tomo I*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Mathieson, A., & Wall, G. (1988). *Tourism Economic, physical and social impacts*. Longam: Essex.
- Mazón, T. (1987). La urbanización de la Playa de San Juan: un espacio turístico - residencial . *INstituto de Estudios Juan Gil - Albert*, 147.
- Mazón, T. (2006). El turismo litoral mediterráneo: ¿políticas turísticas o desarrollo inmobiliario? *Sociología para el futuro*.
- Mazón, T. (2006). El turismo litoral mediterráneo: ¿políticas turísticas o desarrollo inmobiliario? En J. Rodríguez. *Sociología para el futuro*.
- Mazón, T. (2006). Inquiring into Residential Tourism: the Costa Blanca case. *Tourism and Hospitality Planning & Development*, 89-97.
- Mazón, T., & Aledo, A. (2005). El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario? En T. Mazón, & A. Aledo, *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (págs. 13-30).
- Mazón, T., Huete, R., & Mantecón, A. (2009). Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial. *RUA*.
- McIntosh, R., & Goeldner, C. (1986). *Tourism: Principles, practice, philosophies*. Nueva York: John Wiley and Sons.
- México, D. (2019). *México Desconocido*. Obtenido de Hotel el Mirador de Acapulco. Entre los acantilados de la Quebrada: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/hotel-el-mirador-acapulco-entre-los-acantilados-de-la-quebrada.html>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*. (2017). Obtenido de www.mitma.gob.es
- Miossec, J. (1977). Un modele de léspace touristique. *L'Espace Géographique* , 41-48.
- Monreal, P. (2016). Ciudades neoliberales: ¿el fin del espacio público? (D. d. Madrid, Ed.) *Quaderns*.
- Monterrubio, J. (2011). *Turismo y cambio social. Una perspectiva conceptual*. México.
- Müller, D. (2002). German second homeowners in Sweden. Some remarks on the tourism - migrations - nexus. *Revue européene des migrations internationals*.
- Mullins, P. (1991). Tourism Urbanization. *International Journal of Urban Regional Research*, 326-342.
- Mumford, L. (1956). *Historia natural de la urbanización*. Madrid, España: Instituto Juan de Herrera.

- Nel, O., & Muñoz, F. (2004). El proceso de urbanización. En J. Romero, *Geografía Humana* (págs. 255-322). Barcelona: Ariel.
- Nelson, A., Nicholas, J., & Frank, J. (1992). Positive Influence of Impact Fee in Urban Planning and Development. *Journal of Urban Planning and Development*, 59-64.
- Nielsen, K. (2009). La migración internacional de europeos retirados y el turismo de la tercera edad: el caso de la Costa del Sol. En T. Mazón, *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (págs. 285-300).
- Noa, R. (2012). *Acapulco casas de los millonarios*. Obtenido de www.youtube.com/watch?v=UbQ4avMnmnk
- O'Really, K. (2008). Hosts and guests, guests and hosts: British residential tourism in the Costa del Sol.
- OMT. (2018). *Organización Mundial del Turismo*. Obtenido de www.omt.org
- OMT. (2021). *Organización Mundial del Turismo*. Obtenido de www.omt.org
- Ornelas, J. (2000). La ciudad bajo el neoliberalismo. *Papeles de población*.
- Osorio, M. (2004). Turismo de segundas residencias en México, estudio de caso: Ixtapan de la Sal, Estado de México.
- Oteiza, T. (1973). *Acapulco. La ciudad de las naos de Oriente y de las sirenas modernas*. México: Diana.
- Parias, A. (2010). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. *Territorios 22*, 151-161.
- PDDU. (2012-2015). Plan Director de Desarrollo Urbano . Acapulco, Guerrero, México.
- PDDU. (2018 - 2021). *Plan Director de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez*. Obtenido de Gobierno de Acapulco: <https://acapulco.gob.mx/transparencia/marco-normativo-y-juridico/plan-de-desarrollo-urbano/>
- Pearce, D. (1988). *Desarrollo turístico. Su planificación y ubicación geográficas*. México: Trillas.
- Pearce, D. (1988). *Tourism today. A geographical analysis*. Essex: Longman.
- Peneder, M., Kaniovski, S., & Dachs, B. (2003). What follows tertiarization? Structural change and the role of knowledge-based services. *The Service Industries Journal*, 47-66.
- Pérez, G. (2016). Polos de desarrollo, acumulación originaria y expansión capitalista. Un estudio comparativo del estado argentino, brasileño y español. *Red Internacional de Estudios sobre Sociedad, Naturaleza y Desarrollo*. Argentina: CONICET-INSHIS.
- Perroux, F. (1955). Notes sur la notion de pôle de croissance. *Economie Appliquée*.
- Peterson, G. (2009). *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*. Washington, D.C.: World Bank.
- Picó, J. (1987). *Teorías sobre el Estado de bienestar*. España.
- Picornell, C. (1993). Los impactos del turismo. *Papers de Turisme*.

- Picornell, C. (1993). Los impactos del turismo. *Papers de Turisme*, 65-91.
- PMD. (2015-2018). Plan Municipal de Desarrollo. Acapulco, México.
- PMDU. (2020). *Plan Municipal de Desarrollo Urbano*. Obtenido de Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México: https://seduym.edomex.gob.mx/valle_de_bravo
- Pradilla, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cad. Metrop.*, 37-60.
- Ramírez, J. (1986). Turismo y medio ambiente: El caso de Acapulco. *Revista de Estudios Demográficos y Urbanos*, 479-512.
- Rance, S., & Tellerina, J. (7-9 de Mayo de 2003). Saliendo del anonimato. El mapeo de actores sociales como instrumento para el diseño de políticas. Lima, Perú.
- Raya, P., & Benitez, J. (2002). Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía. *Papers de Turisme*, 67-89.
- Rehren, A., Orellana, A., Arenas, F., & Hidalgo, R. (2018). La regionalización en un contexto de urbanización regional: desde los desafíos a las propuestas de nuevos criterios de zonificación para el caso chileno. *Revista de Geografía Norte Grande*.
- Reisman, G. (2014). Algunas nociones fundamentales sobre la naturaleza benévola del Capitalismo. Pepperdine, Inglaterra: Mises Institute.
- Ricaurte, C. (2001). Tesis de Maestría. *Turismo, Sustentabilidad y Gestión Local en el Municipio de Ixtapan de la Sal*. Toluca, México, México: Facultad de Turismo, UAEM.
- Rodriguez, A. M. (1980). Problemas del desarrollo. *Instituto de Investigaciones Económicas UNAM*, 189-191.
- Rodriguez, V. (2004). Turismo residencial y migración de jubilados. Las nuevas formas del turismo. 233-253.
- Román, M. (2007). *Desarrollo turístico e inmobiliario costero y preocupaciones ambientales*. San José, Costa Rica: Ponencias al XIII Informe sobre el Estado de la Nación en Desarrollo Humano y Sostenible.
- Ruiz, J., & García, C. (1992). *Cargadores a Indias*. Madrid: Mapfre Ediciones.
- Salazar, A. M. (2019). Movilidad y turismo en la costa sur de Nayarit. *Anales de Antropología*, 151-153.
- Salvá, P. (2011). El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismo y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI? *Cuadernos de Turismo*.
- Sandoval, C. (2014). *Métodos y aplicaciones de la planificación regional y local en América Latina*. Naciones Unidas: Serie Desarrollo Territorial CEPAL.
- Santillán, Á. L., & 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*.

- Sanz, S. (2008). Imagen global e intenciones futuras del comportamiento del turista de segunda residencia. *Revista europea de dirección y economía de la empresa*, 95-114.
- Schwimmer, E. (1980). *Religión y cultura*. Barcelona: Anagrama.
- Serrano, M. (2007). El turismo residencial en la Región de Murcia frente a los nuevos retos. *Cuadernos de Turismo*, 189-216.
- Silva, K. (2009). Condominios, residencias secundarias y uso del espacio público. *Observatorio de Innovación de Turismo*, 1-15.
- Skidmore, M., & Peddle, M. (1998). Do Development Impact Fees Reduce the Rate of Residential Development? *Growth and Change*, 383-400.
- Smolka, M. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano. *Institute of Land Policy. Cambridge*.
- SNIIV. (2019). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda*. Obtenido de <http://sniiv.conavi.gob.mx/>
- Soares, J., & Gandara, M. (2010). Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales. *Anais do Seminario de Pesquisa em Turismo do Mercosul*.
- Soriana, O. (2 de Octubre de 2020). *Bajo palabra noticias*. Obtenido de <https://bajopalabra.com.mx/acapulco-el-paraiso-que-la-corrupcion-politica-destruyo-ambientalmente>
- Soto, I. C., Osorio, M., Escobedo, V., & López, A. (2014). El turismo residencial en Malinalco, un destino rural del interior de México. *RI UAEM*.
- Tabales, A. F., & Villar Lama, A. (2011). La distribución territorial de la actividad turística en Andalucía. Selección de indicadores y evolución de los mismos en la etapa reciente. *IV Jornadas de Investigación en Turismo*, (págs. 589-608). Sevilla.
- Tapella, E. (2007). El mapeo de Actores Claves, documento de trabajo del proyecto Efectos de la biodiversidad funcional sobre procesos ecosistémicos, servicios ecosistémicos y sustentabilidad en las Américas: un abordaje interdisciplinario. *Universidad Nacional de Córdoba*.
- tiempo, A. e. (30 de mayo de 2013). *Acapulco en el tiempo*. Obtenido de www.facebook.com/acapulcoeneltiempo/photos/a.2656460354384018/629719433724797
- Topalov, C. (2006). *La Urbanización Capitalista*. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- Torres, E. (2003). El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos. *Estudios Turísticos*, 45-70.
- Turismo, S. d. (2013 - 2018). *Agenda de Competitividad*. Acapulco, Guerrero.
- Turner, L., & Ash, J. (1991). *La horda dorada: el turismo internacional y la periferia del placer*. Madrid: Endymion.

- Unikel, L. (1968). *El proceso de urbanización en México: Distribución y crecimiento de la población urbana*. México: El Colegio de México.
- Valdivieso, E. V. (2012). La división turístico-territorial de Acapulco, Guerrero. *Antología de estudios territoriales. Fomento de los estudios territoriales en Iberoamérica*.
- Valenzuela, E., & Coll, A. (2010). La construcción y evolución del espacio turístico de Acapulco. *Anales de Geografía*, 163-190.
- Valiente, G. C., Herrera, L., & Cuesta Fernández, L. (2004). Turismo rural en Cataluña y Galicia: Algunos problemas sin resolver. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, 111-128.
- Vargas, G. (1998). Algunas características epistemológicas de la investigación documental. *Ascolb*.
- Varisco, C. (2008). Desarrollo turístico y desarrollo local: La competitividad de los destinos turísticos de sol y playa.
- Vásquez, R., & Ramos, R. (2018). Análisis de la ocupación y uso de suelo en el municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, México, durante el periodo 2003-2013. *Revista Académica del Quehacer Universitario. Chilpancingo, Guerrero*.
- Vega, R. A., & Muñoz, X. (2007). El turismo como motor de crecimiento económico. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 677-710.
- Velasco, M. (2016). Entre el poder y la racionalidad: gobierno del turismo, política turística, planificación turística y gestión pública del turismo. *Pasos*, 577-594.
- Vera, J., Palomeque, L., & Antón, S. (1997). *Análisis territorial del turismo*. Barcelona: Ariel.
- Vera, R., López, M., Marchena, G., & Antón, C. (1997). *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Barcelona: Ariel.
- Vicente, M. (16 de Enero de 2017). *Uncomo*. Obtenido de ¿Cuáles son las Islas Baleares?: <https://educacion.uncomo.com/articulo/cuales-son-las-islas-baleares-24356.html>
- Villagómez, E. (23 de Diciembre | de 2021). *El Financiero*. Obtenido de Acapulco tiene 3 de las playas más contaminadas en México: Cofepris: <https://www.elfinanciero.com.mx/estados/2021/12/23/acapulco-tiene-tres-de-las-playas-mas-contaminadas-en-mexico-cofepris/>
- Villar, A. (2011). El proceso de urabnización en el litoral de Andalucía. El papel de los campos de golf. *Territorio, turismo y paisaje*.
- Villavicencio, J., & Durán, A. (2019). Treinta años de vivienda social en la ciudad de México; nuevas necesidades y demandas. *Geografía y Ciencias Sociales*.
- Yrigoy, I. (2015). La urbanización turística como "solución espacial". España.
- Zurbriggen, C. (2011). La utilidad del análisis de redes de políticas públicas. *Dossier. Ciudades y poiticas urbanas*.



ISBN 978-607-633-375-4 (impreso)
ISBN 978-607-633-376-1 (digital - pdf)

Propuesta de análisis sistémico para el turismo de segundas residencias en Valle de Bravo, México

Systemic approach proposal for second home tourism in Valle de Bravo, Mexico

Marie Eugenie Deverdun-Reyna¹
Belina García-Fajardo²
Octavio Castillo-Pavón³

Resumen

El turismo residencial o de segundas residencias es un tipo de turismo que gira en torno al mercado inmobiliario, tiene aspectos del turismo tradicional y presenta nuevas formas migratorias y de hospedaje. Dada su complejidad, esta tipología turística ha sido estudiada desde diferentes enfoques: social, económico, urbano, entre otros; sin embargo, han sido pocos los estudios que lo han analizado de forma sistémica. Debido a esto, el presente trabajo presenta un análisis del turismo residencial desde una postura sistémica, examinando los efectos provocados por este turismo en sus diferentes subsistemas. Se utilizaron dos propuestas metodológicas sistémicas, las cuales sirvieron para crear una propuesta de modelo para el turismo residencial. El caso de estudio elegido fue de Valle de Bravo, Estado de México, el cual, debido a sus características turísticas residenciales, resultó pertinente para el análisis.

» **Palabras clave:** turismo, turismo residencial, enfoque sistémico, Valle de Bravo

Abstract

Residential tourism or second home tourism is a type of tourism that turns around the real estate market. It has aspects of traditional tourism and presents new forms of migration and local lodging. Given its complexity, this type of tourism has been studied from different

- 1 Universidad Autónoma del Estado de México. Facultad de Planeación Urbana y Regional. Maestra en Estudios Turísticos, Doctorado en Urbanismo. Correo electrónico: geniedev80@gmail.com
2 Universidad Autónoma del Estado de México. Facultad de Planeación Urbana y Regional. Ph.D. Correo electrónico: belygf@gmail.com
3 Universidad Autónoma del Estado de México. Facultad de Planeación Urbana y Regional. Doctor en Urbanismo. Correo electrónico: octaviotacho@gmail.com

Flujo de trabajo **Publicación**

Envío **Revisión** Editorial Producción

Archivos de envío

Q Buscar

▶ 262311 Artículo científico.docx May 3, 2023 Texto del artículo

Descargar todos los archivos

Marie Eugenie Deverdun Reyna:

Agradecemos el envío de su artículo "El Proceso de urbanización turística residencial de Acapulco, Guerrero. México" a Revista de Urbanismo.

A través del sistema de gestión online de [Revista de Urbanismo](http://revistaurbanismo.uchile.cl), podrá seguir el proceso editorial de su artículo identificándose en el sitio web.

URL del manuscrito: <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/authorDashboard/submission/70554>

Nombre de usuario/a: deverdun_80

Saluda cordialmente,

Marie Geraldine Herrmann Lunecke

Editora

Revista de Urbanismo

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Universidad de Chile

Portugal 84, pabellón A, piso 2

Santiago, Chile

www.revistaurbanismo.uchile.cl