

Óscar Torres Arroyo | oscartao72@gmail.com
UNAM – Programa Universitario de Estudios sobre la
Ciudad (PUEC) / Posgrado en Urbanismo,
Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
Ciudad de México, México
oscartao72@gmail.com

LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALES Y EL SUELO URBANO EN LA ZONA DIAMANTE DE ACAPULCO

RESUMEN

En la década de los noventa, el proyecto Acapulco Diamante surgió con el objetivo de impulsar el turismo en el puerto, pero fue interrumpido tanto por la crisis económica nacional de 1994 como por el huracán Paulina en 1997, fenómeno natural que paralizó a la ciudad por su capacidad destructiva. A partir del nuevo milenio fue que se empezaron a construir diferentes desarrollos habitacionales en la zona turística de Acapulco Diamante dentro de la lógica de “segunda residencia” o residencia temporal dado que la construcción de hoteles fue inexistente prácticamente. Paralelamente, se edificaron desarrollos habitacionales

también en Llano Largo, un área próxima y muy relacionada con la zona Diamante por compartir un paisaje natural y un territorio con características similares de humedales entre el cerro El Veladero, la laguna de Tres Palos y el mar del Pacífico. De esta manera, se inició un proceso de profunda transformación territorial en poco tiempo tanto por el impulso del turismo en la zona Diamante como por la construcción de numerosos desarrollos habitacionales alrededor de dicha zona. Las tierras bajas y los humedales de la zona fueron rellenados, los ríos y arroyos desviados y los pisos de distintos fraccionamientos levantados sin

considerar las consecuencias para la fisonomía, el paisaje y el equilibrio ecológico.

PALABRAS CLAVES: TERRITORIO DESIGUAL Y CAMBIANTE - TURISMO Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

INTRODUCCIÓN

Acapulco siguió un modelo urbano dictado en gran medida por su accidentada geografía y un turismo masivo que con el tiempo se convirtió en un proceso que incitó a una profunda desigualdad social y territorial. Los intentos iniciales por planear el puerto obedecieron a una incipiente industria inmobiliaria de bienes raíces. Sin embargo, a la par de construirse residencias veraniegas para los turistas e incrementarse el interés por convertir al puerto de Acapulco en un centro vacacional, en los alrededores se empezaron a establecer nuevos residentes en busca de empleo y mejores condiciones de vida, asentándose incluso en zonas poco aptas para habitar. Con el tiempo el puerto empezó a experimentar una drástica transformación por el auge turístico y la inversión en la infraestructura hotelera y urbana. Más tarde los efectos del apogeo turístico también se reflejarían en problemas de planificación urbana e inseguridad. Frente a la situación de pobreza urbana en Acapulco que se agudizó con el aumento de los asentamientos irregulares, el futuro crecimiento ordenado de Acapulco se previó en la zona oriente de la ciudad entre el río de La Sabana, la laguna de Tres Palos y la costa del océano Pacífico¹. La intención era generar un polo de desarrollo para alojar a una buena parte de la población que radicaba en el anfiteatro de Acapulco. Además se buscaba utilizar de manera racional el suelo, aprovechar la infraestructura y generar empleos para mejorar las condiciones de vida de la población. El tiempo confirmó que nada de ello se cumpliría pues en la realidad se terminó por imponer Acapulco Diamante, un gran proyecto urbano a favor de los intereses del sector privado e inmobiliario.

1 El proyecto se denominó el Plan del Nuevo Acapulco que contemplaba una zona habitacional en el Valle de La Sabana (con 4 mil hectáreas), una zona turística sobre el litoral y una zona industrial concentrada en los poblados de Las Cruces y Tres Palos.

EL DESARROLLO URBANO Y EL TURISMO EN ACAPULCO

El turismo en México, a mediados del siglo XX, se caracterizó por adoptar un modelo de enclave mediante destinos turísticos de playa operados por grupos empresariales con todo lo que implicó en términos de un amplio consumo de suelo y alteración de los ecosistemas naturales (Baños, José A., 2012: 43). Posteriormente, a finales de los años cincuenta empezó una nueva etapa para el turismo por lograr consolidarse como actividad económica y por establecerse políticas enfocadas al desarrollo de infraestructura y mejora de centros turísticos. Otra etapa del desarrollo turístico en México se presentó entre 1974 y 1986 con la culminación del modelo de enclave ante el auge de la industria petrolera como principal fuente de recursos y divisas del país y la creación de los Centros Integralmente Planeados (CIP), como parte de una política para consolidar mega-proyectos turísticos. Con la llegada Miguel de la Madrid como presidente de la República, se inició un periodo de reestructuración económica en el país y de transformación en la administración pública que permitió una mayor intervención del sector privado, una apertura comercial hacia el exterior y una descentralización de las decisiones mediante el fortalecimiento de la figura municipal².

Con el gobierno salinista (1988-1994), cambió el papel del Estado³ frente al turismo en un proceso

2 Con la reforma al artículo 115 Constitucional se otorgó a los municipios mayores atribuciones en diversos rubros como el desarrollo urbano y estableció los canales oficiales para otorgar recursos a estados y municipios mediante la Ley de Coordinación Fiscal (Fondo General de Participaciones, Fondo Financiero Complementario y Fondo de Fomento Municipal.

3 La reforma del Estado tiene su correlato en las condiciones impuestas por diversos organismos financieros multilaterales como el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional con el objetivo de reducir las funciones del Estado en la economía y la mayor intervención del mercado en asuntos públicos. Al final se logró oficializarse un conjunto de recomendaciones establecidas en el "Consenso de Washington" en un contexto de crisis económica en distintos países latinoamericanos que

transitorio hacia un nuevo modelo económico en el que se empezó a estimular la inversión privada orientada a la privatización de carreteras, líneas áreas e infraestructura hotelera. Asimismo en las políticas turísticas se manifestó el interés de apoyar las inversiones en infraestructura y se impulsaron diversos megaproyectos con el objetivo de ampliar la oferta turística. A partir de entonces el turismo se concibió como actividad estratégica para el desarrollo del país en un contexto de globalización, avances en las nuevas tecnologías de información y comunicación y un modelo económico neoliberal. Las empresas turísticas empezaron a agruparse en torno a grandes conglomerados empresariales transnacionales, lo que incidió en la prestación de los servicios turísticos y en el crecimiento de las ciudades tras impulsar el desarrollo inmobiliario (Valenzuela, E. y Coll-Hurtado, A. 2009: 167). La expansión del turismo residencial cambió la vocación hotelera tradicional y se amplió la oferta extra-hotelera mediante conjuntos de vivienda para residentes temporales o para aquellos sectores de la clase media y alta en busca de una segunda residencia.

En términos generales, estos cambios generaron "desajustes estructurales" que se manifestaron en dinámicas que empeoraron las condiciones sociales y ambientales. La oferta turística en México sólo buscó atender una demanda internacional de alto nivel mediante espacios turísticos planificados que separan el paisaje del contexto urbano que lo rodea. De nuevo se vuelve al concepto del enclave turístico que se consolida como isla o espacio segregado para cumplir con las expectativas del visitante

derivaron en problemas fiscales y financieros (Gil Corrales, Miguel A., 2007: 108). De acuerdo con el "consenso" para lograr el crecimiento económico en países latinoamericanos, a grandes rasgos los supuestos consistían en la liberalización comercial, estabilidad macroeconómica y una correcta fijación de precios en el mercado, lo que imponía una "disciplina fiscal" (reducción del déficit público) y un gasto público enfocado a beneficios económicos adquiridos por la administración y en detrimento de las políticas sociales, entre otras medidas.

de una experiencia temporal, efímera y cambiante (Baños, José A., 2012: 44). Lo característico de los nuevos desarrollos turísticos es la privatización del espacio con la construcción de hoteles y departamentos, centros comerciales y espacios recreativos (campos de golf), así como la alteración de la dinámica territorial que fomenta la desigualdad y exclusión social, el deterioro ambiental y mayores condiciones de vulnerabilidad frente a fenómenos naturales. En este contexto, el gobierno del estado de Guerrero encabezado por Francisco Ruiz Massieu (1987-1993), en un intento por impulsar el desarrollo turístico en Acapulco, apoyó el gran proyecto de Acapulco Diamante, expropiando una amplia extensión de reserva territorial de 132.9 has., la cual pertenecía al fraccionamiento Copacabana (Gómez, E. J., et al, 2009: 50). Para ello se creó un organismo público descentralizado denominado Promotora Turística de Guerrero (Protur), apegada a la Ley de Fomento de Turismo del estado para administrar los bienes relacionados con la actividad turística de la región y controlar los bienes expropiados como parte de su patrimonio. En realidad el proyecto Acapulco Diamante no se concretará hasta principios del nuevo milenio por motivos relacionados con la economía del país y ciertos fenómenos naturales que afectaron la ciudad y motivaron a reconsiderar el desarrollo urbano.

En el gobierno de Vicente Fox Quesada (2000-2006) se confirma la actividad turística como uno de los detonantes para generar oportunidades y utilizar los recursos naturales y culturales. De hecho se presenta la planeación estratégica del turismo con una visión a 25 años y el turismo es reconocido como pieza clave en el desarrollo económico, aunque contribuyendo al fortalecimiento de la identidad nacional. Con Felipe Calderón Hinojosa (2006-2012) se buscó consolidar una economía nacional competitiva y generadora de empleos mediante la diversificación de los mercados y destinos turísticos, así

como el fomento a la competitividad de las empresas del sector de forma que brindaran un servicio de calidad internacional (Sectur, 2007: 16). No obstante, es importante destacar que el sector turismo durante el gobierno de Felipe Calderón resintió los efectos de una política turística inserta en una crisis económica mundial y una guerra contra el crimen organizado, lo que provocó un retroceso en el número de viajeros internacionales hacia México. Recientemente la política turística en México enfrentó una serie de cambios con la finalidad de generar una agenda de intercambio y cooperación turística con los tres órdenes de gobierno y diversos países mediante una unidad de coordinación sectorial y regional integrada por cinco nuevas delegaciones regionales –noreste, noroeste, centro, sureste y suroeste- (Castillo, N., 2014).

El gobierno federal y del estado de Guerrero han sido los principales promotores del turismo en Acapulco como se puede constatar desde su incipiente formación como destino turístico. Desde luego, en gran medida el desarrollo turístico dictó el rumbo que tomaría la ciudad dado las improntas dejadas por la infraestructura, la economía basada principalmente en servicios y comercio, así como el deterioro ambiental. De hecho el puerto de Acapulco se dividió en tres zonas turísticas identificadas por su ubicación y relación con procesos históricos y dinámicas particulares. La Zona Tradicional de Acapulco integrada por las playas Caleta y Caletilla hasta el parque Papagayo, área donde tuvo lugar un turismo incipiente en Acapulco pero que ahora prevalecen dinámicas locales y recibe visitantes relacionados a los sectores de bajos recursos. En el caso de la Zona Dorada, se identifica a partir de las primeras cadenas hoteleras –cercanas al Parque Papagayo- establecidas sobre la franja de la costa hasta la Glorieta de Icacos–Base Naval, área bien dotada de infraestructura donde se registra un turismo tanto nacional como internacional por la am-

plia diversidad de comercio y servicios. Finalmente la Zona Diamante que comprende desde la glorieta de Icacos hasta Barra Vieja, área compuesta por fraccionamientos y exclusivos conjuntos residenciales relacionados con la oferta extra-hotelera y un mercado de “segunda vivienda”, aunque también existen condominios donde habitan un reducido sector de la población. Sin embargo, la zona Diamante está integrada por tres distintivas áreas: la primera abarca de la Base Naval a Puerto Marqués; la segunda localizada en la península Diamante y denominada Punta Diamante; finalmente la tercera identificada como Acapulco Diamante y que inicia en la playa Revolcadero y concluye en Barra Vieja. Cada una de estas áreas tiene dinámicas económicas y sociales propias dado que en el área cercana a la Base Naval residen sectores de altos recursos y en Puerto Marqués prevalece una dinámica turística local; en Punta Diamante es un exclusivo y elitista destino turístico; y en Acapulco Diamante se presentan exclusivos desarrollos residenciales, complejos turísticos y grandes empresas comerciales para sectores de alto poder adquisitivo provenientes del país y del mundo.

La impronta de la actividad turística en Acapulco también se ha reflejado en el incremento sustancial de nuevos residentes en busca de mejores condiciones de vida, principalmente migrantes que provenían de los alrededores y distintos lugares de la región. Acapulco en 1910 fue la quinta ciudad más grande de la entidad de Guerrero. Pero en 1940 su población logró incrementarse, lo que implicó que fuera la segunda localidad más grande de la entidad después de Chilpancingo. Después en un proceso migratorio impulsado por el turismo se registró un crecimiento poblacional sin precedentes. Desde este momento la ciudad de Acapulco se constituyó como la primera ciudad más grande de la entidad y como puerto de importancia internacional. En los años subsecuentes la ciudad creció de manera ex-

ponencial hasta constituirse como zona metropolitana, alcanzando una cifra de 791,558 y 863,438 habitantes entre 2000 y 2010, que representaron aproximadamente una quinta parte de la población estatal (INEGI, 2000 y 2010). La presión demográfica como resultado de la migración del campo a la ciudad también generó un gran conglomerado de población de escasos ingresos en busca de trabajo y un lugar para residir. De esta manera, el proceso de urbanización en Acapulco también está ligado a la historia de las colonias populares, algunas de ellas constituidas por invasiones de terrenos⁴ y asentamientos irregulares, y por organizaciones sociales que reivindicaban mejores condiciones de vida. Estos lugares se caracterizan no sólo por la precariedad de las viviendas sino también por la carencia de infraestructura, bienes y servicios públicos. Hoy por hoy, en la ciudad alrededor del 52% de la población se encuentra en situación de alta y muy alta marginación que se relaciona con el alto nivel de desempleo y la precariedad laboral prevaleciente en el sector formal. En las zonas periféricas de la ciudad se encuentran los más elevados grados de marginación –en especial en zonas elevadas del cerro El Veladero y asentamientos ubicados en el área de La Sabana-. Sin embargo, existen áreas de alta marginación en la zona Diamante que contrastan con el lujo y la exclusividad del área turística y algunos conjuntos residenciales (Ver mapa de marginalidad en Acapulco).

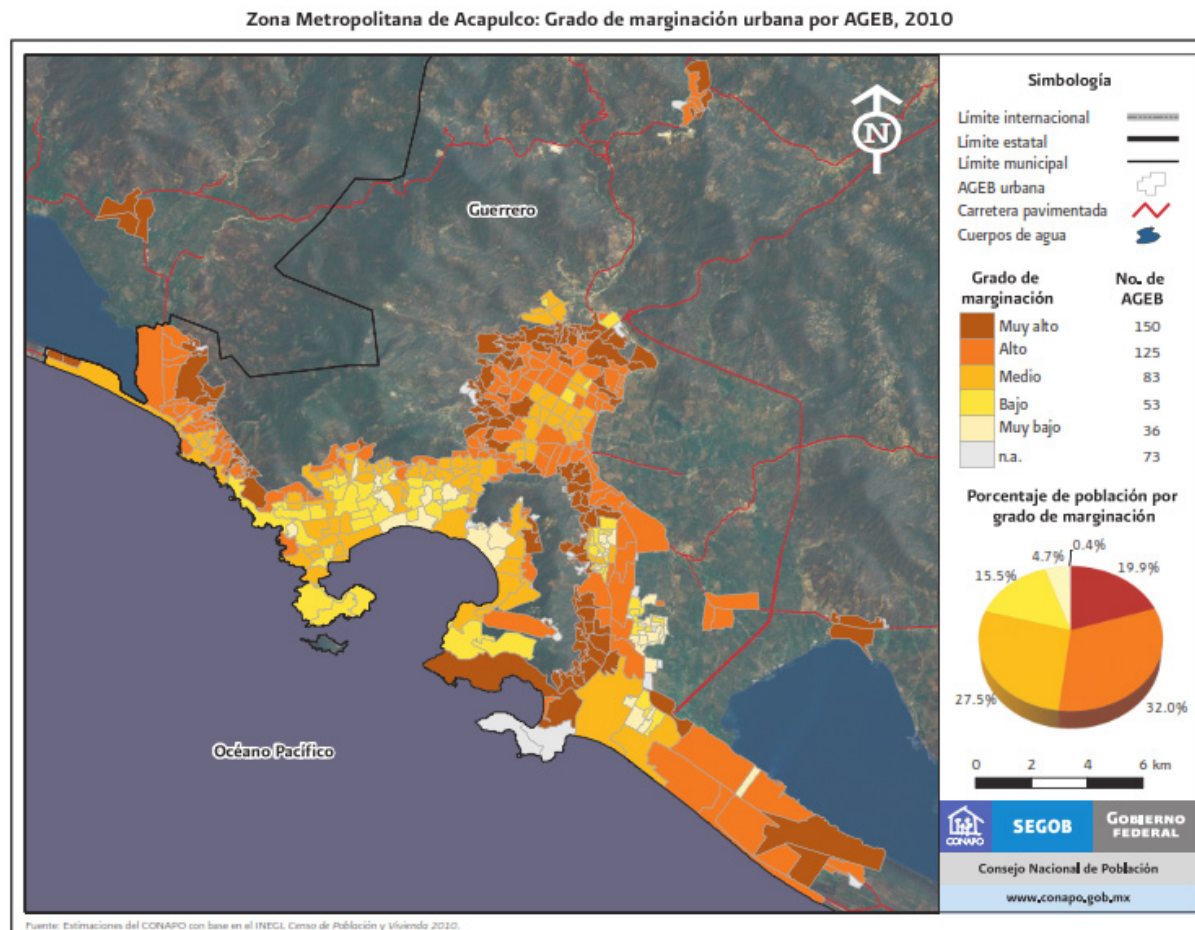


Figura 1: Zona Metropolitana de Acapulco: Grado de marginación urbana por AGEB, 2010 **Fuente:** Consejo Nacional de Población, 2010

⁴ Las invasiones promovidas a veces en complicidad de funcionarios municipales, estatales o federales.

LA ZONA ACAPULCO DIAMANTE

En Acapulco la problemática ambiental se remonta desde que la ciudad empezó un acelerado crecimiento en la década de los cincuenta, y lo que implicó en términos de la falta de reservas territoriales para los asentamientos humanos que provocó un fenómeno en cadena de colonias irregulares sin bienes ni servicios públicos en lugares inadecuados y altos del anfiteatro (Ramírez, J. M., 1981; Carrasal, E. y Pérez, G., 1998). No obstante, con el tiempo también se reconoció que tanto la industria hotelera como el deterioro o la falta de infraestructura contaminaban la bahía⁵. En relación a las zonas Diamante y Llano Largo⁶, con el cambio de los usos del suelo –de agrícola por habitacional y residencial turístico- y la construcción a gran escala de conjuntos habitacionales se inició un proceso de deterioro ambiental por las alteraciones territoriales en materia de deforestación, desvío de cauces naturales del agua pluvial, modificaciones de los niveles del suelo, desechos abandonados en lotes baldíos y explotación del suelo por extracción de agua mediante múltiples pozos institucionales y caseros. A ello se suma la situación de “acumulación de vulnerabilidades físicas y sociales” (Rodríguez, A y Quintero, D, 2011: 23) por ser un territorio de humedales y una zona de inundaciones en la temporada de lluvias. Por otro lado, la cuenca del río La Sabana presenta

5 Informe de la Universidad Nacional Autónoma de México y el Centro de Ecodesarrollo, enero de 1989.

6 Llano Largo se encuentra localizado en una planicie, entre las montañas de El Veladero que rodean al anfiteatro del puerto de Acapulco y el cauce del Río de La Sabana, que desemboca en las lagunas de Tres Palos y Negra de Puerto Marqués. El área de Llano Largo forma parte de la Región Hidrológica No. 20 y se encuentra en la cuenca del río de La Sabana y, especialmente, en épocas de lluvia recibe los escurrimientos del parque El Veladero dado que se forman una serie de arroyos –como El Jobero, La Parata, El Capire, El Coloso, El Colacho y El Colorado, entre otros- que antaño fungían como sistema de riego natural para las actividades agropecuarias y que en tiempos de lluvias se incrementa su caudal de manera considerable (Palacios, R. 2013: 76-77).

serios problemas de contaminación por aguas provenientes de rastros, industrias y zonas habitacionales y los pozos con los que cuenta están en conflicto con ejidatarios (Palacios, R. 2013: 80-81).

La zona Diamante no sólo dispone de un frente litoral sino también tierra adentro se encuentra la laguna Tres Palos conectada mediante un canal meándrico con la laguna Negra en Puerto Marqués y que forman parte de un conjunto hídrico que desemboca al mar. Según un estudio realizado por Gerardo Calvillo González del Instituto de Ecología de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) a mediados de los noventa, la zona Diamante de Acapulco no era apta para construir por el deterioro que podría darse a los manglares y la fauna (Sánchez, J. 2013). El caso de la zona de Llano Largo está rodeada de diversos subsistemas de cuenca que conforman diversos arroyos como el Coloso-Lagunas, Parota-Jobero-Colacho, Coloso-Colacho y Capire-Colorado. El primer subsistema está conformado por escurrimientos que provienen del norte y constituyen el arroyo El Coloso en cuyo cauce original se construyeron los conjuntos habitacionales Misión del Mar y Costa Dorada, y se construyó la Plaza Comercial “Sendero” en el que se procedió con el relleno del suelo a una altura de tres metros aproximadamente; el segundo subsistema se conforma con escurrimientos de El Veladero, que se unen con la corriente Coloso-Lagunas y es canalizada de manera artificial hacia el arroyo El Colacho con problemas de azolve y basura. Muchos de estos arroyos atraviesan los conjuntos habitacionales por canales poco profundos y un trazado sinuoso; el tercero subsistema se conforma por los cauces de los arroyos El Colacho y El Coloso, obstruidos por la construcción de diversos desarrollos habitacionales –como Misión del Mar, Costa Dorada, La Marquesa y Las Gaviotas y Fuentes del Marqués- y el cuarto subsistema cuyas aguas provienen de El Veladero y atraviesa el pueblo de Llano Largo de forma parale-

la con la carretera Cayaco-Puerto Marqués (Rodríguez, A., Palacios, R. y Martínez, M., 2011: 112-126). Los escurrimientos descienden de las montañas de El Veladero y llegan a la planicie de Llano Largo para desembocar hacia el sur en el canal meándrico que actualmente presenta problemas de contaminación y eutrofización por el lirio acuático, la basura, las aguas residuales y el lodo arrastrado por las corrientes (Palacios, O. 2013: 120-121). Los antiguos humedales⁷ de Llano Largo recibían aportaciones de agua proporcionadas por el sistema de arroyos y mantenían niveles altos de humedad y un nivel freático a poca profundidad. En ellos vivían una serie de especies endémicas (garzas, peces, reptiles y anfibios), que aún existen en menor número pero en peligro de extinción. La agricultura practicada en las tierras fue de baja intensidad y nunca representó una amenaza para los humedales. Las inundaciones periódicas representaban una recarga para los mantos acuíferos del territorio. Esa situación ha cambiado radicalmente en un periodo corto como resultado del proyecto turístico y la construcción de conjuntos habitacionales sin prever las consecuencias (Palacios, O. 2013: 119-120).

Por ahora nos enfocaremos a Acapulco Diamante⁸, un área promovida por las autoridades estatales

7 Los humedales son ecosistemas de agua dulce cuya función dentro de la naturaleza y la biodiversidad en general es muy importante. Se localizan en tierras pantanosas y se caracterizan porque el nivel freático se encuentra a poca profundidad, “la vegetación está compuesta de juncos, carrizos y matorrales bajos, además de árboles resistentes al agua, como ahuehuetes y sauces llorones. Están poblados por animales como: anfibios y reptiles, peces pequeños, aves zancudas, patos y gansos, incluyendo lagartos en las regiones más cálidas. Las preocupaciones ambientales para estos ecosistemas incluyen los desagües provenientes de las tierras de regadío, que eventualmente pueden provocar la acumulación de sustancias tóxicas. Sin embargo, por su localización en planicies con poca pendiente, es común que las tierras pantanosas se conviertan en zonas habitacionales, agrícolas y ganaderas” (Nebel, 1999: 42; citado por Palacios, O. 2013: 118).

8 El sector Diamante en este momento se restringe a la zona turística ubicada en el litoral costero que comienza desde la

con el propósito de repositionar a Acapulco como moderno destino turístico en un contexto de ajustes estructurales en el modelo económico del país. En 1987 por instrucciones de José Francisco Ruiz Mas-sieu, entonces gobernador del estado de Guerrero, se decidió conformar Acapulco Diamante por lo que el gobierno estatal expidió una serie de decretos ex-propiatorios⁹ en los términos del artículo 27 Consti-tucional, lo que generó no sólo inconformidad sino también una suerte de desplazamiento y empobre-cimiento de la población originaria (Rodríguez, A y Quintero, D, 2011: 57). Ese año también se creó la Promotora Turística de Guerrero (Protur) como or-ganismo público y descentralizado encargado de establecer los lineamientos en la construcción de los desarrollos inmobiliarios y la comercialización de las reservas territoriales. Aunque las acciones de Protur desde su formación se han centrado en el desarrollo de Acapulco Diamante para promo-ver la inversión de infraestructura turística con la ayuda de incentivos fiscales (Palacios, O., 2013: 100-103). A petición del entonces presidente municipal de Acapulco, René Juárez Cisneros (1990-1993), en 1990 se autorizó la Declaratoria de Usos y Destinos del Suelo del Acapulco Diamante que incrementó la superficie de la zona a 7,640 hectáreas (Ruz, M., 2014: 167). Finalmente con el Plan Director Urbano del Municipio de Acapulco (1993) se contempló que Acapulco Diamante se utilizaría con fines turísticos y habitacionales mediante un crecimiento ordena-do, así como con lineamientos y restricciones de uso de suelo.

bahía de Puerto Marqués y concluye en Barra Vieja. La reser-va territorial está compuesta por: Punta Diamante (263 has), Playa Diamante (199 has), Ex conjunto hotelero Tres Vidas en la Playa (157 has), Diamante Country Club (110 has) y Granjas del Marqués (116 has) que suman una superficie total de 845 hectáreas (Ruiz, 1989).

9 Las expropiaciones incluyeron la península de Punta Dia-mante, así como terrenos pertenecientes a los ejidos de La Poza, El Podrido y Lomas de Chapultepec (Palacios, R., 2013: 100).

En la gestión de Rubén Figueroa Alcacer, goberna-dor del estado de Guerrero 1993-1996¹⁰, se conti-nuó el impulso de la zona Diamante mediante el esfuerzo conjunto de los tres niveles de gobierno. De hecho, Rogelio de la O Almazán, entonces pre-sidente municipal de Acapulco (1993-1996), fue apoyado por el gobierno estatal para crear el nue-vo Plan Director Urbano de Acapulco (1993) que se concibió bajo la lógica de trascender los plazos de las gestiones gubernamentales en el desarrollo ur-bano impulsado por la Secretaría de Desarrollo So-cial (Sedesol) del ámbito federal y las coordinacio-nes estatales del Programa 100 Ciudades. Además, el gobierno estatal firmó convenios de colaboración con dependencias federales como la Secretaria de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (Se-marnap) con el propósito de evaluar el impacto ambiental de obras ejecutadas en los municipios y desarrollar un ordenamiento ecológico de la zona Diamante de Acapulco. Sin embargo en 1994, la crisis económica provocó una especie de estan-camiento temporal en el desarrollo de Acapulco Diamante y ante la falta de recursos públicos para continuar con los trabajos de infraestructura urbana se establecieron convenios de cooperación entre el sector público y el sector privado. En este contexto económico, las empresas inmobiliarias presionarán por cambios de usos de suelo y mayores densida-des en la construcción de desarrollos residenciales y exigirán incentivos fiscales (Ruz, M., 2014: 202). De esta forma, el área fue aprovechada principalmente por empresas inmobiliarias para el desarrollo re-sidencial con serias consecuencias en términos de

10 Rubén Figueroa Alcacer es hijo del ex gobernador del Esta-do, Rubén Figueroa Figueroa (1975-1981), y fue electo gober-nador del Estado de Guerrero para el período 1993-1999, pero el 28 de junio de 1995 ocurrió la masacre de Aguas Blancas durante un operativo policiaco. Se le acusó de ser responsable de la matanza colectiva, y solicitó licencia definitiva ante el Congreso del Estado para dejar el cargo de gobernador del Estado el 12 de marzo de 1996.

fragmentación del espacio urbano¹¹.

Pero en septiembre y octubre de 1997 ocurrie-ron una serie de fenómenos naturales que pro-vocaron inundaciones y serios daños materiales y humanos en Acapulco. En especial el huracán Paulina generó graves daños que paralizaron a la ciudad por completo. Tras buscar responsa-bles de la urbanización caótica y de los efectos generados por los devastadores fenómenos natu-rales, se optó por integrar el nuevo Plan Director Urbano de Acapulco (1999) y su correspondiente Reglamento de Operación y las Normas Comple-mentarias (2001) bajo la coordinación de la Se-cretaría de Desarrollo Social, la participación de las autoridades municipales y estatales y diversos grupos de la sociedad civil organizada. También se elaboró el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Sector Diamante pero nunca logró aprobarse. Hasta el momento, el Plan Rector rige el desarro-llo urbano de Acapulco con apego a las disposi-ciones normativas en materia de urbanización, asentamientos humanos y participación ciudadana. El Plan comprende la zona metropolitana y se subdivide en siete sectores divididos en lo urbano –Anfiteatro, Pie de la Cuesta-Coyuca, Valle de La Sabana, Diamante-; lo rural –Bajos del Ejido, Tres Palos-Papagayo- y lo ecológico –Parque Nacional El Veladero y reserva ecológica- que conforman un total de 111,036 hectáreas. Bajos estas dispo-siciones normativas, especialmente a partir del 2003, las empresas inmobiliarias dispusieron de 11 En años recientes ante el compromiso del gobierno estatal de promover y facilitar la inversión mediante la aplicación de estímulos fiscales y el respaldo de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, diversas dependencias estatales como Protur, Secretaría General de Gobierno y Secretaría de Fo-mento Turístico han continuado sosteniendo reuniones con empresarios e integrantes de la Comunidad de Inversionistas Turístico-Inmobiliarios que se integra por Grupo Alemán, Tres Vidas Acapulco, The Fairmont Acapulco Princess, The Fair-mont Pierre Marques, Grupo Inmobiliario G, Grupo Pegaso/ Mextenis, Autofin y Foro Mundo Imperial, Grupo Questro, entre otros destacados empresarios (Protur, 2011).

tierras y empezaron a construir conjuntos habitacionales o fraccionamientos en zona Diamante y Llano Largo pero sin control alguno y al margen de la normatividad y los reglamentos.

El gobierno estatal encabezado por Rene Juárez Cisneros (1999-2005), ex presidente municipal de Acapulco, le apostó al turismo como principal generador de recursos en la entidad y a la mitad de su administración se lograron concertar proyectos turísticos en Acapulco Diamante por un valor aproximado de “3 mil 100 millones de dólares [para] Megaproyecto Casino Acapulco Platino, los desarrollos Maralago y Tres Vidas, proyectos del Grupo Vidafel, el Hotel Quinta Real, el desarrollo Quinta del Mar y Residencial del Mar” (Ruz, M., 2014: 191). Las obras de infraestructura fueron reactivadas, tras un largo tiempo de espera debido a la crisis económica de 1994, y se inició en alrededor de 265 hectáreas un proceso de urbanización impulsado por el proyecto turístico de Acapulco Diamante. Las principales arterias viales como Boulevard de las Naciones, Boulevard de Las Palmas-Princess y Boulevard de Tres Vidas se rehabilitaron y se construyeron grandes establecimientos comerciales como la Mega Comercial Mexicana Diamante, Walmart y Costco. Con el apoyo de Protur y FIDACA, las autoridades se plantearon desarrollos turísticos bajo parámetros establecidos desde la década de los setenta por el Banco Mundial al otorgar préstamos a megaproyectos turísticos, en los que se establecían estudios preliminares y de factibilidad, usos del suelo, infraestructura, equipamiento y normas de edificación de baja densidad (Hernández, J., 2006: 123-124). De hecho, el Plan Rector contempló zonificación primaria y secundaria, así como reglamentos de usos, destinos y reservas del suelo en el amplio territorio de 7,640 hectáreas. Las densidades planteadas eran desde 40 hasta 180 cuartos de hotel por hectárea, sumando 50 mil cuartos

aproximadamente en el área turística.

Dos ejemplos de infraestructura y de desarrollo turístico son las edificaciones del fraccionamiento “Diamante Country Club” que posee 110 hectáreas¹² -de 276 lotes de 1,400 m² cada uno- y del fraccionamiento “Tres Vidas”, complejo establecido sobre la franja costera y que dispone de 157 hectáreas y 5 km. de playa -56 y 29 lotes de 5 mil y 2 mil m² respectivamente- (Ruz, M., 2014: 169). Este último fraccionamiento dispone de un máximo de 40% de edificación en relación al terreno, cuenta con club de golf, está resguardado por guardias particulares y la playa de alguna ha sido apropiada por tener su propiedad en la franja costera. De alguna forma también se contempló una estructura vial que integra la zona hotelera, residencial, comercial y recreativa. Incluso entre el litoral y el Boulevard de las Naciones, se construyó una vialidad que conecta la zona hotelera y residencial, aumentando la plusvalía de los terrenos turísticos. En materia de infraestructura carretera se creó la autopista Sol México-Acapulco que conecta directamente a la ciudad de México con Acapulco Diamante, así como se amplió la carretera panorámica del aeropuerto hacia Acapulco. En la parte de servicios y comercio, se construyeron restaurantes y grandes tiendas comerciales de cadenas transnacionales. Datos del 2000 registran que en Mayan Island, un departamento de 113 m², tenía un valor de construcción máximo de 500 mil pesos pero se vendía en 2 millones de pesos con derecho a campos de golf y equipamientos. Una villa de 160 m² con valor de 1 millón de pesos de construcción se vendía en 3 millones 250 mil pesos (Hernández, J., 2006: 125). De hecho, los terrenos y las edificaciones se cotizan en dólares.

¹² Esos terrenos fueron adquiridos por Protur de Granjas del Marqués por medio del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) que en realidad sirvieron para apoyar desarrollos turísticos (Ruiz, 1992: 22-27).

EL SECTOR INMOBILIARIO EN ACAPULCO

El tema de la construcción masiva de vivienda institucional en Acapulco empezó formalmente desde la década de 1970 cuando se crearon el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste), instituciones encargadas de la política de vivienda en el país. La primera institución se centró en los empleados del sector privado y la segunda en los trabajadores del sector público. Al respecto, Infonavit en Acapulco, desde su creación hasta el año 2000 otorgó 27,391 créditos, de los cuales 20,209 se ofrecieron para vivienda edificada por el organismo y el resto bajo otras modalidades (López Mata, F. 2008). Uno de los conjuntos más emblemáticos por sus dimensiones en el número de viviendas de interés social (9221) fue la Unidad Habitacional El Coloso, que se construyó en diferentes etapas desde 1976 hasta 1992 (Palacios, R., 2001). Desde luego, las colonias populares no dejaron de surgir como reacción ante la falta de una política de vivienda para los sectores de escasos recursos¹³.

Después la política habitacional en México se empezó a transformar durante el gobierno salinista (1988-1994) con el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (1992) en el marco de los lineamientos del Banco Mundial basados en la búsqueda de beneficiar al sector privado y una menor intervención del Estado en la actividad habitacional. Asimismo se solicitó la supresión de subsidios, la restricción en el otor-

¹³ Nueva Era, la Ignacio M. Altamirano, La Nueva Jerusalén, El Mirador, Alianza Popular, José M. Izazaga, Unidos por Guerrero, PRI, Navidad de Llano Largo, Chinameca, Los Lirios, Reforma Agraria, Palmar de Carabalí, Piedra Roja Alborada, Blockera, Graciano Sánchez, Colosio, Antorcha Revolucionaria, Fidel Velázquez, Navidad, Ecologista y Generación 2000.

gamiento de créditos para adquirir terrenos y la simplificación de los procedimientos burocráticos. Las nuevas instancias para operar el programa fueron la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) para coordinar y articular las actividades gubernamentales; la Sociedad Hipotecaria Federal como instancia de financiamiento hipotecario y el Consejo Nacional de Vivienda (Conavi) como órgano de consulta del Ejecutivo federal, que incorpora a los principales actores del sector en la toma de decisiones. Desde este contexto en el década de los noventa, en la zona Diamante¹⁴ se inició un mercado inmobiliario –de lujo e institucional- como el conjunto habitacional “Luis Donaldo Colosio” que fue uno de los primeros conjuntos construidos por Casas Geo, aunque con el tiempo se fueron agregando otros desarrolladores inmobiliarios que construyeron cada vez más tierra adentro en el ex ejido de Llano Largo (Ruz, M., 2014: 204). Todo ello fue posible porque en 1992 se puso en marcha el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede) y el artículo 27 Constitucional se reformó para permitir que ejidatarios vendieran sus tierras a particulares.

Alrededor del conjunto “Luis Donaldo Colosio” se edificaron otras unidades habitacionales (Villas Paraíso I y II, La Rinconada y Villas Los Arcos), también desarrolladas por Casas Geo y destinadas para la población principalmente proveniente del Distrito Federal. Pero también en la zona se empezaron a construir conjuntos residenciales de lujo. Las casas se construyeron amplias y los conjuntos se contemplaron con bardas perimetrales, áreas verdes y casetas de vigilancia. Sin embargo,

14 El 16 de agosto de 1990 se publicó la declaratoria de usos y destinos del suelo del Acapulco Diamante en la Gaceta Municipal (año 1, núm. 5) de Acapulco, en ella se destaca la vocación turística y habitacional de la zona de estudio (Órgano del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, editado en cumplimiento de lo preceptuado por la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero).

las áreas comunes de estos desarrollos empezaron a entrar en un proceso de deterioro por problemas de mantenimiento y modificaciones realizadas de acuerdo a las necesidades específicas de cada familia. Actualmente en el conjunto “Luis Donaldo Colosio” existen áreas completas transformadas al haber sido las viviendas adaptadas para ofrecer diversos servicios –tortillerías, misceláneas, tintorerías, restaurantes, talleres, entre otros negocios- como una medida de autoempleo. Sin embargo, este conjunto que alberga un importante sector social de Acapulco está propensa a inundaciones durante las temporadas de lluvias por lo que la situación de abandono y deterioro del desarrollo habitacional se ha ido agudizando por diferentes fenómenos naturales como las tormentas Ingrid (2007) y Manuel (2013).

En el mismo tenor de los asuntos de la vivienda, la zona Diamante empezará una profunda transformación al iniciar el nuevo milenio y ante un régimen político fracturado frente al anhelo por parte de la sociedad mexicana de una alternancia política. El Partido de Acción Nacional (PAN), encabezado por Vicente Fox, ganó las elecciones del 2000 después de que el Partido Institucional Revolucionario (PRI) se mantuviera en el poder por siete décadas. Pero el nuevo gobierno continuó con la política neoliberal en México y el apoyo a sectores económicos ligados a empresas inmobiliarias, financieras y medios de comunicación¹⁵. En cambio en el estado de Guerrero, las elecciones de 1999 por la gubernatura fueron ganadas nuevamente por el PRI con René Juárez Cisneros, y el gobierno municipal fue asumido por la coalición del Frente Cívico de Acapulco y el Partido de la Revolución Democrática (PRD) encabezado por Zeferino Torres Galindo. Los sucesores del gobierno municipal como Alberto López Rosas y

15 En las dos administraciones federales de los gobiernos panistas (2000-2012) se edificaron aproximadamente 10.5 millones de viviendas en México (UNAM, 2013a).

Félix Salgado Macedonio, que también provinieron de las filas del PRD, fueron actores centrales en los cambios que experimentará la zona Diamante por el número de licencias otorgadas para la construcción de desarrollos residenciales. Los gobiernos locales dirigidos por estos presidentes municipales del PRD se comprometieron con el impulso de la Zona Diamante por medio de los trámites “necesarios” para los desarrollos inmobiliarios, que empezaron a demandar “mayor flexibilidad en lo que respecta a la planeación urbana del sector Diamante, solicitando cambios en los usos de suelo y mayores densidades [pero también] mayores incentivos fiscales” (Ruz, M, 2014: 202). Los inversionistas construyeron edificios más altos, modificaron drásticamente los usos de suelo agrícola por habitacional y residencial turístico de alta densidad y no respetaron lo estipulado por la normatividad. En el litoral costero se observan complejos hoteleros y residenciales para un sector turístico nacional e internacional con alto poder adquisitivo, zona que cuenta con reglamento de uso del suelo y normas básicas de diseño para el desarrollo turístico de alta calidad. Muy cerca de este sector turístico exclusivo, también se presenta un área con conjuntos residenciales para sectores de la clase media y trabajadora dotada de una menor infraestructura. Los inversionistas y empresas inmobiliarias aprovecharon una coyuntura de especulación de tierra y se abrió un mercado de vivienda institucional al alcance de una clase trabajadora en busca de una segunda residencia o de una vivienda digna y “fuera” de los centros urbanos cada vez más problemáticos. De esta forma, se observó una activa participación de las autoridades en el impulso al turismo aunque a un elevado costo para los residentes originarios y los nuevos habitantes del puerto. Las diversas expropiaciones¹⁶ fundamen-

16 Caso Hornos-Farallón (1931), Caleta y Caletilla (1942), Icacos (1937, 1945 y 1946), Puerto Marqués (1945), Acapulco Dia-

tadas por “utilidad pública” y a favor del turismo sólo generaron nuevos patrones de desigualdad territorial (Alcaraz, O., y Salgado, A. C., 2011). Asimismo la falta de voluntad política para que el sector privado no antepusiera sus intereses en la planeación urbana junto con la limitada fuerza económica que representan los grandes inversionistas para las finanzas del municipio fueron factores que fomentaron un desarrollo urbano excluyente, disperso y fragmentado. Esto se puede constatar con la disminución de los niveles de densidad urbana en el transcurso de los años que refleja un proceso de dispersión urbana especialmente a partir del nuevo milenio (ver Tabla. Población y densidad en Acapulco).

Año	Población de Acapulco	Área urbana (hectáreas)	Densidad hab/has
1930	21239	27	786
1940	29312	401	73
1950	55892	537	104
1960	81967	810	101
1970	174378	1044	167
1980	301902	3662	82
1990	515374	6259	82
2000	620656	11309	54
2010	673479	-	-

Figura 2. Población y densidad en Acapulco (1930-2010) **Fuente:** Censo de Población y Vivienda, 2010 y Alcaraz, O. y Salgado, A. C., 2011.

En general, la política de vivienda en México dista mucho de garantizar lo señalado en el artículo 4° párrafo 6° constitucional: “Toda familia tiene el derecho de disfrutar vivienda digna y decorosa como elemento indispensable para lograr su pleno desarrollo y bienestar”. Las viviendas son inadecuadas tanto por su tamaño, calidad de construcción, falta de infraestructura, diseño y ubicación. Como ha sido señalado por otros investigadores, lo importante es entender que la mante (1987) y Punta Diamante (1987).

vivienda es también un lugar o una localización (Coulomb, R. y Schteingart, M, 2006). El derecho a la vivienda debe estar cada vez más relacionado con el derecho a la ciudad porque la habitabilidad de una vivienda no sólo está en función de la “calidad de sus materiales de construcción, de la superficie habitable o de la disponibilidad de los servicios de agua y saneamiento [sino] también con la proximidad o lejanía con el empleo (tiempo y costo del traslado vivienda-trabajo), los equipamientos educativos, de salud y recreativos, de la calidad de los espacios abiertos de encuentro y convivencia”. No obstante, en los hechos la producción de vivienda por el sector privado se caracteriza por la construcción en serie de conjuntos habitacionales ubicados en la periferia de las ciudades con problemas de accesibilidad y dotación de infraestructura y equipamiento urbano ante la falta de vialidades, las condiciones de segregación en que se encuentran y el diseño de fraccionamiento cerrado (UNAM, 2013b). Se ofrecen diversas tipologías de vivienda, pero la vivienda unifamiliar suele ser pequeña, y por lo general, alcanza dimensiones que van de 45 a 70 m² o de 30 a 42 m². Las empresas inmobiliarias se limitan con los elementos mínimos indispensables para cumplir con la normatividad establecida.

En la actualidad se estima que grandes consorcios inmobiliarios monopolizan la producción habitacional de interés social en México y se incorporan desde la adquisición del suelo, la construcción de viviendas, la promoción y el financiamiento mediante los llamados “créditos puente”. No obstante, las empresas no realizan estudios de impacto urbano, social y ecológico, e impulsan procesos de especulación sobre los terrenos. Asimismo para la edificación de las viviendas, realizan plantas de concreto para acortar tiempos y reducir costos, y usan materiales preconstruídos, moldes para los muros y techos, y repiten cientos

de veces unos cuantos prototipos. A estas ventajas de producción se suma que la vivienda se comercializa por encima de su valor de producción, lo que limita su acceso a la población de menores recursos. Las empresas con mayor participación son Consorcio ARA, SARE Grupo Inmobiliario, Grupo SADASI y Corporación GEO y Homex por mencionar algunas. Es importante señalar que en un destino turístico como Acapulco, la vivienda se construyó desde la lógica de un espacio recreativo o como “segunda vivienda” dado que algunos propietarios la ocupan sólo de manera temporal o la rentan para posibles turistas.

Los conjuntos de vivienda de interés social en Zona Diamante y Llano Largo, donde habita la clase media y trabajadora, se asemejan a los conjuntos residenciales de la clase alta tanto en el diseño arquitectónico como en la lógica de construcción cerrada con bardeado, caseta de vigilancia y áreas verdes. Sin embargo, las viviendas son más pequeñas y austeras, y cuentan con un espacio para estacionamiento que puede hacer las veces de jardín y otras veces de una construcción alterna adaptada a las necesidades de cada hogar. Los espacios abiertos y comunes son amplios, pero si no se tiene un constante mantenimiento suelen ser espacios deteriorados y abandonados. El estilo de condominios horizontales y en serie con calles privadas permite circular sin problemas al interior de los conjuntos, pero los habitantes al salir al exterior suelen enfrentar dificultades para trasladarse. Las vialidades son insuficientes o se encuentran en mal estado. En relación al equipamiento urbano, los habitantes suelen enfrentarse a limitados espacios culturales, deportivos y recreativos fuera de los conjuntos. Por lo general, las necesidades de este tipo y la compra de víveres son atendidas en espacios privados como plazas o centros comerciales. En materia de educación y salud, la situación es similar aunque

con mayores alternativas de asistir a una clínica o centro educativo público. En cambio los nuevos conjuntos residenciales para los sectores con alto poder adquisitivo se construyeron cerca del Boulevard de Las Naciones, una de las principales vías de la Zona Diamante, y se edificaron sobre un extenso territorio perteneciente al entonces fraccionamiento Copacabana cerca del mar. De hecho los conjuntos cuentan con instalaciones que disponen de club de playa o espacio de descanso con palapas, albercas, andadores botánicos y jardines, gimnasios y canchas deportivos, salas de relajación y jacuzzis o SPA al aire libre. Los conjuntos distan de los conjuntos de vivienda de interés social no sólo por poseer viviendas más amplias y espacios comunes que difícilmente son alterados sino que también disponen de instalaciones e infraestructura de mayor calidad, así como un paisaje natural casi intacto.

En relación a los materiales de construcción en las viviendas de interés social, se empleó block comprimido en la producción en serie sin atender criterios de calidad dado que el objetivo fue incrementar los márgenes de ganancia y la reducción de costos en la producción (Boils, G., 2008: 276). El costo de las viviendas ha ido incrementando a lo largo del tiempo pues en el conjunto Luis Donaldo Colosio los precios se acercaron a los \$150 mil pesos y en Fuentes del Marqués a \$200 mil pesos. En 2010, los créditos otorgados estuvieron entre \$300 mil pesos en Costa Dorada a \$800 mil pesos en conjuntos como La Marquesa, Las Garzas y Las Gaviotas, dependiendo de las características y dimensiones de las viviendas (Palacios, O, 2013: 127). Ahora bien, durante los procesos de construcción y venta de viviendas, la ciudad se benefició por concepto del pago de impuestos generados por el cambio de uso de suelo y licencias de construcción, entre otros derechos; además de los beneficios producidos por la generación de empleo temporal. Pero

concluidas las viviendas, al gobierno municipal se le quedan una serie de responsabilidades y gastos que difícilmente son sorteados por el impacto que podrían generar en términos ambientales, sociales y económicos de no hacerlo. Pero además el proceso de urbanización “da inicio a una secuencia de efectos negativos, entre los que se incluyen el incremento del precio del suelo, concentración de los beneficios en una minoría social, además de dificultades de integración de residentes vacacionales en el tejido social que puede llevar a tensiones y conflictos (Delgado, 2008b; citado por Palacios, O., 2013, 45-46).

En Llano Largo, área periférica de la ciudad y que presenta rasgos de urbanización precaria, también es un territorio que cumple una función habitacional y económica a lado de la Zona Diamante (Rodríguez, A. y Quintero, D., 2011: 24). El territorio de Llano Largo ha estado ligado al desarrollo urbano de la Zona Diamante tanto por el territorio que comparten como por el grupo de compañías inmobiliarias con intereses en adquirir tierras e iniciar la construcción de vivienda. En 1995 Llano Largo era aún un ejido donde sus habitantes se dedicaban a la producción de plantas de ornato pero una buena parte de sus tierras ejidales entraron al mercado principalmente para vivienda de interés social. En la construcción de los desarrollos inmobiliarios se rellenaron humedales, lo que dejó una profunda huella en el territorio. De hecho, a mediados de la década del 2000, una parte del territorio pasó a un proceso de acelerada ocupación mediante viviendas de interés social¹⁷: “en el 2000 el ejido de Llano Largo tenía un superficie de 900 hectáreas, las cuales estaban

¹⁷ En 1992 en el gobierno salinista se inició el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede) que consistió en retirar los obstáculos de la figura ejidal para convertirse en propiedad privada, a partir de la reforma al artículo 27 constitucional que a los ejidatarios les permitió vender sus tierras a particulares.

repartidas entre 75 ejidatarios. [Para] el 2006, el 67% de la superficie (640 has) estaban en poder de tres desarrolladoras inmobiliarias” (Ruz, M., 2014: 206). Estas condiciones favorables para los desarrollos habitacionales fueron en gran medida también auspiciadas por las autoridades locales en complicidad con el gobierno federal y estatal. No obstante, las empresas inmobiliarias no satisfechas con el apoyo de las autoridades y los privilegios otorgados por un marco legal favorable, no cumplieron con la normatividad en los términos establecidos por el Plan Rector de Desarrollo Urbano de Acapulco (2001) ni tampoco cumplieron con una serie de acatamientos y convenios para garantizar condiciones de seguridad y habitabilidad. Es importante señalar que tanto en demandas ciudadanas como en inundaciones provocadas por fenómenos naturales (tormentas y huracanes), las empresas inmobiliarias e instancias públicas han enfrentado múltiples reclamos y denuncias por daños a sus viviendas e incumplimiento de convenios (Abarca, C.A., 2007 y Covarrubias, A., 2012). De esta forma, las autoridades locales han sido criticadas por “otorgar” permisos o licencias de construcción en zona de humedales sin considerar los efectos negativos y sin las autorizaciones correspondientes de las autoridades de la Comisión Nacional del Agua (Conagua). También son conocidos los distintos sobornos y la corrupción en los diferentes órdenes de gobierno para la construcción acelerada de los conjuntos habitacionales. Entre las demandas destacan la falta de conclusión de obras de encauzamiento hasta el destino final de aguas pluviales, la necesidad de desazolver cauces y el canal meándrico por obstrucción o descarga de aguas residuales, los escombros o rellenos en el suelo o cuerpos lagunares, la falta de infraestructura o la construcción de bardas perimetrales de las unidades habitacionales que obstruyeron caminos y cauces

naturales. Además la relación entre los nuevos y antiguos pobladores no ha sido fácil tampoco y en momentos ha adquirido una forma de conflicto y constante tensión por los efectos de la transmutación territorial y el colapso de la infraestructura provocado por la edificación de gran número de desarrollos en la Zona Diamante, pero especialmente en Llano Largo.

En la zona de Llano Largo también es frecuente encontrarse no sólo con problemas por el deterioro ambiental y el mal manejo y disposición de residuos sino también por la falta de infraestructura y carencia de servicios públicos. Se empezó a rellenar con tierra y escombros para edificar locales comerciales (ferreterías, restaurantes, cantinas, misceláneas, etc.) distribuidos a lo largo de la avenida Cayaco-Puerto Marqués, que funge como vialidad principal pero que siempre alcanza estados notables de deterioro. Después se otorgaron permisos de construcción de diversos desarrollos habitacionales y establecimientos comerciales –como expendios de gasolina, almacenes y plazas-, pero las vialidades son casi inexistentes porque las empresas inmobiliarias no respetaron el trazo que marcaba la normatividad. Se estima que del 2000 al 2007 se construyeron más de 10 mil 600 viviendas en Llano Largo y que residían en esos conjuntos habitacionales alrededor de 40 mil personas (INEGI, 2000 y 2010). Actualmente, se registran todo tipo de conjuntos habitacionales sobre el territorio de Llano Largo que por sus grandes dimensiones alteraron de manera drástica el entorno natural y las dinámicas locales. Si bien la oferta de vivienda en un principio estaba orientada para atender el rezago habitacional, lo cierto es que también fueron adquiridas en la lógica de “segunda vivienda” (Rodríguez, A., Palacios, R. y Martínez, M., 2011: 107; Palacios, O. 2013: 85).

A manera de cierre, en términos generales el territorio no sólo ha sido transformado sino también

fragmentado por los conjuntos habitacionales, edificados con bardas perimetrales y casetas de segu-

Conjuntos residenciales	Inicio de construcción	Empresa inmobiliaria	Superficie (Has)	Viviendas construidas* y proyectadas**	Población*
Joyas del Marqués	2003	EVI	24.5	2000*	8 200
Costa Dorada	2004	Homex	47.3	945* y 3 000**	3 874
Misión del Mar	2005	ARA	24.5	1 600*	6 560
Fuentes del Marqués	-	EVI	1.18	48*	196
La Marquesa	2006	GEO	50.6	6 000**	-
Quintas La Ceiba	2006	EVI	5.9	400*	1 640
Las Caviotas	2007	GEO	74.3	6 500**	-
Las Garzas	-	EVI	-	5 000**	-
Quintas Miramar I y II	-	EVI	6.4	430*	1 763
Real de Palmar	2011	ARA	-	2 500* y 6 000**	10 250

Figura 3. Conjuntos residenciales en Llano Largo, Acapulco 2003-2010
Fuente: Realización propia a partir de los recorridos, entrevistas con habitantes e investigación realizada por Rolando Palacios Ortega del Instituto Tecnológico de Acapulco (ITA).

ridad con la intención de proveer condiciones de privacidad, exclusividad y seguridad. Los conjuntos Fuentes del Marqués y Costa Dorada no cuentan con estas características, sin embargo, en el primer conjunto la disposición de las viviendas fungen como muros que las separan del exterior y en el segundo conjunto las viviendas están dispuestas en hileras rectangulares. En realidad, lo que los habitantes experimentan es una suerte de aislamiento dado que los bienes y servicios urbanos son ineficientes o poco accesibles por su costo, distancia y calidad. La movilidad de los habitantes se efectúa bajo la modalidad de transporte privado y sistema de transporte público de baja capacidad integrado por “colectivos” –taxis con autorización de acceder a los desarrollos-, o en su defecto “combis” que recorren la única vialidad principal que cruza la zona de Llano Largo. Por último, es importante resaltar que las empresas inmobiliarias concluían la construcción y venta de los condominios y, en ocasiones, en una aparente armonía y por una corta temporada se quedaban al frente de la administración para el mantenimiento de las áreas comunes y como responsables del pago de los bienes y servicios –como agua, electricidad, recolección de basura-. Después los habitantes tenían que

responsabilizarse de la administración y de los diversos pagos mediante personal contratado o por autogestión. Pero una vez entregada a los habitantes la responsabilidad de la administración de los conjuntos y del pago de los bienes y servicios, se enfrentaban a todo tipo de desafíos, conflictos y dificultades. En primera por las dificultades del gobierno municipal en la dotación de los servicios y en segunda por las tensiones generadas entre los vecinos en relación a las cuotas mensuales para el mantenimiento de los conjuntos, situación que se agudizó por las diferencias entre los propietarios que residen en los conjuntos y los que llegan sólo en temporadas cortas o vacacionales.

CONCLUSIONES

En Acapulco Diamante como gran proyecto urbano se puede constatar que implicó una profunda transformación territorial a gran escala con consecuencias en los usos del suelo, la gestión pública local y en las funciones que desempeña frente al área central y tradicional de Acapulco. Durante casi todo el siglo XX, las tierras de la zona Diamante se emplearon para la agricultura pero con el tiempo entraron al mercado inmobiliario en un contexto de cambios estructurales en el país. Desde la conformación de Acapulco Diamante, ubicada en la periferia de la ciudad central y tradicional, se presentó un incremento notable en la rentabilidad del suelo y sus tierras pasaron a formar parte de bienes raíces apropiadas para el mercado globalizado. El paisaje natural, la localización y la enorme extensión territorial que conforma la zona Diamante de Acapulco fueron factores decisivos desde el punto de vista de los intereses por valorizar las tierras e impulsar nuevos usos de suelo. De esta manera, el apoyo público e institucional ha jugado un papel central en las inversiones de infraestructura y en el mayor aprove-

chamamiento del suelo de la zona Diamante para la edificación de desarrollos inmobiliarios. Los nuevos espacios son creados por actores privados bajo la lógica de una residencia temporal o un destino turístico para la recreación y el descanso. Una característica más de Acapulco Diamante como entorno urbano exclusivo es el paulatino y profundo cambio territorial que se está generando por el gran número de actividades culturales, económicas y comerciales que se realizan recientemente, a lado de un importante sector poblacional de Acapulco que se estableció en conjuntos habitacionales de interés social y en áreas irregulares. De esta forma Acapulco Diamante se configura como un entorno urbano ligado a un sector de la economía globalizada con edificios de lujo y diseños arquitectónicos vanguardistas, pero también un entorno de profundos contrastes por los diversos sectores sociales que habitan en la zona casi siempre marginados del auge económico y el desarrollo urbano excepcional. La zona Diamante no sólo ha estado condicionada a las reformas estructurales del modelo económico del país sino también a las nuevas condiciones globales de transformación cultural y comercial. Además, la redefinición de las políticas urbanas en el marco de la desregulación económica y las amplias funciones de las autoridades locales pero su limitado papel en el desarrollo urbano por la falta de recursos, sólo ha favorecido el capital privado e inmobiliario dado que ejerce un notable poder sobre el territorio.

BIBLIOGRAFÍA

- Abarca, C. A. (4 de septiembre de 2007). Toman oficinas de la inmobiliaria Homex los vecinos damnificados de un fraccionamiento: exigen a la constructora los reubique en otra zona. *El Sur de Acapulco*.
- Alcaraz, O., & Salgado, A. C. (2011). Desigualdad territorial en Acapulco, Guerrero. *Universidad Autónoma de Guerrero*, 44-52.
- Baños, J. A. (2012). Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México. *Bitácora* 20, 41-52.
- Castillo, N. (2014). La reforma también llega al sector turismo. *Revista Principal*, No. 17, febrero 2014.
- Carrasal, E. y Pérez, G. (1998). Ocupación territorial y deterioro ambiental ocasionado por la expansión urbano turística en Acapulco, Guerrero. *Boletín* 37, *Investigaciones Geográficas*, Universidad Nacional Autónoma de México, 1998.
- Coulomb, R. y Schteingart, M. (Coords., 2006). Entre el Estado y el Mercado. *La Vivienda en el México de Hoy*, México DF: UAM-A / PORRÚA, 550 pp.
- Covarrubias, A. (3 de febrero de 2012). En riesgo casas en humedales de Acapulco. *El Universal*.
- Escudero, F. (1998). Origen y evolución del turismo en Acapulco. *Universidad Americana de Acapulco - H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco*.
- Garay, A., & Quinárez, J. G. (2004). Análisis del mercado del destino turístico de Acapulco. *Revista de la División del Posgrado e Investigación de Turismo*, Época 2, Volumen 1, No. 1, Año 1, pp. 92-119.
- Gil, M. Á. (2007). Crónica ambiental. Gestión pública de políticas ambientales en México. México: FCE; SEMARNAT; Instituto Nacional de Ecología.
- Gómez Maturano, R. (2012). La fragmentación urbana producto de las políticas de vivienda neoliberales. En C. Alvarado Rosas, *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile* (págs. 103-122). México: Universidad Autónoma del Estado de Morelos / Juan Pablos Editor, S. A.
- Hernández Torres, J. (2006). Organización del espacio urbano en las ciudades medias del Estado de Guerrero. Acapulco, Chilpancingo, Iguala, Taxco y Zihuatanejo. *Universidad Autónoma de Guerrero*.
- Hernández, J. (Época 2, Vol. 1, No. 1, Año 1). Acapulco de Juárez, proceso de configuración urbana. *Revista de la División del Posgrado e Investigación de Turismo*, 128-158.
- INEGI. (2000). Censo de Población y Vivienda. México, México.
- INEGI. (2010). Censo de Población y Vivienda. México, México.
- López Mata, F. (2008). La problemática urbana de la vivienda de Infonavit en Acapulco, Guerrero, de 1972-1998. Tesis de Maestría en Ciencias con especialidad en Planificación, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Sección de Estudios de Posgrado e Investigación, Unidad Zacatenco del Instituto Politécnico Nacional.
- Palacios Ortega, R. (2001). La vivienda en Acapulco. Estudio de la unidad habitacional El Coloso, 1975-1998. Ciudad de México: Tesis de Maestría en Ciencias con especialidad en Planificación, Instituto Politécnico Nacional.
- Palacios, R. (2013). Dinámica territorial en el espacio periurbano de Acapulco. El caso de Llano Largo. México: Colección Instituto Tecnológico de Acapulco.
- Ramírez Sáiz, J. M. (1981). Turismo y medio ambiente. México: Universidad Autónoma de Guerrero.
- Rodríguez, A. (2011). El proyecto Zona Diamante: riesgo, turismo y desarrollo. En A. Rodríguez, *Las inundaciones en Llano Largo, Acapulco: riesgo, turismo y desarrollo*. Centro de Desarrollo Regional, UAGro; Conacyt; Plaza y Valdés, p. 175-191.
- Rodríguez, A., & Quintero, D. (2011). Notas sobre desastres, gestión y desarrollo. En A. Rodríguez, *Las inundaciones en Llano Largo, Acapulco: riesgo, turismo y desarrollo*. Centro de Desarrollo Regional, UAGro; Conacyt; Plaza y Valdés, p. 21-50.
- Rodríguez, A., Palacios, R., & Martínez, M. (2011). La construcción de riesgos y la transformación del territorio. En A. Rodríguez, *Las inundaciones en Llano Largo, Acapulco: riesgo, turismo y desarrollo*. Centro de Desarrollo Regional, UAGro; Conacyt; Plaza y Valdés, p. 93-141.
- Ruz Vargas, M. I. (2005). La planeación abstracta de Acapulco. XI Seminario de Arquitectura Latinoamericana, pensamiento y propuesta 20 años del Sal. Oaxtepec, Morelos, México: UAM.
- Ruz Vargas, M. I. (2014). La vulnerabilidad del paraíso. Tesis de Doctorado en Ciencias del Desarrollo Regional, UAGro, México, 2014. .
- Ruz, M., & Rodríguez, A. (2011). Desarrollo urbano, planeación y construcción de riesgos. En A. Rodríguez, *Las inundaciones en Llano Largo, Acapulco: riesgo, turismo y desarrollo*. Centro de Desarrollo Regional, UAGro; Conacyt;

Plaza y Valdés, 51-91.

- Sánchez, J. (2013). Anomalías inundan Zona Diamante. Periódico El Universal, sección Nación, 20 de octubre del 2013.
- UNAM. (2013a). México: perfil del sector vivienda. México: PUEC-UNAM.
- UNAM. (2013b). Memorias del Congreso Nacional de Vivienda 2013. (P. Digitales, Ed.) México: PUEC-UNAM.
- Valenzuela, E. y Coll-Hurtado, A. (2009). La construcción y evolución del espacio turístico de Acapulco. Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, 2009.