

# LA EXPANSIÓN TERRITORIAL DE ACAPULCO Y EL USO INADECUADO DEL SUELO, DERIVADO DE LAS POLÍTICAS DE PLANEACIÓN URBANA

*Dr. Carmelo Castellanos Meza<sup>1</sup>*

*Dr. Rolando Palacios Ortega<sup>2</sup>*

*M.C. Marcela Martínez García<sup>3</sup>*

## RESUMEN

La estructura urbana de la ciudad y puerto de Acapulco está determinada primordialmente por la actividad turística, dando lugar a un tipo de organización que divide a este centro de población en dos zonas radicalmente diferentes, espacios urbanos con profundas diferencias en calidad de servicios y en densidad de población.

Aunado a lo anterior y no menos importante, es la situación orográfica de la ciudad que junto con las acciones habitacionales tanto públicas como privadas han marcado la pauta de la expansión urbana.

En sus inicios como centro turístico, la mancha urbana creció a partir del antiguo casco urbano, expandiéndose sobre el litoral costero para usos turísticos y sobre las montañas del anfiteatro para los requerimientos de vivienda de la población residente, marcando desde sus inicios una fuerte segregación del espacio urbano.

Las altas tasas de crecimiento de la población que generó el desarrollo de la actividad turística, rebasó la capacidad de las autoridades para atender la demanda de suelo para vivienda que

---

<sup>1</sup> Doctor en Desarrollo Regional. Instituto Tecnológico de Acapulco. E-mail: carcasm67@hotmail.com

<sup>2</sup> Doctor en Desarrollo Regional. Instituto Tecnológico de Acapulco. E-mail: rpalacios\_mx@yahoo.com

<sup>3</sup> Maestra en Planificación de Empresas y Desarrollo Regional Instituto Tecnológico de Acapulco. E-mail: marcela\_mtz58@hotmail.com

requería la población local por lo que se aplicó la política de regularización de colonias populares previamente invadidas ilegalmente, sin considerar la capacidad y aptitud del suelo para uso urbano, generándose espacios sin servicios y con riesgos de deslaves o inundaciones. En las últimas décadas, el enfoque puramente financiero de las políticas públicas de vivienda para beneficiar al sector inmobiliario, si bien ha generado un importante volumen en la producción en Acapulco, impactan en la absorción física de localidades rurales a la mancha urbana, sobre suelos con problemas de inundación.

El presente estudio determina el grado de incidencia de las políticas urbanas en la expansión de la ciudad y por consiguiente de los problemas derivados de la ocupación de suelo en áreas inapropiadas para el uso urbano.

**Palabras clave:** expansión territorial, uso de suelo, políticas urbanas.

## **ANTECEDENTES.**

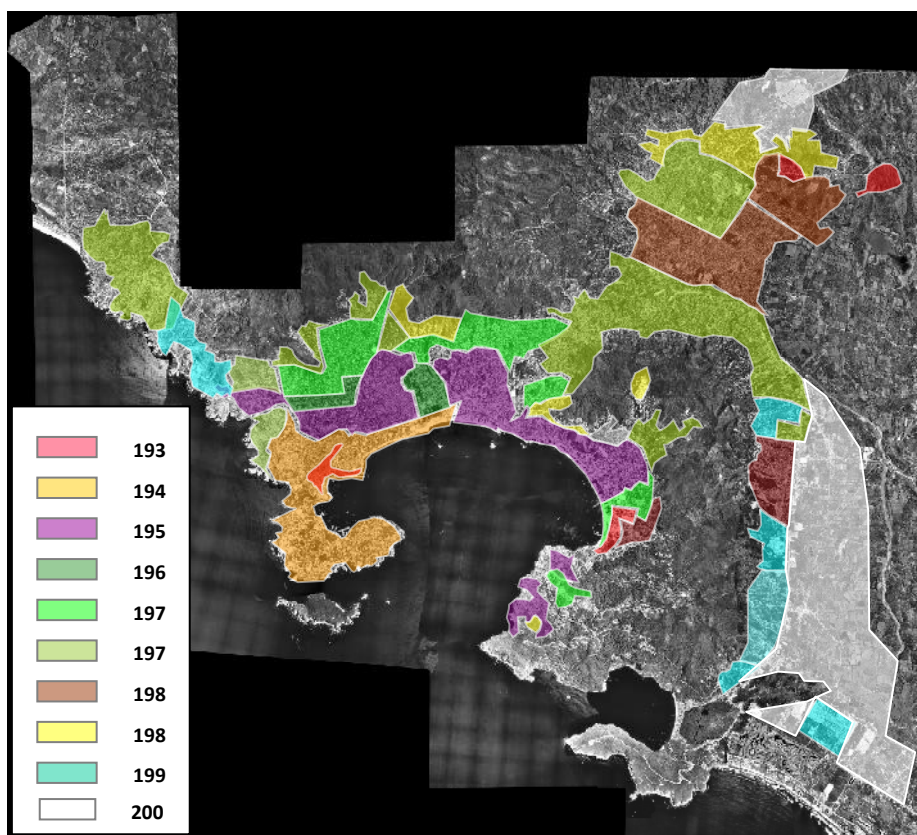
El surgimiento de Acapulco como importante destino de playa, generador de divisas para el país propició que Acapulco fuera la primera ciudad planificada del País. En 1936, el arquitecto Carlos Contreras elaboró el primer Plano Regulador, dado el interés de los inversionistas por Acapulco.

A lo largo de su historia para la ciudad se han elaborado diversos planes o directrices de crecimiento urbano influenciadas en mucho por la política nacional del sector turístico, del sector inmobiliario o del sector financiero, según el momento, y muy poco considerando los requerimientos de la población local.

Desde sus inicios como destino turístico, se establece una marcada segregación de la ciudad: Usos turísticos en el litoral costero y usos para la población local en las montañas y valles detrás del Anfiteatro.

En la década de los 60's la distribución de la población se concentraba en el Anfiteatro, hacia los 70's, 80's y 90's nuevas áreas fueron urbanizadas, registrando asentamientos más importantes fuera del Anfiteatro. En el 2000, el 42 por ciento de la población de Acapulco vivía en el área del Anfiteatro, el 46 por ciento lo hace el en Valle de la Sabana (Zapata-Renacimiento-Coloso Cayaco) y el 12 por ciento restante se distribuye en las áreas conocidas como Acapulco Diamante y Pie de la Cuesta (ver figura 1).

**Figura 1. Crecimiento de Acapulco**



Fuente: Elaboración propia con datos del departamento de Plano Regulador Municipal.

Aún cuando en la Zona Diamante y en Llano largo se han ejecutado un gran número de desarrollos habitacionales, no se registran cambios significativos en el total de habitantes en la zona.

De cualquier manera se puede observar que en Acapulco se produce el fenómeno de crecimiento desmedido a costa de las poblaciones ubicadas en su área de influencia, prácticamente está fuera de control debido entre otras cosas, al desinterés por atender las necesidades de la población trabajadora, sobre todo si no labora en el sector de servicios.

## **POLÍTICAS DE PLANEACIÓN URBANA.**

### **Propuesta urbana de 1931**

En 1927 se termina el último tramo de la carretera México-Acapulco, abriendo la comunicación del puerto con el centro del país. Hasta 1930 Acapulco se conformaba en barrios alrededor de la plaza central con frente abierto al mar. En 1931, en el periodo de Ortiz Rubio se crea la primera Comisión para el Desarrollo del Puerto a cargo del Arquitecto Carlos Contreras, cuya política de crecimiento contemplaba la expansión hacia la zona de Hornos y la construcción de la Costera a lo largo del litoral, como parte de un proyecto nacional que uniría Ensenada con Tapachula. También proponía la construcción del Ferrocarril desde el Balsas, el fomento pesquero, impulso a los astilleros, la creación de un instituto oceanográfico, además del gran centro turístico.

El gobierno municipal oferta terrenos a precios muy bajos y Se hacen las primeras expropiaciones de terrenos del litoral por parte del gobierno del estado promueve así la inversión inmobiliaria. Llegan así las primeras inversiones al puerto, se crean las primeras hospederías, la mancha urbana crece tanto del lado oriente como del poniente para usos turísticos. En la península de las Playas se construyen hoteles y villas turísticas en

fraccionamientos residenciales. Para la población local se continúa el crecimiento de los barrios que rodean el centro de la ciudad en una traza irregular y sin servicios.

### **Propuesta urbana de 1945.**

El gobierno alemanista retoma la propuesta de Carlos Contreras y crea la Junta Federal de Mejoras Materiales (la primera en el país). En 1945 el presidente Alemán emite un acuerdo que declara de utilidad pública la realización del Plan de Financiamiento para Acapulco que consistía en adquirir paulatinamente terrenos ejidales para el crecimiento de la ciudad, continuando así con la expropiación de ejidos, el despojo, la venta y especulación del suelo.

Esta propuesta plantea una cobertura espacial que va desde el Río de Coyuca hasta el Río Papagayo. Propone la diversificación de las actividades turísticas dentro del anfiteatro y litoral oriente. Plantea actividades portuarias en Puerto Marques y Laguna de Negra y humedales de Llano Largo, así como industria siderúrgica en Llano Largo y agrícola en el Valle de la Sabana, después del río del mismo nombre y una pequeña zona habitacional para obreros cercana a la industria portuaria. Se contempla el trazo del ferrocarril desde el Río Balsas.

Como obras importantes propone la construcción de la Costera y el malecón. La canalización de los arroyos del anfiteatro y la planeación y construcción de viviendas de la colonia progreso, así como la creación del parque de la Quebrada y la Isla Roqueta.

En la década de 1940 a 1950 el uso turístico sigue creciendo sobre el litoral costero, aunque no de forma real, pero sí con la adquisición de predios por parte de funcionarios y políticos, adquiriendo para entonces casi el 80 por ciento de las playas del anfiteatro. Se desarrollaron los fraccionamientos Magallanes, Costa Azul, Guitarrón y Las Brisas. Para la población se conforman las colonias Hogar Moderno, Jardín y Progreso, en donde se reubicaron familias

que habitaban parte del litoral costero. En la administración de Miguel Alemán se construyen obras de infraestructura turística importantes para impulsar la actividad.

Las expropiaciones "...demuestra que contraviniendo su función social, el destino de los ejidos fue básicamente favorecer la concentración privada de la tierra y la especulación con ella, convirtiéndose fundamentalmente en soporte de desarrollos turísticos" (Ramírez, 1986:479).

### **Propuesta urbana de 1950**

En 1951 se crea la Comisión de Planificación Regional de Acapulco, quien retoma la misma propuesta de 1945. En la década de los años 50s a los 60's continúa el crecimiento de la actividad turística, no así de las demás propuestas en los Planes o Programas Urbanos, por lo que se continúa con la ocupación de suelo turístico sobre el litoral costero y la invasión de terrenos para vivienda popular en el pie de monte del Anfiteatro

### **Propuesta urbana de 1960.**

El arquitecto Enrique Cervantes, sigue retomando la propuesta portuaria de Puerto Marques, la introducción del ferrocarril, el uso industrial para la zona Diamante, pero reserva el litoral costero para uso turístico. La cobertura de la propuesta comprende desde la colonia Jardín hasta el aeropuerto. Pretende hacer la ciudad más compacta pues es dispersa y de baja densidad, pues gran parte de los fraccionamientos estaban desocupados y distantes unos con otros. Plantea una estructura urbana a partir de unidades de barrio o vecinales equipados con un estructura de vialidades que los integren al interior del barrio y de la ciudad.

En 1964 se construyó el aeropuerto internacional Benito Juárez y se continuó con la inversión turística hotelera. Es en la década, de entre 1960 y 1970 que se registran las tasas de crecimiento de población más elevadas, como consecuencia de la inmigración poblacional

atraídas por la generación de empleo de las actividades turísticas, lo cual favoreció la ocupación irregular del suelo, sobre todo en las partes altas del anfiteatro, en donde se crearon colonias populares carentes de los más elementales servicios, gestando así problemas sociales y ambientales que repercutirían en la dinámica de crecimiento.

### **Propuesta urbana de 1970**

Es formulada por la Comisión Técnica del Plan Acapulco, cuyo objetivo era plantear solución a los contrastes que ya tenía Acapulco, enfatizando en los asentamientos irregulares que ya causaban problemas de contaminación en la bahía y el desarrollo turístico así como atender problemas de salubridad de la ciudad y de la bahía. Se hicieron obras como las presas gavión, se dotaron de servicios de drenaje y agua potables a varias colonias, se regularizaron terrenos, se crearon colonias en el valle de la sabana aunque con poco éxito de ocupación dada la lejanía con las fuentes de trabajo, así mismo se construyeron importantes equipamientos para la población local, como escuelas y hospitales.

No había una propuesta de crecimiento, sino mas bien era una propuesta de remediación de problemas urbanos.

### **Propuesta urbana de 1975**

En esa misma década se formuló un Plan Director de Desarrollo Metropolitano que ya incluía al municipio de Coyuca. En él se plantaba la saturación de las zonas al interior de la mancha urbana, proponía la construcción de viviendas en zonas planas, que para entonces, solo podían desarrollarse en el Valle de la Sabana.

### **Propuesta urbana de 1979**

Plantea una amplia reserva de crecimiento fuera del anfiteatro, hacia el norte y oriente de Acapulco sobre los Valles de la Sabana y Diamante, integrando los poblados rurales cercanos como El Salto, Tuncingo, Tres Palos, Las PLazuelas, El Salto y barrio Nuevo. Del lado poniente sobre Diamante solo propone uso urbano el litoral costero. Al interior del anfiteatro plantea la saturación de algunos espacios baldíos hasta llegar al límite del Parque el Veladero. Del lado poniente propone un continuo urbano a lo largo de la carretera a Coyuca saturando espacios intermedios hasta Pie de la Cuesta. Marca importantes áreas de conservación de espacios naturales.

En la década de 1970 a 1980, la expansión urbana rebasó los límites del Anfiteatro de Acapulco y se plantearon propuestas de crecimiento habitacional fuera del mismo. En esa década se creó INFONAVIT y FOVISSSTE como institutos públicos de vivienda, quienes construyeron y financiaron grandes conjuntos habitacionales como Alta Progreso y la Unidad Habitacional Coloso, entre las más importantes, marcando la pauta de crecimiento urbano (por un lado la primera marcó un límite de crecimiento al interior del anfiteatro y la segunda motivó la expansión urbana hacia afuera del mismo, junto con la creación del Instituto Tecnológico de Acapulco.

Por otra parte, se crea en 1974 la Secretaría de Turismo Federal junto con FOGATUR y FONATUR, institutos para la planeación y promoción de desarrollos turísticos, quienes empiezan a trabajar las propuestas de nuevos desarrollos turísticos planificados como alternativas para el sector, iniciando en 1975 la operación de Cancún y en 1978 Ixtapa Zihuatanejo.



### **Propuesta urbana 1980**

Llamada Plan de Acciones Básicas. Se continuaba con la preocupación social de la ciudad, por lo que dentro de los proyectos más importantes fue la reubicación de diez mil familias del anfiteatro de Acapulco, para lo cual fue creado Ciudad Renacimiento, conformándose como un detonador del desarrollo urbano hacia la zona norte de Acapulco. Otras obras no menos importantes fueron las acciones de mejoramiento de la imagen urbana, mejoramiento de la vialidad y saneamiento de Acapulco

### **Propuesta urbana 1987**

En 1982, el gobierno federal delega las funciones de planeación y administrador del desarrollo urbano a los municipios y es hasta 1987 que se elabora el Plan Director Urbano de Acapulco.

Hace una división de zonas con sus respectivos subcentros urbanos. Ya plantea una delimitación del Parque el Veladero. La zona Diamante es propuesta para uso turístico, habitacional y de preservación de áreas naturales, en especial el canal meándrico que comunica la laguna de Tres Palos con la de Puerto Marques, así como los manglares que rodean la Laguna de Tres Palos. Propone el crecimiento habitacional hacia el norte, oriente y poniente del Anfiteatro, es decir, hacia Renacimiento, Llano Largo y Pie de la Cuesta, marcando como límites el Río de la Sabana y el límite municipal de Acapulco.

En esta década, la construcción de hoteles esta a la baja, mientras que la construcción de condominios de segunda residencia turística se incrementa tanto en Acapulco como a nivel mundial. Para entonces el gobierno del Estado de Guerrero inicia la creación de la zona Diamante como la nueva alternativa de inversión turística de Guerrero que lo mantenga en el mercado nacional e internacional. Se construye la autopista del sol, comunicando más

rápidamente a Acapulco con la zona metropolitana de la ciudad de México, la cual se convierte en el principal mercado turístico del puerto y se desarrolla la infraestructura.

De 1980 a 1990 la tendencia de crecimiento urbano es precisamente la saturación de espacios sobre la carretera Cayaco Puerto Marques, en donde prolifera la venta informal de predios ejidales.

### **Propuesta urbana de 1993**

Incluye a Coyuca como municipio conurbado. Divide al centro de población en cuatro sectores urbanos, siendo el sector diamante el sector más amplio en extensión. Plantea la saturación de baldíos dentro del anfiteatro y la reserva de crecimiento en los sectores Zapata-Renacimiento, Coyuca-Pie de La Cuesta y Diamante, el sector norte llega hasta San Agustín. En el sector Coyuca Pie de La cuesta plantea la absorción de localidades rurales de Coyuca al sector urbano.

El sector Diamante abarca localidades como La Sabana, El Cayaco, Punta y Playa Diamante, Barra Vieja y localidades rurales del Norte de la laguna de Tres Palos, por lo que propone diversidad de usos como el habitacional, turístico, industrial y agropecuario.

Como estrategia plantea la recuperación del mercado turístico internacional a partir del desarrollo de Acapulco Diamante, siendo el plan una clara justificación del proyecto implementado por el gobierno del estado desde los años ochenta.

### **Propuesta urbana de 1998**

Contradictoriamente al anterior, disminuye la reserva de crecimiento urbano, y ampliando las áreas de conservación, respetando los humedales y manglares. Este plan fue elaborado

después de los desastres provocados por el huracán Paulina donde se evidenció un problema de bloqueo e invasión de canales pluviales y la deforestación del parque el Veladero por la construcción de viviendas que trajeron como consecuencia un alud de lodo y agua hacia las partes bajas del anfiteatro y del Valle de la Sabana, sin embargo, este plan no fue aprobado y fue hasta el 2001 que se formuló el actual Plan Director Urbano de Acapulco.

### **Propuesta urbana del 2001**

Es el Plan Director Urbano de Acapulco vigente. Propone el crecimiento urbano hacia el norte en donde el Gobierno del Estado adquiere una reserva de suelo (San Agustín); hacia el poniente, conurbándose con el municipio de Coyuca y hacia el oriente en los llanos de Cayaco y Llano Largo, así como la zona Diamante que comprende todo el litoral costero desde Icacos hasta el límite municipal en el Río Papagayo.

Estas dos últimas zonas son las que han presentado un mayor crecimiento, debido a las políticas públicas de apoyo al sector inmobiliario. Por un lado ofrece suelo para inversionistas del sector turismo y por el otro, facilita el desarrollo de viviendas y crédito para su adquisición a trabajadores de la zona metropolitana de la ciudad de México quienes las usan como viviendas de segunda residencia turística, ya que los trabajadores de la localidad quedan fuera no son sujetos de crédito por las condiciones laborales y bajos salarios a los que están sujetos.

De acuerdo a los datos oficiales, es en esta zona en donde se han construido un mayor número de viviendas, sin embargo no sucede así con la población pues muchos de estos desarrollos permanecen vacíos la mayor parte del año, ocupándose solo en fines de semana o temporadas de vacaciones.

La determinación de las reservas de crecimiento en zonas inundables como Llano largo, es un claro ejemplo de la utilización de las políticas públicas para beneficiar al interés del capital o inversionista, sin considerar realmente las necesidades de la mayoría.

## **DESARROLLOS HABITACIONALES Y EXPANSIÓN DE LA CIUDAD**

En Acapulco coexisten tres o más ciudades sobrepuestas con diferentes calidades, espacios donde las condiciones, necesidades y oportunidades de vivienda son distintas para cada uno de ellos.

La vivienda que se construyó en los primeros años de su despegue turístico hasta en la actualidad, ha presentado claras diferencias entre aquella que se ha fincado para el turismo y la que ha sido para el uso de la población residente. En el primer caso, son claras las enormes y lujosas mansiones con características arquitectónicas muy disímbolas, en su mayoría de buena manufactura ubicadas en zonas privilegiadas de alto valor por su paisaje y excelente infraestructura; y en el segundo han sido muy variados los tipos y la calidad de los materiales, generalmente con materiales de la región o con materiales y métodos constructivos modernos, pero con diseños improvisados y no muy funcionales, sobre todo por la carencia de espacios para familias numerosas, que han formado asentamientos con irregularidad en la tenencia de la tierra y con deficiencias en infraestructura y calidad de los servicios.

Mientras las actividades del sector turístico se desarrollan, en paralelo se generan efectos en el ámbito social, político y ambiental. La población crece principalmente por inmigrantes que llegan de distintas regiones del estado e incluso del país, debido a las oportunidades de empleo derivadas de la actividad turística. Junto con el crecimiento poblacional, crece también la demanda de suelo para vivienda y servicios urbanos por parte de la creciente población que

sigue llegando a la ciudad. Solucionando su necesidad de vivienda mediante invasiones de tierra, conformando colonias populares, ante la falta de una oferta formal de suelo urbano.

El crecimiento urbano, motivado principalmente por una fuerte inmigración se extiende fuera del anfiteatro, conurbando a los poblados de las Cruces y la Colonia Emiliano Zapata en el Valle de la Sabana, la Colonia Jardín rumbo a Pie de la Cuesta con poblados del municipio de Coyuca de Benítez.

La ciudad se expande y la estructura urbana, se define en tres zonas: la turística, sobre el litoral de la bahía; Una zona de usos mixtos en el centro de la ciudad que funciona como centro urbano; y la zona habitacional que se asienta y se expande hacia las faldas de los cerros del Anfiteatro sobre terrenos ejidales, con la carencia de los más elementales servicios.

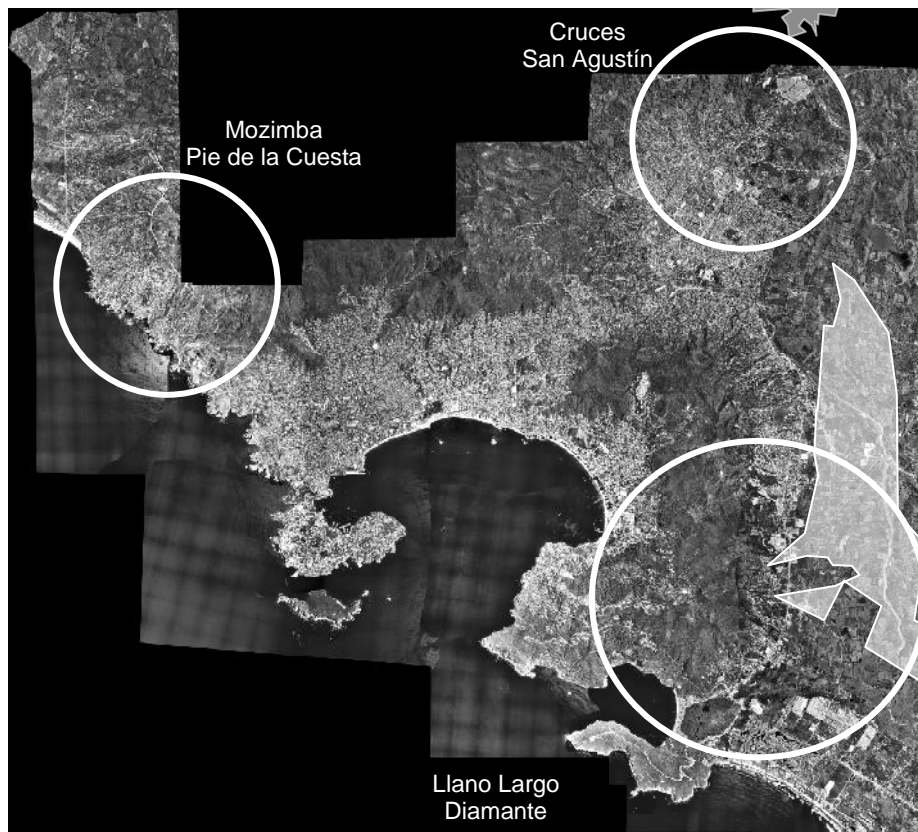
El ejido, ha jugado un papel fundamental en el crecimiento urbano de Acapulco, ha sido el proveedor de los requerimientos de suelo, favoreciendo la concentración privada de la tierra y su especulación, sentando con ello las bases de un crecimiento expansivo y desordenado de la ciudad.

La ciudad crece sin responder a un proyecto urbano que regule su expansión. Se carece de reservas territoriales, se acumula el déficit de vivienda y equipamiento, siendo por demás notorias las deficientes condiciones de vida de la población residente con relación a las zonas relacionadas con la actividad turística.

Las carencias acumuladas del suelo urbano y servicios, aunado al acelerado ritmo de crecimiento de población y demandas, rebasaban cualquier intento del gobierno por ordenar el crecimiento de la ciudad.

Factor determinante en el crecimiento urbano de la ciudad ha sido la construcción de grandes desarrollos habitacionales construidos en diferentes períodos, donde la localización periférica ha sido una constante, particularmente hacia el sureste, que comprende la colonia Las Cruces al poblado de san Agustín, al suroeste abarcando el ejido de Llano Largo y la zona Diamante y, en menor medida al poniente del fraccionamiento Mozimba a Pie de La Cuesta (ver figura 2). Contar con un precio del suelo barato es fundamental para poder construir este tipo de edificaciones, sin embargo, la ubicación periférica de estos desarrollos aleja a la población que los habita de los lugares de trabajo y servicios, convirtiéndolos en zonas dormitorio. Así, el conjunto habitacional El Coloso, acentuó la tendencia de crecimiento urbano hacia fuera del anfiteatro; Ciudad Renacimiento fue el factor que consolidó la tendencia de conurbación que ya se daba con las localidades rurales y colonias populares del Valle de la Sabana.

**Figura 2. Zonas de crecimiento**



Fuente: Elaboración propia sobre cartografía municipal

La Unidad Habitacional Luis Donaldo Colosio direccionó el crecimiento habitacional de los empleados de la zona turística Diamante; y ciudad San Agustín consolidará la conurbación con la localidad rural los Órganos en una estructura lineal sobre la carretera federal México-Acapulco.

Una de las consecuencias de las modificaciones al artículo 27 constitucional, fue la entrada al mercado de la tierra urbana de terrenos rurales ubicados en la periferia de la ciudad de Acapulco. Esto abrió posibilidades al crecimiento de la ciudad y a la inversión privada en zonas ex ejidales, que tradicionalmente habían venido enfrentando impedimentos legales para su compra-venta.

Lo anterior, aunado al fortalecimiento de la línea de crédito 2 del INFONAVIT, favoreció la inversión del sector inmobiliario en la construcción de viviendas de interés social y medio en Acapulco, que se tradujo en la expansión de la ciudad hacia zonas inapropiadas al desarrollo urbano.

El primer conjunto habitacional construido bajo este esquema de financiamiento fue Luis Donaldo Colosio, destinado a satisfacer originalmente la demanda social de vivienda, por su cercanía al sector hotelero y de playa, Diamante, sin embargo eso mismo contribuyó a que se construyeran espacios habitacionales para sectores de medianos y altos ingresos, privilegiando en varios casos a propietarios residentes en otras ciudades del país, los cuales ocupan las viviendas solo en temporadas de vacaciones como segundas residencias.

El éxito de este desarrollo se replicó en otros terrenos próximos de la llanura con otros grupos inmobiliarios como GEO, ARA, HOMEX y EVI., desarrollando cerca de 750 hectáreas de terreno que no es precisamente apto para urbanizarse, pues forman una extensa planicie

localizada sobre el conjunto de lagunas meándricas asociadas a la cuenca conformada por el río de la Sabana que desemboca en la Laguna Tres Palos y la Laguna Negra de Puerto Marqués. Estos conjuntos habitacionales se caracterizan por urbanizaciones cerradas en régimen de condominio. Maycote (2005: 1) señala que: “Este tipo de organización espacial ha probado durante las últimas décadas su aceptación dentro de la clase alta, principalmente por la asociación que se hace entre ellos y cierto nivel de estatus y seguridad.

Como una derivación de estos primeros desarrollos surgieron posteriormente versiones dedicadas a la clase media, cuya austeridad afectaba directamente los pocos o nulos espacios comunes o áreas verdes. Actualmente, este tipo de urbanización ha sufrido una nueva transformación al surgir una versión híbrida dirigida al sector popular. En ella, las urbanizaciones cerradas en régimen de condominio están constituidas por viviendas de interés social, particularmente la que conocemos como vivienda tipo económica, cuyo esquema obedece la política de vivienda que el Gobierno Federal puso en marcha a partir del año 2001.

Ciudad San Agustín, es el desarrollo habitacional más reciente y en proceso de construcción con créditos INFONAVIT. En donde a diferencia de los desarrollos de Llano Largo, se construye principalmente vivienda económica consistente en una habitación de usos múltiples en donde se puedan preparar alimentos, una recámara y un baño completo. La superficie aproximada que ocupa es de 31.00 m<sup>2</sup>., en un lote mínimo de 90.00 m<sup>2</sup>, cuenta con todos los servicios – electricidad, agua y drenaje- y su diseño brinda la posibilidad de crecer progresivamente.

Ciudad San Agustín, se conformó en el año 2000, como reserva patrimonial del gobierno del estado, quien junto con desarrolladores privados han estado construyendo vivienda económica con servicios, pero no terminada, sino como pie de casa para futuro crecimiento. La habitan familias de bajos ingresos y por lo mismo las condiciones del desarrollo no son las mejores.



Las unidades habitacionales de interés social habitadas por la población de Acapulco presentan problemas de inseguridad por falta de alumbrado público que se suma a la fragilidad de puertas y ventanas con que entregan las viviendas; los largos recorridos de los habitantes en transporte deficiente para llegar a los destinos de trabajo, escuela o demás servicios -sobre todo de las ubicadas fuera del anfiteatro de Acapulco- pues existen carencias de equipamiento al interior, lo que propicia la incorporación de otros usos con la vivienda como son: negocios, maquilas, cocinas económicas, tienditas, etc.; Así mismo, hacen falta espacios de uso colectivo que propicie la integración comunitaria entre los vecinos, además que son complementos de la vivienda individual pues como en el caso específico de San Agustín resulta insuficiente por su tamaño para desarrollar las actividades cotidianas de la familia.

Las políticas públicas de vivienda que se han desarrollado en Acapulco en las últimas cuatro décadas se reflejan en el crecimiento de la mancha urbana, siendo predominantes las realizadas en la zona Diamante-Llano Largo en donde el sector inmobiliario ha desarrollado viviendas de segunda residencia turística. En la siguiente figura se observa que del año 2002 al 2014 en esta zona se han incorporado 1084.605 hectáreas al desarrollo urbano. Hacia el norte de la ciudad, se han incorporado 316.437 hectáreas a partir de las acciones de vivienda realizadas en San Agustín. La zona que ha quedado rezagada ha sido la de Mozimba-Pie de la Cuesta, en donde el desarrollo ha sido por el crecimiento el natural de la población sin importantes acciones públicas de vivienda.

**Figura 3. Superficie de crecimiento por zonas Zona de estudio AI 2002 Del 2002 al 2014**

Zona de estudio	AI 2002	Del 2002 al 2014	Incremento %
Cruces – San Agustín	2372.569 Hectáreas	316.437 Hectáreas	31.33
Mozimba-Pie de la cuesta	1078.922 Hectáreas	109.502 Hectáreas	10.14
Zona Diamante- Llano largo	1278.947 Hectáreas	1084.605 Hectáreas	84.80

Fuente: Propia

## CONCLUSIONES

La actividad turística en Acapulco ha generado el crecimiento urbano de la ciudad hasta convertirla en la zona metropolitana de la actualidad con sus consecuentes problemas urbanos, sociales y ambientales.

Los requerimientos de suelo para el uso turístico y habitacional han ido absorbiendo grandes extensiones de suelo agrícola y de vegetación natural, sin considerar si son adecuadas para el desarrollo urbano. Primeramente se ocuparon terrenos con fuertes pendientes dentro del Anfiteatro de Acapulco, rebasando posteriormente el crecimiento urbano hacia los valles de la Sabana, Cayaco y Llano Largo, cuya expansión física y funcional la invadido e integrado localidades rurales en la dinámica urbana de la ciudad.

El explosivo crecimiento poblacional y de la ciudad que provocó la actividad turística en Acapulco, ha rebasado todo intento de planeación de la ciudad y las políticas de crecimiento urbano han promovido la ocupación legal o ilegal del suelo.

En Acapulco el modelo de crecimiento ha sido discontinuo y disperso, es básicamente un modelo espontáneo, que se ha apoyado en la infraestructura existente que tiene su origen en

la búsqueda de mejores condiciones ambientales, calidad de vida, y precios del suelo más reducidos.

Es el caso del valle de la Sabana, una zona de gran potencial agrícola que es expropiada para la creación de Ciudad Renacimiento en 1980, donde los problemas de inundación se hacen presentes en cada temporada de lluvias debido a la poca pendiente del terreno, y su colindancia con el río de La Sabana.

La mancha urbana aumenta considerablemente de extensión, tanto por el incremento del número de desarrollo habitacionales como por el surgimiento de colonias populares. Se continúa con la ocupación irregular de terrenos, sobre todo ejidales en las partes altas de Acapulco, en sitios que por su elevada pendiente, resulta costosa dotarlas de servicios como agua potable y drenaje.

Para el año 2001 el Plan Director de Desarrollo Urbano plantea el cambio de uso de suelo del valle de Llano Largo de agrícola a habitacional, lo que incentiva la construcción de desarrollos habitacionales en terrenos cuyas características son similares a las de Ciudad Renacimiento y por consiguiente los problemas de inundación en temporadas de lluvias han sido latentes.

Las experiencias vividas no han servido de ejemplo, y se han tenido que enfrentar los mismos problemas del pasado, lo cual vale la pena reconsiderar, particularmente por qué la tendencia de crecimiento de la ciudad se perfila hacia el ejido de Tres Palos colindante con el valle de La Sabana y el valle de Llano Largo, sobre la carretera que comunica a Acapulco con la Costa Chica del Estado, donde ante la ausencia de oferta de suelo urbanizado para las familias más pobres por parte del estado o el mercado inmobiliario formal se observan por un lado, un proceso de invasión/compra ilegal y posterior regularización de tierras de propiedad ejidal,

conformándose asentamientos urbanos precarios con grandes limitaciones para recibir servicios públicos municipales, exacerbando los problemas de pobreza en la periferia de la ciudad, y por el otro, la creación de conjuntos habitacionales de segunda residencia que no hacen ciudad y que vienen a incrementar el valor del suelo, desplazando a los habitantes nativos de la zona.

Aunado a lo anterior, las acciones de gobierno en materia de infraestructura tienden a provocar el ensanchamiento hacia el poniente de la ciudad, por una parte con la implementación del Acabús y el Macrotunel, que facilitarán el acceso al centro de la ciudad donde se concentran la mayor parte de los servicios y de empleo de la población residente.

Los diversos estudios que se han realizado desde hace más de cincuenta años, permiten un conocimiento multidimensional de Acapulco, a nivel físico, geográfico, urbano, sociológico y económico entre otros; sin embargo, los resultados son poco alentadores viéndose reflejados en la diversidad de problemas urbanos que presentan hoy día en esta ciudad, lo cual se le atribuye por un lado a la falta de continuidad de los proyectos de gobierno y por el otro a la falta de operatividad por parte de la autoridad municipal de los programas planteados por los diversos Planes Directores que han existido, quedando éstos solo como documentos indicativos de las necesidades de esta ciudad y puerto.

Finalmente, habría que cuestionarse: ¿Hasta dónde llegará la expansión de la ciudad?, así como también preguntarse ¿Que tan conveniente es continuar con la expansión física de la ciudad con su estructura central la cual conlleva el incremento en sus costos de transportes e infraestructura, además de una importante cantidad de contaminación y gasto energético? o buscar otras alternativas de estructuras para la ciudad como la policéntrica como lo están haciendo en las grandes metrópolis europeas.

## **BIBLIOGRAFÍA**

**Hiernaux-Nicolás, Daniel** (2005), “La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: El caso mexicano” en Scripta Nova, revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. IX, núm. 194 (05), España.

**Plan de acciones básicas FIDACA 1980-1982.**

**Plan Director de Desarrollo Urbano** para la Zona Metropolitana de Acapulco Versión 2001.

**Plan Sectorial De Turismo** de la Zona Metropolitana de Acapulco (2001), Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR).

**Ramirez Sáiz, Juan Manuel**(1986 ) *Turismo y medio ambiente Caso Acapulco*.UAM Xochimilco. México

**Anónimo** (2012), “Impactos de desarrollos turísticos”, PROFEPA, <https://www.profepa.gob.mx/inovapotal/v/430/1/m>

**Ramírez Marín, Jorge Carlos** (2014)” Culpan a FCH por crisis de viviendas” <https://portalinfonavit.org.mx/wps/wcm/connect/rn>