

ARQUITECTURA

Alfonso Valenzuela, Osbelia Alcaraz,
Manuela Guillén, Eloy Méndez
(coordinadores)

Patrimonio y turismo

La dimensión territorial



JUAN PABLOS EDITOR
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS
UNIVERSIDAD DE SONORA
ediciones  mínimas

Patrimonio y turismo

La dimensión territorial

Alfonso Valenzuela Aguilera
Osbelia Alcaraz Morales
Manuela Guillén Lúgigo
y Eloy Méndez Sainz
(coordinadores)



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS
UNIVERSIDAD DE SONORA
JUAN PABLOS EDITOR
México, 2019

Esta publicación fue financiada con recursos de apoyo a la integración de redes temáticas de colaboración académica de la Subsecretaría de Educación Superior, clave: DSA 103.5/15/7510.Red temática Ciudad, Turismo e Imaginarios.

Patrimonio y turismo : la dimensión territorial / Alfonso Valenzuela Aguilera, Osbelia Alcaraz Morales, Manuela Guillén Lúgigo y Eloy Méndez Sainz, coordinadores. - - Primera edición. - - México : Universidad de Sonora: Universidad Autónoma del Estado de Morelos : Juan Pablos Editor, 2019.

361 páginas : ilustraciones.- - (Colección Ediciones Mínimas. Arquitectura ; 2)

ISBN 978-607-8639-33-5 UAEM

ISBN 978-607-518-326-8 UNISON

ISBN 978-607-711-542-7 Juan Pablos Editor

1. Cultura y turismo – México 2. Patrimonio cultural – Aspectos económicos 3. Patrimonio cultural – Aspectos sociales 4. Turismo cultural

LCC G155.M6

DC 338.479172

PATRIMONIO Y TURISMO. LA DIMENSIÓN TERRITORIAL
de Alfonso Valenzuela Aguilera, Osbelia Alcaraz Morales,
Manuel Guillén Lúgigo y Eloy Méndez Sainz (coordinadores)

Primera edición, 2019

D.R. © 2019, Alfonso Valenzuela Aguilera, Osbelia Alcaraz Morales,
Manuela Guillén Lúgigo y Eloy Méndez Sainz (coordinadores)

D.R. © 2019, Universidad Autónoma del Estado de Morelos
Av. Universidad 1001, Col. Chamilpa
62209, Cuernavaca, Morelos
<publicaciones@uaem.mx>, <libros.uaem.mx>

D.R. © 2019, Universidad de Sonora
Av. Rosales y Blvd. Luis Encinas s/n, Col. Centro
83000, Hermosillo, Sonora, México
<www.unison.mx>

D.R. © 2019, Juan Pablos Editor, S.A.
2a. Cerrada de Belisario Domínguez 19, Col. del Carmen
Alcaldía de Coyoacán, 04100, Ciudad de México
<juanpabloseditor@gmail.com>

Fotografía de portada: Claudia Almandoz

ISBN 978-607-8639-33-5 UAEM

ISBN 978-607-518-326-8 UNISON

ISBN 978-607-711-542-7 Juan Pablos Editor

Esta publicación fue dictaminada bajo la modalidad doble ciego.

Impreso en México/Reservados los derechos

Juan Pablos Editor es miembro de la Alianza
de Editoriales Mexicanas Independientes (AEMI)
Distribución: TintaRoja <www.tintaroja.com.mx>

ÍNDICE

Prólogo. Lugares dislocados. Una forma urbana del turismo mexicano <i>Eloy Méndez Sainz</i>	13
Introducción. La espacialidad del turismo patrimonial <i>Alfonso Valenzuela Aguilera</i>	33

PRIMERA PARTE PATRIMONIO, SIGNIFICADO Y TURISMO

1. Patrimonio y turismo: el impacto socioespacial de la revitalización de tres haciendas azucareras en Morelos <i>Alfonso Valenzuela Aguilera</i> y <i>Adolfo Saldívar Cazales</i>	43
2. Patrimonio moderno en Acapulco, Guerrero: el edificio La Marina <i>Osbelia Alcaraz Morales</i>	59
3. Catalogación del patrimonio arquitectónico en los pueblos mágicos de la Sierra Occidental de Jalisco, México <i>José Alfonso Baños Francia,</i> <i>Jesús Gildardo Ruiz Rentería</i> y <i>Clemente Ernesto López Izaguirre</i>	79
4. Construcción de significados y puesta en valor del patrimonio cultural en Álamos, Sonora, y El Fuerte, Sinaloa <i>Manuela Guillén Lúgigo, Blanca Valenzuela</i> e <i>Isela Salas Hernández</i>	99

5. Prospectiva de la planeación urbana
en la ciudad turística de Acapulco, Guerrero
Agustín Carlos Salgado Galarza 115

SEGUNDA PARTE

PRÁCTICAS COTIDIANAS, PERCEPCIÓN E IDENTIDAD
EN CIUDADES TURÍSTICAS

6. El espacio público diferencial: prácticas cotidianas
e intensidad de uso social en el centro histórico
de Cuernavaca, Morelos
Alfonso Valenzuela Aguilera
y *Juan Martín Zamora Miranda* 135
7. Revaloración del patrimonio cultural
en Taxco de Alarcón, Guerrero
Osbelia Alcaraz Morales
y *Agustín Carlos Salgado Galarza* 157
8. Ósmosis entre turismo y patrimonio
en Tepoztlán, Morelos
Concepción Alvarado Rosas
y *Cinthia Fabiola Ruiz López* 181
9. Percepciones de la población local frente
al impacto social del turismo.
El caso de Puerto Peñasco, Sonora
Jesús Ángel Enríquez Acosta,
Cristina Aurora León Sarabia
y *Aarón Chávez Valdez* 211
10. Tradición: la sacralización del espacio en Tepoztlán
María Cristina Saldaña Fernández 243

TERCERA PARTE

CONFLICTO, SEGREGACIÓN Y PATRONES DE OCUPACIÓN
EN CIUDADES TURÍSTICAS

11. Los impactos en la percepción espacial de la seguridad
en ciudades turísticas: el caso de Cuernavaca, Morelos
Alfonso Valenzuela Aguilera
y *Luis Alberto Uribe Valle* 265

12. Violencia económica, patrimonio y turismo:
mujeres en microempresas de dulces típicos
en el oriente de Morelos
Alejandra Montes de Oca O'Reilly 287
13. Voces de las disputas por los espacios públicos
y privados en las playas de Bahía de Kino
Brenda Monserrath Partida Gaxiola
y *Manuela Guillén Lúgigo* 305
14. La vivienda de segunda residencia y su impacto
en los hoteles de Acapulco, Guerrero
Osbelia Alcaraz Morales,
Jessica Yesbeth Godínez Barrera,
Agustín Carlos Salgado Galarza
y *Jesús Hernández Torres* 319
15. Paisajes de la exclusión. Impacto
del turismo residencial en dos lugares
turísticos de Sonora
Jesús Ángel Enríquez Acosta 341

14. LA VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA Y SU IMPACTO EN LOS HOTELES DE ACAPULCO, GUERRERO

*Osbelia Alcaraz Morales**
*Jessica Yesbeth Godínez Barrera***
*Agustín Carlos Salgado Galarza**
*Jesús Hernández Torres****

La vivienda de segunda residencia es un modelo habitacional que se presenta en forma masiva, principalmente en destinos turísticos de sol y playa, como el puerto de Acapulco, Guerrero. Este fenómeno se manifiesta en el mercado inmobiliario de manera desbordada, con efectos nocivos para la estructura urbana a causa de la mala planeación, que no se esmera por brindar el confort óptimo a sus habitantes. Además existe una especie de competencia desleal con los hoteles, ya que el surgimiento de este nuevo estilo de hospedaje ocasiona que algunos edificios de alojamiento cambien de función al ser adaptados como departamentos; de esta forma surge un mercado inmobiliario en expansión de vivienda de segunda residencia.

INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente capítulo es analizar la vivienda de segunda residencia y observar la transformación de algunos hoteles que fueron adaptados a este modelo de residencia, tomando como caso de estudio el puerto turístico de Acapulco. Primeramente, exploramos la definición del concepto mediante la consulta de expertos en el tema. En segundo lugar, hacemos un estudio sobre el nacimiento y desarrollo de los hoteles de Acapulco destinados al turismo en el

* Profesores-investigadores de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Autónoma del Estado de Guerrero.

** Estudiante de maestría en Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Autónoma de Guerrero.

*** Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Autónoma de Guerrero.

periodo de 1927 a 2008, donde describimos los hoteles más sobresalientes. También se analiza la evolución de la vivienda de segunda residencia en este puerto turístico de reconocimiento internacional. Por último, se muestra uno de los establecimientos de hospedaje que en la actualidad se encuentra en proceso de modificación para cambiar las habitaciones en viviendas, algunas de las cuales son adquiridas por turistas como vivienda de segunda residencia. Se revisan los resultados de la transformación, que no siempre son favorables para quienes las habitan.

EL CONCEPTO DE VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA

Antes de abordar el estudio de la vivienda de segunda residencia, es importante definir el concepto de este modelo de vivienda. Se puede pensar que la noción de vivienda secundaria es equivalente, sin embargo existen diferencias sutiles entre ellas. Valenzuela Rubio (citado por Del Pozo, 1984) señala que si bien el término de segunda residencia es parecido, no se considera como un sinónimo dado que “[...] este último es más amplio, pues incluye no sólo las residencias secundarias que evocan una idea posesiva, sino también todos los otros albergues individuales y familiares temporales distintos de la residencia principal” (Del Pozo, 1984:175).

Por tanto, la diferencia central radica en que la vivienda secundaria se considera como una casa que es propiedad del usuario, lo que quiere decir que éste ya cuenta con una residencia, es decir, una vivienda primaria. En cambio, la vivienda de segunda residencia es aquella que es propia o rentada eventualmente en el espacio turístico, en donde ambas cumplen la misma función. Hiernaux sostiene que la vivienda de segunda residencia es una casa que se ocupa por un lapso corto, para pasar las vacaciones y “recargar las pilas” (Hiernaux, 2010) o bien con el objetivo de vivir emociones y tener experiencias placenteras para evadirse de las rutinas diarias (Salva, 2011). Con base en lo antes mencionado y después de citar a algunos expertos, en este trabajo se considera como vivienda de segunda residencia a la vivienda donde habitan los usuarios esporádicamente, es decir, no sustituye a la casa habitual sino se habita temporalmente por razones de placer y ocio; son residencias localizadas en lugares turísticos, las cuales pueden ser rentadas, prestadas o propias.

EL DESARROLLO DE LOS HOTELES EN ACAPULCO

El puerto de Acapulco de Juárez es conocido por sus cualidades naturales de sol y playa. La explosión turística en la ciudad empezó con la inauguración de la carretera México-Acapulco en noviembre de 1927, generando así su comunicación terrestre con el resto del país. El crecimiento de la actividad turística a partir de esa fecha fue determinante para la creación de edificaciones dedicadas al hospedaje.

Los resultados del trabajo de campo revelan que desde los inicios del turismo a finales de la década de los veinte, comenzó la construcción acelerada de hoteles, al punto de que ya en la década de los treinta existían 29 establecimientos. A partir de los años cuarenta comienza el periodo de mayor desarrollo, porque es cuando se registra un notable incremento en la construcción de los hoteles. De los que se obtuvo información en cuanto a su fecha de terminación, se observa que en esta década se construyeron 44 establecimientos, lo que equivale a 13.1% del total; en los años cincuenta fueron 66, en los sesenta, 35 y en los setenta 67, que fue cuando más se construyeron y representan la quinta parte; en los ochenta abrieron sus puertas 44 y a partir de los años noventa comenzó a decaer la cantidad de nuevos hoteles construidos, aumentando sólo en 32 unidades, es decir, 9.5% del total; y en lo que va del siglo XXI hasta 2008, se han edificado 19, que equivalen a 5.7% (tabla 1). El periodo que definimos como de consolidación de los hoteles es a partir de los años cuarenta hasta la década de los ochenta, porque fue cuando se realizó la mayor cantidad de la arquitectura de este género.

Aquí se mencionan algunos de los hoteles más reconocidos. En la década de los treinta el establecimiento de hospedaje más importante por su aportación a la hotelería fue La Marina, edificio de 1934. En 1940, surgió El Faro en la plazoleta de la Quebrada, en el mismo año abrió El Papagayo, el cual contaba con edificios de habitaciones y bungalows, estos últimos ubicados de forma dispersa en el jardín, posteriormente se le agregó el *trailer park*. En 1941 pusieron en servicio Las Hamacas, en 1942 Las Américas; el segundo fue muy famoso en su época porque en él se llegaron a hospedar grandes figuras del cine mexicano, igual que el Casa Blanca antes Palacio Tropical de 1943, que se localiza en el Cerro de la Pinzona, cuenta con una gran vista de la bahía, reconocido internacional-

TABLA 1
HOTELES CONSTRUIDOS POR DÉCADA EN ACAPULCO

<i>Década</i>	<i>Cantidad de hoteles</i>	<i>Porcentaje de hoteles (%)</i>
1927-1929	8	2.4
1930-1939	21	6.2
1940-1949	44	13.1
1950-1959	66	19.6
1960-1969	35	10.4
1970-1979	67	20.0
1980-1989	44	13.1
1990-1999	32	9.5
2000-2008	19	5.7
Total	336	100.00

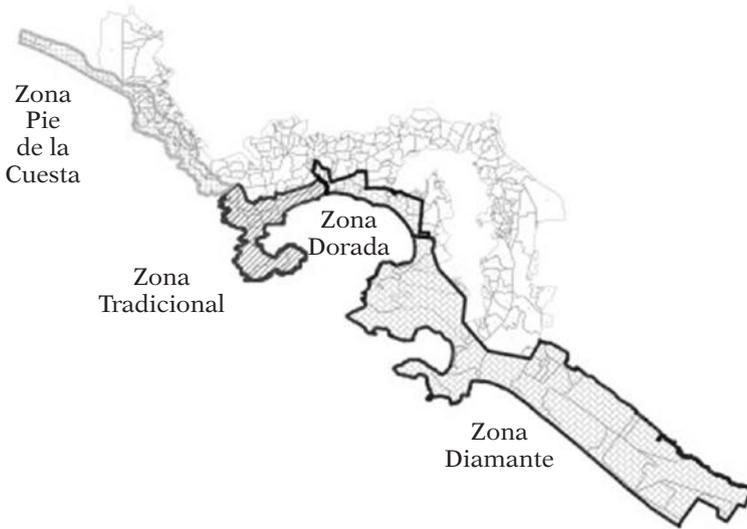
FUENTE: elaboración propia con la información disponible.

mente porque en él se alojaron artistas estadounidenses. También fueron importantes el Aristos Majestic, antes Shangrila, de 1944; el Club de Pesca, de 1947, ya fue destruido. En el mismo año, apareció en el fraccionamiento Hornos el primer *trailer park*, el Playa Suave.

En 1949 se construyó el edificio Oviedo. Todos los establecimientos de hospedaje se localizaban en la zona más antigua de Acapulco, hoy llamada "Tradicional". El área turística se ha dividido en cuatro zonas: Tradicional, Dorada, Diamante y Pie de la Cuesta (figura 1). En los años cincuenta fue cuando más arquitectura de este género se edificó en el puerto, fueron 66; sobresalen el Caleta de 1950 y el Boca Chica de 1954, ambos se localizan en un área privilegiada a la orilla del mar, el primero en Caleta y el segundo en Caletilla; en sus inicios el Caleta fue uno de los más grandes. En esta década se establecieron los primeros hoteles en la hoy llamada zona Dorada, el Park Hotel Acapulco, antes Motel Acapulco, fue el primero que se ubicó sobre la Costera Miguel Alemán y de los que iniciaron la introducción de áreas deportivas. El Cano, de 1957, el Continental Emporio Acapulco, el Presidente, ambos de 1958 y el Ritz de 1959, son de los primeros con edificios altos, ubicados en una área

privilegiada, entre la Costera y el mar. En lo que hoy es el Acapulco Diamante se instalaron Las Brisas Acapulco de 1956 y el Fairmont Pierre Marqués de 1957; el primero sobresale por sus bungalows localizados en un terreno accidentado que permite la vista de la bahía; el segundo, localizado cerca del aeropuerto, fue el primero que tuvo campo de golf.

FIGURA 1
ZONAS HOTELERAS EN ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO



FUENTE: elaboración propia.

Con la masificación del turismo en los años setenta, se construyeron varios hoteles de pequeña escala; sin embargo, también se realizaron algunos de mayor dimensión, entre estos últimos destaca el Fiesta Americana Condesa Acapulco, de 1970 (fotografía 1), realizado por el arquitecto Mario Pani. En los ochenta empezó a disminuir la aparición de edificios para alojamiento. En el periodo de los noventa y los primeros años del siglo XXI, es notable la reducción de la cantidad de hoteles edificados en Acapulco, por lo que se puede decir que existe una forma de decadencia, pero con todo y ello se construyeron algunos como el Camino Real Acapulco Diamante, de 1991; el Mayan Palace Resort, de 1992; el Sea Garden, de 1994; The Grand Mayan Acapulco, antes Vidafel Mayan Palace, de 2001, éstos

cuentan con varios espacios complementarios. En Pie de la Cuesta la gran mayoría son pequeños establecimientos, dentro de los que figura el Parador del Sol, de 1992; es de gran dimensión, cuenta con varias habitaciones y diversos espacios complementarios, con construcciones de un solo nivel, ubicadas de forma dispersa en un amplio terreno dividido en dos partes por la carretera Pie de la Cuesta a Barra de Coyuca, una se localizó a la orilla del mar y la otra junto a la laguna de Coyuca de Benítez.

Se identificó un total de 380 hoteles, construidos en el puerto durante el periodo de estudio, de 1927 al 2008; 85% aún están funcionando, lo que se traduce en una importante oferta hotelera que equivale a 325 alojamientos, de los cuales 153 se localizan en el Acapulco Tradicional, que hace 47%; en la zona Dorada se encuentran 116 (35.8%); en la Diamante está 7% del total; en Pie de la Cuesta son 33, que corresponde a 10.2%. La disminución de la edificación de hoteles en la zona Diamante se debe, entre otros aspectos, a que ahí se han establecido conjuntos residenciales, en los cuales se localizan viviendas de segunda residencia. Sin embargo, Acapulco aún cuenta con una gran cantidad de hoteles para recibir a los visitantes, pero por diversos motivos se ha reducido la afluencia de turistas, lo que trae como consecuencia el abandono de inmuebles y de algunas áreas urbanas. La zona Tradicional es la parte antigua y la más afectada, además de que ahí se localiza casi la mitad del total de los hoteles.

LA VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA EN ACAPULCO

Desde los inicios del turismo en Acapulco, como en otras ciudades dedicadas a esta actividad, apareció la vivienda de segunda residencia, si bien eran exclusivas para turistas con ingresos económicos altos. Esta situación cambió cuando se socializó el turismo, en particular cuando se construyó la Autopista del Sol, en 1994, y se acortó la distancia entre Acapulco y la Ciudad de México, provocando así una explosión inmobiliaria desmedida y dando paso a la masificación de las viviendas de segunda residencia.

En la actualidad este tipo de vivienda ha diversificado su mercado, se ha vuelto accesible para personas con ingresos medios pues se oferta con mayores facilidades de pago. Este modelo de

FOTOGRAFÍA 1
HOTEL FIESTA AMERICANA



FUENTE: Osbelia Alcaraz.

turismo residencial ha tenido un crecimiento notorio gracias a la actividad del mercado inmobiliario, vinculado a propiedades turísticas de grandes complejos, y no sólo de segunda residencia (Jiménez y Sosa, 2010). No obstante, en la ciudad de Acapulco de Juárez la oferta y la demanda de segundas residencias ha culminado en un continuo efecto de expropiación de suelo no apto para desarrollos de vivienda. El surgimiento masivo de este tipo de edificación ha modificado el territorio. Aun cuando este tipo de casa es ocupada por un corto tiempo, debe cumplir con las necesidades de los usuarios, pero desafortunadamente esto ha sido a costa de la sobreexplotación del territorio, por lo que en algunos casos se producen “pseudoviviendas”, como un subproducto más del mercado.

Es importante destacar la distribución de las viviendas de segunda residencia, localizadas en puntos cercanos a donde existe mayor concentración comercial (Hiernaux, 2010): “[...] los grandes centros de playa como Acapulco o Puerto Vallarta, muestran una distribución de las segundas residencias relativamente concentradas en torno a un centro urbano”. Este modelo de urbanización, con énfasis en un mercado inmobiliario depredador, ha constitui-

do en los últimos años el principal fenómeno de crecimiento de las ciudades turísticas a través de la sobreexplotación de la segunda residencia.

Dicha tipología residencial se presenta como un fenómeno que en el nivel urbano es símbolo de deficiencia, cuando se exceden los límites de sustentabilidad. La práctica de este tipo de desarrollo urbano en Acapulco ha generado un impacto en la urbanización debido a su gran demanda, pues en torno a ésta se han situado grandes centros comerciales y una gran diversidad de actividades económicas, donde se demuestra que éstas han sido el detonador para que Acapulco se enfrente a la expansión urbana, en donde la mayoría de los asentamientos son habitacionales destinados a los turistas y, por lo tanto, se encuentran habitados únicamente en temporada de vacaciones.

Los inversionistas hoteleros y las personas que trabajan en el sector, critican y culpan a ese modelo como una competencia desleal debido a que salen al mercado sin pagar impuestos. La directora de la Asociación de Hoteles y Empresas Turísticas de Acapulco, Covadonga Gómez, expresó que “aparte de la oferta extra hotelera, que según cifras de la Dirección de Turismo municipal alcanzan los 30 mil cuartos, existe la llamada segunda residencia, que ‘ha venido’ a perjudicar más a la industria organizada” (Pacheco, 2008). Pero no sólo hay críticas hacia las viviendas de segunda residencia, sino también a las afectaciones y las consecuencias de los asentamientos masivos que ocasionan tanto la fragmentación del espacio urbano como la especulación del suelo, volviéndose cada vez más inaccesible su adquisición para la población de bajos y medios ingresos económicos.

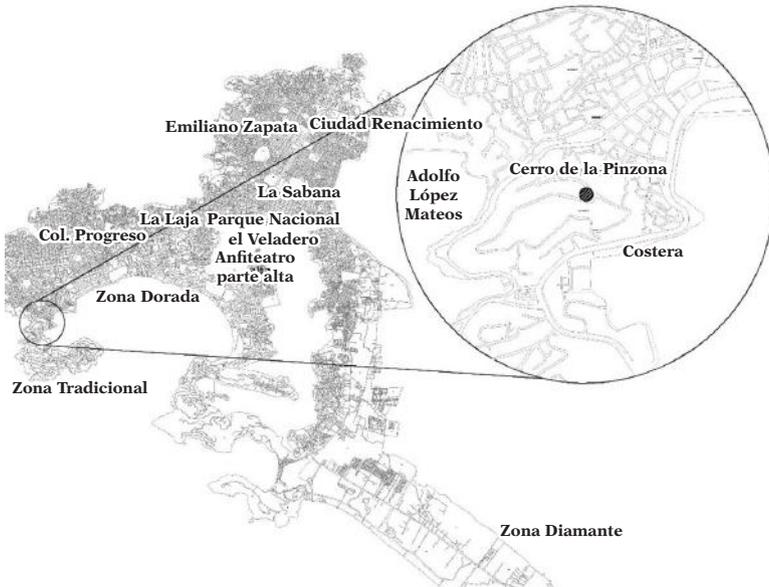
Otro de los efectos que ocasiona el modelo de vivienda de segunda residencia es el cambio de función de los hoteles, establecimientos de hospedaje que al dejar de prestar su servicio original son adquiridos por empresas inmobiliarias que modifican las habitaciones para convertirlas en departamentos, los cuales son vendidos como viviendas de segunda residencia. Cuentan con áreas muy reducidas, por lo que se puede decir que son “pseudoviviendas”; éstas pueden tener efectos negativos en quienes las habitan, porque se diseñan de tal forma que los espacios habitables se mantienen en el límite de lo permitido. En los datos obtenidos, se tiene información de que los hoteles que han sufrido esta transformación son: Hotel Casa Blanca, María Isabel, Las Américas, Bora Bora, Versa-

lles y Do Brasil, entre otros. El impacto de este cambio de función de los hoteles se presenta principalmente en las zonas Tradicional y Dorada, situación que no se observa en la Diamante, porque esta zona se enfocó en la construcción de conjuntos residenciales, que albergan viviendas de segunda residencia.

TRASFORMACIÓN DEL HOTEL CASA BLANCA

Uno de los establecimientos de hospedaje que actualmente se encuentra en proceso de transformación por el cambio a uso residencial es el Hotel Casa Blanca, el cual inició sus actividades en el año de 1942 (Alcaraz, 2009). Diseñado por los arquitectos suizos Max Lour y Max Webber, se localiza en el Cerro de la Pinzona 401, colonia Las Playas, cerca de La Quebrada, en la zona Tradicional (figura 2), y fue uno de los hoteles de más prestigio en el puerto durante la década de los cuarenta (fotografía 2).

FIGURA 2
LOCALIZACIÓN DEL TWIN TOWERS CASA BLANCA



FUENTE: elaboración propia.

FOTOGRAFÍA 2
IMAGEN DEL ANTIGUO HOTEL CASA BLANCA



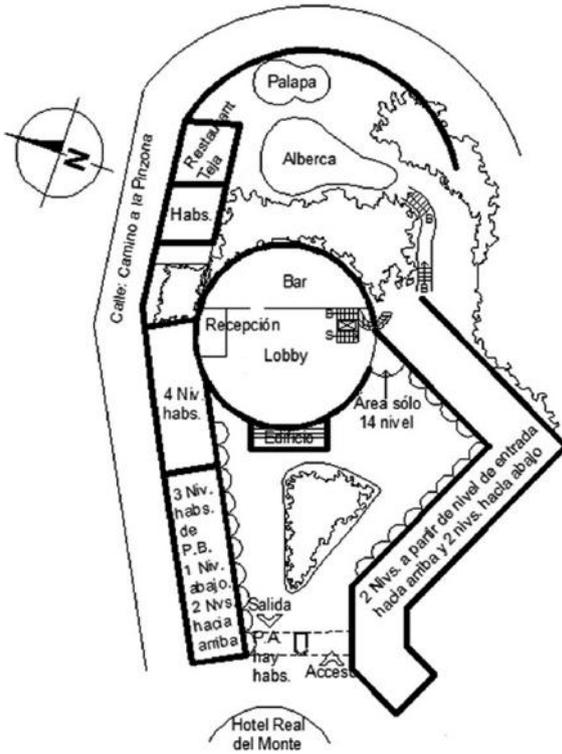
FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

El antiguo Hotel Casa Blanca fue rebautizado como Twin Towers Casa Blanca Grand. La estructura básica del edificio no fue modificada (figura 3), lo que sí cambió es la función del inmueble; anteriormente contaba con 120 habitaciones, que hoy son transformadas para convertirlas en departamentos, los cuales son vendidos tanto a residentes como a turistas que llegan en busca de una vivienda de segunda residencia.

El promotor de la inmobiliaria encargado de la venta del Casa Blanca nos informó que la mayoría de las antiguas habitaciones se adaptaron para convertirlas en departamentos, para lo cual se realizaron pocas modificaciones; en algunos casos se unieron dos habitaciones para ofertar viviendas con más de una recámara, lo que nos indica que las dimensiones son muy reducidas.

En el proceso de modificación que realiza la empresa inmobiliaria del hotel, se generan siete diferentes tipos de departamentos: Tipo 1, loft; tipo 2, kontiki; tipo 3, náutico; tipo 4, marítima; tipo 5, bosque; tipo 6 y tipo 13 (tabla 2).

FIGURA 3
PLANTA DE CONJUNTO DEL QUE FUE HOTEL CASA BLANCA



FUENTE: elaboración propia.

TABLA 2
TIPOS DE DEPARTAMENTOS EN TWIN TOWERS CASA BLANCA GRAND

Tipo 1, loft	Tipo 2, kontiki	Tipo 3, náutico
1 baño completo 1 cocineta 1 sala comedor	2 terrazas 1 baño completo 1 cocineta 1 sala comedor 1 recámara	1 recibidor 2 recámaras 1 recámara principal con baño 1 cocineta 1 baño completo 1 sala comedor

TABLA 2 (CONTINUACIÓN)

Tipo 4, marítima	Tipo 5, bosque	Tipo 6
1 terraza 1 cocineta 1 baño 1 recámara	2 recámaras 1 cocineta 1 sala comedor 1 baño (crp)	1 cocineta 1 sala comedor 2 recámaras 1 baño 1 terraza de medio círculo
Tipo 13 2 recámaras 1 sala comedor 1 cocineta 1 baño (CRP)		

FUENTE: elaboración propia.

Es importante destacar que no todos los departamentos cuentan con los espacios necesarios para habitar, como es el caso del tipo 1, loft, en el cual no se incluye la recámara; además, el interior se observa con áreas de pequeño tamaño. Se tuvo acceso a dos tipos de viviendas, en ellas se observa claramente la transformación de lo que anteriormente era un cuarto del hotel. El tipo 3, náutico (figura 4), es el resultado de la unión de dos cuartos del hotel y el corredor que servía de acceso, generando tres habitaciones; dos de ellas tienen aproximadamente 8 m² y una principal de 16 m² incluyendo el baño, el espacio común está constituido por un recibidor de 4 m²; una sala de cerca de 16 m² y un baño de 4 m², la cocineta es de aproximadamente 2 m² dando como resultado un total de 64 m² para este tipo de departamento. La cocineta y los sanitarios no cuentan con iluminación y ventilación natural, por lo cual los olores se descargan hacia otras áreas dentro del mismo departamento. Cabe mencionar que el reglamento de construcción del municipio de Acapulco en los requerimientos de habitabilidad y funcionamiento, indica que el espacio mínimo de una recámara es de 7 m², por lo cual parece ser que están dentro de las dimensiones mínimas autorizadas.

FIGURA 4
PLANTA DE LA VIVIENDA TIPO 3, NÁUTICO



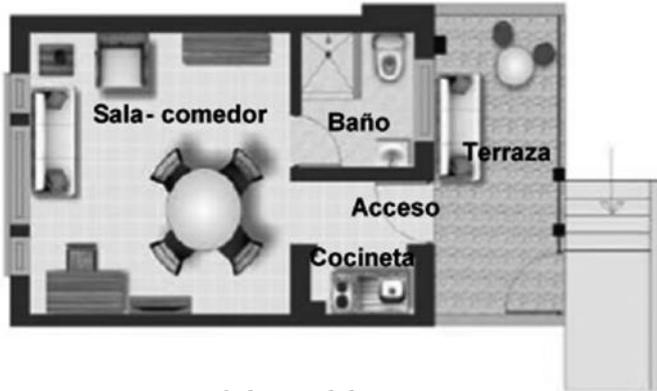
FUENTE: promotora de la inmobiliaria.

La segunda vivienda a la cual se tuvo acceso es la tipo 4, marítima. En este caso se aprecia la adaptación de uno de los cuartos del hotel como departamento, únicamente se agregó como complemento lo que antes era el pasillo, el cual hoy se incluye como una pequeña terraza (algunos la usan de comedor), un baño de 4 m², una cocineta de 2 m², el área que se muestra como sala comedor es de 12 m², pero es importante destacar que no aparece la recámara, ni en la imagen que muestran como planta arquitectónica de la vivienda (figura 5). Claro que no ponen letreros, los colocamos con base en el amueblado. El departamento tiene un total de aproximadamente 32 m², pero tratándose de una pequeña vivienda, los estándares para un nivel de interés medio residencial son de 60 m² a 92 m², por lo cual no cumple con la normatividad.

Se revisaron con mayor detalle las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, en donde se establece que en una sala-comedor se aceptan 13 m² como indicador mínimo, requerimiento que no se cumple. Por otro lado, se especifica que la cocineta debe tener como mínimo 2 m de lado con una altura

de 2.30 m, aspecto que aparentemente cumple, pero en realidad la mitad del espacio se utiliza como pasillo (fotografía 3).

FIGURA 5
PLANTA DEL DEPARTAMENTO TIPO 4



FUENTE: promotora de la inmobiliaria.

FOTOGRAFÍA 3
COCINETA DE UNO DE LOS DEPARTAMENTOS EN VENTA



FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

Las empresas inmobiliarias son un factor importante para el diseño del hábitat de este tipo de vivienda, dado que tienen una participación significativa y, sin embargo, en varios casos no cumplen con el reglamento de construcción y/o se manejan en las dimensiones mínimas para cumplir, con el fin de explotar al máximo la ocupación del espacio, lo cual da como resultado viviendas poco confortables, deteriorando la calidad de vida de quienes las habitan (fotografía 4 y 5). Al cambiar el uso habitual de los cuartos se generan espacios con poca ventilación e iluminación natural, provocando que sea indispensable la implementación de sistemas de aire acondicionado.

FOTOGRAFÍA 4 Y 5
IMÁGENES QUE MUESTRAN EL REDUCIDO ESPACIO
EN LAS RECÁMARAS DE LOS DEPARTAMENTOS EN VENTA



FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

En algunas de estas casas no se cuenta con la ventilación necesaria, es el caso de la cocina y el baño, mientras que en otros se logra la ventilación cruzada sólo manteniendo abierta la puerta de acceso y las ventanas.

En los departamentos se repararon los aplanados que ya están dañados y se agrega una escalera de acceso, porque el pasillo que antes servía para comunicar las habitaciones se agregó a la vivienda (fotografía 6 y 7). En el área exterior, que hoy son espacios comu-

FOTOGRAFÍA 6
ESCALERA PARA INGRESAR A UN DEPARTAMENTO



FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

FOTOGRAFÍA 7
ESCALERAS QUE SIRVEN PARA INGRESAR A LAS VIVIENDAS



FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

nes compartidos por los propietarios de las casas, se modificaron algunos pisos; el espacio central del antiguo estacionamiento que anteriormente era área verde, se transformó en una alberca (fotografía 8). Además, también se cuenta con la alberca que originalmente tenía el hotel (fotografía 9).

FOTOGRAFÍA 8

ALBERCA EN LO QUE ANTIQUAMENTE ERA EL ESTACIONAMIENTO
CON ÁREA VERDE AL CENTRO



FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

El antiguo hotel es actualmente un conjunto cerrado, lo que ayuda a generar mayor plusvalía al integrar dentro de la promoción de los inmuebles la seguridad asociada al control de acceso, un tema sensible en Acapulco en los últimos tiempos. No obstante que la adquisición de viviendas en espacios cerrados brinda una seguridad efímera, también produce una sensación de autoencierro domiciliario.

Las transformaciones de los hoteles pueden ser una alternativa para generar la recuperación de edificios que se encuentran en estado de abandono o parcialmente cerrados, dándoles un nuevo uso y reactivando su funcionamiento. Sin embargo, con el afán de aprovechar cada área, los espacios se restringen mucho para obtener mayores ganancias, sin importar la comodidad y confort de quienes las habitan. Dicha conversión se ha presentado por los cambios

FOTOGRAFÍA 9
ALBERCA DEL ANTIGUO HOTEL

FUENTE: Jessica Yesbeth Godínez Barrera.

en las necesidades de hospedaje de los turistas, y también por la demanda de este modelo de residencia, que se masificó en Acapulco en la última década. La pérdida de turismo también influyó considerablemente, al punto que algunos hoteles tuvieron que cerrar o pasar por periodos de abandono; de modo que con el propósito de reactivar la zona más antigua del puerto, la llamada zona Tradicional, inversionistas extranjeros y nacionales están recuperando estos inmuebles mediante mecanismos de “regeneración urbana”. En la zona Diamante sobresalen los conjuntos residenciales y condominios, modelo de vivienda que predomina e incluso rebasa a la hotelería; algunos turistas buscan una vivienda que habitar en su lugar de descanso y paseo como una forma de inversión y ahorro, que no siempre se consigue.

Los turistas consideran que la vivienda de segunda residencia es una alternativa económica viable para aquellos visitantes que viajan esporádicamente por un lapso corto de tiempo, por ocio y descanso. Sin embargo, según un estudio del Centro de Estudios Superiores en Turismo (Cestur, 2005), los costos al alojarse en una de

estas viviendas son iguales que los de un hotel cerca de la playa, aunque los beneficios se consideran mayores si se es propietario del inmueble.

CONCLUSIONES

Con el inicio del turismo en Acapulco en 1927, empezó también la producción de recintos para el hospedaje, como casas de segunda residencia y hoteles. Este puerto llegó a ser el centro turístico más importante de México, alcanzando un reconocimiento internacional. Más adelante se introdujo la infraestructura y el equipamiento turístico necesario, lo que permitió el establecimiento de hoteles de distintas calidades, además de viviendas de segunda residencia.

Con la masificación del turismo en los años setenta y ochenta, y sobre todo en los noventa, la situación cambió al construirse la Autopista del Sol, lográndose acortar la distancia entre Acapulco y el centro del país, lo que generó una explosión inmobiliaria y dio paso al crecimiento urbano de la ciudad. El mercado de las segundas residencias ha variado con el tiempo, dejó de ser exclusiva para la gente de altos ingresos y se convirtió en una opción accesible para personas de ingresos medios, ofertándose con mayores facilidades de pago. Es la razón por la que este modelo de turismo residencial ha tenido un incremento acelerado, ligado a la actividad del mercado inmobiliario y vinculado a propiedades turísticas de grandes complejos. En la ciudad y puerto de Acapulco, la oferta y la demanda de segundas residencias ha derivado en constantes expropiaciones de suelo que no se considera apto para el desarrollo de vivienda. La implementación masiva de este tipo de edificación ha transformado de manera significativa el territorio. En cambio, en la zona más nueva, conocida como Diamante, el modelo de vivienda que predomina son los conjuntos residenciales y condominios, que incluso rebasa el uso hotelero, además de ofertarse viviendas de segunda residencia en lugares de descanso y paseo como una forma de inversión y ahorro.

La ciudad de Acapulco cuenta con una gran cantidad de hoteles, pero la reciente disminución de la llegada de turistas trajo como consecuencia el abandono de inmuebles y áreas urbanas, siendo la zona Tradicional la más afectada y donde se localiza la mitad de la oferta hotelera. Los establecimientos de hospedaje en Acapulco son

afectados por la baja ocupación, la introducción de nuevos centros turísticos y las casas de segunda residencia, además del impacto del narcotráfico y la violencia de la última década.

El envejecimiento de los hoteles y la falta de inversión en su mantenimiento y conservación ha sido una de las causas de que algunos establecimientos cierren y pasen por periodos de abandono. Ante esto, se están poniendo en marcha políticas de reactivación de la zona Tradicional del puerto, en donde inversionistas nacionales y extranjeros están reconvirtiendo estos edificios. La modificación de los hoteles puede ser una opción para recuperar inmuebles que estén abandonados y cerrados, reactivando su función. Sin embargo, la voracidad de ciertos empresarios ha hecho que la oferta se reduzca a espacios extremadamente reducidos, buscando obtener mayores retornos, sin tener en cuenta el bienestar de los habitantes.

BIBLIOGRAFÍA

- Alcaraz Morales, O. (2007), *La arquitectura de los hoteles de Acapulco 1927-1959*, Chilpancingo, México, Universidad Autónoma de Guerrero/Gobierno del Estado de Guerrero.
- Alcaraz Morales, O. (2009), *Evolución de la arquitectura hotelera en Acapulco, Gro.*, Chilpancingo, Universidad Autónoma de Guerrero/Gobierno del Estado de Guerrero.
- Centro de Estudios Superiores en Turismo (Cestur) (2005), *El turismo de segunda residencia en México*, disponible en <http://ictur.sectur.gob.mx/pdf/estudioseinvestigacion/nuevastendenciasyanalisisdecoyuntura/Segundas_Residencias.pdf>.
- Del Pozo Grijalba, M. (1984), "Distribución de las residencias secundarias en La Rioja", en *Berceo*, pp. 108-109, pp. 173-196.
- Hernández, L. (1997), "La hotelería en Acapulco", tesis de maestría en Turismo, Chilpancingo, Universidad Autónoma de Guerrero.
- Hiernaux, D. (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), disponible en <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-05.htm>>, consultado el 11 de julio de 2018.
- Hiernaux, D. (2010), "Una zona gris", en D. Hiernaux (coord.), *La segunda residencias en México: un balance*, México, Plaza y Valdés.

- Jiménez Martínez, A.D. y A.P. Sosa Ferreira (2010), “El turismo de segundas residencias en Cancún y la Riviera Maya: una visión panorámica de su evolución al inicio del milenio”, en D. Hiernaux (coord.), *La segunda residencias en México: un balance*, México, Plaza y Valdés, pp. 37-98.
- Pacheco Palacios, C. (2008). “La segunda casa, otra competencia desleal para hoteleros de Acapulco”, en *La Jornada*, 30 de septiembre, México.
- Salva Tomás, P.A. (2011), “El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?”, en *Cuadernos de Turismo*, núm. 27, pp. 823-836.

El patrimonio construido mantiene una relación estrecha con la temporalidad de los pueblos y, en última instancia, contiene los cimientos de la identidad cultural. El territorio sirve en cambio para sostener, contener y articular las prácticas cotidianas que, si bien se adaptan y transforman, también se mantienen invariantes en el tiempo. En los casos presentados en este volumen se registra el condicionamiento de la inversión sobre el patrimonio histórico urbano con el fin de satisfacer los objetivos de consumo cultural, de ocio o esparcimiento que se reflejan de manera casi inmediata en el mercado inmobiliario. Los inmuebles históricos rehabilitados generan una revalorización considerable del precio del suelo, especialmente cuando van aparejados del apoyo financiero de los programas de gobierno. Tanto en los centros turísticos consolidados como en las ciudades patrimoniales o los pueblos tradicionales se reproducen las diferencias entre los grupos sociales, y se mantiene la hegemonía de las élites socioeconómicas en el tiempo. Es así que existe una apropiación diferencial del patrimonio que parte de una desigualdad estructural y que está sujeta a conflictos entre los distintos actores empresariales, políticos y sociales.

