
MADU

Maestría en arquitectura, diseño y urbanismo.

**EL EFECTO DEL CRECIMIENTO URBANO EN ZONA
DIAMANTE, RESULTADO DEL DESARROLLO TURÍSTICO.**

TESIS QUE PRESENTA:

BENITO ALBERTO SEGURA BAUTISTA.

PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRO EN ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO.

DIRECTOR DE TESIS:

DR. AGUSTÍN CARLOS SALGADO GALARZA.



UAGro

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUERRERO



**FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y
URBANISMO**

MADU

Maestría en arquitectura, diseño y urbanismo.

**EL EFECTO DEL CRECIMIENTO URBANO EN ZONA
DIAMANTE, RESULTADO DEL DESARROLLO TURÍSTICO.**

TESIS QUE PRESENTA:

BENITO ALBERTO SEGURA BAUTISTA.

PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRO EN ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO.

DIRECTOR DE TESIS:

DR. AGUSTÍN CARLOS SALGADO GALARZA.

CHILPANCINGO, GRO. JUNIO 2016.

*Dedicado a mi esposa, a mis hijos y a mi
familia por todo el sacrificio gracias.*



Universidad
Autónoma de
Guerrero.

El efecto del
crecimiento urbano en
zona diamante,
resultado del
desarrollo turístico.



Benito Alberto Segura
Bautista.

Maestría en Arquitectura,
Diseño y Urbanismo.

CONTENIDO Y ALCANCES.

Justificación-----	4
Hipótesis-----	4
Objetivos-----	5
Definiciones básicas.-----	5
Estado del arte (evolución del concepto).-----	12
Base teórica conceptual.-----	17
Introducción-----	20

Capitulo I.

1. Antecedentes de la Zona Diamante.-----	21
1.1 Política urbana.-----	23
1.2 Análisis del crecimiento urbano.-----	24

Capitulo II. **Antecedentes históricos de Zona Diamante.**

2 La expropiación-----	30
2.1 La normatividad urbana para la zona Diamante.-----	51
2.2 Punta diamante del siglo XXI.-----	62

Capitulo III. **Análisis de la zona.**

3 El valor del suelo.-----	67
3.1 crecimiento histórico-----	93
3.2 uso del suelo urbano.-----	99

Capitulo IV. **Impacto de la zona con su crecimiento.**

4. Zona Diamante como desarrollo turístico.-----	101
4.1 Tormentas tropicales Manuel e Ingrid.-----	121
4.2 Zona Diamante de Acapulco.-----	121
4.3 Zona Diamante de Acapulco y el ecosistema fluvial.-----	122
4.4 Zona Diamante de Acapulco y la tormenta Manuel e Ingrid.-----	122

4.5 El ordenamiento del territorio.	125
4.6 Instrumentos del ordenamiento del territorio de Acapulco y su Zona Diamante.	125
4.7 Plan director de desarrollo urbano de la zona metropolitana de Acapulco.	125
4.8 Propuesta estratégica de zonificación del suelo.	126
4.9 Zonas de peligro por inundación de la zona urbana de Acapulco.	127
4.10 Microzonificación de riesgos por inundación de la zona urbana de Acapulco.	129
4.11 la evaluación del impacto ambiental.	130
4. 12 La Zona Diamante en la evaluación del impacto ambiental.	131
4.13 algunos casos de la evaluación del impacto ambiental en Zona Diamante.	132
4.14 Zona Diamante de lujo; Inundaciones de lujo.	134
Conclusiones.	138
Bibliografía.	143

JUSTIFICACION.

Acapulco es la ciudad más grande del estado de Guerrero, Al realizar un análisis del crecimiento urbano en Zona Diamante, se podrá determinar o saber a qué grado ha crecido y en qué situación se encuentra en la actualidad (periodo 1988-2016) la Ciudad de Acapulco, principalmente los asentamientos humanos, ya sea en la zona de desarrollos comerciales o conjuntos habitacionales y también en la antigua Zona Tradicional. Al analizar la Zona Diamante se realizara una comparativa de como en la dicha Zona, se presentan grandes diferencias en los niveles socioeconómicos de la población.

HIPOTESIS.

Actualmente la ciudad de Acapulco no cuenta de una reserva territorial, ni áreas de amortiguamiento: Al analizar el crecimiento urbano en la Zona Diamante, se podrá conocer a fondo como empieza a deformarse el uso de suelo debido a asentamientos humanos irregulares los cuales invaden espacios protegidos, de reserva ecológica, etc. Conociendo las áreas específicas, así como el crecimiento de dicho lugar, (como fue su desarrollo desde la modificación del art. 27, hasta la fecha) en este sentido si sigue creciendo de manera desmedida, los espacios verdes, áreas de donación o inclusive manglares serán invadidos para desarrollo de asentamientos humanos, Por lo tanto el crecimiento urbano en la Zona Diamante en algunos casos se realiza sobre un suelo no apto para el desarrollo urbano, causando un deterioro y destruyendo el medio natural.

OBJETIVOS:

Objetivo general:

- ❖ Conocer y analizar el desarrollo Urbano de la Zona Diamante con el fin de comparar como fue en sus inicios esta zona y como ha sido su desarrollo urbano.(1988-2016).

Objetivos particulares:

- ❖ Analizar el aprovechamiento racional de zonas con potencial de desarrollo y mejoramiento urbano.
- ❖ Revisar la normatividad de la zona para desarrollos residenciales y turísticos de acuerdo a los lineamientos que se desprenden del ordenamiento ecológico.
- ❖ Analizar los usos de suelo actuales en relación con las funciones predominantes de la zona, enfatizando en la función habitacional y comercial.
- ❖ Revisar el Plan Director de Desarrollo Urbano (2015) para así conocer en qué medida se limita el crecimiento urbano.

Definiciones básicas.

En este apartado se incluyen definiciones desde un enfoque territorial, urbana y cultural de acuerdo a diccionarios y enciclopedias con el fin de tener una idea más clara y precisa de los conceptos del tema.

Crecimiento:

“Es la acción y efecto de crecer que a su vez hace referencia a tomar aumento natural, a producir aumento por añadir una nueva materia o a adquirir aumento en sentido simbólico”.
(<http://definicion.de/crecimiento/>) 9:45 am. 07.11.2012
enciclopedia.

Urbano:

"Del latín *urbanus*, el adjetivo urbano hace referencia a aquello perteneciente o relativa a la ciudad. Una ciudad es un área con una alta densidad de población y cuyos habitantes, por lo general, no se dedican a las actividades agrícolas". (<http://definicion.de/urbano/>)

9:45 am. 07.11.2012 enciclopedias

Economía urbana:

f. rama de la economía desde 1960, que estudia las características económicas urbanas, con base en técnicas de análisis económico que permiten entender y estimar el fenómeno urbano, analizado multidisciplinariamente dentro de la vigilancia epistemológica económica. (Camacho, 2007, p 277).

Demografía:

(Del gr. *Demos*, pueblo, y *graphein*, describir.) f. disciplina que describe cuantitativamente a las poblaciones tanto en estructura y volumen como dinámica de crecimiento, así como todos los fenómenos relacionados con ellas, como los de estado, cifras de población humana, distribución por sexo, edad, estado civil y familias, en una fecha determinada.

(Camacho, 2007, p246).

Cultura:

(Del lat. *Cultura*, ae, cultivo.) f. conjunto de formas de vida o interpretaciones de la misma en un lugar y tiempo determinados, creados, aprendidos y transmitidos de una generación humana a otra. Cuidado y perfeccionamiento de las actitudes y facultades humanas que buscan el bien y el beneficio de las mismas. El ámbito de la cultura es regional y puede estar basado en grupos étnicos, geográficos o de interdependencia de bienes y servicios.

(Camacho, 2007, p 242).

Crecimiento urbano:

“Expansión de efectos cuantitativos provocados por el aumento de la densidad de las construcciones de manera espacial-geográfica, produciendo más tejido urbano, considerado como el contenedor espacial geográfico de la totalidad social. Este crecimiento es consecuencia del crecimiento de la población. Por tanto, este último define la pauta de expansión del espacio urbano contenedor. Cada pausa es producto de las diferentes revoluciones tecnológicas de la humanidad, y cada una de ellas ha provocado diferentes tipos de crecimientos”. **(Camacho, 2007, p 232)**.

Se puede considerar como el crecimiento de territorio o de áreas habitables debido al crecimiento poblacional, ocasionando con este fenómeno un crecimiento desordenado o no considerado sobre la mancha urbana.

Crecimiento:

El crecimiento poblacional o crecimiento demográfico es el cambio en la población en un cierto plazo, y puede ser cuantificado como el cambio en el número de individuos en una población usando tiempo por unidad para su medición. El término crecimiento demográfico puede referirse técnicamente a cualquier especie, pero refiere casi siempre a seres humanos, y es de uso frecuentemente informal para el término demográfico más específico tarifa del crecimiento poblacional, y es de uso frecuente referirse específicamente al crecimiento de la población del mundo. **(Camacho, 2007, p231)**.

Se considera crecimiento a la modificación territorial con relación a su dimensión. En la población el crecimiento urbano es debido al crecimiento poblacional y esto se genera a partir de la necesidad de un espacio habitable haciendo que las ciudades crezcan por la invasión de predios en las periferias principalmente.

Urbanismo:

Generalmente se entiende que el urbanismo no es más que la práctica de la urbanística, la cual es la disciplina científica correspondiente a la ciencia de la planificación urbana. El urbanismo tradicionalmente se ha asociado a la arquitectura en cuanto a que esta disciplina se aplica al conjunto de conocimientos prácticos que proporcionan las bases fundamentales para resolver los problemas de las ciudades. Esta dualidad permite entrever el carácter descriptivo y explicativo de la urbanística como ciencia frente al carácter prescriptivo del urbanismo como práctica o técnica, incluso como arte, aunque ambos enfoques son parcialmente correctos y se realimentan mutuamente.

(Camacho, 2007, p751).

En este caso de estudio se considera el urbanismo como el conjunto de técnicas mediante las cuales se puede desarrollar o planificar mejor las ciudades, tratando de buscar una ciudad más simétrica y mejor organizada.

- "Las teorías de la urbanística están en estrecha relación y convergen con otras disciplinas interesadas en el estudio de la ciudad y el territorio y en la intervención sobre ambos como: la arquitectura, la ingeniería civil, las ciencias políticas, la ecología, la geografía, la economía, el derecho, la sociología, etc., así otras ciencias humanas como: la historia, la antropología, la lingüística, la semiótica, etc."
- "Como campo profesional, las prácticas y técnicas de planificación urbana intervienen en la aplicación de las políticas urbanas de equipamientos, de vivienda, de infraestructuras y transporte, de medio ambiente y protección de la naturaleza, de gestión de Recursos, etc. En la actualidad el término urbanismo se aplica a la ordenación urbana; a todos los conocimientos

relacionados con la construcción de ciudades o núcleos urbanos, y se distingue del término "urbanización", el cual está, hoy en día, directamente relacionado con los procesos constructivos, pero no con la ordenación urbana. El término ordenación del territorio se utiliza, en cambio, para designar la actividad urbanística orientada a la planificación del suelo interlocal, desde una óptica más amplia de ordenación espacial, abarcando ámbitos de carácter rural". **(Camacho, 2007, p751, p 752).**

Agua:

f. Vertiente o pendiente de una cubierta o tejado.

(Camacho, 2007, p24).

Agua de lluvia:

f. Agua de precipitación pluvial que se mide en las capas con espesores de milímetros, producidos en una superficie de 1 m² durante un tiempo determinado, ya sea por año, temporada de lluvia, etc. **(Camacho, 2007, p24).**

Agua freática:

f. Manto acuífero subterráneo, que se forma gracias a la ausencia de los suelos impermeables superficiales, lo cual permite que se realice el proceso de filtración de las aguas a capas inferiores.

(Camacho, 2007, p24).

Agua potable:

f. Agua tratada para el consumo humano, en plantas potabilizadoras que en lo general constan de pulsadores o depósitos de agua en donde se precipitan las impurezas y se agregan sustancias aceleradoras del proceso de potabilización.

(Camacho, 2007, p24).

Drenaje:

f. Desaguar, escurrir, vaciar, a través del tubo.
(Camacho, 2007, p274).

Energía:

La energía se puede obtener de elementos materiales que se desprenden por diferentes procesos, dichos elementos son: carbón, gas, petróleo, etc. **(Camacho, 2007, p316).**

Transporte:

Acción y efecto de transportar, la función del transporte es la de desplazar persona y bienes de un lugar a otro.
(Camacho, 2007, p737).

Educación:

f. Proceso conductivo practicado en la mayoría de los infantes, como también en algunas personas adultas, para que desarrollen sus facultades físicas, intelectuales y morales, con objeto de hacerlos miembros activos de la sociedad.
(Camacho, 2007, p285).

Vivienda:

f. Sitio y cosas en donde se vive.
(Camacho, 2007, p796).

Industria:

Conjunto de actividades ejecutadas dentro de los procesos de producción de los objetos materiales para la satisfacción de las necesidades de una totalidad social. **(Camacho, 2007, p 439).**

Crecimiento urbano:

Es la expansión de población motivando al crecimiento social económico, geográfico, de infraestructura, de servicios, pero sobretodo de carencias. Esto debido, a que con un mayor número de habitantes mayor es la necesidad de servicios convirtiendo así en un caos los pocos y deteriorados servicios, pero aun si los asentamientos humanos se encuentran en zonas de alto riesgo es más difícil poder dotarlos de servicios.

En este apartado se incluyen definiciones según expertos y propias, con el fin de tener una idea más clara y precisa del concepto del tema.

“La crisis urbana es una consecuencia estructural necesaria de la evolución del capitalismo monopolista. En efecto, la concentración de capital conlleva la concentración (económica, social, espacial) de los medios de producción y de las unidades de gestión. Lo cual obliga a una concentración similar de la fuerza de trabajo y, por tanto, de los medios necesarios para su reproducción. En particular de los servicios públicos urbanos”. (Castells, 1985, p 305).

Es decir, es el resultado espacial en el cual se concentra la mayor cantidad de servicios, principalmente los de infraestructura.

“Las ciudades y particularmente las grandes ciudades metropolitanas de los tiempos modernos... son, con todas sus complejidades y artificios, la creación más majestuosa del hombre, el más prodigioso de los artefactos humanos. Debemos concebir, por consiguiente, nuestras ciudades... como los talleres de la civilización y, al mismo tiempo, como el habitat natural del hombre civilizado”. (Park, 1936, p 133).

Es decir, las ciudades son los medios en donde se pueden crear espacios habitables mediante los cuales se puede proteger el habitante de las inclemencias del tiempo.

“El urbanismo puede ser considerado como una forma o modelo característico de los procesos sociales. Estos procesos se manifiestan en un medio espacialmente estructurado creado por el hombre. Por consiguiente, la ciudad puede ser considerada como un medio tangible, construido como un medio que es un producto social. Una sociedad puede ser definida como un grupo de seres humanos que comparten un sistema autosuficiente de acción capaz de existir más allá de la duración de la vida de un individuo, siendo reclutado el grupo, al menos en parte, por la reproducción sexual de sus miembros”(Fried, 1967, p 8).

Se puede considerar al urbanismo como el medio más viable para el ser humano ya que la dimensión de una zona urbana es consecuencia del desarrollo o crecimiento poblacional.

Estado del arte.

(Evolución del concepto).

En este apartado se muestran definiciones de expertos en el tema de urbanismo, jerarquizándolos por etapas y periodos distintos mediante fechas, nombrándolos pioneros, consolidadores y vanguardistas. Dividiéndolos en este modo de acuerdo a las fechas de la publicación de la bibliografía.

Pioneros:

“Las ciudades y particularmente las grandes ciudades metropolitanas de los tiempos modernos... son, con todas sus complejidades y artificios, la creación más majestuosa del hombre, el más prodigioso de los artefactos humanos. Debemos concebir, por consiguiente, nuestras ciudades... como los talleres de la civilización y, al mismo tiempo, como el habitat natural del hombre civilizado”. (Park, 1936 p 133).

En el entendido que la ciudad es el medio en que se puede habitar y formar parte de una sociedad.

“El urbanismo hasta hace poco, confundido como el arte urbano, no toma partido por las formas construidas, esto si corresponde al arte urbano; eso que se dice embellecer la ciudad, para lo cual bastaría, y así se ha hecho en ocasiones, “ adornar las fachadas”, es una tarea complementaria, pero su razón de ser, el orden de las cosas para servir a los seres vivos habitantes cambiantes de esas formas huecas, no impone formas, impone conceptos de habitabilidad física, biológica y social que deberán cumplirse dentro de las formas derivadas de la técnica más avanzada de la época que resulten más eficientes, sabiendo de antemano que un buen urbanismo se salva a pesar de una mediocre arquitectura(en el aspecto estético)y, en cambio, una buena arquitectura no subsiste en el desorden de un mal urbanismo”.(García, 1961, p 21).

“Para poder contribuir con el urbanismo simplemente debemos de hacer conciencia respetando jerarquías, costumbres, formas de construcción e inclusive colores de fachadas, ya que con esto no se mejora una ciudad pero si su imagen. “La urbanización ligada a la primera revolución industrial e inserta en el desarrollo de producción capitalista, es un proceso de organización del espacio que encuentra su base en dos conjuntos de hechos fundamentales”.

(Labasse, 1966, p 21).

“El urbanismo puede ser considerado como una forma o modelo característico de los procesos sociales. Estos procesos se manifiestan en un medio espacialmente estructurado creado por el hombre. Por consiguiente, la ciudad puede ser considerada como un medio tangible, construido como un medio que es un producto social. Una sociedad puede ser definida como <<un grupo de seres humanos que comparten un sistema autosuficiente de acción capaz de existir más allá de la duración de la vida de un individuo, siendo reclutado el grupo, al menos en parte, por la reproducción sexual de sus miembros” (Fried, 1967, p 8).

Es decir, que al urbanismo se le considera como un conjunto de técnicas para desarrollar y planificar mejor las ciudades de una

manera más ordenada y a la sociedad por un grupo de personas las cuales son las principales responsables del crecimiento de las poblaciones.

“El proceso actual de urbanización en Latinoamérica consiste en la expansión y la modificación de los sectores urbanos ya existentes en la sociedad, como cuya consecuencia tienden a alterarse las relaciones urbano-rurales dentro de ella, condicionando y estimulando cambios correspondientes en los propios sectores rurales. **(Quijano, 1968, p 525).**

“El sistema urbano no es exterior a la estructura social, sino que la específica, forma parte de ella. Pero en toda práctica concreta es necesario tener en cuenta su articulación a otros niveles que los especificados en el sistema urbano. Esta articulación se hace a través de la inserción necesaria de los agentes urbanos en el sistema de lugares económicos, políticos e ideológicos de la estructura social, así como en las diferentes relaciones entre los lugares que definen a los sistemas en su estructura interna”. **(Castells, 1976, p 314).**

Consolidadores:

“El urbanismo es un fenómeno demasiado complicado como para poder ser fácilmente subsumido en una teoría general. Las teorías, al igual que las definiciones, tienen sus raíces en la especulación metafísica y en la ideología, y dependen también de los objetivos del investigador y de las características de los fenómenos investigados. Al parecer, existen demasiadas posiciones ideológicas que defender, demasiadas especulaciones misteriosas que seguir, demasiados investigadores y demasiados contextos dentro de los cuales podrían estudiarse los fenómenos urbanos como para que podamos elaborar fácilmente una teoría general del urbanismo”. **(Harvey, 1979, p 205).**

“La urbanización significa el pasaje o mutación de un estilo de vida rural a una sociedad de tipo urbano. Este cambio, se dice, puede verificarse de dos maneras o en dos etapas: 1) el crecimiento de las ciudades existentes y la creación de nuevas ciudades, 2) la extensión

el estilo de vida urbana sobre las áreas rurales que las circundan .
(Dorselaer y Gregory, 1980; T.1, p 12).

El urbanismo es el principal responsable de la transformación de las ciudades. Si ya están consolidadas las reordena en la medida de lo posible si es un proyecto de ciudad entonces contribuye a la planificación ordenada.

“La crisis urbana es una consecuencia estructural necesaria de la evolución del capitalismo monopolista. En efecto, la concentración de capital conlleva la concentración (económica, social, espacial) de los medios de producción y de las unidades de gestión. Lo cual obliga a una concentración similar de la fuerza de trabajo y, por tanto, de los medios necesarios para su reproducción. En particular de los servicios públicos urbanos”. (Castells, 1985, p 305).

Vanguardistas:

Más recientemente, la SEDESOL (Secretaria de Desarrollo Social) en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001-2006, hace la siguiente definición a nivel nacional: **Sistema urbano nacional:**” la organización del espacio nacional, partiendo de la definición e interrelación de las principales zonas urbanas con su área de influencia regional, y la gama de localidades urbanas de diferente nivel jerárquico que constituyen los subsistemas de enlace que representan un factor básico en la implementación de la política nacional para el desarrollo de los asentamientos humanos”.

(PNDUOT 2001-2006).

En este caso, existen dependencias que son las encargadas de crear las normas y leyes para una mejor urbanización.

“Literalmente, se refiere a la construcción de ciudad. El objeto es la ciudad, el construir es una actividad dirigida a levantar, remodelas o derruir edificaciones, instalaciones técnicas, plantaciones y paisajismo urbano. Sin embargo, en el caso del urbanismo, a diferencia de construir edificaciones individuales, no se trate de construir en sí, sino

del ordenamiento de los edificios y de la conexión entre estos, así como de la coordinación y la gestión dirigida de la actividad de construcción en una zona determinada. Construir en si es cuestión de número de actores, privados y públicos. En un sentido general, tienen que haberse dado mecanismos de coordinación y dirección de la construcción específicos desde que existen ciudades, de otro modo no se habría alcanzado una proporción mínima de organización que les permitiera a los habitantes darle uso provechoso a sus ciudades y poder percibir las como tales". **(Frick, 2011, p 23).**

"Las ciudades y las unidades urbanas han surgido y siguen surgiendo de un modo más o menos planificado. En otras palabras, la coordinación y la gestión de la construcción se dan en diferentes niveles e, incluso, a veces no se presentan en absoluto. De ahí que sea apropiada una diferenciación entre el procedimiento del levantamiento de la ciudad y la planeación de esta. El urbanismo, como planeación de la ciudad, es por un lado parte integral del proceso de su propio establecimiento, más puede, por otro, considerarse separadamente como la intervención de dicho proceso. **(Frick, 2011, p 24).**

En síntesis, la mayor preocupación de los pioneros, vanguardistas y Consolidadores del Urbanismo es en sí, la de dar pautas en base a sus estudios para crear mecanismos mediante los cuales se planifiquen las ciudades de una manera más ordenada, con mejor circulación en cuanto a las vialidades se refiere. Con la firme intención de tener ciudades con medios y sistemas planificados para así hacer el estilo de vida más cómoda para sus habitantes.



Evolución teórica del tema.

- 1.- R.E. Parck. 1936.
- 2.- Domingo Garcia. 1961.
3. - J. Labasse. 1966.
4. - M. Fried. 1967.
5. - Aníbal Quijano. 1968.
6. - Manuel Castells. 1976.
7. - David Harvey. 1979.
8. - Jaime Dorselaer y A. Gregory, 1980.
9. - Manuel Castells. 1985.
- 10.-P.D.U.O.T. 2001-2006.
- 11- Dieter Frick. 2011.

Base teórica conceptual.

Para poder analizar el crecimiento urbano de la Zona Diamante se usará toda la información oficial vigente la cual nos fundamentara y dará la pauta a seguir para así conocer tanto reglamentación como información relacionada con dicha zona,

- Enfoque histórico: “el crecimiento demográfico acelerado y la cuantiosa migración de población hacia las grandes ciudades han dado forma a un proceso de urbanización que, en México, se distingue tanto por la relativa rapidez con que ocurre como por la manera en que dicho proceso está afectando nuestras formas de organización social, económica y política”. **(Unikel, 1978, p 17).**

- La teoría sociológica:” la sociedad es la síntesis psicológica de los individuos que la componen, con gran influencia de la psicología colectiva sobre la individual en los primeros pasos de la evolución humana, y solo andando el tiempo, el psiquismo individual se destaca sobre el alma colectiva”. **(García, 1961, p 31).**
- La teoría ecológica: El conservar un entorno ecológico nos brindara las facilidades para tener áreas de recreación así como un clima agradable para los habitantes.
- La teoría de sistemas:

Social: la atención solo a los sectores de bajos salarios con soluciones paupérrimas de escasa superficie y fácil destrucción por bajas especificaciones, además carentes de los servicios urbanos complementarios, son antieconómicos y provoca desaliento en el sector superior que poseyendo algunos mejores recursos, aspira a una vivienda de acuerdo con ellos y al no obtenerla, le obliga a disputarla al sector inferior recurriendo a disfrazar su verdadera situación económica.

Psicológica: las segregaciones por grupos familiares de un solo estrato económico circunscripciones, crea rivalidades y envidias en vez de fomentar la armonía, la confraternidad que se logran cuando se mezclan los estratos orgánicamente.

Económica: el provocar zonas de habitaciones basado en un bajo valor de la tierra, por ello forzosamente alejadas del centro, provoca el alza de valores en las áreas perimetrales a la mejora, encareciendo un servicio de habitación en renta hasta ahora privativo del sector particular y con ellos se provoca la especulación en vez de procurar un equilibrio del valor de la tierra tendiente a una homogenización, que nunca sin embargo será posible por razones de simple ubicación geográfica. **(García.1961).**

En este entendido, es notorio que el desarrollo urbano es la pauta para originar grandes cambios en todos los sentidos, ya que, no solamente se da la modificación de uso de suelo sino que también es la alteración social, económica, cultural, psicológica, etc. Porque a la vez de que se da el cambio de uso de suelo, psicológicamente se da una serie de confusiones y preguntas sobre las medidas y acciones a seguir.

La alteración no solo es en la Zona Diamante sino también en los pobladores al cambiar su ritmo y estilo de vivir ya que les modifica la rutina por completo convirtiéndose en su mayoría de pescadores o agricultores a empleados de algún centro comercial o de algún condominio.

En lo económico puesto que al haber un cambio de uso de suelo (como en este caso) se modifica la plusvalía y por consecuencia se elevan costos de "todo" a lo que se ven obligados sino a vender sus predios a adaptarse en medida de lo posible, comenzando así a modificar hasta la forma de pensar puesto que el estilo de vida se vuelve diferente, la vivienda tradicional se convierte de material como ladrillo, block, tabicón y lozas de concreto, se olvidan de las celosías (que eran las piezas indispensables para la ventilación) y colocan aires acondicionados olvidándose de todo lo rustico buscando lo más novedoso en medida de las posibilidades de los pobladores o simple y sencillamente se mudan a casas de interés social.

La alteración es en todo absolutamente todo y desafortunadamente para los pobladores de esta Zona Diamante les toca adaptarse a un entorno que se le fue impuesto conforme se fueron dando las modificaciones.

INTRODUCCIÓN.

Esta introducción se escribe para establecer cuáles son las interrogantes a las que dará respuesta esta investigación para otorgarle un valor a la misma, dichas interrogantes son las siguientes:

Con la realización de esta tesis se podrá hacer una comparativa de la Zona de Punta Diamante con la cual se podrá conocer como ha sido su desarrollo desde que era lugar ejidal hasta la fecha.

La inquietud surge a partir de que al realizar estudios de desarrollo urbano en el área de Punta Diamante se podrá obtener como resultado un documento en donde se muestre la información concreta de la comparación de este lugar desde su conformación principalmente para conocer por así decirlo el desarrollo de este sitio.

Para propiciar que tanto aquellas personas que realizan proyectos y estudios sobre desarrollo urbano conozcan la evolución de esta área.

El caso de estudio que se plantea es la ciudad de Acapulco, Guerrero, en específico la Zona denominada como Punta Diamante ya que es un área urbana que con el paso del tiempo ha venido cambiando paulatinamente, esto debido al continuo avance del desarrollo impulsado por empresas que han visualizado en este lugar un importante nicho para la construcción de casas de fin de semana, con lo que se ha cambiado la vocación del uso del suelo, el cual principalmente era habitacional unifamiliar y que ha sido transformado en habitacional multifamiliar por la construcción de grandes edificios de departamentos, aunado a esto se tiene la problemática económica ya que los pobladores de las comunidades han sido desplazados, debido al encarecimiento de servicios en este sitio por lo que se ven obligados a vender sus terrenos y por lo cual, terminan quedándose a cuidar las casas de las personas que les compran sus terrenos y de las que muchas veces sirven de prestanombres.

CAPITULO I



Finalmente el periodo de tiempo en el que se va a situar este estudio es a partir de los inicios de la década de los noventa ya que fue cuando se dio inicio al desarrollo de esta área.

Capítulo I.

1.- Antecedentes de la Zona Diamante.

En esta perspectiva, el mantenimiento de la pobreza en Guerrero difícilmente puede dissociarse de la forma de como se ha operado un modelo de desarrollo económico estatal basado en las actividades turísticas, cuyos beneficios no han encontrado traducción, ni en mejorías sociales, ni en mejorías económicas al alcance de la población local. Por el contrario, ha tenido como resultado una estructura económica, política y territorial cuyas consecuencias han sido el empobrecimiento de la mayoría de la población estatal y la carencia de opciones productivas mediante las cuales se pueda acceder a un real mejoramiento social.

En este sentido, el impacto regional de los sectores turísticos ha sido contradictorio, la articulación económica y social de dichos sectores con el resto del territorio ha sido nula, no se planearon vínculos o transferencias regionales, y las acciones públicas y privadas se tornaron claramente selectivas, en los espacios rurales la inversión directa fue inexistente, no se crearon las bases productivas ni la infraestructura social necesaria para el crecimiento productivo de este sector.

A esto se ha venido sumando el que los beneficios económicos y sociales generados por la actividad turística resultaran limitados y heterogéneos, y la mayor parte de ellos transferidos hacia fuera del estado.

Sin embargo, lo anterior no quiere decir que en las "políticas públicas" se traducen en acciones de planificación sistematizadas y observadas durante un largo periodo histórico. Por otro lado, aun existiendo los instrumentos básicos de planificación urbana, por ejemplo en México, la realidad opera con una falta de coordinación entre las acciones de

los organismos estatales que hace inviable muchas veces la práctica efectiva de la población urbana.

De lo que se trata, por consiguiente, es de precisar no solamente el impacto efectivo de estas medidas sobre el proceso de urbanización, sino el analizar las referencias espaciales implícitas en las acciones y declaraciones de las instancias que intervienen en la organización del espacio regional y urbano.

“En el diseño e implemento de una política determinada, están involucrados ciertos sectores de la sociedad y niveles de gobierno que van desde la propia federación, hasta los municipios, en síntesis se puede decir que el nivel de configuración de una política tiene que ver con la forma en que un sistema político se expresa en un tiempo y en un territorio”. **(Por (Salgado, 2007, p 6-7).**



FUENTE: Google.com en esta imagen se muestra como consideraban todo el relieve de la costa de Acapulco.

1.1 Política urbana.

Toda la política urbana tiene un determinado alcance territorial; es decir, se aplica a un área jurídica administrativa bien determinada: un municipio, un estado o el país en su conjunto.

En resumen, la política urbana comprende dos niveles analíticos reales: la planificación urbana y los movimientos sociales urbanos.

Ambos se expresan como la forma particular de la lucha de clases en la ciudad, Manuel Castells (1979) concibe a la planificación como la intervención de los aparatos del estado, sobre la reproducción de la fuerza de trabajo.

No hay duda en que política urbana es un proceso político en el cual “enfrenta a fuerzas sociales con intereses en específico”. Así el proceso de planificación es la forma específica en que el Estado interviene en las diferentes instancias de una forma social dada, con el fin de asegurar la reproducción ampliada del sistema, en esta perspectiva, la planificación urbana es el elemento pasivo, conservador de la estructura urbana, el elemento del cambio, de transformación del sistema urbano.

En efecto tal parece que la política urbana, “lo político”, es decir, la estructura, domina sobre las practicas urbanas, no tiene ninguna significación por sí misma, sino por los elementos estructurales que ellas combinan al formar un sistema.

En este sentido las practicas urbanas expresan las leyes estructurales del sistema, tanto de su organización, reproducción como de sus contradicciones. Toda práctica urbana queda identificada por su lugar en la estructura social: se habla de lugares y no de individuos, dice M. Castells. **(Por (Salgado, 2007; 7-8).**

1.2 Análisis del crecimiento urbano.

Acapulco fue el primer centro turístico de playa estratégicamente planificado. De la misma manera, brotaron agudos problemas sociales y ecológicos cuya posible solución se diluye ante la magnitud que los mismos han alcanzado. Ello ha incidido en el establecimiento de una urbanización cuya perspectiva espacio-temporal se ha manifestado en forma simultánea a la del crecimiento del turismo, este, mediante el uso extensivo del suelo, cuya vocación natural se deja al libre albedrío de la política unisectorial, abarca la franja costera donde en un continuum la construcción de hoteles parece interminable.

Así en el extremo noroeste de la bahía se encuentran los hoteles de los años cuarenta y cincuenta; en la porción central, la zona hotelera que identifica al Acapulco Dorado de los años setenta-ochenta y el Acapulco Diamante, cuya fisonomía arquitectónica sigue la pauta de las nuevas tecnologías en el espacio geográfico que se extiende desde Puerto Marqués hacia Barra Vieja. El espacio geográfico ha tipificado un particular uso del suelo turístico de acuerdo con las zonas anteriormente expresadas que incide en la calidad de los servicios de hospedaje, alimentación y comercios entre otros, y cuya oferta selecciona al turista ante las alternativas que Acapulco brinda al mercado regional, nacional e internacional.

El caótico crecimiento del área urbana muestra el desequilibrio regional que agrava la problemática ambiental y socio económica de la población que habita en ella, así contrastan, por una parte, los fraccionamientos turísticos residenciales cuya ubicación estratégica ofrece una panorámica del puerto y, por la otra, la urbanización marginal que en general comprende la zona de habitación popular y de habitación media, así como el área de hábitat espontáneo, donde los asentamientos irregulares generados por el mal hábito llamado coloquialmente "paracaidismo" se han establecido en las

inmediaciones de las zonas inundables al igual que algunos fraccionamientos residenciales, en las pendientes que se elevan perpendiculares a la línea litoral, hacia donde tiene lugar el acarreo del material erosionado de la parte alta, ante la ausencia de la cubierta vegetal, todo ello dificulta y hace costosa la extensión de la red de los servicios públicos en el área turístico-residencial y en forma simultánea, repercute en la carencia de los más elementales como agua, luz y drenaje en la zona montañosa como es el caso del parque El Veladero, donde se asienta la población que se ve imposibilitada para buscar acomodo en la porción costera debido al encarecimiento artificial de las tierras provocado por el acaparamiento de estas por las grandes compañías inmobiliarias y por las costosas inversiones en servicios turísticos que en ellas se han realizado.

El crecimiento urbano es un fenómeno que se caracteriza en la época actual, cuyos orígenes se ubican en la estructura propia de la sociedad y en su evolución a través de los tiempos.

En efecto la dinámica de crecimiento de las ciudades, dependen de la interacción entre los diversos factores que son:

- ❖ Económicos.
- ❖ Demográficos.
- ❖ Culturales.
- ❖ Políticos.
- ❖ Sociales.
- ❖ Geográficos.
- ❖ Tecnológicos.
- ❖ Etc.

El crecimiento acelerado, en espacio y población, de una ciudad trae como consecuencia la necesidad de satisfacer una demanda adicional de bienes y servicios, por lo que se debe reforzar la dotación de infraestructura y equipamiento tales como:

- ❖ Agua.

- ❖ Drenaje.
- ❖ Energía eléctrica.
- ❖ Transporte.
- ❖ Educación.
- ❖ Salud.
- ❖ Vivienda.
- ❖ Abasto.
- ❖ Etc.

Sin embargo, también debe tomarse en cuenta los aspectos que influyen en la calidad de vida para la población.

Los principales responsables del deterioro del entorno urbano:

- ❖ Industria.
- ❖ Comercio.
- ❖ Medios de comunicación.

Tal es el grado de que la contaminación del medio ambiente en Acapulco, que se ha convertido en un gran problema de salud pública requiriendo medidas emergentes integrales, el crecimiento urbano es un fenómeno que se ha venido dando desde hace mucho tiempo, tal vez, nos remontemos a los primeros pobladores que eran las culturas mayas, aztecas, olmecas, etc. En donde se la pasaban de un lugar a otro buscando condiciones óptimas de vida, todo esto con el fin de encontrar donde establecerse. Las culturas formaban sus imperios y sus grandes edificaciones en base a su población, la dimensión de una ciudad o el tamaño de una ciudad siempre va a ser en función del número de habitantes y dicha función se remonta hasta nuestra actualidad en donde se han formado mecanismos mediante los cuales se puede tener un registro de los habitantes y en base a estos registros se determina si son ciudades, como hace mención **(Garza, 1989)**.

Basta este dato para darnos cuenta de la importancia de estos registros o censos, ya que con ellos nos damos cuenta de la magnitud o del crecimiento descontrolado de la población. **Ramírez (1979)** plantea que es de suma importancia conocer que entre más crezca la

población mayores van a ser sus necesidades y requerimientos para poder satisfacer las necesidades a todos los habitantes y con esto empezar a aportar con un descontrol social, económico, político, ecológico, etc. Como lo plantea **(Ramírez, 1979)**

El caótico crecimiento del área urbana muestra el desequilibrio regional en Acapulco que agrava la problemática ambiental y socioeconómica de la población que habita en ella. Los fraccionamientos turísticos residenciales, cuya ubicación estratégica ofrecen una panorámica del puerto de Acapulco, la urbanización marginal que en general, comprende la zona de habitación popular y habitación media así como el área de hábitat espontaneo donde los asentamientos generados por el paracaidismo se han establecido en las inmediaciones de las zonas inundables y en las pendientes. Todo ello dificulta y hace costosa la extensión de la red de servicios públicos, agua potable e infraestructura. **(Ramírez, 1979).**

Esto se ve muy a menudo en nuestras ciudades, debido a que se carece de un espacio propio donde construir una vivienda las personas más vulnerables se agrupan para posesionarse de un predio y posteriormente, la mayoría de las veces hacen negociaciones y hasta llegan a quedarse con el predio o en su defecto el municipio les reubica en otra zona. Esto por un lado, por otro lado, son los asentamientos que se establecen en litorales de barrancas, en zonas federales, en pendientes muy pronunciadas, etc. Haciendo con esto más difícil poder brindarles los servicios e infraestructura y ocasionando un crecimiento amorfo de las ciudades. Es decir, que debido al crecimiento de las ciudades de manera desordenada afecta de manera directa a la dotación de servicios y si se les brindan los servicios estos saldrían a muy altos costos.

Esto significa que los mejores lugares los tienen quienes tienen mayores recursos económicos y los lugares más precarios carentes de servicios e infraestructura son habitados por las clases más bajas.

El crecimiento urbano se define de acuerdo a su población, pero hay ocasiones en que se rebasa la mancha urbana y con esto se comienzan a unir las comunidades aledañas a la ciudad haciendo con esto una serie de problemas que después se desconoce a qué lugar o territorio pertenecen dice **(Unikel, 1978)** que "La población urbana es aquella que vive en ciudades y la rural la que habita fuera de ellas. El problema central es, entonces, poder establecer un límite entre las localidades urbanas y rurales, lo cual teóricamente representa innumerables dificultades. Los dos enfoques teóricos que tratan de resolver el problema, el dicotómico (en dos partes) y el de continuum (se utiliza para dar cuenta de los rasgos culturales que llegan con los individuos de las comunidades rurales que arriban a la comunidad urbana) urbano-rural, admiten en última instancia que la fijación de límites entre los sectores urbano y rural es de naturaleza arbitraria; lo importante es mantener un solo criterio una vez definido". **(Unikel, 1978)**.

Este es el caso de Acapulco que las comunidades pequeñas ya forman parte de él. Todo esto se deriva por las cambiantes ideologías de los gobernantes o políticos que son los que se encargan de poner el mal ejemplo de dar cambios de uso de suelo por así convenir a sus intereses sin importarles los grandes daños que ocasionen, dichos daños son:

- ❖ Daños a zonas protegidas.
- ❖ Daños a reservas ecológicas.
- ❖ Daños a la población misma.
- ❖ Daños por contaminación

En Acapulco debido a su enorme crecimiento urbano ha llevado al límite la capacidad de sus mantos acuíferos, agotando las fuentes de suministro y degradando la calidad del agua como consecuencia de la sobreexplotación. Esto ha obligado a la utilización de fuentes cada vez más lejanas. Un factor inseparable de la problemática del agua lo constituye el drenaje, ya que si es demasiado difícil traer el recurso a

la ciudad, resulta mucho más difícil sacar las aguas residuales sin que su destino final sea los mantos acuíferos o en su defecto el mar.

En este rubro, la escasez de los servicios de drenaje, principalmente en aquellas zonas donde existen asentamientos humanos irregulares, ocasiona que las aguas residuales, los desechos de la población, de industrias caseras y hoteles se filtren hasta el subsuelo contaminando los mantos freáticos y alterando por lo tanto el equilibrio ecológico en general, además de propiciar la aparición de enfermedades infectocontagiosas que repercuten principalmente en la población infantil. Cabe mencionar que los efectos antes descritos se derivan también del uso del equipamiento hidráulico que no ha recibido un mantenimiento periódicamente. Como un dato importante se dice que las fugas de agua pueden ser originadas por fenómenos meteorológicos como el caso que sufrió nuestro sistema el día 6 de junio de 1977. Cuando azotó al puerto de Acapulco el ciclón "AGATA" ocasionando severas fugas además de que otro de los problemas más comunes es la toma clandestina (**Encarnación, 1992**).

La sociedad es la principal encargada de que las cosas sucedan en la medida de que la sociedad cuide su entorno se podrá dejar a las futuras generaciones un lugar más sano para vivir en un mejor entorno se deriva de las buenas políticas y que hagan respetar las mismas, si los gobiernos prestaran atención a estos problemas ambientales y aplicaran sanciones a los que hicieran un acto de ecocidio las cosas serían diferentes y se podrían salvar zonas protegidas y áreas de reserva ecológica. Se pueden tomar muchas medidas y en base a esto implementar o impulsar el sector industrial como hace mención Castells, (1985)

CAPITULO II.

Antecedentes históricos de Punta Diamante.



CAPITULO II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA ZONA DIAMANTE.

2. LA EXPROPIACION.

En este capítulo se muestra parte del **artículo 27** de la Constitución Política Mexicana en donde se manifiesta la expropiación así como los formatos que utilizaron de manera oficial para llevar a cabo dicha actividad.

Para poder concretar el proyecto del Gobernador Ruiz Massieu, el Acapulco Diamante, fue necesario apoyarse en las disposiciones que establecía el **artículo 27** de la Constitución General de la Republica (la factibilidad de expropiación de tierras).

ARTICULO 27 - La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, *con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.* En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas previsiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para

disponer en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

- I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en cuanto de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.
- II. El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadores o legaciones;

II. Las asociaciones religiosas denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán, en ningún caso, tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni capitales impuestos sobre ellos; los que tuvieren actualmente, por sí o por interpósita persona, entrarán al dominio de la Nación, concediéndose acción popular para denunciar los bienes que se hallaren en tal caso. La prueba de presunciones será bastante para declarar fundada la denuncia. Los templos destinados al culto público son de la propiedad de la Nación, representada por el Gobierno Federal, quien determinará los que deben continuar destinados a su objeto. Los obispados, casas curias, seminarios, asilos o colegios de asociaciones religiosas, conventos, o cualquier otro edificio que hubiere sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán desde luego, de pleno derecho, al dominio directo de la Nación, para destinarse exclusivamente a los servicios públicos de la Federación o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones. Los templos que en lo sucesivo se erigieren para el culto público serán propiedad de la Nación;

III. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, pero podrán adquirir, tener y administrar capitales impuestos sobre bienes raíces, siempre que los plazos de imposición no excedan de diez años. En ningún caso las instituciones de esta índole podrán estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o vigilancia de corporaciones o instituciones religiosas, ni de ministros de los cultos o de sus asimilados, aunque éstos o aquéllos no estuvieren en ejercicio;

IV. Las sociedades comerciales por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esta clase que se constituyeren para explotar cualquier industria fabril, minera,

petrolera, o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados, y que el Ejecutivo de la Unión, o de los Estados, fijarán en cada caso;

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;

VI. Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como de los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los Municipios de todos la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijarán como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de

la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remato o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada;

VII. Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les hayan restituido o restituyeren.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que, por límites de terrenos comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población. El Ejecutivo Federal se abocará al conocimiento de dichas cuestiones y propondrá a los interesados la resolución definitiva de las mismas. Si estuvieren conformes, la proposición del Ejecutivo tendrá fuerza de resolución definitiva y será irrevocable; en caso contrario, la parte o partes inconformes podrán reclamarla ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la ejecución inmediata de la proposición presidencial.

La ley fijará el procedimiento breve conforme el cual deberán tramitarse las mencionadas controversias;

VIII. Se declaran nulas a.

Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los Estados, o cualquiera otra autoridad local, en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

b. Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día 1o. de diciembre de 1876 hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento, o cualquiera otra clase pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades y núcleos de población;

c. Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuados de la nulidad anterior únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas, en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas;

IX. La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos materia de la división, o una cuarta parte

de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos;

X. Los núcleos de población que carezcan de ejidos o que no puedan lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos, o porque legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras y aguas suficientes para constituirlos, conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concedérseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará, por cuenta del gobierno Federal, el terreno que baste a ese fin, tomándolo del que se encuentre inmediato a los pueblos interesados.

La superficie o unidad individual de dotación no deberá ser en lo sucesivo menor de diez hectáreas de terrenos de riego o humedad, o a falta de ellos, de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo tercero de la fracción XV de este artículo;

XI. Para los efectos de las disposiciones contenidas en este artículo, y de las leyes reglamentarias que se expidan, se crean:

a. Una dependencia directa del Ejecutivo Federal encargada de la aplicación de las leyes agrarias y de su ejecución;

b. Un cuerpo consultivo compuesto de cinco personas, que serán designadas por el Presidente de la República, y que tendrá las funciones que las leyes orgánicas reglamentarias le fijen;

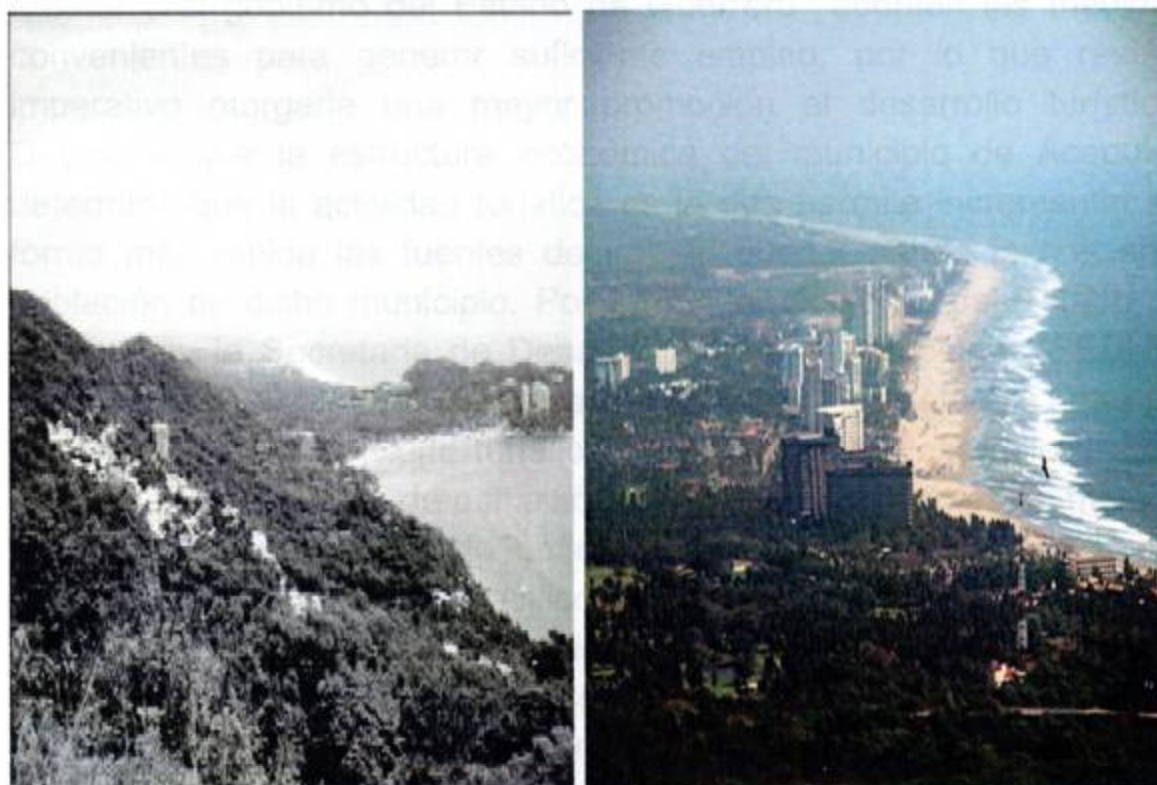
c. Una comisión mixta compuesta de representantes iguales de la Federación, de los gobiernos locales y de un representante de los campesinos, cuya designación se hará en los términos que prevenga la ley reglamentaria respectiva, que funcionará en cada Estado y en el Distrito Federal, con las atribuciones que las mismas leyes orgánicas y reglamentarias determinen;

d. Comités particulares ejecutivos para cada uno de los núcleos de población que tramiten expedientes agrarios;

e. Comisariados ejidales para cada uno de los núcleos de población que posean ejidos.

Fuente:

http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4655960&fecha=21/05/1990.



Fotos: Acapulco diamante. Imagen que muestra el crecimiento de los desarrollos inmobiliarios.

Fuente: <http://www.jornada.unam.mx/2002/10/10/052n1con.php?printver=0>

Las tierras sobre la cual se desarrolló el proyecto turístico Acapulco Diamante, fueron adquiridas mediante el decreto de expropiación enunciado por el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el Lic. Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988) el 26 de Agosto de 1987 por el que se declara de utilidad pública el Desarrollo Turístico de la zona conocida como Punta Diamante, en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Gro., así como la adquisición de los terrenos que forman parte de dicha zona. Considerando que el Estado de Guerrero y el municipio de

Acapulco tienen como principal fuente de generación de recursos económicos, la actividad turística, la que en lo general se desarrolla en el contexto físico de los centros de población, por lo que se encuentra estrechamente vinculada al desarrollo urbano, y debido a que la creciente población de esa entidad federativa, y predominantemente la de la ciudad y puerto de Acapulco, hace necesario que el gobierno federal y el gobierno del Estado de Guerrero adopten las medidas convenientes para generar suficiente empleo, por lo que resulta imperativo otorgarle una mayor promoción al desarrollo turístico. Debido a que la estructura económica del municipio de Acapulco determina que la actividad turística es la que permite incrementar en forma más rápida las fuentes de trabajo que demanda la creciente población de dicho municipio. Por lo que el Gobierno del Estado de Guerrero y la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) realizaron diversos estudios para identificar los efectos que el incremento de la actividad turística generaría en el desarrollo urbano del mencionado centro de población, así como los impactos en materia ecológica por estar ubicado en el municipio de Acapulco en forma limítrofe con el Océano Pacífico. Considerando que el desarrollo urbano que involucra al Desarrollo Turístico, es una materia concurrente en el ámbito de las competencias del Gobierno Federal y de las Entidades Federativas, por lo que ambos niveles de Gobierno deben adoptar en forma coordinada las medidas que den debido cauce institucional al mencionado desarrollo. Que por las razones de desarrollo económico y de generación de fuentes de empleo a las cuales está vinculado el municipio de Acapulco, el Gobierno del Estado de Guerrero y el Gobierno Federal, dichos niveles de Gobierno deben ejecutar los programas inherentes al objeto y fines del presente decreto. Se declara de utilidad pública el desarrollo turístico de la zona conocida como Punta Diamante, en la ciudad y puerto de Acapulco, Guerrero, así como la adquisición de los terrenos que forman parte de dicha zona. Por lo que se procede a expropiar en favor del Gobierno federal la zona conocida como Punta Diamante la cual consta de una superficie de 2,653,788.00 m² la cual se expropia por causa de utilidad

pública, para ejecutar dicho desarrollo turístico. El decreto de expropiación es firmado por el presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Miguel de la Madrid Hurtado. El secretario de programación y presupuesto, Carlos Salinas de Gortari. Y el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Manuel Camacho Solís.

El gobernador Ruíz Massieu (1987-1993), lanzó el proyecto de desarrollo de Zona Diamante, con el fin de reposicionar Acapulco como un destino turístico de primer orden, lo que incluía la apertura de modernas comunicaciones que acercaban las distancias a los principales puntos potenciales de demanda turística, así también se aseguró de dotar un espacio para su expansión, con la generación de una reserva territorial que en un inicio se basó en expropiaciones por motivo de utilidad pública.

La conformación de esta reserva se vio favorecida por las modificaciones al artículo 27 Constitucional decretadas en 1992, durante el periodo del presidente Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), que creó las condiciones para la entrada de tierras ejidales al mercado de tierras urbanas.

En este proceso el ejido de Llano Largo localizado en la Zona Diamante entró en esta dinámica de transformación territorial, generada por el emblemático proyecto de desarrollo.

Esta expropiación publicada en el periódico oficial del gobierno del estado de gobierno el 8 de Octubre de 1987 fue instrumentada por el gobernador Ruiz Massieu, con el argumento de que el desarrollo turístico es una de las prioridades para el estado al ser la principal fuente generadora de recursos económicos para sus habitantes, además de que se encuentra estrechamente vinculada al desarrollo urbano y al beneficio colectivo de los habitantes de Acapulco. En el decreto se aseguró que estas acciones se ligaban a la atracción de inversión pues tendrían la capacidad de generar empleos, una demanda creciente ante el aumento de su población, por lo cual las acciones a favor del turismo pasaban a tener un efecto multiplicador de trascendencia económica, de captación de divisas extranjeras, lo

cual contribuiría al bienestar de los habitantes del puerto y sus familias.

Con esta argumentación el gobierno de Guerrero de esos años ratificó la existencia de elementos suficientes para la utilidad pública "así como de beneficio social, que lo hace política y jurídicamente procedente" (DOE 8 de octubre de 1987).

La expropiación del desarrollo turístico comprendió la zona conocida como fraccionamiento Copacabana hoy Acapulco Diamante, así como la adquisición de los predios localizados en dicha zona a fin de constituir las reservas territoriales para establecimiento de conjuntos hoteleros, parques recreativos y equipamiento para el turismo o para cualquier otra actividad. La superficie que pasó a manos del estado de Guerrero, la superficie fue de 1, 329,900.00 m² (un millón trescientos veintinueve mil novecientos metros cuadrados), y con base a la Ley de Fomento al Turismo vigente en el estado, se procedió a la creación del organismo público descentralizado denominado Promotora Turística de Guerrero (PROTUR), al cual se le asignaron facultades para administrar bienes vinculados a la actividad turística; con ello dicho organismo solicitó al gobierno del estado la expropiación de los predios ubicados en la zona conocida como Fraccionamiento Copacabana, requiriendo que los bienes expropiados pasen a formar parte de su patrimonio, a fin de que la promotora estuviera en condiciones para ejecutar las acciones necesarias para impulsar, fomentar y promover el desarrollo turístico de la región.

Con los mismos argumentos meses antes se llevó a cabo la expropiación de la zona conocida de la Punta Diamante (propiedad de la familia Stephens). En esta ocasión, el decreto fue firmado por el gobierno federal que encabezaba el presidente Miguel de la Madrid Hurtado. Se expropiaron los terrenos a favor de la "utilidad pública" el 27 de agosto de 1987, en el documento se asegura que "el lugar más cercano a la bahía de Acapulco para adquirir terrenos indispensables para el impulso del turismo es la bahía de Puerto Marqués que se encuentra circundada por la zona conocida como Punta Diamante"

Esta comprende la superficie de 2, 653,788.00 m², cuyos datos de localización son: el cruce de la calle de acceso a la playa Majahua con el camino que va desde Puerto Marqués a playa el Revolcadero, se localiza el parámetro de la calle, y mide una distancia de 119.95 metros.

En el documento expropiatorio se establece que el gobierno federal a través de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales fijara el momento de las indemnizaciones, que deberán cubrirse en los términos de ley a los afectados que acrediten su legítimo derecho a las mismas.

El siguiente documento es el que manejaba el Gobierno del Estado para hacer las solicitudes de expropiación:

DOF: 21/05/1990

SOLICITUD de expropiación de terrenos pertenecientes al ejido La Zanja, Municipio de Acapulco, Gro.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero.- Poder Ejecutivo.- 8272/Gob. Edo.

C. VICTOR CERVERA PACHECO,

SECRETARIO DE LA REFORMA AGRARIA.

CALZADA DE LA VIGA No. 1174

TORRE "B" COL. APATLACO,

MEXICO, D. F.

C.P. 09430

Siendo una de las prioridades del Gobierno del Estado de Guerrero, el mejorar la vialidad y el equipamiento urbano de la ciudad y Puerto de Acapulco, el facilitar los accesos a ésta, y considerando que es de interés público la construcción y el mejoramiento de las vías generales de comunicación, la apertura

de calles o calzadas y demás obras que se faciliten en el transporte, y de conformidad con lo establecido en los artículos 112 fracción I, II, IV y 116 del Capítulo VIII de la Ley Federal de Reforma Agraria, el Gobierno del Estado de Guerrero, que yo represento, por mi conducto solicita se expropie a su favor 19-78-89 hectáreas (197,889 M³), pertenecientes al ejido de La Zanja, Municipio de Acapulco de esta entidad federativa, para destinarlas a la construcción del Boulevard de acceso al Desarrollo Urbano y Turístico Copacabana.- Punta Diamante.

A fin de dar cumplimiento al artículo 343 de la Ley en Materia, manifiesto a usted lo siguiente:

I.- BIENES CONCRETOS QUE SE PROPONEN COMO OBJETO DE LA EXPROPIACION.

Una superficie de 19-78-89 hectáreas (197,889 M³), pertenecientes al ejido de La Zanja, Municipio de Acapulco Estado de Guerrero, con calidad de la tierra, de agostadero.

II.- DESTINO QUE PRETENDE DARSELE.

Construcción del Boulevard de acceso al Desarrollo Urbano y Turístico Copacabana- Punta Diamante.

III.- CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA.

Las previstas en los artículos 112 fracción 1, II, IV y 116 del Capítulo VIII, a efecto de construir el Boulevard de acceso al Desarrollo Urbano y Turístico Copacabana.- Punta Diamante, para mejorar el equipamiento urbano, el transporte público, agilizar el tráfico urbano y mejorar las Vías generales de comunicación.

IV.- INDEMNIZACION QUE SE PROPONE.

La que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, agrupada dentro del sector que coordina la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con lo establecido por el Artículo 122, fracción I de la Ley Federal de Reforma Agraria

y que se cubrirá en la medida y plazo que establece la propia Ley.

V.- PLANOS Y DOCUMENTOS PROBATORIOS.

Se adjunta a la presente, plano de la poligonal que comprende la superficie del poblado, donde se localiza el área solicitada, proyecto de construcción y catastro de la zona.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 344 de la Ley Federal de Reforma Agraria, solicito a esa Secretaría de la Reforma Agraria, a su muy digno cargo, se notifique la presente solicitud por oficio y mediante publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como elaborar el avalúo de indemnización correspondiente, practicar los trabajos técnicos informativos y verificar los datos consignados en la presente, con el objeto de que oportunamente en los términos del Artículo de la citada Ley, se someta esta solicitud a la consideración del C. Presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari.

Solicito tener por presentado al Gobierno del Estado, en términos del artículo 343 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Atentamente.

México, D. F., a 2 de mayo de 1990.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

El Gobernador Constitucional del Estado, José Francisco Ruiz Massieu.- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, Jesús Ramírez Guerrero.- Rúbrica.

Fuente:

http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4655960&fecha=21/05/1990

En este caso, como en otros ya reseñados, la principal razón que se argumenta para la realización de las expropiaciones es el incrementar el desarrollo económico de la región, a través de la generación de empleos ya que Acapulco ha sido el principal destino de las inversiones en materia turística, que junto con Zihuatanejo y Taxco concentran básicamente la actividad sectorial y la captación de la inversión del estado.

A partir de ello, en Acapulco Diamante se ha trabajado para que al 2004 estuvieran en proceso de construcción 62 proyectos que tienen una inversión total programada de 3,239.7 millones de dólares, de los cuales se estima se apliquen 661.43 millones de dólares en el 2005 y se cuenta con una cartera de 25 proyectos próximos a iniciar en el 2006, con una inversión programada de 1,404.1 millones de dólares de los que se aplicaran 145 millones de dólares en este año (**informe anual Protur 2005**).

En las cifras que se manejaron en los registros estadísticos de Protur, en Guerrero para el 2004 las inversiones para proyectos turísticos inmobiliarios privados fueron superiores a los 4,740 millones de dólares superando en monto al propio Cancún, quien durante los últimos años había ocupado el primer lugar. De acuerdo con los registros, para 2005 se obtuvo un monto de 3,235.58 millones de dólares; en lo que va del 2006 se contaron 110 proyectos que dan un monto de 3,017.18 millones de dólares.

Con todo ello la generación de fuentes de trabajo a través de los proyectos turísticos resulto importante pues los empleos directos aumentaron 17% de 1988 a 1993. La participación de hoteles y restaurantes en el producto interno bruto se destaca también por su crecimiento de hasta 18.5% (**Salgado, 2007**).

Cayulaco	21	1	1990	18.5	A	LIBRE
La Sabana	4	16	1996			
San Juan	14	15	1994	70.0	G	QUILÓMETROS



Fuente: google.com.mx la imagen muestra como un grupo de ejidatarios tratan de evitar que les quitan sus predios y viviendas de Lomas de Chapultepec, desalojo ordenado por un juez, el 31 de enero de 2007.

Tabla de las primeras expropiaciones:

EJIDO	SUP/Ha	Dec	En Diario oficial	Año	Suma	Por sexenio presidencial
Icacos						
1ª exprop.	75 000	9	XI	1940	75.0	L. Cárdenas
2ª exprop.	1.07	7	V	1945	666.0	M. Ávila Camacho
3ª exprop.	665.00	12	XII	1945		
El jardín	2048.00	2	IV	1948		
El Progreso	622.00	12	IV	1949	3918.0	M. Alemán V.
Llano Largo	624.00	22	VII	1949		
El Marqués	624.00	22	VII	1949		
Cayacos	1.74	21	I	1959	39.9	A. López Mateos
La Sabana	38.14	16	I	1959		
Km. 30	70.00	14	I	1964	70.0	G. Díaz Ordaz

Plan de los Amates	89.27	7	II	1972		
Cumbre Llano Largo	1076.40	20	III	1972		
Pie de la Cuesta	850.00	22	V	1972	3628.0	L. Echeverría A.
La Zanja	587.25	8	VI	1972		
Santa Cruz	888.00	22	I	1973		
Garita de Juárez	137.00	22	I	1973		

Fuente: elaboración propia con información recabada.

El periódico *Excelsior* en su edición del 7 de noviembre de 1932 publicó " muy en breve comenzará la urbanización del balneario de los Hornos, la cual se propone llevar a cabo la compañía impulsora de Acapulco (Almazán y Ortiz Rubio)... dicho balneario será muy pronto el atractivo principal del puerto para los turistas y gente de buen gusto" con esta referencia se manifiesta que a tan solo cinco años de la inauguración de la carretera el puerto ya contaba con una cantidad significativa de turistas. El mismo año el Gral. Castrejón siendo gobernador del estado expropia los terrenos conocidos como *las Huertas* y posteriormente son vendidos por el mismo gobierno a un precio de tres pesos el metro cuadrado a Juan Andrew Almazán secretario de comunicaciones en esa época, y se indemnizo a los viejos propietarios con un precio de veinte centavos el metro cuadrado. La compañía fraccionadora "El Farallón" cuyo propietario fue Manuel Suárez, fue una de las principales beneficiadas con la expropiación de estas tierras.

El periódico *La Jornada de Guerrero* en su edición del lunes 12 de febrero del 2007 publicó "la zona Diamante de Acapulco, el proyecto de renacimiento de esta ciudad turística que lanzó José Francisco Ruiz Massieu y que hoy Zeferino Torreblanca considera en un desorden tal que podría rebasar al ayuntamiento, enfrenta problemas urbanísticos añejos, pese a haberse concebido como un desarrollo

integralmente planificado. Es como un pequeño paraíso: comienza junto a la bahía de Puerto Marqués y termina en la desembocadura del río Papagayo, con inmensas playas y una franja arbolada atrás de la cual se encuentra la laguna de Tres Palos”.

(Ramírez Bravo, 2007 “el Sur de Acapulco”).

Pero este paraíso tiene un pecado original: se concibió a partir de sistemáticos despojos a ejidatarios para construir los hoteles y condominios de lujo. Algunos de los afectados han logrado, con grandes movilizaciones y resistencia física, a la par que con defensa jurídica, revertir las depredaciones.

La historia de Punta Diamante se remonta a los tiempos de los piratas pichilingues que se escondían para atracar a la nao de China, que llegaba a Acapulco a vender sus mercancías. En tiempos de Porfirio Díaz se convirtió en un latifundio en poder de los hermanos Hugh, Henry, William, Mari Y Stephens. Hasta que el presidente Lázaro Cárdenas lo disolvió y creó los ejidos de Puerto Marqués, El Cayaco, Llano Largo, Plan de los Amates, El Podrido, Lomas de Chapultepec y La Estación, entre otros.

En 1987, tras asumir el gobierno de Guerrero, José Francisco Ruiz Massieu definió esa franja –ubicada por el rumbo del aeropuerto internacional Juan Álvarez– como el más importante corredor turístico de Acapulco y la llamó Acapulco Diamante. Allí se construirían, anunció, los desarrollos turísticos más exclusivos y se fincaría el nuevo despegue del puerto.

Al amparo de una Ley Estatal de Turismo creada por él, que considera de utilidad pública la construcción de complejos hoteleros, emprendió una serie de expropiaciones para vender los terrenos a inversionistas nacionales y extranjeros. Pero el efecto colateral de esa decisión fue convertir la franja que se extiende desde la bahía de Puerto Marqués hasta las colindancias con el Papagayo en zona de batalla, donde a lo largo de tres lustros se han cometido asesinatos, encarcelamiento de

campesinos, plantones, tomas de tierras, bloqueos de carreteras y pleitos judiciales interminables.

A las expropiaciones de Ruiz Massieu se han sumado particulares, grupos empresariales y funcionarios en lo individual, que han pretendido apropiarse de esas tierras mediante compraventas fraudulentas, deslindes fantasmales y operaciones inexistentes.

En 1990, dos ejidatarios de Lomas de Chapultepec fueron asesinados por guardias privados de la inmobiliaria Acapulco Papagayo durante un acto de resistencia; en 1991, guardias blancas "privatizaron" toda la zona de Tres Vidas en la Playa –donde ha dado conciertos el tenor Plácido Domingo y donde alguna vez se realizó el Aca World Sound Festival (encuentro de *diyéis*), con todo y la carretera a Barra Vieja, lo que provocó choques entre los habitantes y los policías.

Las mayores movilizaciones de campesinos se produjeron entre 1988 y 1993, pero no fueron suficientes para frenar los afanes expropiatorios de Ruiz Massieu. A cambio de sus tierras, en la mayoría de los casos no recibieron más que el valor de sus plantas y árboles frutales; sólo en algunos casos se reubicaron en el fraccionamiento Miramar Pto. Márquez, los terrenos a entre 2.50 y 7 pesos por metro cuadrado, aunque luego la Promotora Turística, el organismo estatal creado ex profeso, los vendió a entre 300 y 400 dólares por metro cuadrado, según han denunciado los afectados.

En la actualidad varios ejidatarios de La Poza –donde se encontraba a mediados del siglo pasado el exclusivo fraccionamiento Copacabana, y donde hoy se asientan los hoteles Acapulco Princess y Mayan Resorts– y de Puerto Marqués han aceptado las indemnizaciones. Pero otros han continuado la lucha. En plena movilización se mantuvieron hasta hace tres años los de El Podrido, quienes junto con los de Plan de los Amates lograron revertir los intentos de dos empresas por apoderarse de sus tierras; para ello, además de la batalla legal, ocuparon unas 54 hectáreas junto a la playa los primeros y mil 51 los segundos, y realizaron marchas, plantones y campamentos. Algunos integrantes del ejido Alfredo V. Bonfil todavía

tienen juicios pendientes en la Suprema Corte de Justicia de la Nación; y la familia Palma Salinas, poseedora de la península conocida con el nombre de Punta Gallo, donde arranca el corredor turístico, no ha dejado de reclamar sus terrenos aunque el gobernador Zeferino Torreblanca ya le advirtió que él no es "como René (Juárez Cisneros, el ex gobernador guerrerense, quien entregó algunas cantidades de dinero al ejidatario)".

En Lomas de Chapultepec el conflicto está latente. La compañía Inmuebles Acapulco Papagayo, que disputa a los ejidatarios 163 hectáreas, ha ganado los juicios agrarios. Los campesinos alegan que la empresa reclama una porción de tierra denominada Isla Saucedo que no existe, pues fue sepultada por el río Papagayo; su alegato no ha tenido efecto. De un momento a otro se espera el desalojo de un plantón que mantienen desde noviembre pasado en los terrenos en disputa. Sin embargo, afirman, están dispuestos a morir por defender su patrimonio.

Los grupos de interés

Para Humberto Sevilla García, quien fue asesor jurídico del Frente Campesino de Acapulco, el problema del corredor Acapulco Diamante es la ambición desmedida de las autoridades y de los particulares.

El abogado exdirector de Tránsito en el ayuntamiento perredista de Acapulco, que hace tres años tuvo que ampararse para no ser detenido por el delito de despojo por asesorar a los ejidatarios de El Podrido recordó que en toda la franja participan los empresarios Alberto Israel Cohen y Julio Vicente Shirfelds Almada, representantes del Grupo Monterrey; el ex director del Fideicomiso Bahía de Zihuatanejo, Luis Noguera Pozo; los abogados Reynol Gómez Escalera y Prometeo Hernández, vinculados con el grupo político del ex gobernador Ruiz Massieu; los notarios públicos Carlos España Rojas (al cual se le quitó la patente de notario por acciones fraudulentas), Julio García Estrada y el corredor público Luis Arévalo Contreras, quienes se encargan de testificar operaciones inexistentes.

César Sabino Palma Salinas, quien reclama la restitución o el pago de 70.5 hectáreas pertenecientes a su familia en Punta Diamante (cerro ubicado entre Puerto Marqués y la exclusiva playa Pichilingue), identificó a su vez otras empresas particulares que se han asentado en su propiedad: Villas Océano, hotel Quinta Real, Villas Toscana (propiedad de un panameño) y Grupo Mexicano de Desarrollo, que recibió terrenos en pago por los trabajos de urbanización que hizo en ese cerro.

En esta zona son comunes los nombres de famosos. Allí tiene dos terrenos el senador panista Diego Fernández de Cevallos; una villa el ex presidente Ernesto Zedillo; una casa el cantante Luis Miguel. El secretario de la Contraloría en la administración de Ernesto Zedillo, Arsenio Farell Cubillas, y su pariente Jaime Farell del Castillo aparecen en el registro de pequeños propietarios de Puerto Marqués, uno con la escritura 28196 y el otro sin número, así como familiares de Jaime Serra Puche, secretario de Comercio y Fomento Industrial de Carlos Salinas.

Guillermo Rodríguez González, quien representa a un grupo de pequeños propietarios expropiados el 18 de septiembre de 2001, denunció que existen 18 polígonos (áreas) entre los ejidos que no pertenecen a éstos, sino a particulares, y que el gobierno del estado pretende expropiarlos para venderlos a un grupo de japoneses. El primer polígono, de 32 hectáreas, es donde se ubica su propiedad y la de otras 20 familias, quienes mantienen un juicio ante la Suprema Corte.

A mediados de diciembre pasado, Zeferino Torreblanca, llegado a gobernador como candidato de un partido que postula la defensa de los sectores desprotegidos de la nación, anunció una nueva expropiación para relanzar el proyecto de desarrollo turístico de la Zona Diamante".

Fuente:

<http://www.lajornadaguerrero.com.mx/2007/02/12/index.php?section=sociedad&article=007n1soc>

2.1 LA NORMATIVIDAD URBANA PARA LA ZONA DIAMANTE

Una vez que se presentan los desastres en Acapulco por la devastación que provocó el "Huracán Paulina" en octubre de 1997, varios sectores sociales agrupados en asociaciones de colonos, profesionales, empresariales, académicos y la población en general exigen poner un alto al irracional crecimiento que ha caracterizado al puerto, y se suman a la integración de una agrupación social para la elaboración de un "Plan de Desarrollo Urbano" para el Puerto.

Realmente esta movilización social fue un hecho inaudito que desafortunadamente tuvo su manejo manipulador, y los logros obtenidos, con el tiempo no dieron los frutos esperados. En la presentación de dicho Plan se muestra claramente lo anterior al señalar que "representa un esfuerzo de carácter integral que el Gobierno Federal ha emprendido, corresponsable y conjuntamente con los Gobiernos Estatal y Municipal, así como en la propia comunidad, para coadyuvar al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de las ciudades del país y, en particular, la que reside en barrios y zonas urbano-marginadas donde existe una apreciable concentración de familias en situación de pobreza." Cabe señalar que las autoridades federales en la materia (**SEDESOL y SEMARNAT, 1994- 2000**), por lo menos en el sexenio de Zedillo Ponce de León, estaban conscientes del desorden que ha imperado en el crecimiento de las ciudades del país, y particularmente impulsaron la realización de los planes urbanos con la participación de la sociedad con objeto de que fueran los garantes o vigilantes de su cumplimiento, y en este contexto estaba inscrito la elaboración del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco (PDUZMA) en su versión que se estructuró después del Paulina y que fue decretado en el año 1998. La ciudad de Acapulco ha tenido varios planes que se han analizado en otras investigaciones, por lo que ahora nos centraremos en lo que correspondiente a "Acapulco Diamante" (**P.D.U.Z.M.A**, actualizado hasta el 2001).

En realidad, durante todo el desarrollo de Acapulco hasta antes del impulso que le dio Ruiz Massieu a la "Zona Diamante", ésta no había sido considerada en forma específica, dado que la mayor parte de su área estaba dentro de la zona rural. Cuando mucho se habían asentado pobladores en "la Barra de Coyuca, con consideraciones similares a "Barra Vieja", el cual presenta oportunidades de desarrollos turísticos de altura bajas y reducida ocupación del suelo, en donde el atractivo es el paisaje y las condiciones naturales de la zona." **(P.D.U.Z.M.A, 1998).**

Una consideración básica de partida, en lo que respecta al ordenamiento de las ciudades, es la total facultad que tiene el Estado para emitir ordenamientos en sus tres niveles de gobierno, establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General de Asentamientos Humanos, los cuales señalan las atribuciones de los Ayuntamientos, del Ejecutivo del Estado y de la Federación en materia de Desarrollo Urbano **(Constitución política, L.G.A.H.)**

A partir de 1983 Miguel de la Madrid modificó el art. 115 el cual dice: *Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, Representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización Política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:*

I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. Las Constituciones de los estados deberán establecer la elección consecutiva para el mismo cargo de presidentes municipales,

regidores y síndicos, por un período adicional, siempre y cuando el periodo del mandato de los ayuntamientos no sea superior a tres años. La postulación sólo podrá ser realizada por el mismo partido o por cualquiera de los partidos integrantes de la coalición que lo hubieren postulado, salvo que hayan renunciado o perdido su militancia antes de la mitad de su mandato.

Las Legislaturas locales, por acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, podrán suspender ayuntamientos, declarar que éstos han desaparecido y suspender o revocar el mandato a alguno de sus miembros, por alguna de las causas graves que la ley local prevenga, siempre y cuando sus miembros hayan tenido oportunidad suficiente para rendir las pruebas y hacerlos (DOF 03-02-1983) alegatos que a su juicio convengan.

Si alguno de los miembros dejare de desempeñar su cargo, será sustituido por su suplente, o se procederá según lo disponga la ley.

En caso de declararse desaparecido un Ayuntamiento o por renuncia o falta absoluta de la mayoría de sus miembros, si conforme a la ley no procede que entren en funciones los suplentes ni que se celebren nuevas elecciones, las legislaturas de los Estados designarán de entre los vecinos a los Concejos Municipales que concluirán los períodos respectivos; estos Concejos estarán integrados por el número de miembros que determine la ley, quienes deberán cumplir los requisitos de elegibilidad establecidos para los regidores;

II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

El objeto de las leyes a que se refiere el párrafo anterior será establecer:

- a) Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo, incluyendo los medios de impugnación y los órganos para dirimir las controversias entre dicha administración y los particulares, con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, audiencia y legalidad;
- b) Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento;
- c) Las normas de aplicación general para celebrar los convenios a que se refieren tanto las fracciones III y IV de este artículo, como el segundo párrafo de la fracción VII del artículo 116 de esta Constitución;
- d) El procedimiento y condiciones para que el gobierno estatal asuma una función o servicio municipal cuando, al no existir el convenio correspondiente, la legislatura estatal considere que el municipio de que se trate esté imposibilitado para ejercerlos o prestarlos; en este caso, será necesaria solicitud previa del ayuntamiento respectivo, aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes; y
- e) Las disposiciones aplicables en aquellos municipios que no cuenten con los bandos o reglamentos correspondientes.

Las legislaturas estatales emitirán las normas que establezcan los procedimientos mediante los cuales se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios y el gobierno del estado, o entre aquéllos, con motivo de los actos derivados de los incisos c) y d) anteriores;

III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

- b) Alumbrado público.
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto.
- e) Panteones.
- f) Rastro.
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito; e
- i) Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio;

Las comunidades indígenas, dentro del ámbito municipal, podrán coordinarse y asociarse en los términos y para los efectos que prevenga la ley.

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.

c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles, y deberán incluir en los mismos, los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban los servidores públicos municipales, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 127 de esta Constitución.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley;

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción;

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a

formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

VII. La policía preventiva estará al mando del presidente municipal en los términos de la Ley de Seguridad Pública del Estado. Aquélla acatará las órdenes que el Gobernador del Estado le transmita en aquellos casos que éste juzgue como de fuerza mayor o alteración grave del orden público.

El Ejecutivo Federal tendrá el mando de la fuerza pública en los lugares donde resida habitual o transitoriamente;

VIII. Las leyes de los estados introducirán el principio de la representación proporcional en la elección de los ayuntamientos de todos los municipios.

Las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados con base en lo dispuesto en el Artículo 123 de esta Constitución, y sus disposiciones reglamentarias.

IX. Derogada.

X. Derogada.

En el ámbito estatal del Estado de Guerrero, el fundamento está plasmado en la Ley No. 211 de Desarrollo Urbano que define las atribuciones del Gobernador y de los Municipios en la Planeación del Desarrollo urbano. "La ley tiene por objeto ordenar la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado de Guerrero, así como establecer las normas conforme a las que el gobierno estatal ejercerá sus atribuciones para determinar las provisiones, usos y destinos de áreas y predios"**(Ley No. 64 D.U.E.G, Art. 1)**

Por su parte, los Ayuntamientos tienen la facultad de "administrar la zonificación contenida en los planes o programas municipales de

desarrollo urbano; prever lo referente a acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano que administre; y manejar y administrar reservas territoriales para el crecimiento urbano y las zonas sujetas a conservación ecológica de acuerdo con la Ley Estatal de Ecología, Ley de Desarrollo Urbano, Planes o programas y Declaraciones en vigor”(Ibíd. Artículo 15).

Esto nos deja muy claro la sujeción que deben tener los particulares, ya sea ciudadanos que desean construir su vivienda o una edificación para un negocio propio, o empresarios en el ramo inmobiliario que legalmente tienen el derecho de invertir con fines de lucro, a las disposiciones establecidas por el gobierno que en su diferentes niveles establecen para lograr un desarrollo urbano ordenado y la conservación del medio ambiente para alcanzar un entorno sustentable. Con relación a las leyes, es el Estado, a través de su cámara local de diputados la que aprueba las leyes, y las ejerce a través del gobierno estatal; por su parte, el municipio es el que las opera y debe hacerlas cumplir.

Un elemento fundamental para la aplicación correcta de la ley es la realización y aprobación por los órganos legislativos de los reglamentos, que para el caso de desarrollo urbano son muy necesarios por las ambigüedades que pudieran presentarse en algunos artículos que por su naturaleza no son específicos, o por las precisiones que deben hacerse en su operación. “Las Normas Técnicas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los Corresponsables en Desarrollo Urbano en aspectos tales como zonificación, usos permitidos y prohibidos, densidad e intensidad de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, alturas, lote mínimo, conjunto y condominio, normas de vialidad y lineamientos en materia de publicidad.”(P.D.U.Z.M.A, 2001).

Acapulco ha tenido una gran cantidad de planes para toda la ciudad (que en su momento se orientaron a diferentes extensiones, según el crecimiento que se tenía en su momento), teniéndose identificados previamente al Plan Director de 2001, los siguientes Programas Parciales para la Zona de Estudio:

- ❖ Plan Parcial del Veladero, sin fecha
- ❖ Plan Parcial del Anfiteatro, de 1982
- ❖ Programa Sectorial de Vialidad y Transporte, de 1986
- ❖ Plan Parcial Sabana - Puerto Marqués, de 1986
- ❖ Plan Parcial Bajos del Ejido, de 1988
- ❖ Declaratoria de Usos y Destinos del Acapulco Tradicional, de 1985
- ❖ Plan Parcial del "Acapulco Dorado", de 1988
- ❖ Plan de Mejoramiento Urbano de las Zonas Altas del Anfiteatro, de 1990
- ❖ Plan Parcial del "Acapulco Diamante", de 1990, sin fecha de vigencia

En lo relativo a la normatividad urbana de Punta Diamante (emitiéndose en 1988 el primer plan que fue cuando se inició el desarrollo), existen dos documentos de trascendencia que fueron elaborados en el año de 1994. El primero: "Manifestación de Impacto ambiental Modalidad General del Plan Maestro de Punta Diamante Acapulco, Gro". (Septiembre, 1994), y el segundo: "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Punta Diamante, Acapulco, Gro". (Noviembre, 1994) (a la fecha existen 4 versiones del plan parcial de la Zona Diamante, pero ninguno ha sido aprobado siendo CEURA la consultora responsable que ha realizado los planes parciales de la Zona Diamante)

"Ambos estudios contemplan solo el área comprendida entre la zona peninsular denominada "Punta Diamante"; la zona lacustre de la "Laguna Negra", el poblado y la bahía de "Puerto Marqués", y una porción del litoral costero hacia el Océano Pacífico de la península

hasta la "Playa Revolcadero"; sus límites son: al Norte, la carretera escénica; al Sur, el Océano Pacífico; al Oriente, el campo de golf del hotel "Pierre Marqués"; y al Poniente, la "Bahía de Puerto Marqués", todo lo cual suma una superficie de 381.47 hectáreas,"

El primer estudio está elaborado con la metodología de la SEDESOL, que contiene cinco apartados: Antecedentes, Nivel Normativo, Nivel Estratégico, Nivel Programático y Nivel Instrumental; y el segundo con la metodología aprobada por la SEMARNAT, en la que se incluyen: - después de los datos generales y la descripción de la obra proyectada- Aspectos Generales del Medio Natural y Socioeconómico, Vinculación con Normas y Regulaciones sobre el Uso del Suelo, Identificación de Impactos ambientales, Medidas de mitigación de los Impactos Ambientales Negativos Identificados, Programa de Prevención y Atención de Emergencias por Riesgos, Programa de Restauración Ecológica y Recomendaciones Ambientales. Lo más relevante del estudio de Manifestación de Impacto Ambiental es que en el "Plan Maestro considera como parte importante de la estrategia (sic) la consolidación de la localidad de "Puerto Marqués", con un total de 2,208 habitantes, ya que dentro de la zona, el Plan Director Urbano de Acapulco de Juárez no establece reservas territoriales para su futuro crecimiento. Sin embargo incluye la remodelación de esta zona con el fin de lograr condiciones más adecuadas de vida para los habitantes, el mejoramiento de los servicios turísticos que ofrece la comunidad, así como de la calidad ambiental de la "Laguna Negra" y la "Bahía de Puerto Marqués" a través de la dotación de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales."**(M.I.A. plan maestro).**

Además se contempla un horizonte de planeación para un plazo de 15 años (aunque en realidad de acuerdo a lo siguiente el plazo es de diez y siete años) en tres etapas:

Corto plazo por tres años de 1994 a 1996; Mediano plazo por seis años de 1997 a 2002, y Largo plazo por ocho años de 2003 a 2010.

Lo lamentable de estas metas, es que estamos a un año de alcanzar el umbral del tiempo establecido que es el año 2016, año que vence el horizonte a largo plazo, y prácticamente ninguno de los propósitos se han logrado, toda vez que no ha habido ninguna remodelación del área, los servicios turísticos si no están peor, por lo menos no han tenido mejoras, y tanto la Laguna Negra, como la bahía y el poblado en general sigue presentando la contaminación que priva desde hace más de dos décadas, y lo peor es que no se tiene programas en lo inmediato para que todo esto se atienda. Asimismo, los servicios turísticos siguen siendo de mala calidad y la población mantiene las condiciones de vida precaria sin viviendas ni servicios eficientes.

2.2 PUNTA DIAMANTE DEL SIGLO XXI.

El 1º de Diciembre de 1988 asume a la presidencia del país, el Lic. Carlos Salinas de Gortari, quien fuera Secretario de Programación y Presupuesto, artífice de la política económica del gobierno de Miguel de la Madrid. Siendo presidente Salinas de Gortari (1988-1994), tuvo que enfrentarse con enormes problemas económicos, políticos y sobretodo sociales, por lo que impulso un ambicioso programa de modernización para revitalizar la economía nacional estimulando las exportaciones y apoyando el libre comercio entre México y diversos Países. El 5 de diciembre del mismo año se publica el Plan Nacional de Solidaridad, cual consistía en un plan emergente para atenuar la crisis económica y las desigualdades sociales. Con la finalidad de mitigar la pobreza se establecieron 3 metas:

- Mejoramiento de la salud, alimentación, educación, vivienda, servicios básicos y tenencia de la tierra.
- Apoyar las actividades agropecuarias, microindustriales y piscícolas para crear empleos.
- Promover el desarrollo regional mediante obras de infraestructura. **Fuente: (SHCP, 1992, p 463).**

sociedades de inversión para la promoción del desarrollo de la oferta turística, con aportaciones de los gobiernos federal y estatal, de la iniciativa privada y del sector social, dirigidos a financiar obras de infraestructura y mantenimiento de Las mismas en el marco de un comité mixto estatal (**Gómez y Albarrán, 1990: 18**).

Congruente con la política nacional para enfrentar los retos del siglo XXI, el gobernador del estado de Guerrero José Fco. Ruiz Massieu, realizó una ambiciosa política de desarrollo turístico que reposicionaría a Acapulco como un destino turístico moderno, capaz de competir ventajosamente con otros centros internacionales de recreo, lo que lo llevaría a iniciar un proyecto de gran visión en la zona oriente del puerto.

Acapulco Diamante surge como una propuesta de Estado denominado por los tres niveles de gobierno como un detonante del desarrollo que reactivaría la economía de la región, impulsando el desarrollo turístico Acapulco Diamante. Para garantizar el éxito de este proyecto es importante la realización de obras complementarias, punta de lanza será la autopista Acapulco-Cuernavaca (autopista del sol), una moderna vialidad que reduce el tiempo del recorrido desde la ciudad de México de 7 a 4 horas, generando con esto que el número de turistas aumente por vía terrestre, se eleve la ocupación hotelera, se abran nuevas fuentes de empleo, se capte un mayor número de divisas y se recauden más impuestos. Este aumento de captación servirá para reforzar el gasto social, incrementar el apoyo al campo e incentivar las actividades productivas en los municipios más pobres del estado.

Con esta reactivación económica de Acapulco, los empresarios tendrán más y nuevas posibilidades de inversión incluyendo los pequeños comerciantes locales serán beneficiados, se mejorará el equipamiento urbano no solo del sector turístico del puerto sino de también las zonas populares y en mayor medida

aquellas que colindan con el Sector Diamante. Un efecto colateral de esa autopista se verá reflejado en los beneficios que obtendrán los seis municipios que atraviesa la vialidad en la entidad, debido a que los usuarios demandaran todo tipo de servicios durante su recorrido al centro vacacional tal como menciona (Ruiz,1988: 3) Acapulco seguirá siendo competitivo frente a otros destinos más modernos e integralmente planificados, ajustándose a las políticas de cuidado urbano del Acapulco dorado y restauración integral y fomento de inversiones en el caso del Acapulco tradicional.

En el caso del desarrollo turístico Acapulco Diamante, este es una respuesta el Estado que surge en un momento de crisis económica y social durante la denominada década perdida, 1980-1990. El proyecto del Acapulco Diamante es producto de la política presidencial de corte neoliberal iniciada por Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988) y continuada por Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), apoyada por José Francisco Ruiz Massieu gobernador del Estado de Guerrero (1987-1993).

El plan sexenal 1987-1993 elaborado durante la administración de Ruiz Massieu, establece la prioridad de fomentar el turismo: por su participación en la generación de empleos y en las divisas; el Plan y Programa al Fomento del Turismo de mediano plazo previenen en la participación ciudadana en el desarrollo de esa actividad a efecto de asegurar su expansión, desarrollo nacional y la mejor contribución al desenvolvimiento del estado y el bienestar popular. Que en concordancia con la ley que establece las bases para el fomento de la participación de la comunidad se a perfeccionado una reforma y enmienda a la ley del fomento al turismo mediante la cual se establecieron diversos mecanismos para la participación de los prestadores de servicios turísticos en la ejecución de obras y en los servicios públicos que inciden directamente en el turismo **(Ruiz, 1989, p 171)**.

- Para estimular el crecimiento ordenado de esta zona y asegurar la disponibilidad de tierra de vocación turística, el gobierno del estado creó la promotora turística (**PROTUR**), a efecto de integrar un banco inmobiliario y promover desarrollos con la participación de particulares.
- Cada zona turística cuenta con una comisión mixta para la gestión de servicios públicos, un plan parcial de desarrollo urbano y un instrumento de conducta urbana.
- Ley de Fomento al Turismo, tiene como objeto regular las acciones del gobierno del estado y de los municipios para el fomento de la actividad turística, a través de regular la infraestructura física y los servicios públicos; planear la áreas territoriales de vocación turística y formar las reservas necesarias; definir la coordinación entre dependencias y entidades públicas y los particulares; establecer estímulos fiscales y realizar la promoción para la inversión del sector privado y del sector social.
- La ley previene que hará un programa de desarrollo turístico para integrar lo que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal, los ayuntamientos, y favorecer la coordinación con el gobierno federal.
- El eje del nuevo cuerpo legal es la disposición y uso de tierra como instrumento que orienta el crecimiento de las ciudades turísticas y determina la aplicación de inversiones.
- De manera complementaria se contienen disposiciones que establecen como causa de utilidad pública la constitución y preservación de reservas territoriales de interés turístico en los términos del artículo 27 de la constitución general de la república.
- Para aplicar la ley, en los aspectos de fomento y bancos de tierra, se crea la Promotora Turística de Guerrero (**PROTUR**), aprovechando la muy positiva experiencia del

CAPITULO III.

Análisis de la Zona Diamante.



fondo nacional del turismo (**FONATUR**) del Gobierno Federal.

- APROTUR corresponde adquirir reservas territoriales, elaborar planes maestros junto con particulares, llevar adelante desarrollos turísticos hoteleros, condominiales o análogos.

En 1988 se establece el programa de Desarrollo Turístico con la participación de los tres niveles de Gobierno. El principal objetivo a tratar, es la disposición y el uso de la tierra como instrumento que orienta el crecimiento de la zona diamante y determina la aplicación de inversiones.

Capítulo III. Análisis de la Zona de estudio.

3. EL VALOR DEL SUELO.

En el desarrollo de la sociedad una vez que el espacio físico-territorial entra en el ciclo de la producción es el valor que éste adquiere en los distintos modos de producción que han existido en la historia de la humanidad, desde el Comunismo Primitivo, Esclavismo, Feudalismo o Modo Producción Asiático, Capitalismo y Socialismo.

El "Valor de Uso" se entiende como el valor que tiene un bien por la utilidad en sí misma; y, por otro, el "Valor de Cambio" es el que adquiere cuando entra al mercado y se intercambia por otro bien, el cual está en función básicamente de la escases que se tengan en un momento determinado.

"Las mercancías tienden a intercambiarse por su valor de cambio, que está determinado por el tiempo socialmente necesario para producirlas sin embargo por las formas capitalistas de comercialización, aunque el valor de cambio de cualquier bien, en determinados momentos, cuando entra al mercado no es el efecto real de ese trabajo socialmente necesario, sino de otros factores que normalmente recaen

en la oferta disponible y la demanda requerida, y ese "valor" que se traduce en dinero, está por arriba de este tiempo socialmente necesario para producirlas". (Vidal, 1975, p 57).

Cabe anotar que si bien en un sistema socialista los precios de las mercancías no se rigen por la ley de la oferta y la demanda, no significa que la teoría del valor o ley del valor como algunos analistas así la denominan- no aplica cuando desaparece la propiedad privada; es decir, en el momento que la producción es controlada por el estado y en forma centralizada se toman las decisiones económicas, la determinación de los precios de los productos deben considerar su valor (Gallegos, p 22).

En lo que respecta a la plusvalía es un concepto que se adoptó para explicar el valor adicional que se produce en las materias primas y en productos para el consumo, cuando sufre una transformación, ya sea por la actividad del propio trabajador en cualquiera de sus formas: trabajador libre, esclavo, siervo u obrero o mediante la aplicación de los procesos productivos que pueden ser por medio de la organización del trabajo o de los avances de la tecnología, en cualquier momento de la historia de la humanidad, pero que parte del feudalismo y se potencia en el sistema capitalista como una forma de acumulación originaria de capital" (Op. Cit. Gallegos).

Cuando un bien - como en este caso el suelo- incrementa su valor por alguna acción que mejore sus condiciones de explotación en el que interviene la acción del hombre, o sea que le da un "plus" como se señaló anteriormente se adopta el concepto de Plusvalía. De la misma forma, cuando el suelo para usos del campo o de las ciudades se explota para obtener una ganancia se le denomina "Renta del Suelo", la cual se obtiene cuando se arrienda por parte del propietario para un uso específico.

En el análisis de la Renta del suelo, Marx sostiene que “la renta diferencial se presenta en todas partes y se ajusta a las mismas leyes de la renta diferencial agrícola donde quiera que exista renta, Dondequiera que las fuerzas naturales son monopolizables y aseguran al industrial que las emplea una ganancia excedente, ya se trate de un salto de agua, de una mina rica, de aguas abundantes en pesca o de solares bien situados, nos encontramos con que la persona que por su título sobre una porción del planeta puede alegar un derecho de propiedad sobre estos objetos naturales se apropia esta ganancia excedente y se le sustrae al capital activo en forma de renta”

(Marx, 1983).

El tiempo de trabajo socialmente necesario para producir las mercancías necesarias para la subsistencia del trabajador es inferior al tiempo de trabajo realmente efectuado por el trabajador. La diferencia entre estos dos tiempos de trabajo es lo que origina la plusvalía.

El origen de la plusvalía se basa en el acto de venta de la fuerza de trabajo que posee el trabajador. El trabajador vende su mercancía (fuerza de trabajo); ésta tendrá un determinado valor que será igual al tiempo socialmente necesario para la producción del valor de las distintas mercancías que necesita el trabajador y su familia para subsistir (alimentos, vestido, transporte, vivienda, sanidad, educación, etc.). Este conjunto de mercancías que necesita el trabajador está históricamente determinado, y es, por lo tanto, cambiante en general de modo creciente **(Vidal, 1975, p 23).**

Parte de la plusvalía es la que crean los obreros asalariados en la agricultura, de lo que la renta capitalista del suelo significan las relaciones agrarias que presupone: al propietario que da su tierra en renta por el pago de una cantidad; por su parte, el arrendatario capitalista tiene en sus manos una empresa capitalista que paga arrendamiento al propietario; al obrero asalariado que vende su fuerza

En el análisis de la Renta del suelo, Marx sostiene que “la renta diferencial se presenta en todas partes y se ajusta a las mismas leyes de la renta diferencial agrícola donde quiera que exista renta, Dondequiera que las fuerzas naturales son monopolizables y aseguran al industrial que las emplea una ganancia excedente, ya se trate de un salto de agua, de una mina rica, de aguas abundantes en pesca o de solares bien situados, nos encontramos con que la persona que por su título sobre una porción del planeta puede alegar un derecho de propiedad sobre estos objetos naturales se apropia esta ganancia excedente y se le sustrae al capital activo en forma de renta”

(Marx, 1983).

El tiempo de trabajo socialmente necesario para producir las mercancías necesarias para la subsistencia del trabajador es inferior al tiempo de trabajo realmente efectuado por el trabajador. La diferencia entre estos dos tiempos de trabajo es lo que origina la plusvalía.

El origen de la plusvalía se basa en el acto de venta de la fuerza de trabajo que posee el trabajador. El trabajador vende su mercancía (fuerza de trabajo); ésta tendrá un determinado valor que será igual al tiempo socialmente necesario para la producción del valor de las distintas mercancías que necesita el trabajador y su familia para subsistir (alimentos, vestido, transporte, vivienda, sanidad, educación, etc.). Este conjunto de mercancías que necesita el trabajador está históricamente determinado, y es, por lo tanto, cambiante en general de modo creciente **(Vidal, 1975, p 23).**

Parte de la plusvalía es la que crean los obreros asalariados en la agricultura, de lo que la renta capitalista del suelo significan las relaciones agrarias que presupone: al propietario que da su tierra en renta por el pago de una cantidad; por su parte, el arrendatario capitalista tiene en sus manos una empresa capitalista que paga arrendamiento al propietario; al obrero asalariado que vende su fuerza

de trabajo al arrendatario capitalista. Por lo tanto, bajo el capitalismo, la renta del suelo caracteriza las relaciones entre tres clases: capitalistas, terratenientes y obreros asalariados, y expresa las relaciones de explotación a que someten a los obreros asalariados los capitalistas y los terratenientes.

“En el capitalismo el suelo entra al ciclo de la economía como una mercancía que dentro del mercado se compra y se vende en función de los factores que señalamos anteriormente, y que por ser un bien raíz que permanece en el tiempo y en el espacio puede tener variaciones en su valor de uso y de cambio que le darán el precio en el mercado, mismo que además puede incrementar su valor como parte de su plusvalía generada” (Op. Cit. Gallegos).

El concepto de plusvalía es estudiado por Marx respecto a su papel del suelo en el desarrollo de la agricultura en el capitalismo, pero es necesaria su aplicación respecto al uso urbano ya que se vuelve un bien para los grandes negocios inmobiliarios y los trabajadores asalariados lo emplean para su vivienda.

La plusvalía creada por los obreros asalariados es apropiada por el arrendatario capitalista, y Marx indicaba “que la apropiación de la renta constituye la forma económica en que se realiza la propiedad de la tierra. El desarrollo de la producción capitalista en la agricultura hace que el terrateniente se convierta, de hecho, en usurero de la tierra, el cual percibe la renta y no toma parte alguna en el proceso de la producción agrícola (Lanni, 1976, p 72).

En lo que respecta a la renta de la tierra en otros campos de la producción, dentro de los cuales es el que nos interesa por los objetos del presente estudio es la producción inmobiliaria, cabe destacar que Marx estudia solamente la existencia de la tierra en la agricultura, pero señala que también es válido para la industria extractiva, esto es para aquellas ramas de producción que están en una relación de

dependencia directa con los recursos naturales, minerales, energéticos, construcción (Gutierrez, Trápaga, 1986, p 97) .

En el ámbito de las ciudades, de la misma manera que un terrateniente del campo recibe una ganancia por el solo hecho de ser el propietario, el poseedor o propietario de predios urbanos puede obtener una ganancia como producto de su renta sin intervenir en los proyectos de inversión que se realizan en sus predios; o bien, capitalizar el valor adicional que le genera algún factor de carácter objetivo, como la introducción de vialidades o redes de agua potable y alcantarillado, lo cual representa un gasto asumido generalmente por el gobierno y otras con cierta subjetividad como un satisfacción de tipo sentimental o simple capricho de algún interesado en ocupar un predio.

Es necesario anotar que todo esta base teórica parte de una de los principales rasgos del sistema capitalista que consiste en la propiedad privada de los medios de producción, y que, en este caso, el suelo en la mayoría de los países capitalistas por no decir tajantemente en todos no ha sido un bien del que todos dispongamos por el hecho de ser parte de la sociedad que nos tocó vivir, sino que normalmente proviene de la herencia de sus ancestros o de su adquisición, ya sea para cubrir sus necesidades o como un medio de inversión y negocio, y en el que adicionalmente se pueden beneficiar de su posible plusvalía generada.

Como es mencionado en el capítulo de las expropiaciones, partiremos con dos datos con relación a los costos de algunas zonas de Acapulco diamante, así como la cantidad que recibieron las personas a las cuales se les expropió su tierra:

- El Gral. Castrejón siendo gobernador del estado expropia los terrenos conocidos como *las Huertas* y posteriormente son vendidos por el mismo gobierno a un precio de tres pesos el metro cuadrado a Juan Andrew Almazán secretario de

comunicaciones en esa época, y se indemnizó a los viejos propietarios con un precio de veinte centavos el metro cuadrado.

- Sólo en algunos casos se pagaron los terrenos a entre 2.50 y 7 pesos por metro cuadrado, aunque luego la Promotora Turística, el organismo estatal creado ex profeso, los vendió a entre 300 y 400 dólares por metro cuadrado,

AÑO	EXPROPIÓ	IDEMNIZACIÓN	PRECIO DE VENTA.	ZONA
30'S	Gral. Castrejón	\$0.20 ¢ por M2.	\$ 3.00 M2.	Terrenos "las Huertas" (Fracc. Hornos).
80'S y 90'S.	PROTUR	\$2.50 y 7.00M2.	300 y 400 dólares M2.	Ejido "la Poza" (Fracc. Copacabana).

Consideraremos la tabla de arriba como punto de partida para para conocer algunos costos de predios en diferentes zonas de Acapulco terminando en una parte de la Zona Diamante:

Terrenos:

Con el objeto de estimar un posible valor de mercado de la zona de estudio y la relación costo o valor del suelo, se analizaron precios de diversos terrenos en venta con ubicación comprendida entre el Acapulco Dorado y el Acapulco Diamante. En general se observa que los precios de los terrenos fluctúan en función de tres factores:

- **localización** (con precios más elevados especialmente los predios colindantes con la línea costera o con la Costera Miguel Alemán)

- **uso permitido y vistas.**

En este sentido, los terrenos de Brisas Guitarrón tienen uno de los más altos valores por metro cuadrado, por poseer tres principales características: tiene uso condominial, se encuentran en la línea costera y tienen excelentes vistas tanto a la Bahía de Acapulco como a la isla La Roqueta. Debe resaltarse el hecho que las panorámicas que se observan desde esta zona son muy superiores a las que pueden tenerse en terrenos del Acapulco Diamante. Mientras que en la primera se observa la conformación de la playa y las montañas de toda la Bahía, la isla y el mar abierto, en los segundos sólo se tienen vistas hacia mar abierto. Fuente: (PDUZMA, 2001)

LOCALIZACIÓN DE TERRENOS INVESTIGADOS



Fuente: google.com.mx

Imagen: se ubican las zonas donde se encuentra el mayor número de desarrollos inmobiliarios.

Con el fin de conocer el valor del suelo se muestran algunos ejemplos del costo en que se adquirieron los predios y así tener la idea más clara del cambio de plusvalía con el solo hecho realizar el cambio de uso de suelo esto mediante información obtenida en catastro municipal y consultando algunos sitios web de agencias de bienes raíces.

Con frente de playa en el Acapulco Dorado:

Un terreno ubicado en la Costera Miguel Alemán, aledaño al hotel Calinda.



Foto: Hotel Calinda Beach Acapulco.

Fuente: Google.com.mx 07.11.2012. (Se muestra el valor que alcanzaron los terrenos para la construcción de este inmueble, se adquirió en 1,296 dólares por metro cuadrado (USD/m²) teniendo una superficie plana de 6,258 m² y cuenta con un frente de playa de 84 metros).

Terrenos en la zona de Brisas Guitarrón:

En la zona existe una oferta considerable de terrenos. La tabla siguiente muestra su precio, señalando su ubicación, tamaño y características principales. Todos los terrenos tienen fuerte desnivel y cuentan con vista a la Bahía de Acapulco.

OFERTA DE TERRENOS EN BRISAS GUITARRÓN

IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO (USD/m ²)	CARACTERÍSTICAS
Dos lotes contiguos con frente de playa	Magistrados	1,135 y 2,643	1,500	Condominiales
Villas Portanova	Brisas Guitarrón	246 – 346	199	Unifamiliares en desarrollo bardado
Fracc. en Costera Guitarrón	Brisas Guitarrón	450	350	Unifamiliares en desarrollo bardado
Terrenos aislados	Marina Las Brisas	542	461	Unifamiliar con excelente vista.
		658–689	250	Unifamiliar con buena vista.
		658–871	135–180	Unifamiliar con vista regular.
		837	200	Unifamiliar con vista regular, casi plano .
		304–552	130	Unifamiliar con vista marginal.
Terrenos aislados	Guitarrón	1,120–1,425	150–200	Unifamiliar con buena vista

Fuente: elaborada en base a trabajo de campo e información de catastro municipal.

Se muestran algunos predios a la venta en la zona mencionada:

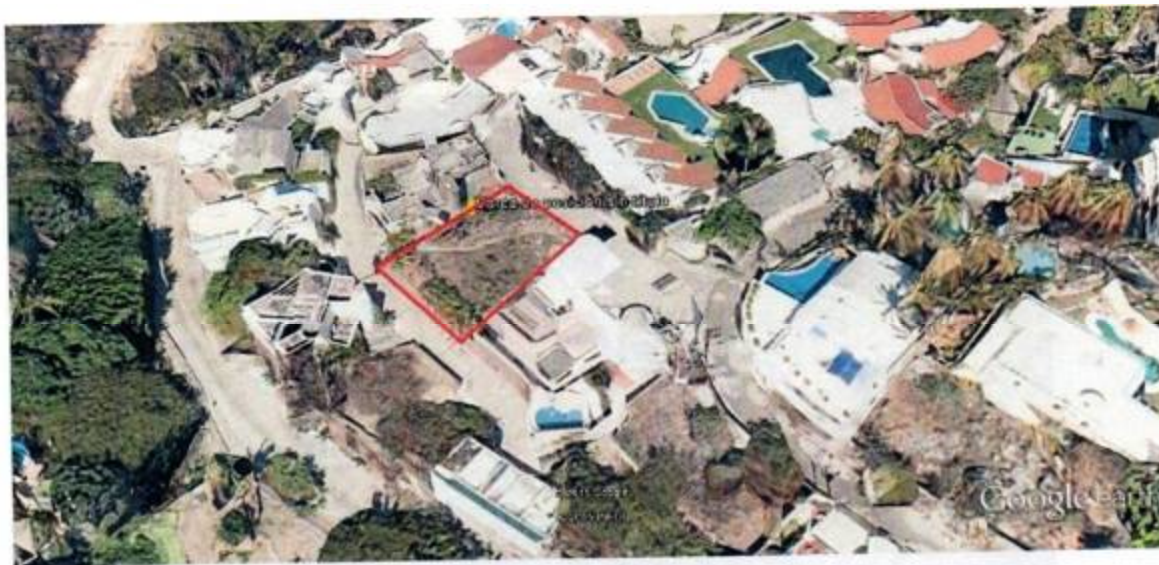


Imagen: Brisas Guitarron. Fuente: google hearth, 07.11.2012.



Imagen: Brisas Guitarron. Fuente: google hearth, 07.11.2012.



Foto: Brisas Guitarrón. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Fraccionamiento Brisas Marqués:

En este fraccionamiento se ofrecen terrenos con uso residencial o para conjuntos horizontales en los predios mayores:

- El m² de construcción se vendía a \$1,000 USD.
- Terreno con playa \$1,000 USD/m².
- Construcción con playa \$1,200 USD/M². (PRECIOS DEL 2006).



Imagen: ubicación de fracc. Brisas marqués.
Google.com.mx

Fuente:

Fraccionamiento Real Diamante:

En el fraccionamiento Real Diamante los precios de los terrenos unifamiliares son similares a los del fraccionamiento Brisas Diamante, a pesar de que las características de urbanización son más atractivas en el primero. A continuación se muestran los precios de algunos de los terrenos plurifamiliares de este fraccionamiento.

- Un terreno que colinda con el mar, con vista a la Bahía de Puerto Marqués y a la playa Revolcadero, con una superficie de 11,281 m² y una capacidad para 17 viviendas (equivalente a una densidad de 15 viviendas por hectárea neta), se ofrece en 500 USD/m².
- Otro terreno que colinda con el mar, con una densidad igual al anterior, pero con vista sólo a Puerto Marqués, de 12,301 m², se ofrece en 400 USD/m².

Terrenos con densidad de 25 viviendas por hectárea, con vista a Playa Revolcadero, de 9,783 y 13,620 m², se ofrecen en 200 USD/m²

Villas y condominios

Existe una amplia oferta de casas, villas y condominios en Acapulco, y la construcción de conjuntos de condominios tipo "Resorts" tiene un gran auge en la actualidad. En el área comprendida entre Las Brisas, Marina Brisas y Brisas Guitarrón se encuentran más de 1,250 villas privadas, y entre ellas algunas de las mansiones más espectaculares de Acapulco. La siguiente descripción muestra las principales características de comercialización de los condominios nuevos que se ofrecen. Se ordenan empezando por el proyecto que se desarrolla en la parte final del Acapulco Dorado, y con dirección hacia el último proyecto localizado en el Acapulco Diamante:

LOCALIZACIÓN DE CONDOMINIOS INVESTIGADOS.



Fuente: plan parcial Acapulco Diamante.

Costa Victoria Resort:

Se localiza al final del Acapulco Dorado, en un terreno de una hectárea con frente a la playa Icacos y aledaño a la Zona Naval. Consta de 144 departamentos distribuidos en tres torres de 26 niveles, cada una de ellas con servicios independientes (exceptuando las canchas de tenis, que son comunes a las tres torres). Cada torre tiene dos elevadores, Cuenta con frente de playa de suave oleaje, albercas, salón de usos múltiples, gimnasio Spa y 2 canchas de tenis, Los condominios miden entre 276 y 307 m², y los pent-houses 420 m². Tienen 3 y 4 recámaras con baño, y la principal con jacuzzi. Cuentan con terraza; la estancia y la recámara principal tienen vista a la bahía. Tienen cocina cerrada, y cuarto de servicio aledaño con baño y cuarto de lavado. Cada departamento dispone de dos cajones de estacionamiento, siendo su costo de hasta 600,000 dlls.



Foto: costa victoria resort, ubicado en miguel aleman 3347, icacos 39860.
Fuente: *Google.com.mx* 07.11.2012.

Villas Portanova:

- Se localiza en el fraccionamiento Brisas Guitarrón, en la esquina que forman las calles Costera Guitarrón y Barones de Portanova. Es un conjunto bardado que ofrece 7 villas y 6 lotes (el precio de los lotes fue apuntado en la sección anterior). Las villas son de tres y cuatro recámaras con baño. Cada villa tiene alberca privada y vistas a la Bahía de Acapulco. Tienen cocina cerrada y cuarto de servicio aledaño, con baño y cuarto de lavado. Cuentan con dos cajones de estacionamiento, las villas se desplantan en un terreno de entre 250 y 400 m², con un área construida de entre 250 y 270 m². El precio de venta es de entre 650 y 840 USD/m².

Condominios Torre Náutica:

- En la calle Camino a la Marina del fraccionamiento Guitarrón, se encuentra una torre descendente con frente al mar de 7 niveles y un condominio por piso. Cuenta con vista a la Bahía de Acapulco, alberca, alberca de mar y elevador. Está a la venta en esta torre un condominio de 400 m² construidos, a un precio de 650,000 dólares (1,625 USD/m²). Es de cuatro recámaras y cuenta con terraza y jacuzzi.



Foto: torre Náutica. Fuente: Google.com.mx, 07.11.2012

Ubicada en: Esq., La Explanada, Las Playas, algunos se rentan principalmente en temporada

Residencia en Marina Las Brisas:

- Esta residencia nueva se construyó en cuatro niveles, el primero de ellos para el estacionamiento de tres vehículos. En el segundo nivel tiene una suite. En el tercer nivel se localiza una amplia terraza con alberca, la estancia una recámara y la cocina cerrada (en un entrepiso está el cuarto de servicio con baño y área de lavado). En el cuarto nivel se tienen tres recámaras adicionales. Todas las principales áreas de la residencia tienen vista a la Bahía de Acapulco. Se encuentra en un terreno ascendente de 421 m² y tiene una superficie construida de 680 m². Se ofrece en 750,000 dólares (1,103 USD/m²).



Imagen: ubicación de fracc. marina Brisas.

Fuente: Google.com.mx 07.11.2012

	<p>Casa en Venta Vereda De Las Sirenas, Marina Brisas, Acapulco Gott Real Estate</p> <p>4 Recámaras</p>	<p>\$11,000,000 \$42,500,000</p>
	<p>Casa En Condominio en Venta Sendero Del Rey Acapulco, Marina Brisas, Acapulco Lider Servicios Inmobiliarios</p> <p>1023 m2 (constr) 13 Baños</p> <p>12 Recámaras 8 Estacionamientos</p>	<p>\$17,500,000 \$20,000,000</p>
	<p>Casa en Venta Marina Brisas, Marina Brisas, Acapulco Ron Lavender Y Asociados S.a.</p> <p>400 m2 (constr) 4 Baños</p> <p>4 Recámaras 3 Estacionamientos</p>	<p>\$4,602,000</p>
	<p>Casa en Venta Sc, Marina Brisas, Acapulco</p>	<p>\$10,400,000</p>

Imagen: ejemplo de costos de propiedades en brisas marina.

Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Villas Residenciales Los Arrecifes:

- En el fraccionamiento Brisas Marqués se han desarrollado algunos pequeños conjuntos de residencias. Uno de ellos es Los Arrecifes, en el cual se construyen 4 residencias de 600 m² construidos sobre un terreno de 2,500 m² de extensión total. Se ofrecen en 800,000 dólares (1,333 USD/m²).



Foto: *Villas Residenciales los Arrecifes.*

Fuente: *Google.com.mx 07.11.2012.* Ubicadas en el prestigioso fraccionamiento residencial de Brisas.

Torres Esmeralda:

- Se localiza en el área de Pichilingue Diamante en un terreno de 19,093 m². Es un proyecto conceptualizado en dos etapas. La primera etapa es un edificio de cuatro niveles con 16 condominios (6 de tres recámaras, 6 de cuatro recamas, 2 pent-houses de tres recámaras y 2 pent-houses de cuatro recámaras). Este edificio cuenta con dos elevadores, alberca y 48 cajones de estacionamiento, las principales áreas (estancia y recámaras) de cada uno de los condominios tienen vista a la Bahía de Puerto Marqués y cuentan con amplias terrazas. Las recámaras tienen baño, y se tiene jacuzzi en la terraza que da a

la recámara principal. La cocina es abierta (con barra) hacia la estancia. Aledaño a la cocina se encuentra el cuarto de servicio, con baño y área de lavado. Un condominio en el primer nivel de 223 m² construidos más 41 m² de terrazas, se ofrece en 423,000 dólares (1,896 USD/m² sin incluir las terrazas y 1,599 USD/m² si se incluyen).



Foto: Torres esmeralda. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012. ubicada en Carretera Escénica Km14, Baja Catita, Pichilingue, 39880.

Villas Quinta del Mar:

- Es un proyecto de 9,000 m² localizado en el fraccionamiento Real Diamante. Son cuatro torres de 25 condominios, que tienen vista a la playa Revolcadero. Cuenta con 4 albercas, cancha de paddel tenis, gimnasio y Spa, son condominios de cuatro y cinco recámaras con baño y terrazas con jacuzzi. Cocina cerrada, con cuarto de servicio aledaño, con baño y área de lavado. Los condominios tienen entre 375 y 640 m², y se ofrecen a un valor de entre 1,500 y 1,700 USD/m².



Foto: Villas Quinta del Mar. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Ubicadas en punta diamante

Torre Playa Diamante:

- Se encuentra entre la playa y la Av. Palmas, en el Acapulco Diamante, con frente a la playa. Consta de 35 condominios en una torre de 13 niveles. Cuenta con albercas, canchas de tenis, gimnasio, Spa, salón de usos múltiples, estacionamiento subterráneo y club de playa, el precio de un condominio en el primer nivel de 4 recámaras y 221 metros cuadrados, es de 371,840 dólares (1,630 USD/m²).



Foto: Playa Torre Diamante.

Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Villas Playa Diamante:

- Se ubica en la parte noreste de la Av. Vidafel. Se trata de un conjunto de 159 villas sobre un terreno de 51,000 m². El proyecto está dividido en tres módulos, cada uno de los cuales contará con espacio común ajardinado y alberca, además de una casa club para todo el conjunto (canchas de tenis, paddel, alberca y salón de usos múltiples). Son casas de dos y tres niveles, con tres recámaras, cada una con baño, medio baño en la planta baja, cuarto de servicio con baño, y acabados de semilujo las casas de dos niveles tienen un área construida de 154 m², que ocupan una extensión de terreno de aproximadamente 135 m². Las casas de tres niveles cuentan con 194 m² construidos. El precio de venta de las casas de dos niveles es de 176,000 dólares (1,146 dólares por metro cuadrado construido).



Foto: Villas Playa Diamante. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Playa Mar Diamante:

- Es un proyecto de 2 torres de 15 niveles con 60 condominios, en una superficie aproximada de 13,000 m² y con un frente de 81 metros sobre la playa del Acapulco Diamante. Cuenta con albercas, dos canchas de paddel y una de tenis, los condominios son de cuatro recámaras con baño y miden desde 248 m². Tienen amplias terrazas y vistas desde las principales áreas del condominio (estancia y recámaras). Cuentan con 2 lugares de estacionamiento (uno cubierto y otro descubierto) y cuarto de servicio, con baño y área de lavado. Un condominio de 248 m² se vende en 530,000 dólares (2,137 USD/m²).



Foto: Playa Mar Diamante.

Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Maralago:

En un terreno de 44,000 m² y con un frente sobre la playa del Acapulco Diamante de 250 metros, se construyen 7 torres de 13 pisos con 174 condominios. El proyecto cuenta con albercas, 2 canchas de tenis, 2 canchas de paddle, gimnasio y Spa, salón de usos múltiples y ciclopista los condominios son de tres y cuatro recámaras, con baño. Cuentan con amplias terrazas con jacuzzi. La estancia y la recámara principal tienen vista a mar abierto. La cocina es cerrada, con cuarto de servicio aledaño que tiene baño y área de lavado. Cuentan con dos cajones de estacionamiento. Un condominio en un séptimo nivel de 212 m² (incluyendo el área de terrazas) se vende en 409 mil dólares (1,929 USD/m²).



Foto: Maralago Diamante.

Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Tikal:

- Es un conjunto de condominios del Mayan Island. Es una torre de 12 pisos y 144 departamentos, sobre la playa del Acapulco Diamante. Cuenta con los servicios de todo el complejo: albercas, campo de golf, club de tenis, gimnasio, Spa y salón de usos múltiple, los condominios son de dos, tres y cuatro recámaras, con baño; la principal tiene jacuzzi. Tiene terraza frente a la estancia y a la recámara principal, con vistas al mar abierto. La cocina es abierta hacia la estancia. Aledaño está el cuarto de servicio, con baño y área de lavado. Un condominio en un décimo piso de 155 m² tiene un precio de lista de 402,000 dólares, que incluye una membresía del club de golf.



Foto: Torre Tikal. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012.

Petén: *crecimiento histórico*

- Es otra torre de condominios del Mayan Island, con 12 pisos y 48 departamentos. Además de los servicios con que cuenta el complejo Mayan Island, aledaño a la propiedad se tienen más de 3 hectáreas de espejo de agua interior navegable. Las unidades son de dos y tres recámaras, con superficies de 164 y 267 m², respectivamente. Un condominio en el sexto piso de dos recámaras tiene un precio de lista de 487 mil dólares. Considerando la política de descuentos, el precio unitario es de 2,523 USD/m².



Foto: Torre Peten.

Fuente: *Google.com.mx* 07.11.2012.

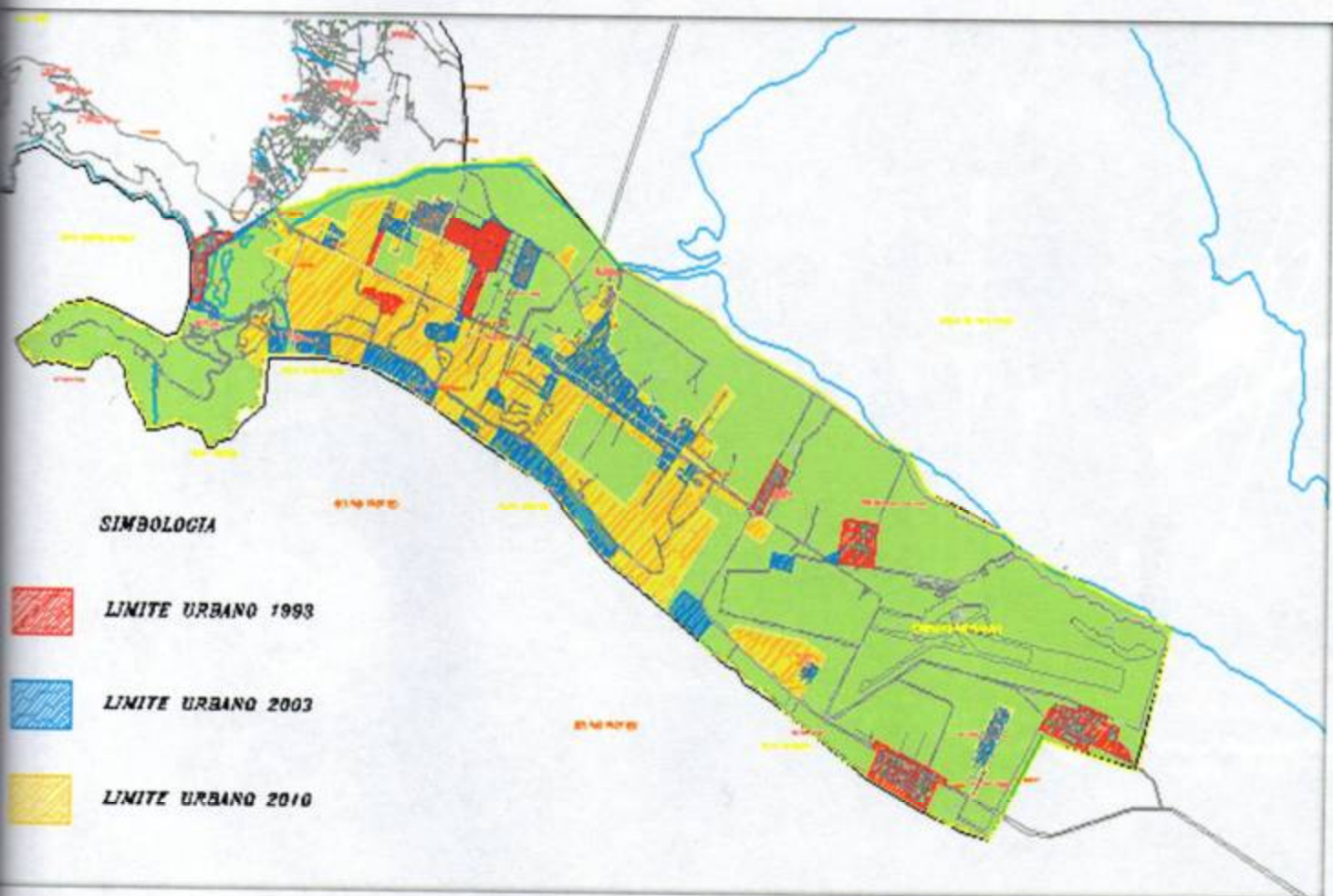
Estos son los costos de algunos departamentos, condominios, villas y residencias en Acapulco, no solo en la zona diamante sino también en diferentes puntos. Esto con el fin de tener una idea clara y a su vez darnos cuenta que por ser un lugar turístico todo se cotiza en dólares tanto en la zona dorada como en la diamante.

Fuente: estos datos fueron proporcionados por catastro municipal.

3.1 Crecimiento histórico

Uno de los factores que permite comprender las causas del desarrollo urbano de la zona estudiada, es el conocimiento de su crecimiento histórico para determinar sus características poblacionales más significativas, de superficie y usos, e identificar los hechos económicos, sociales y físicos que puedan ser causa de su desarrollo, en el año de 1993 la zona de estudio albergaba el Aeropuerto Internacional de Acapulco, y empezaban a surgir escasos conjuntos habitacionales a lo largo del Boulevard de las Naciones los cuales se encontraban dispersos, a estas fechas ya se encontraban consolidados poblados como son Puerto Marqués y Plan de los Amates los cuales tienen como principal fuente de ingresos la pesca y la prestación de servicios al turismo, al año 2003 surgió la franja hotelera ubicada desde la Playa Revolcadero hasta la Playa Diamante, así como colonias y conjuntos habitacionales los cuales fueron creados como viviendas secundarias los cuales se utilizan en periodos cortos.

Actualmente el área de estudio tiene un crecimiento acelerado ocasionado por el turismo tanto nacional como extranjero y por ser la zona de futuro crecimiento de la ciudad Acapulco debido a la falta de suelo apto para la vivienda en el centro de Acapulco. (Ver el siguiente plano de crecimiento histórico).



Plano de crecimiento histórico. Fuente:

(La zona verde representa las zonas de amortiguamiento y los demás muestran el crecimiento urbano en el periodo 1998-2010).

El crecimiento urbano en la zona Diamante, resultado del desarrollo turístico, se puede observar en la imagen de satélite de Google Earth 2010.



Figura: vista satelital del área de estudio. Fuente: Google heart 2010.

En esta imagen se muestra toda la Zona Diamante la cual es el área de estudio.

Un ejemplo claro de crecimiento es el caso de Puerto Marqués, como se muestra a continuación:

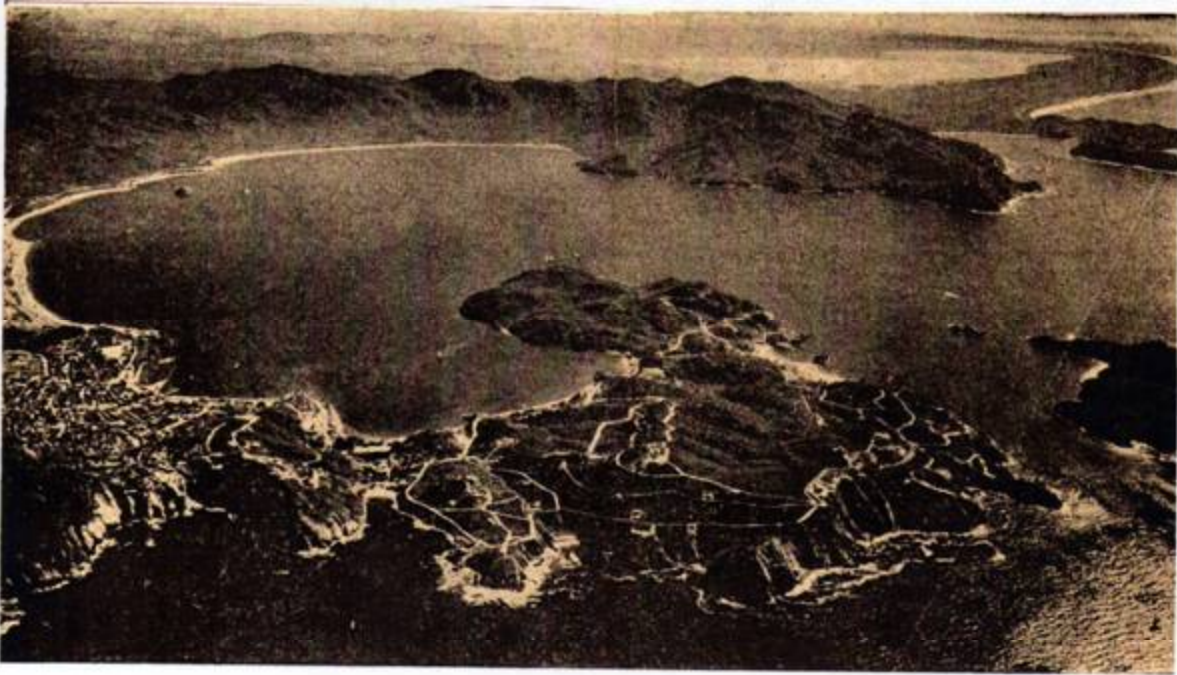


Foto: Pintos, Bahía de Acapulco, al fondo Puerto Marqués, Playa Revolcadero y Laguna de Tres Palos. Años 20's



Foto: Pintos, Puerto Marqués 1925. Puerto Marqués en estado virgen aun sin ningún desarrollo inmobiliario.



Foto: Pintos, panorama Puerto Marqués editado en los años 30, las primeras casas hechas con palapa.



Foto: Pintos, Puerto Marqués 1954, ya con los primeras construcciones.

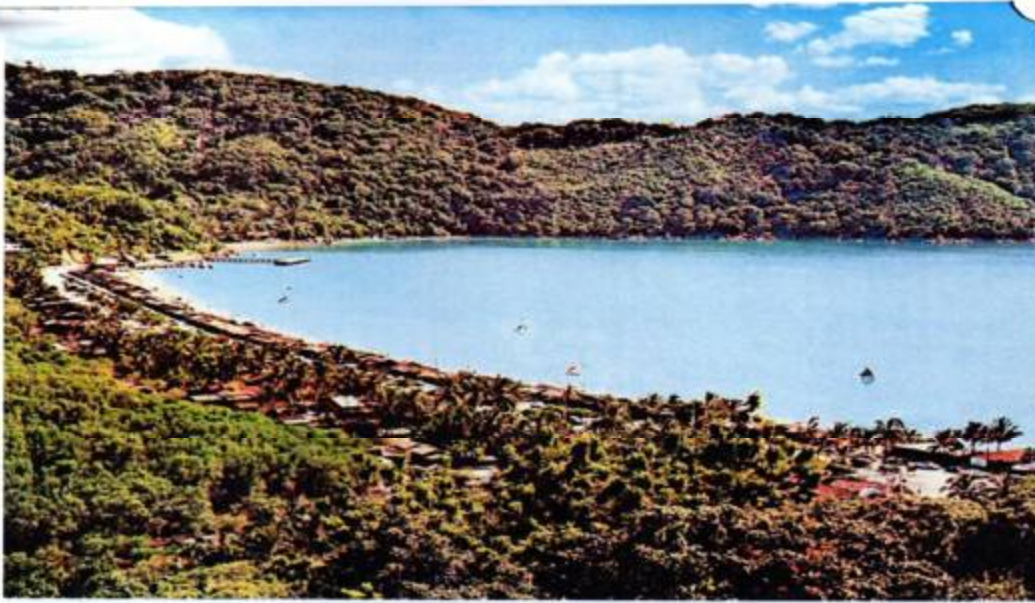


Foto: Pintos, año 1966, ya con uso de materiales tecnificados.



Foto: Puerto Marqués 2008 Fuente: google.com.mx

La vista que se muestra, con varios desarrollos inmobiliarios.

Figura 1. Uso de suelo:

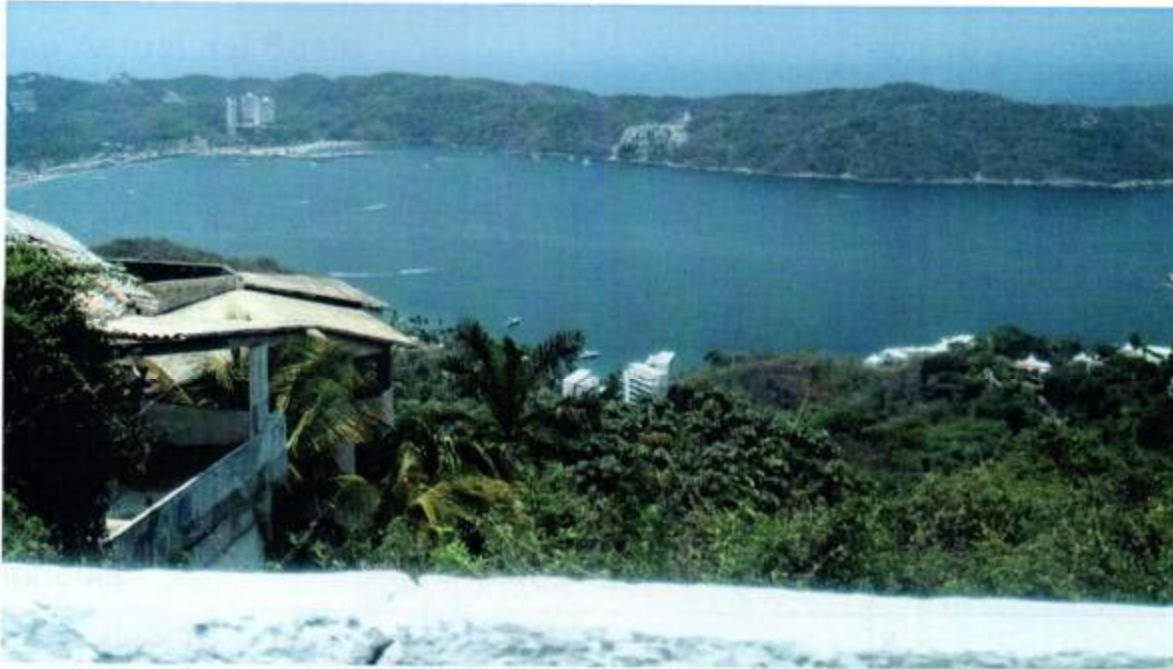


Foto: estado actual Puerto Marqués. Fuente: BASB. 2015.

En esta imagen ya se muestran todos los desarrollos inmobiliarios así como el muelle.

3.2 Uso del Suelo Urbano.

De acuerdo a la distribución de usos de suelo en el Zona Diamante, prevalece con mayor jerarquía los baldíos urbanos con una superficie de 39.840% los cuales son la única posibilidad de reserva territorial de la ciudad, mismas que deberán evaluarse cuidadosamente con respecto a sus posibilidades productivas, pendientes de terreno, limitaciones de infraestructura y factibilidad de riesgos, para definir su posible aprovechamiento en un futuro.

El uso de suelo turístico que incluye los campos de golf ocupa el 16%, y es la zona de mayor derrama económica y de empleo, seguido por el aeropuerto internacional con un 15%

El suelo agrícola y ganadero se encuentra presente dentro de la mancha urbana con el 12% de la superficie total a pesar de seguir siendo desplazado por el uso habitacional el cual ocupa el 9% destinado para la vivienda (unifamiliar y plurifamiliar)

Tabla de uso de suelo:

Uso Actual del Suelo		
Usos	Superficie hectáreas	en %
Habitacional	346.007	9
Turístico	605.423	16
Habitacional Mixto	49.862	1
Baldío	1,419.602	39.840
Aeropuerto	590.787	15
Agrícola	419.409	12
Áreas de Preservación Ecológica	139.858	4
Comercial	117.842	3
recreativo	5.866	0.16
Total	3694.659	100

Tabla: elaborada con información de inegi, Incluye áreas de Aprovechamiento Pecuario, Conservación de Flora y Fauna, Protección y Conservación de Áreas Naturales, de acuerdo al Plan Director vigente.

Capítulo IV. IMPACTO DE LA ZONA CON SU CRECIMIENTO

El área Diamante como desarrollo turístico

El área Diamante es una ciudad turística, la cual parte del espacio geográfico que se encuentra en el sector turístico, surge como un espacio urbano determinado por una actividad económica, surge como un espacio urbano determinado por una actividad económica, surge como un espacio urbano determinado por una actividad económica...

En el desarrollo urbano, el turismo se ha proyectado sobre los espacios urbanos, por una bella perspectiva, en base a un crecimiento urbano, la naturaleza se integra con el espacio urbano, como un espacio urbano determinado por una actividad económica...

CAPITULO IV.

Impacto de la zona con su crecimiento.

El área Diamante es solo un espacio presente del desarrollo de la ciudad Diamante de hecho el crecimiento de su desarrollo urbano se encuentra en el sector turístico, surge como un espacio urbano determinado por una actividad económica, surge como un espacio urbano determinado por una actividad económica...



Capítulo IV. IMPACTO DE LA ZONA CON SU CRECIMIENTO

4. Zona Diamante como desarrollo turístico.

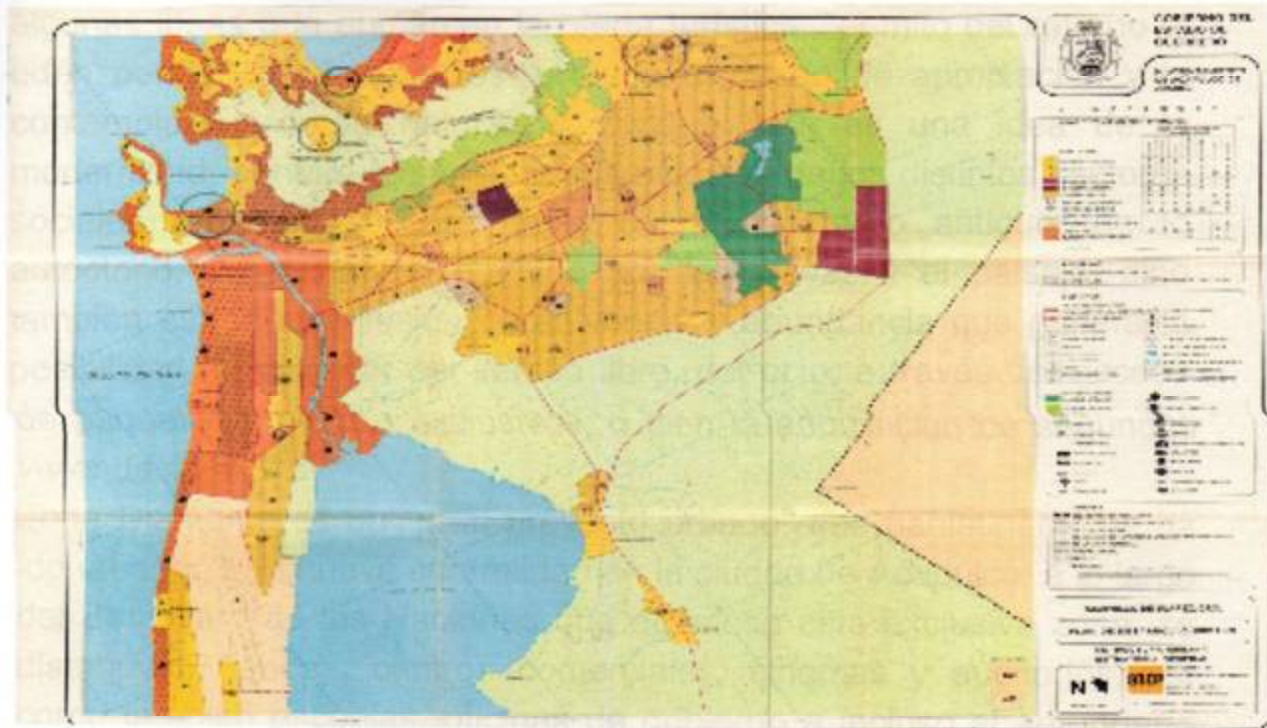
En tanto Acapulco es una ciudad turística, la ocupación del espacio se encuentra determinada por este sector productivo, tanto como por la dinámica de la acumulación capitalista.

“Bajo el neoliberalismo, el turismo se ha proyectado sobre los espacios naturales con una belleza paisajística, en busca de rentabilidad económica, la naturaleza es tratada como capital a valorizarse, como un recurso disponible que si no se explota ahora, otro lo hará, lo que lo convertiría en el ganador de una competitiva carrera por obtener la riqueza; quedando entonces fuera de la lógica de la apropiación de la riqueza”. (Isch y gentes, 2006, p 19)

El paisaje costero del litoral y lagunas en el sector Diamante ha atraído la inversión privada, por ello con toda y la vulnerabilidad física de la frágil franja costera, el proyecto de expansión de la Zona Diamante ha avanzado sostenidamente apropiándose de ese territorio, sin tomar en cuenta el impacto ambiental y social producido por los cambios de uso de suelo.

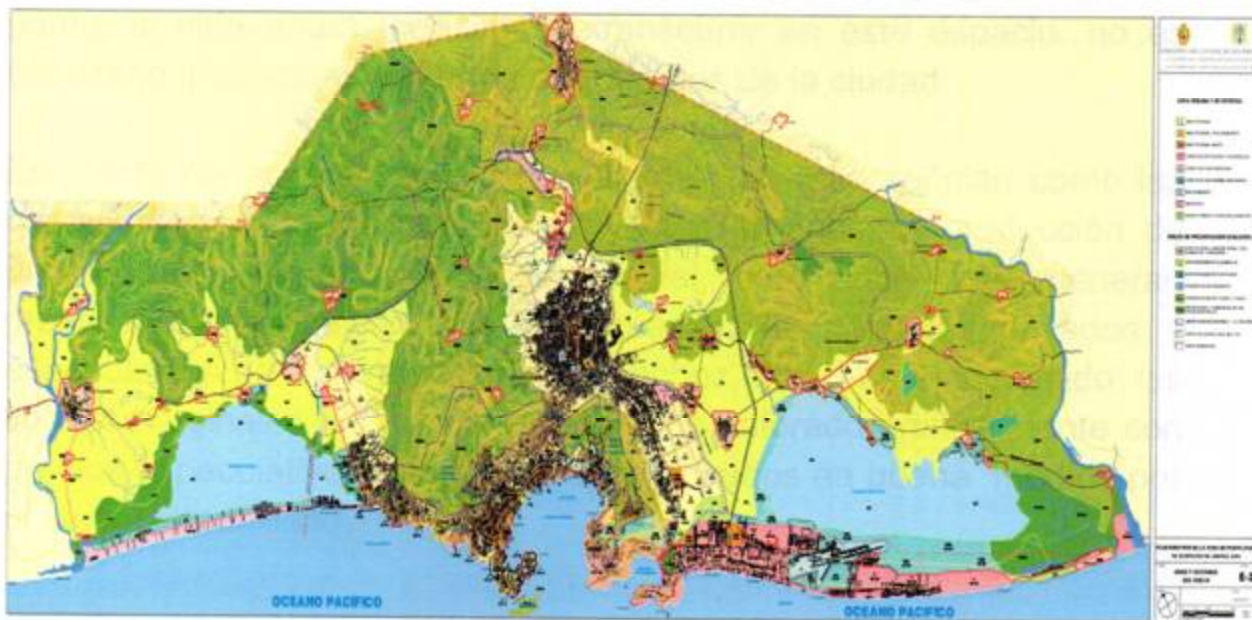
La Zona Diamante es solo la etapa presente del desarrollo de la ciudad turística de Acapulco, de hecho el imaginario de su marketing reconoce tres Acapulcos que expresan distintos periodos de su desarrollo: Tradicional, Dorado y Diamante, estos segmentos del espacio turístico son linderos que objetivan diferencias en la calidad del equipamiento turístico y urbano, son testigo también del proceso que ha observado el avance de la modernidad y sus resultados: una ciudad segmentada y polarizada, no solo entre sectores involucrados en la oferta turística, sino entre turistas y los pobladores de la ciudad, que por supuesto se ubican en espacios menos equipados y urbanizados. Pero el Acapulco Diamante es un producto de la globalización, e involucra el encuentro de ideas de la modernidad con las expresiones generadas con las nuevas formas de articulación temporal y espacial de la sociedad y su relación con los centros de poder.

Plano uso de suelo Zona Diamante 1982.



Plano: uso de suelo 1982, plan de desarrollo urbano de Acapulco de Juárez Guerrero, en estos planos se muestra el crecimiento de la zona (1982-2001).

Plano uso de suelo zona diamante 2001.



Plano: uso de suelo, plan de desarrollo urbano de Acapulco de Juárez Guerrero Año 2001(vigente).

Es por ello que en el caso de la Zona Diamante podemos reconocer algunas ideas que enmarcan la oferta turística, "el mito del retorno al edén perdido (Hiernaux, 1994), alude al deseo de apropiación y la contemplación de lo natural, y aunque esta es una idea de la modernidad, penetra los imaginarios actuales de los distintos sectores sociales, no solo con la propia búsqueda de lo antiguo, de lo autóctono, de lo natural ofrecido por las playas y el paisaje, sino también esa idea o ilusión de solvencia y abundancia que genera la posibilidad de disfrutar del tiempo libre, del ocio, a través del acceso de paquetes de lujo o exclusivos, o bien la adquisición de segundas viviendas.

Zona Diamante es un "gran proyecto urbano" que paulatinamente ha ido creando una nueva centralidad en la ciudad de Acapulco; a lo largo del Boulevard de las Naciones que atraviesa esta exclusiva zona, se distribuyen tiendas, centros comerciales, cinemas y auditorios, así como también escuelas, oficinas de gobierno e incluso el aeropuerto internacional de Acapulco; este espacio urbano ha sido transformado generando por un lado una dinámica insospechada: el desplazamiento de los antiguos pobladores, mientras para los nuevos habitantes y el turismo exclusivo, gracias al equipamiento ahora desplegado en este punto, la vida ahora toda puede transcurrir en este espacio, no es necesario interactuar con otros degradados de la ciudad.

Esto está de acuerdo con lo que algunos autores señalan como las consecuencias de los grandes proyectos urbanos, la producción de procesos de segregación socioespacial, pero sobre todo generan procesos de elitización social, valoración de capitales privados y especulación de la tierra (Vainer y Sánchez, 2002) en este sentido las tierras marginales entraron a un mercado valorado artificialmente con precios especulativos que fueron aprovechados en buena medida por el sector inmobiliario.

Hay que señalar que la construcción de centros comerciales, condominios de lujo, pero sobre todo la construcción de segundas viviendas no es en sí una parte constitutiva del turismo, representa ante todo los intereses del sector inmobiliario.



Foto: conjuntos residenciales. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012, En esta imagen se muestra uno de los tantos desarrollos inmobiliarios en la Zona Diamante.



Foto: Conjunto Habitacional Marina Diamante. Fuente: Google.com.mx En la imagen se muestra la magnitud de los desarrollos inmobiliarios de la zona diamante con detalles como albercas, grandes jardines, etc. Para uso común.

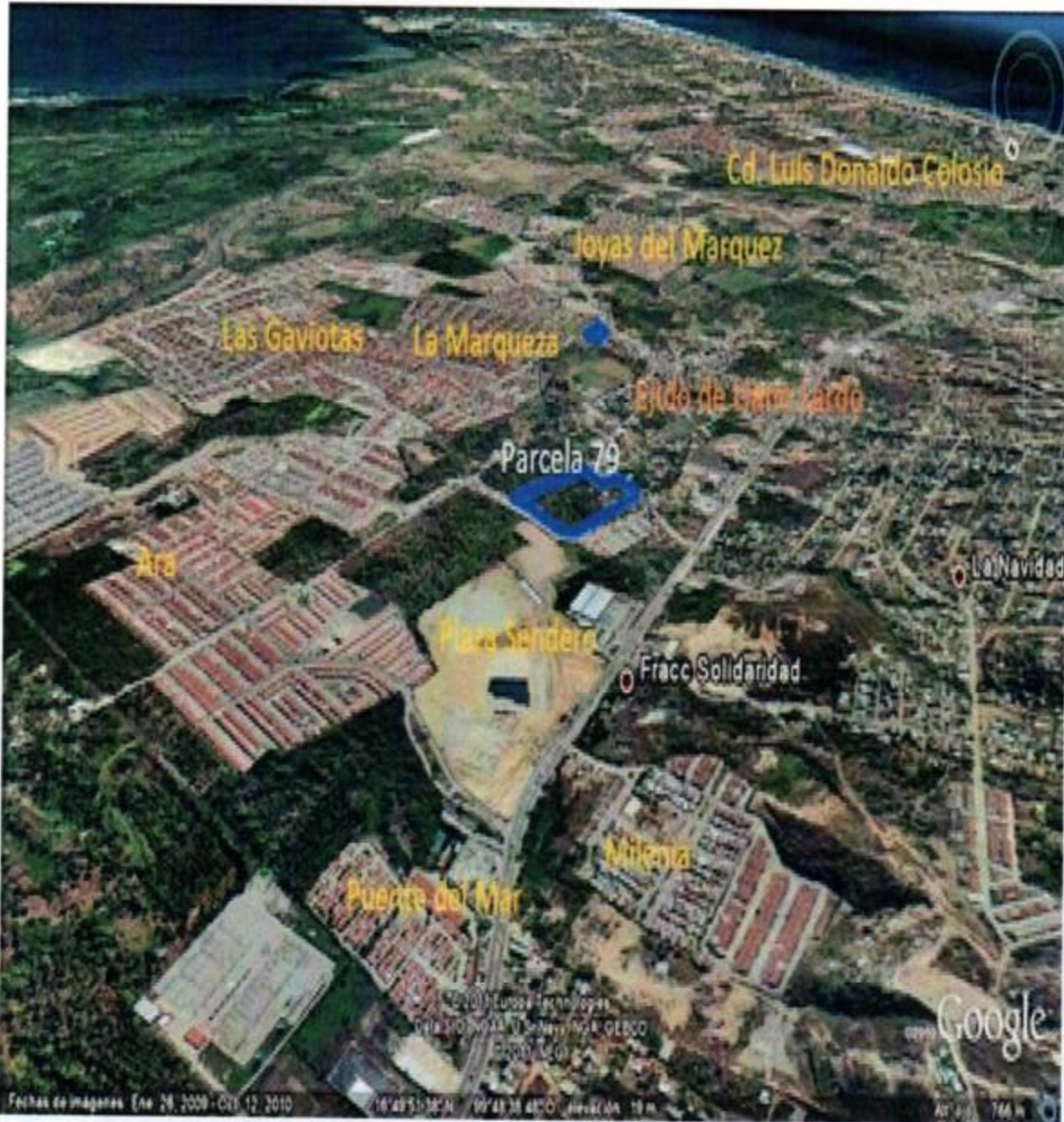


Foto: fraccionamientos en Zona Diamante.

Fuente: *Google.com.mx* 07.11.2012, aquí se muestra la mayoría de los desarrollos inmobiliarios.

También se encuentran inmuebles de atracción como lo es Mundo Imperial y centro comercial la Isla.



Foto: Auditorio Mundo Imperial. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012



Foto: Centro Comercial la Isla. Fuente: Google.com.mx 07.11.2012

Bajo la cobertura del turismo, justificado por el impulso del desarrollo, el Estado invierte dineros públicos en la instalación de la infraestructura y servicios, lo cual genera un proceso de valorización y renta de la tierra, que ha sido aprovechada por la construcción inmobiliaria en el desarrollo de servicios turísticos y habitacionales.

En Llano Largo el espacio dedicado a atender las necesidades del sector social (ejidal) entro abruptamente a la competencia del mercado de tierras, lo que genero altas ganancias a los inversionistas del sector de la construcción (Lungo, 2004, p 25) el cual plantea que se han creado condiciones para la apropiación individual de la valorización de la tierra urbana.

Pero las inmobiliarias construyen en Llano Largo con la perspectiva de ofertar preferentemente a compradores de segundas viviendas localizados en diversas ciudades del país, la reserva territorial considerada por los planes de desarrollo urbano de Acapulco no está necesariamente respondiendo a la solución de las necesidades de la población local, al interior del ex ejido, hay espacios altamente densificados donde se encuentran los antiguos pobladores y sectores empobrecidos, e incluso colonias ilegales, mientras otros, en los fraccionamientos y condominios permanecen segregados por muros o bardas perimetrales medio desiertos en tanto no todos los propietarios de sus viviendas habitan en el lugar.

"Por ello en los grandes proyectos, la construcción de las segundas viviendas, no agrega al desarrollo del turismo, si lo vemos desde la perspectiva de la democratización y no de la reproducción de desigualdades" (Lagunas, 2007, p 20).

La construcción de segundas viviendas es una tendencia que se ha explotado desde finales del siglo pasado, sobre todo en países desarrollados, se trata de flujos ciudad- campo que debido a la ausencia de planificación han conllevado un fuerte impacto ambiental;

por otro lado la infraestructura turística que genera es de poca calidad en tanto no ofrece una plataforma que facilite futuras medidas de recuperación o reconversión turística tan importante en la dinámica de este sector (Aledo, Mazón y Mantecón, 2007).

Este efecto es posible observarlo en el caso de Llano Largo, donde además de la ausencia de una planificación que dé certidumbre al desarrollo urbano de la ciudad, se agrega la falta de control de las normas ambientales y urbanas, que propician desarrollos habitacionales con carencias de servicios que ponen en duda la calidad de la oferta inmobiliaria. Sobre la inversión pública y privada en terrenos bajos y vulnerables físicamente se ciernen múltiples riesgos que cuestionan la sustentabilidad de estos desarrollos incluso del proyecto de Zona Diamante, si tan solo observamos que en cada temporada de huracanes, las lluvias deterioran la infraestructura existente, donde el Boulevard de Las Naciones se ve seriamente afectado, pero el problema generado por las constructoras en Llano Largo, se vuelve público en la medida que es el Estado el que debe invertir para enfrentar las consecuencias de los riesgos que enfrenta la población, que ahora tienen un componente construido, tanto por la voracidad de las inmobiliarias como por su doctrina económica de las políticas gubernamentales. Los recursos se concentran en lo que se considera el interés colectivo en estos nuevos escenarios de riesgo. Durante las inundaciones ocurridas durante la tormenta Henriette, el estado concentro sus esfuerzos y la inversión para recuperar el interés colectivo, que en ese caso eran las vías públicas de acceso. Esto significo concentrar recursos en el Boulevard de Las Naciones y descubrir otros espacios y otras necesidades no solo de la zona sino también del desarrollo del municipio de Acapulco.

“Pero la carga para el Estado se presenta también en la detonación de servicios públicos a los fraccionamientos construidos en Llano Largo, pues se prevén futuras demandas al ayuntamiento para la instalación o mantenimiento de estos servicios; cabe señalar que por el momento

los fraccionamientos cuentan con sus propios pozos de abastecimiento de agua y "plantas tratadoras" que únicamente trasladan las aguas residuales, y que carecen de conexión a la red pública, esto genera un problema sanitario para la zona en el presente y anuncia grandes conflictos para el futuro, pues una vez terminadas las operaciones de las empresas el manejo de la infraestructura de servicios será trasladado al ayuntamiento; nada más se han propuesto los problemas y demandas al sector público" (Aledo, 2007, p 189).

Si a esto se le agrega que en los fraccionamientos, un buen porcentaje de los propietarios viven fuera de la zona, nos damos cuenta que estas cargas al ayuntamiento llega a resultar sumamente costosa pues no se justifica la inversión con el reducido número de personas establecidas en el sector que se favorece.

Mientras la presencia del estado en la regularización y la vigilancia del cumplimiento de normas ambientales son limitadas y han conducido a un perfecto caos en el manejo del espacio en Llano Largo, los problemas ambientales se agudizan sin que existan contrapesos o la adecuada incorporación del componente de riesgo en los proyectos de desarrollo urbano.

Si se visualiza que sobre el proyecto Zona Diamante descansa, según sus impulsores el desarrollo y el futuro de Acapulco resulta paradójico ver que el desarrollo se ha adueñado de una zona vulnerable tanto física como social, cuyo resultado es, incluso en el corto plazo precisamente un riesgo anunciado y evidente que cuestiona toda presunción de alcanzar un desarrollo sustentable.

Desde las empresas parece hacerse la idea de valorizar sacando el máximo provecho al uso de la tierra urbana disponible, mientras el estado no logra establecer controles, no prevé que en el paso del tiempo tendrá que lidiar con los desastres y las deficiencias generadas por este desarrollo urbano, así como con el descontento de la población.

TABLA COMPARATIVA DE ZONA DIAMANTE:

ACAPULCO ANTES(1982)	DIAMANTE AHORA(2015)
<p>Tipo de suelo: del ejido de Llano Largo a lomas de Chapultepec; está destinado para área de reserva.</p>	<p>Tipo de suelo: Zona Diamante: Se encuentra con una serie de desarrollos turísticos en proceso y algunas localidades de carácter ejidal así como desarrollos de vivienda institucional.</p>
<p>Usos de suelo: agrícola; la mayor parte de los ejidos son para uso agrícola y de siembra. Del lado de la bahía de Puerto Marqués era considerado de uso turístico (balnearios) el único inmueble desarrollado es el aeropuerto.</p> <p>Uso de suelo de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez Guerrero, 1982 plan director urbano: El plan director urbano define los usos predominantes a que se habrán de dedicarse las áreas y predios y señala disposiciones para su compatibilidad. También se indican ciertas zonas donde es necesario instrumentar programas de diversos tipos, que se sujetaran a los planes parciales correspondientes. Los usos establecidos por el plan</p>	<p>Usos de suelo: En esta zona se distinguen dos conformaciones topográficas: las lomas de la Bahía de Puerto Marqués y las partes bajas de la Barra Vieja. Con 8,296 Has., donde el 71.18% corresponde a zonas de conservación y cultivos; los usos comerciales y turísticos agrupan el 7.64%; el uso habitacional popular representa el 3.96% y el total se complementa con el área destinada para el Aeropuerto Internacional. Para la identificación de la problemática de los sectores urbanos, éstos se han dividido en zonas homogéneas, lo que permitirá una mejor ubicación de los conflictos y de las carencias de infraestructura y equipamiento.</p> <p>Conflictos del suelo: (Sector Diamante) : así mismo se localizan</p>

serán normados por un reglamento de zonificación y uso del suelo que será expedido como instrumento propio de este plan considerando los siguientes criterios.

Zonas habitacionales:

Habitación de baja densidad:

zonas urbanizadas o de urbanización progresiva con vivienda unifamiliar.

Habitación de densidad media:

zonas urbanizadas para vivienda multifamiliar, habitación dúplex y edificios de departamentos.

Habitación de alta densidad:

zonas urbanizadas para vivienda multifamiliar, además de usos comerciales especializados, estacionamientos públicos y privados, oficinas, hospitales, clínicas, bibliotecas, templos, escuelas preparatorias y vocacionales, plazas cívicas, museos, cines y teatros.

Las zonas habitacionales se complementaran con la construcción de parques públicos, guarderías, escuelas primarias y secundarias, jardines de niños y comercio de uso cotidiano.

Zonas industriales: áreas para

asentamientos en las márgenes del Río la Sabana y en la zona de Llano Largo, considerados como de riesgo por inundación, así como:

- la ocupación con viviendas de los derechos de vía de las líneas de alta tensión.
- crecimientos irregulares en la margen oriente del Río de la Sabana.
- En esta área, se presentan problemas respecto al uso del suelo como:
 - la ubicación de asentamientos en zonas inundables, en la zona cercana delimitada por la Laguna de Tres palos, el Río de la Sabana y el Boulevard de las Naciones.
 - fuertes presiones para usos turísticos que generan, especulación con el suelo.
 - problemas de tenencia de la tierra en el ejido de Llano Largo.

Acapulco Diamante, comprende parte de los ejidos de El Marqués, La Zanja, Plan de Amates y El Potrero; en este último están en

actividades de manufactura no contaminante que podrán establecerse colindantes a la habitación, creando fuentes de trabajo cercanas a la vivienda.

Centro urbano alternativo: en esta zona se concentran los elementos más importantes del equipamiento urbano, en donde se realizarán actividades de la administración pública, comercio y servicios urbanos y se localizarán espacios cívicos. Se permitirán los usos compatibles como comercio especializado e instalaciones para el turismo.

Subcentros urbanos: zonas con características similares al anterior pero a menor escala, para establecer el equipamiento urbano de educación, salud, comercio, administración y servicios públicos, con circulaciones peatonales y espacios libres necesarios. Todos los usos compatibles deberán garantizar el estacionamiento suficiente para evitar conflictos viales.

Zonas turísticas: áreas de bajo coeficiente de ocupación del suelo, instalaciones hoteleras y condominios con servicios complementarios de

litigio 50 Has. conocidas como "Tres Vidas en la Playa", que los ejidatarios cuentan propias. Estos ejidos colindantes a la mancha urbana, son la única posibilidad de reserva territorial de la ciudad, éstas deberán evaluarse cuidadosamente con respecto a sus posibilidades productivas, pendientes de terreno, limitaciones de infraestructura y factibilidad de riesgos, para definir su posible aprovechamiento en un futuro.

La tenencia de la tierra: ha representado una dificultad seria en las posibilidades de ordenamiento de la ciudad, con base en la información del sector agrario, se distinguen varias zonas: la propiedad privada que corresponde al antiguo asentamiento del Puerto, su desarrollo inicial y a la parte costera de Puerto Marqués y Punta Diamante. El resto del territorio ocupado puede considerarse de origen ejidal, con diversas modalidades:

Los ejidos colindantes con este sector son:

Cumbres de Llano Largo, El Progreso, Garita de Juárez y Santa Cruz. El primero de éstos se encuentra en

esparcimiento y deportivos incluidos en la misma área del hotel.

Zonas de alta densidad: concentración de instalaciones hoteleras, comerciales y condominios con servicios complementarios al turismo como restaurantes, bares, cafeterías, tiendas de artesanías, regalos y demás actividades que no deterioren el medio ambiente.

Zona turística fluvial: desarrollos habitacionales – turísticos con acceso fluvial o lacustre; instalaciones de apoyo a la pesca deportiva, veleo, etc.

Playas: espacios públicos recreativos que deben conservar su paisaje y belleza natural, permitiendo la construcción de accesos, escaleras, contenciones, puestos salvavidas, instalaciones de baños, vestidores y mobiliario de apoyo.

Uso turístico restringido: zonas cuyo uso está condicionado a preservar los rasgos del paisaje natural. Para su utilización deberán presentarse previamente los estudios que así lo garanticen.

Parque urbano: zonas

proceso de regularización de la posesión de los terrenos a través de la SRA; el de Santa Cruz tiene conflictos por no haberse cumplido el objetivo de la expropiación, y un grupo de campesinos está posesionado de los terrenos.

- La escasez de reserva territorial y la especulación del suelo urbano son elementos determinantes en la expansión urbana y generadores del alto costo del suelo, sobre todo en las zonas costeras de las bahías de Acapulco y Puerto Marqués.

- La irregularidad en la tenencia del suelo es uno de los problemas más importantes en cuanto a la ilegalidad de la posesión y a la propiedad de la tierra.

- Existe un alto porcentaje de sub-ocupación de viviendas en la zona residencial

Zonas con Características Físicas y Naturales Relevantes

El establecimiento de la ciudad de Acapulco se realizó a partir de un pueblo de pescadores en colindancia con el mar y de acuerdo a las características físicas de la zona, adecuando su crecimiento a la topografía del

dedicadas al desarrollo de actividades recreativas y educativas con el fin de aprovechar y preservar su belleza natural, creando espacios libres para el desarrollo de actividades culturales y recreativas. Se permitirán los usos de jardín botánico, zoológico, acuario, juegos infantiles, embarcaderos, minitrenes, etc.

Zonas dedicadas a la conservación:

Política de preservación aplicable en bosques, praderas, montes, acuíferos y otros elementos del medio ambiente que por sus características propias condicionan el equilibrio ecológico de la región.

Únicamente se permitirá el turismo ligado a la naturaleza, como campamentos y similares.

Elementos naturales de la ciudad. _ áreas abiertas, promontorios, cerros, colinas y elevaciones o depresiones que constituyen las características físicas de la ciudad, cuyo objetivo es preservar la belleza de su paisaje natural y propiciar el aprovechamiento del suelo compatible con la preservación

lugar, la ciudad presenta varias zonas a las que se han denominado Distritos, con características preponderantes que les confieren un carácter específico, de poniente a oriente tenemos:

• Distrito Puerto Marqués,

corresponde a la zona colindante con la bahía del mismo

nombre, el poblado presenta una imagen más o menos ordenada con

construcciones de 1 nivel con vivienda popular, así mismo la zona turística

recientemente remodelada cuenta con construcciones de 1 nivel con vista al mar, ocupadas por restaurantes casi en su totalidad, presenta carencia de estacionamientos lo que ocasiona conflictos en la vialidad de acceso; al fondo se localiza el desarrollo de Punta Diamante con una imagen ordenada, áreas de alto valor paisajístico y con mobiliario urbano y señalización adecuados.

• Distrito La Zanja-Aeropuerto,

Se localiza entre el acceso a Puerto Marqués y el Aeropuerto, cuenta con un reglamento de imagen por lo que la fisonomía de

<p>del medio ambiente.</p> <p>Actividades agropecuarias. áreas destinadas a usos agropecuarios que requieran instalaciones especiales. Se permitirá la implantación de establos, corrales, lecherías, floricultura, apicultura, cultivos agrícolas y almacenes de productos agropecuarios.</p> <p>Comercio de borde: zonas ubicadas a lo largo de carreteras y calzadas en las que se permitirá el establecimiento de comercios y servicios con bajo coeficiente de ocupación de suelo.</p>	<p>la zona es adecuada a pesar de considerarse como un corredor comercial; la zonas habitacionales colindantes cuentan con edificación vernácula, conserva la vegetación del lugar en donde se ubican algunos viveros; existen vialidades sin pavimentar lo que ocasiona encharcamientos en época de lluvias.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distrito Bonfil-Barra Vieja, a este pertenecen asentamiento rurales y de servicios, como restaurantes populares que cuentan con una localización privilegiada, por su vista al mar, así como por su vinculación con la Laguna de Tres Palos y cuyo potencial ecológico y turístico no han sido desarrollados. Para esta zona se requiere de ordenamiento, reglamentación de anuncios comerciales así como de construcción, de la delimitación de derechos de vía, de zonas federales y de vialidades locales de acceso.
<p>Visión del turismo:</p> <p>Plan Nacional de Desarrollo Urbano: El plan señala a la ciudad con una política de consolidación, mediante el reordenamiento de su estructura básica y el control del</p>	<p>Llano Largo: al igual que el anterior se propone la creación del nuevo centro urbano concentrando actividades comerciales, de servicios y administrativas, así como de equipamientos medios, para estos nuevos asentamientos,</p>

<p>crecimiento urbano para aprovechar mejor los recursos naturales y generar actividades productivas que contribuyan al desarrollo económico y social.</p>	<p>su localización corresponde a la zona de centro de Llano Largo y la zonificación propuesta es habitacional mixto.</p>
<p>Plan nacional de turismo: En este plan se propone la ampliación del sistema aeroportuario, el mejoramiento de la carretera del acceso; el desarrollo de la oferta para el turismo social y la diversificación de servicios turísticos en general.</p>	<p>Diamante: se plantea el desarrollo de un nuevo centro urbano, con giros comerciales y turísticos para atender demandas diversas de la población residente en la zona y de los desarrollos residenciales y</p>
<p>Plan nacional de desarrollo industrial: considera compatibles las actividades turísticas y recreativas con las industriales, proponiendo fomentar las industrias no contaminantes que puedan integrarse a la estructura urbana para generar fuentes de trabajo cercanas a la vivienda.</p>	<p>turísticos previstos, en el acceso de la autopista México-Acapulco y cercana al fracc. Granjas del Marqués, su zonificación es habitacional mixto.</p>
<p>Plan nacional de desarrollo pesquero: propone crear un puerto especial para pesca costera en la laguna de Coyuca, manteniendo esta su carácter de reserva ecológica.</p>	<p>Actualmente se está elaborando un plan de desarrollo urbano por parte del H. ayuntamiento de Acapulco Gro. Sin concluirse hasta la fecha, por tal motivo el único plan vigente es el del año 2000.</p>

Fuente: PDU 1982.Acapulco Gro.

Fuente: PDU 2001, Acapulco Gro.

Uso de suelo de los sectores urbanos: En esta tabla se muestra como estaba planteada la distribución de las zonas o áreas de acuerdo a la planeación mostrada en el PDUCP del año 2000.

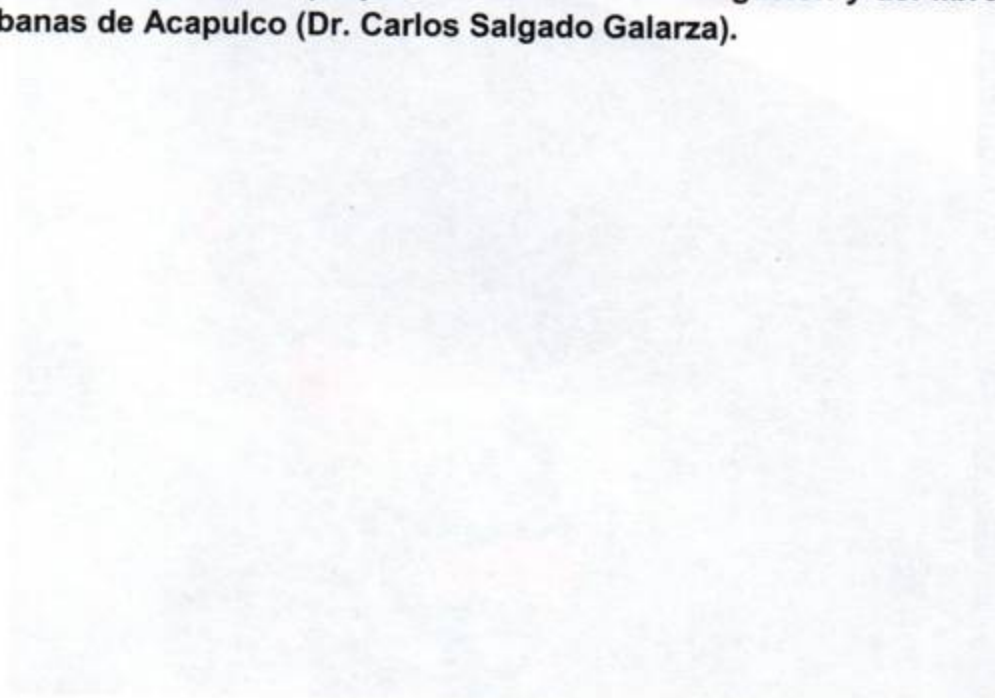
USO	ANFITEATRO	PIE DE LA CUESTA	VALLE DE LA SABANA	DIAMANTE	TOTAL HA	%
AREA URBANA Y DE RESERVA	3,703.71	3,059.37	7,008.71	6,279.73	20,051.52	18%
HABITACIONAL	1,645.62	1,704.00	5,719.23	293.34	9,362.19	8.43%
HABITACIONAL CON COMERCIO	76.56	21.19	211.54	9.6	321.09	0.29%
HABITACIONAL MIXTO	462.79	46.42	147.61	125.42	784.24	0.71%
INDUSTRIAL	0	0	246.37	0	249.37	0.22%
TURISTICO HOTELERO Y RESIDENCIAL	697.4	41.29	0	2,921.32	3,860.01	3.48%
TURISTICO CON SERVICIO	40.58	494.66	0	61.99	597.19	0.54%
TURISTICO CON NORMA ECOLÓGICA	425.25	644.96	0	2,272.03	3,342.29	3.01%
EQUIPAMIENTO	115.69	87.72	135.36	454.79	793.56	0.71%
ESPACIOS ABIERTOS	37.63	17.11	546.6	141.04	742.58	0.67%
HABITACIONAL RURAL Y DE PRESERVACIÓN	3,297.56	29,608.63	43,008.08	15,071.06	90,935.23	82.00%
AREA PRESERVACIÓN ECOLOGICA	3,297.56	26,880.71	41,712.61	14,662.61	88,573.89	79.77%
HAB. RURAL CON COMER. Y SERVICIO	0	727.92	1,295.27	388.25	2,411.44	2.17%
TOTAL	7,001.27	32,668.00	50,016.79	21,350.79	111,036.85	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de uso de suelo de los sectores urbanos, PDUCP 2001.

Tabla de antecedentes de la planeación en Acapulco:

PRES. DE LA REPUBLICA	AÑO	GOBERNADOR GUERRERO	AÑO	PRESIDENTE DE ACAPULCO	AÑO	POLITICAS DE GOB.	PDU.
ANTONIO DE LA OLIVERA	1924-1926	G. HECTOR LOPEZ	1925- 1928 DESTITUIDO	ERIBERTO TAPIA MANUEL LOPEZ LOPEZ MIGUEL P. BARRERA	1926 1927-1928 1928	*Junta federal de mejoras materiales 1924(CD. Fronterizas portuarias) *Primer plan sexenal 1933-1940.	+Primer plano regulador del puerto de Acapulco elaborado por el Arq. Juan Legarreta 1934.
ALVARO PORTES GIL	1928-1930	C. ENRIQUE MARTINEZ G. ADRIAN CASTREJON	1928-1929 1929-1933	ANGEL P. OLEA ENRIQUE LOBATO CARDENAS NICOLAS REYES	1928 1929 1930	*Programa nacional de desarrollo económico y social 1940.	+Plan regulador de la ciudad de Acapulco 1945. Arq. Carlos Contreras
ALFONSO ORTIZ RUBIO	1930-1932	G. ADRIAN CASTREJON	1929-1933	NICOLAS REYES	1930	*Programa nacional de desarrollo económico y social 1940.	Junta federal de mejoras materiales.
BERNARDO RODRIGUEZ	1932-1934	G. GABRIEL GUEVARA	1933-1935 DESTITUIDO	CARLOS ADAME	1933-1934	*Plan sexenal 1940-1946	+Comisión de planificación regional de Acapulco 1951.
OSCAR CARDENAS DEL RIO	1934-1940	LIC. JOSE I. LUGO G. ALFREDO BERBER	1935-1937 1937 1941 DESTITUIDO	EFREN VILLALVAZO ALARCON EDUARDO ESTRADA GALEANA AGUSTIN FLORES O. BALTAZAR HERNANDEZ JUAREZ DOMINGO CUEVAS LUNA	1936 1937 1938 1939 1939	*Plan nacional de desarrollo turístico 1962.	+Plano regulador de Acapulco 1960. Arq. Alberto Leduc.
MANUEL AVILA CAMACHO	1940-1946	MTR. CARLOS CARRANCO C. RAFAEL CATALAN CALVO	FEB-JUN. 1941 1941-1945	JOSE FLORES DIAZ VICENTE PERALTA EXPIDIO ROSALES ENRIQUE LOBATO CARDENAS JOSE VENTURA NERI	1941 1941 1942 1943-1944 1945-1946	*Programa nacional de desarrollo turístico 1968.	+Plano regulador de Acapulco 1969. Ing. Fernandez Cuevas
MANUEL ALEMAN VALDEZ	1946-1952	G. BALTAZAR R. LEIVA MANCILLA	1945-1951	ALFONSO MIRANDA V. ANTONIO DEL VALLE GARZON	1947 1949-1950	*Plan nacional de nuevos centros de población ejidal (1971)	+Comisión técnica plan Acapulco 1970-1976
OLFO RUIZ CORTINEZ	1952-1958	LIC. ALEJANDRO GOMEZ M. ING. DARIO ARRIETA	1951-1954 DESTITUIDO 1954-1957	ISMAEL VALVERDE DONATO MIRANDA FONSECA EFREN VILLALVAZO ALARCON LUIS MARTINEZ CABAÑAS EFREN ROMERO LOPETEGUI	1951-1952 1953.- 1954 1955 1956 1957-1959	*Ley general de publicación 1973 *Ley des. Urb. del df 1975 *Comisión nacional de desarrollo regional 1975	+Plan regulador de desarrollo metropolitano de Acapulco 1974. +Plan maestro de residuos solidos de desarrollo urbano Acapulco 1974 FIDACA 1976 (se crea por decreto)
OLFO LOPEZ MATEOS	1958-1964	ING. RAUL CABALLERO ABURTO LIC. ARTURO MARTINEZ DR. RAIMUNDO ABARCA ALARCON	1961-1963 DESTITUIDO 1961-1963 1963-1969	JORGE JOSEP PIEDRA ALFONSO VILLALVAZO RICARDO MORLET SUTTER	1960 1960-1961 1963	*Plan básico de gobierno 1976-1982 *Ley general de asentamientos humanos 1976.PDU Df. 1980	+Plan nuevo Acapulco 1975. +Ley de Des. Urb del Edo. Guerrero 1976. +PDU de 1980 acapulco, Gro.
STAVO DIAZ ORDAZ	1964-1970	DR. RAIMUNDO ABARCA ALARCON M. CARITINO MALDONADO PEREZ	1963-1969 1969-1971 MUJERE	MARTIN HEREDIA MERKLEY ISRAEL NOGUEDA OTERO	1966-1968 1969-1970	*Planes regionales, estatales y municipales de ordenamiento territorial de zonas conurbadas 1979-1980	+Plan parcial de Acapulco 1980-1981.
HECHEVERRIA ALVAREZ	1970_1976	LIC. ISRAEL NOGUEDA OTERO LIC. JAVIER OLEA MUÑOZ RUBEN FIGUEROA FIGUEROA	1971-1975 DESTITUIDO FEB-ABRIL 1975 1975-1981	ANTONIO TRANI ZAPATA ISRAEL HERNANDEZ RAMOS ISMAEL ANDRACA NAVARRETE VIRGILIO GOMEZ MOHARRO	1970-1971 1972-1974 1975 1975-1977	*Plan nacional de desarrollo 1983-1988 *Programa nacional de ecología 1984-1988	+Ecoplan de guerrero 1980. +Ecoplan del Mpio de Acapulco 1981 SAHOP. +Plan de acciones básicas 1981-1982 FIDACA. +PDU 1982, Acapulco guerrero (modificion al del 80).
LOPEZ PORTILLO	1976-1982	RUBEN FIGUEROA FIGUEROA	1975-1981	FEBRONIO DIAS FIGUEROA AMIN ZARUR MENDEZ	1978-1980 1981-1983	*Programa nacional de turismo 1984-1988.	+PDU 1982, Acapulco guerrero (modificion al del 80).
MANUEL DE LA MADRID MONTADO	1982-1988	LIC. ALEJANDRO CERVANTES DELGADO	1981-1987	ALFONSO ABGUDIN ALCARAZ ISRAEL SOBERANIS NOGUEDA	1984-1986 1987-1989	*Programa nacional de Des. Urb. Y vivienda 1984-1988	+Programa de prevención de emergencias urbanas Mpio de Acapulco SAHOP 1981
OSCAR SALINAS DE MONTARI	1988-1994	JOSE FCO. RUIZ MASSIEU LIC. RUBEN FIGUEROA ALCOCER	1987-1993 1993-1996 DESTITUIDO	VIRGILIO GOMEZ MOHARRO RENE JUAREZ CISNEROS ROGELIO DE LA O ALMAZAN	1989 1990-1993 1993-1996	*Programa nacional de desarrollo 1989-1994.	+H. Ayuntamiento PDU 1987. +Plano regulador de Acapulco 1985 (entrega al Ayuntamiento) carta de OT del estado de guerrero
ALFONSO SEDILLO PONCE MORAN	1994-2000	LIC. RUBEN FIGUEROA ALCOCER ANGEL E. AGUIRRE RIVERO	1993-1996 DESTITUIDO 1996-1999	ROGELIO DE LA O ALMAZAN JUAN SALGADO TENORIO MANUEL ANORVE	1993-1996 1996-1998 1998	*Programa nacional de desarrollo turístico 1990. *Programa nacional para la protección del medio ambiente 1990-1994. *Programa nacional de Des. Urb. 1990-1994.	+Plan estatal de desarrollo urbano 1991 SAHOP. +PDU 1997. +PDU 1998 (modificion del de 1997)
MANUEL FOX QUESADA	2000-2006	RENE JUAREZ CISNEROS	1999-2005	CP ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO.	1999-2002	*Programa nacional de Des. Urb. 1990-1994. *Plan nacional de desarrollo 1995-2000 *Programa nacional de vivienda 1995-2000. Programa nacional de Des. Urb. 1995-2000.	+PDUZMA versión 2001. +normas complementarias. +Reglamento del PDUZMA versión 2001.

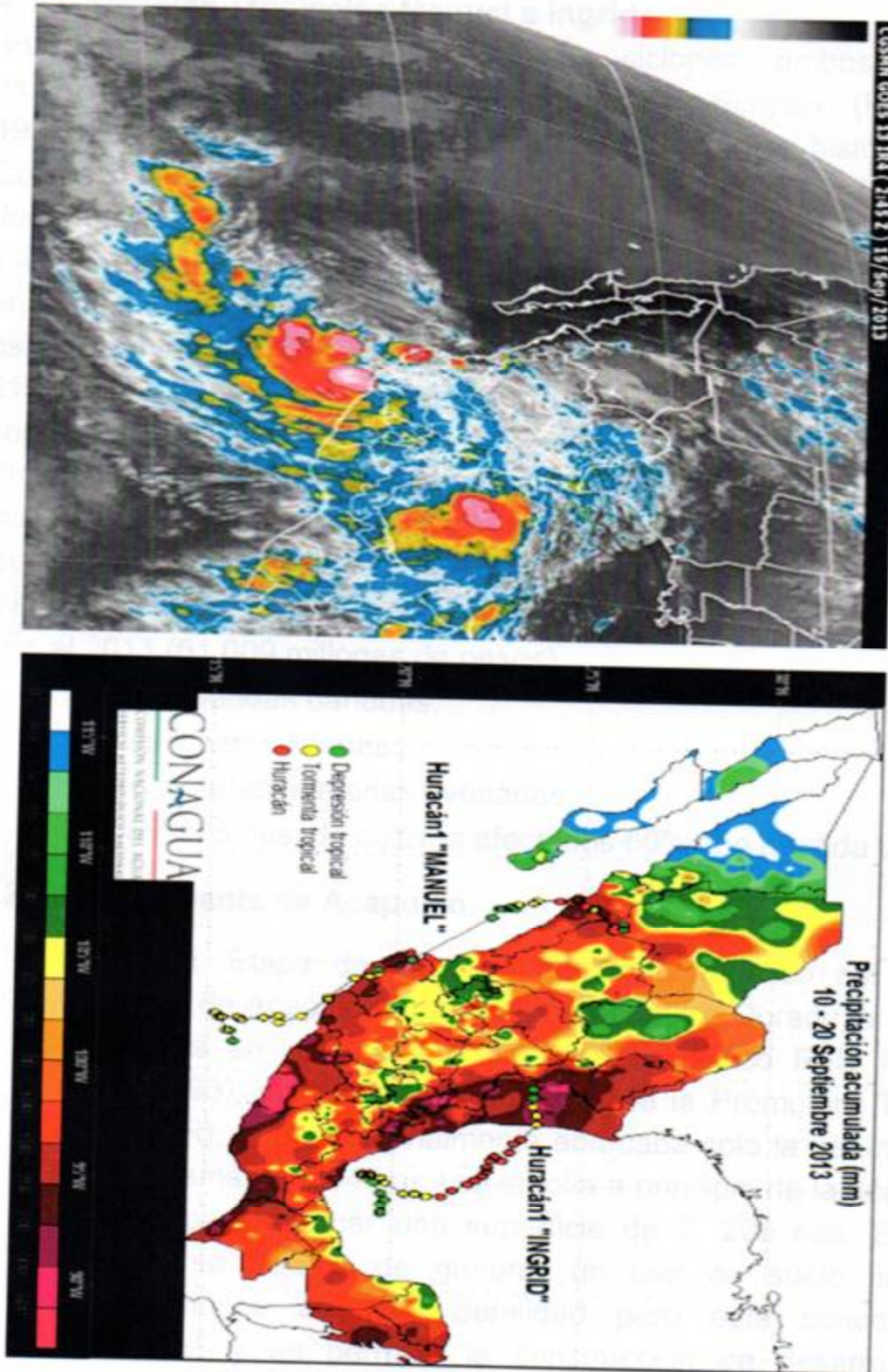
FUENTE: Elaboración propia con datos de investigación y del libro Políticas urbanas de Acapulco (Dr. Carlos Salgado Galarza).



Clonones Tropicales Manuel e Ingrid, Las lluvias de septiembre de 2013.

Figura 1. Ubicación geográfica de Acapulco en México, septiembre 2013.

Ciclones Tropicales Manuel e Ingrid. Las Lluvias de septiembre de 2013.



Fuente: SMN, reporte del clima en México, septiembre 2013.

4.1 Tormentas Tropicales Manuel e Ingrid.

Fue un impacto simultáneo de dos ciclones, ambos Ciclones alcanzaron una categoría 1 en la escala Saffir-Simpson (Paulina en 1997 fue categoría 4). Las lluvias en septiembre fueron históricas para Colima, Guerrero, Jalisco y Michoacán- el septiembre más húmedo desde 1941. Guerrero tuvo una precipitación anual en el 2013 por 1,270.7 mm de precipitación, de esta precipitación 535.5 mm ocurrió en el mes de septiembre por lo cual se generaron las inundaciones en esta zona y serios daños a la infraestructura en general afectando a 315 mil personas. Se registraron 106 defunciones 71 personas fueron sepultadas por taludes de tierra y agua en la comunidad de La Pintada, municipio de Atoyac de Álvarez. Se cuantificaron 23 mil millones de pesos en pérdidas (10.8 del PIB de Guerrero). Por lo cual Guerrero absorbió el 37.7 % del total de daños y pérdidas por Manuel e Ingrid.

En el 2013 (61,009 millones de pesos),

- 13 mil viviendas dañadas.
- 540 escuelas dañadas.
- 161 vialidades primarias averiadas.
- 215 mil 378 has. de cultivos afectados 60% con pérdida total.

4.2 Zona Diamante de Acapulco.

Es la 3a. Etapa de zona de desarrollo turístico del Puerto- Después de Acapulco Tradicional y Acapulco Dorado la cual fue impulsada en el Gobierno de José Francisco Ruíz Massieu (1987-1993), a través de la creación de la Promotora Turística (PROTUR), la cual originalmente abarcaba solo la península de Punta Diamante (264 has.) se amplía a principio de la década de los 90s para abarcar una superficie de 8, 296 has. En esos tiempos se trataba de generar un uso de suelo ligado a construcciones de baja densidad pero este concepto se distorsionó y se permitió la construcción de desarrollos de viviendas de interés social de alta densidad ocupacional.

El 27 de septiembre del 2013, ante la magnitud del desastre y múltiples señalamientos de corrupción para autorizar los asentamientos humanos en la zona Diamante, los gobiernos federal y estatal de Guerrero asumieron el compromiso de elaborar un informe sobre los orígenes del desorden urbano en las zonas afectadas por Manuel e Ingrid en Acapulco a través de una revisión documental.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), del Gobierno Federal, obtuvo la responsabilidad de coordinar los trabajos para revisar licencias de construcción, manifestaciones del impacto ambiental, modificaciones de obras, permisos para descargas y uso en áreas federales con el principal objetivo de investigar las autorizaciones de construcción de más de 36 mil viviendas entre 1986 y 2010, y más de 100 manifestaciones de impacto ambiental, la revisión de 17 ejidos de Acapulco que se convirtieron en lotes expropiados por la Comisión para la regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), 29 conjuntos habitacionales desarrollados con financiamiento federal (Infonavit y Fovisste), mientras que la Comisión Nacional del Agua revisaría las necesidades de rediseño de esa zona para el retorno a sus condiciones originales a fin de mitigar los riesgos en el marco de la seguridad hídrica.

Zona Diamante. Esquema de Inundación por Tormenta Manuel.



Fuente: Inundan Acapulco codicia de empresarios y descuido del Estado. Diario REFORMA 15/10/13, se muestra la serie de problemas por las inundaciones ocasionadas por la tormenta Manuel e Ingrid.

4.5 El Ordenamiento del Territorio

El ordenamiento del territorio como política de Estado puede ofrecernos una serie de posibilidades concretas a través de la instrumentación de medidas tendientes a lograr los siguientes objetivos:

Inducir la mejor ubicación de las actividades económicas y sociales con relación al aprovechamiento racional de los recursos naturales, formar y controlar las actividades contaminantes así como la descentralización y desconcentración económica en la búsqueda de un desarrollo regional más armónico, la delimitación de los fines y usos de la tierra, de acuerdo con su vocación ecológica y la demanda que exista sobre ella, el señalamiento de los espacios sujetos a un régimen especial de protección, conservación o mejoramiento, el equipamiento del territorio con el propósito de habilitarlo para lograr un desarrollo sustentable, la protección de las zonas de ocupación contra los fenómenos de carácter natural que puedan afectarlas, la preservación de monumentos históricos y arquitectónicos así como la conservación del paisaje.

4.6 Instrumentos del ordenamiento del territorio de Acapulco y su Zona Diamante.

- Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana. (1998, Versión 2001).
- Ordenamiento Ecológico del Municipio de Acapulco. (2002-2005).
- Atlas de Riesgos del Municipio de Acapulco. (1998, Versión 2001).
- Evaluación del Impacto Ambiental. (2002-2005).

4.7 Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco.

El objetivo del ordenamiento territorial de los asentamientos humano y del desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco, vigente el realizado en 1998, versión 2001. Identifica en la Zona Diamante problemas respecto al uso del suelo tales como:
Ubicación de asentamientos en zonas inundables.

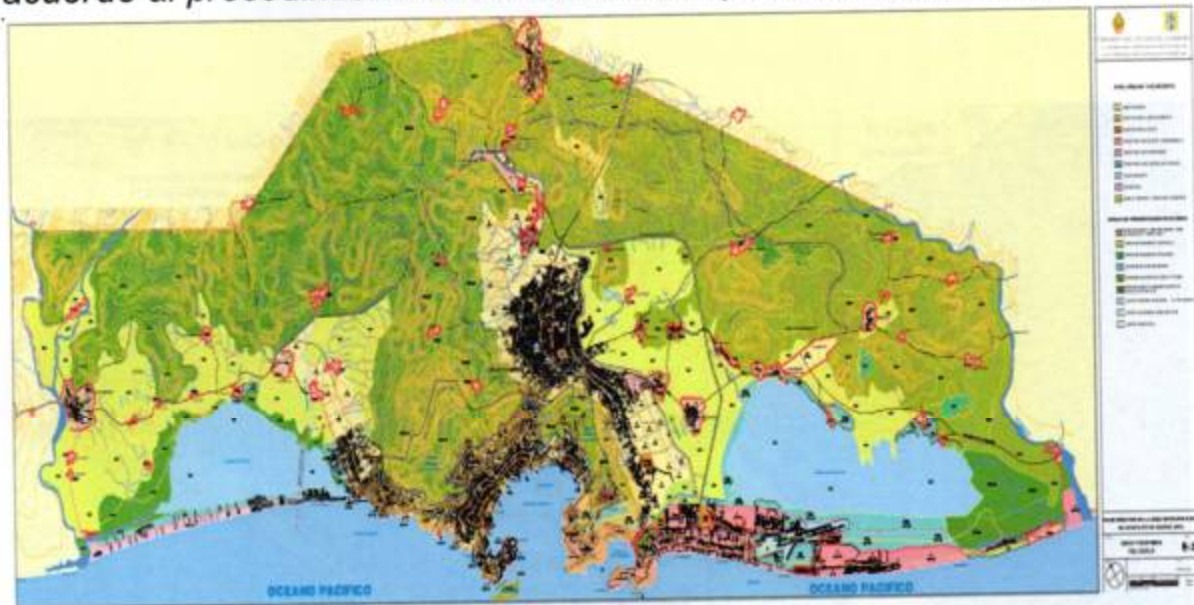
- Problemas de tenencia de la tierra.
- Fuertes presiones para usos turísticos que generan, especulación con el suelo.
- Destaca, como problemas que requieren atención emergente:
- La fragilidad de las zonas bajas, con respecto a las inundaciones.
- La falta de canalización adecuada de escurrimientos y del Río de la Sabana.
- La disposición inadecuada de tiraderos de basura.
- La contaminación de los cuerpos de agua de la zona por las carencias del alcantarillado sanitario en toda la cuenca.

4.8 Propuesta estratégica de zonificación del Suelo.

La zona Diamante concentra la oferta de posibles desarrollos turísticos en zonas de alta vulnerabilidad ambiental, de riesgo sísmico para altas construcciones y de escasez de infraestructura, por lo cual se plantean desarrollos de bajas densidades con ocupación de suelo reducida y proyectos sujetos a la instalación de plantas de tratamiento y de conservación del suelo vegetal.

Barra Vieja, al sur de la Laguna de Tres Palos, se plantea en desarrollos turísticos que ayuden al mejoramiento de las condiciones de vida de los asentamientos urbano ejidales de la zona, en los cuales se debe controlar la subdivisión excesiva del suelo. Sin embargo, el artículo 29 del reglamento del propio Plan permite la modificación de la zonificación propuesta en el mismo. De tal forma, que el Gobierno del Municipio de Acapulco ha autorizado en diversas ocasiones modificar los usos de suelo y aumentar las densidades de construcción para atender los intereses de los inversionistas, que conforme a su lógica desean incrementar sus ganancias. El artículo 29 del Reglamento del Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Gro., dice lo siguiente:

Artículo 29º. *Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante la Secretaría, presentando el estudio de Impacto Urbano que establecen los Artículos 66 y 67 y demuestre el beneficio de la misma para la Zona Metropolitana. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CUS y demás disposiciones que afecten su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.*



Plano: usos y destinos del suelo PDUCP Acapulco 2000.

4.9 Zonas de peligro por inundación de la zona urbana de Acapulco.

El Atlas de Peligros Naturales (1998) señala, que en la ciudad de Acapulco se tienen identificados a través de registros históricos, sitios con graves problemas de inundación pluvial, sobre todo hacia la parte oriental de la ciudad, en particular en la zona Diamante, las áreas de Tres Palos, el poblado de Llano Largo, la zona ubicada entre La Zanja y Laguna Negra, la Unidad Habitacional Luis Donaldo Colosio, el Revolcadero y Costera de las Palmas.

En el Atlas se señala, que estas zonas tienen una topografía plana y presentan dificultad de drenar aguas excedentes por los

estrangulamientos de los cauces naturales así como puentes y drenes para obras de equipamiento.

Zonas de peligro por inundación en la región oriental de la zona urbana de Acapulco.



Fuente: Atlas de Peligros Naturales, 2004,

Imagen: muestra las zonas vulnerables a inundaciones debido a que se encuentran entre litorales de las cuencas de ríos y cerca de la zona costera.

4.10 Microzonificación de riesgos por inundación de la zona urbana de Acapulco.

El Atlas de Peligros Naturales determinó con base en la microzonificación de riesgo por inundación, que la zona oriente, que es donde se ubica la zona Diamante, es la que presenta mayor riesgo por inundación en la ciudad de Acapulco, ya que por esta zona corre el cauce del río La Sabana que es el más grande en extensión.

El Atlas identifica con zonificación de riesgo alto a la mayor parte de los asentamientos ubicados en la zona Diamante como la unidad habitacional Luis Donaldo Colosio y las áreas adyacentes a la Laguna Negra, que se encuentran dentro de la zona de influencia natural del cauce del río la Sabana.

Las otras áreas de la zona Diamante se determinan como zonas de riesgo medio, que corresponden a la planicie de inundación natural y antiguas terrazas aluviales del río la Sabana. El Atlas de Peligros determina, que tanto las zonas de riesgo alto y medio por inundaciones son zonas no mitigables.

de obras y actividades, que son promovidas tanto por el sector privado, como el sector público, los principales cuestionamientos enfatizan, que en muchos casos las obras y actividades autorizadas a través de la EIA sobreestiman sus beneficios económicos y subestiman sus costos por externalidades de tipo ambiental y social, y que finalmente pueden contribuir a un incremento del deterioro ambiental y social, dejando sin cumplir el derecho constitucional de las personas a un medio ambiente sano.

4.12 La zona Diamante en la Evaluación del Impacto Ambiental.

La historia de la evaluación del impacto ambiental en México tiene uno de sus puntos de inflexión en la zona Diamante, en septiembre de 1994, el proyecto denominado "Desarrollo Turístico Inmobiliaria Punta Diamante" fue objeto de clausura total temporal. Esto, como resultado de la visita de inspección practicada por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, que encontró obras realizadas sin contar autorización en materia de impacto ambiental. El proyecto es de una extensión de 260 has., en 42 lotes, ubicándose en el área de la península Punta Diamante y era administrado por el Fideicomiso Punta Diamante, donde participaban la Promotora Turística del Gobierno de Guerrero y la empresa Grupo Mexicano de Desarrollo, quién era la responsable de desarrollar la infraestructura del proyecto, siendo pagada con lotes del propio Desarrollo. Sin duda alguna fue la clausura en materia de infracciones ambientales más importante a un desarrollo de tipo residencial turístico hecho en México. Este proyecto había sido el emblema de la propuesta del Gobernador José Francisco Ruíz Massieu para crear y desarrollar la zona Diamante. Después de un largo proceso de negociación, casi un año después, en agosto de 1995, el Instituto Nacional de Ecología, entonces responsable de la evaluación del impacto ambiental resolvió autorizar con diversa modificaciones el proyecto a través de un replanteamiento del Plan Maestro del Desarrollo, basado de manera fundamental en la realización de ajustes al manejo de superficies, densidades, áreas

aprovechables y de conservación. Adicional, a ello la Secretaría de Medio Ambiente, recursos Naturales y Pesca, el Gobierno del Estado de Guerrero y el Municipio de Acapulco de Juárez suscribieron un Acuerdo de Coordinación en marzo de 1995, que consideraba entre sus acciones la elaboración del ya citado Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de Acapulco.

4.13 Algunos casos de la Evaluación del Impacto Ambiental en Zona Diamante.

De la información de 12 desarrollos inundados en zona Diamante se contabilizaron un total de **17, 447** viviendas autorizadas y del análisis de 7 resoluciones de evaluación del impacto ambiental de los citados desarrollos y que sumando un total de **14,003** viviendas se encontró que:

- 2 no cumplían con el uso del suelo que establece el PDUZMA.
- 3 iniciaron obras sin autorización en materia de impacto ambiental. Además 1 de ellos sobrepasaba y por tanto no cumplía con la densidad de habitantes por hectárea que establece el PDUZMA (autorizado 8,124 hab./ha vs 10,460 hab./ha del desarrollo construido).
- 1 no cumplía con la NOM-022-SEMARNAT-2003 para la preservación de los humedales.
- Sólo 1 desarrollo no tiene observaciones.
- No obstante, los 7 desarrollos fueron autorizados.

El Plan Director Urbano vigente dentro de sus líneas de acción, resalta llevar a cabo la elaboración del presente Plan Parcial, el cual abarca a las colonias residenciales turísticas desde la colonia Icacos, Joyas de Brisamar y Brisas Guitarrón hasta los desarrollos turísticos de Brisas Marqués, Pichilingue, Real Diamante, Playa Diamante y habitacionales en Granjas del Marqués, Luis Donaldo Colosio, Vicente Guerrero, Viveristas. En este sector están inmersos varios poblados tales como Puerto Marqués, la Zanja, la

Colonia Alfredo Bonfil, Cuquita R. de Massieu, Plan de los Amates, el Podrido, Barra Vieja y Lomas de Chapultepec, en la desembocadura del río Papagayo al sur de la laguna de Tres Palos. El área de aplicación del Plan cubre una superficie aproximada de 9,413 hectáreas. La zona presenta conflictos en el uso de suelo, provocados principalmente por la ocupación de asentamientos irregulares en las áreas bajas inundables, principalmente en Barra Vieja, y la especulación del suelo para generar usos turísticos. Además, comprende parte de los ejidos de El Marqués, La Zanja, Plan de Amates y El Podrido que se encuentran en litigio por tenencia de tierra. Estos ejidos que colindan con la mancha urbana deberán evaluarse respecto a sus posibilidades productivas, pendientes de terreno, limitaciones de infraestructura y perspectiva de riesgos, para definir su posible aprovechamiento. Surge así la necesidad de normar, controlar y ordenar la zona, con un enfoque de rescate ecológico y programas de manejo de recursos naturales, dada su colindancia con la Laguna de Tres Palos y las zonas de conservación de manglares.

4.14 Zona Diamante de Lujo; Inundaciones de lujo.



Foto: inundaciones en Quinta Miramar, ubicadas en Nicolás Bravo S/N Col. Quintas Miramar, Llano Largo.

Fuente: google.com.mx



Foto: inundaciones en Quinta Miramar. Fuente: google.com.mx



Foto: inundaciones en Quinta Miramar, los afectados tratando de buscar zonas seguras trasladándose sobre los escombros.

Fuente: google.com.mx



Foto: inundaciones sept. 2013 en Fracc. Las Ceibas.

Fuente: google.com.mx



Foto: inundaciones en fracc. L. D. Colosio de Acapulco.

Fuente: google.com.mx

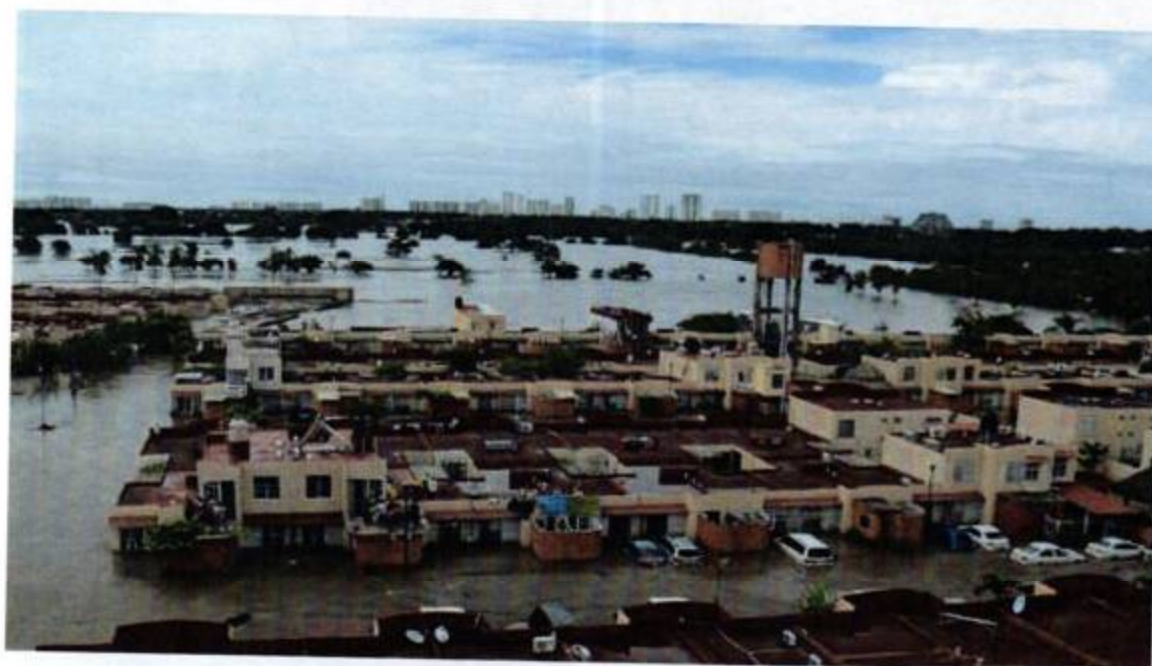


Foto: inundaciones en fracc. L. D. Colosio. Fuente: google.com.mx



Foto: áreas inundadas en la Zona Diamante, 2013.

Fuente: google.com.mx

Conclusiones.



Conclusiones:

En México una de la más clara muestra del autoritarismo de parte del gobierno ha sido hasta la fecha la expropiación discrecional, principalmente para beneficiar intereses privados y desafortunadamente sin un Pago justo y oportuno. Dando como resultado un beneficio a unos cuantos gracias a la "utilidad pública". La política mexicana ha sustentado en las expropiaciones una política de desarrollo partiendo de un "bien común", a partir del cual manifiestan que la propiedad privada no es un derecho total: las comunidades tienen derecho a hacer a un lado los derechos de propiedad para conseguir beneficios sociales considerando esta una forma de distribuir la riqueza. Pero lo incongruente es de que estos terrenos para el bien común de inmediato pasan a ser propiedad privada convirtiéndose hasta cierto modo intocables, esto es debido a que los propietarios e inversionistas para poder invertir su capital en los desarrollos turísticos esperan una inversión altamente redituable y a su vez requieren protección a sus propiedades exigiendo al gobierno todo el apoyo y todas las garantías posibles. En este sentido se puede asegurar que las expropiaciones realizadas supuestamente a favor de un "bien común" en el caso de la zona diamante han llevado al despojo injusto de pequeños propietarios y ejidatarios los cuales no cuentan con una garantía de que se les va a indemnizar, en la mayoría de los casos la liquidación de los predios se torna selectiva de acuerdo a la relación política o económica del afectado.

Se puede decir que en nuestro país, las expropiaciones no son en lo más mínimo un instrumento de distribución de la riqueza, la mayoría de los infortunados por la expropiación son de escasos recursos y los predios que les quitan terminan siendo de personas influyentes o grandes empresas.

En el caso de la Zona Diamante en la mayoría de los predios expropiados en todo momento han beneficiado a unos cuantos, las inversiones y los empleos prometidos han resultado con mínimos

beneficios en comparación con el gran daño de quienes han llegado a perder su único patrimonio.

El "bien común" que se plantea puede ser cuestionado puesto que no promueven acciones correctas y que surtan efecto en contra de la pobreza y la desigualdad social y en la mayoría de las veces tampoco se liga con una efectiva promoción de acciones productivas, creación de infraestructura y sustentabilidad ambiental. De tal manera las expropiaciones de la Zona Diamante han corregido algunos aspectos, pero falta mucho que implementar para que dichas expropiaciones cumplan con la función para el cual fueron instrumentadas, en este sentido se pueden tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- La evaluación del impacto ambiental es un instrumento muy limitado, que ha sido degradado a un mero trámite burocrático para justificar lo injustificable. Los impactos de los proyectos son evaluados de manera aislada, sin considerar los impactos acumulados por todos los asentamientos en el ecosistema. Entendiendo, que dichos impactos no son lineales, sino que son modelos muy complejos y azarosos, como la naturaleza misma.
- La opinión de las áreas del desarrollo urbano y de la protección civil debe ser vinculante a las autorizaciones ambientales. El sector ambiental debe trabajar en cooperación con dichas áreas. Si el área de urbanismo, arquitectura, ingeniería, geología, biología entre otros dice que ahí no se puede construir más que un máximo de viviendas, debe atenderse esa indicación; si el área de protección civil dice que el área es de inundación debe también atenderse esa indicación. Si no existe opinión alguna en los tiempos formales de la evaluación por precaución debe negarse la autorización ambiental.
- También en la evaluación del impacto ambiental en áreas de ecosistemas fluviales, debe tener una opinión vinculante preponderante la autoridad del agua. Si también no existe

opinión alguna en los tiempos formales de la evaluación por precaución negar la autorización ambiental.

- Qué en los planes de ordenamiento urbano, los cabildos no deben jamás trabajar a la complacencia del inversor para construir un asentamiento, tomando en cuenta que los principales cambios de usos de suelo se han dado por parte de las autoridades principalmente.
- La participación de la sociedad organizada en la toma de decisiones debe ser real. Los principales proyectos deben tener seguimiento por la sociedad en todas sus fases, considerando siempre internalizar costos ambientales y sociales, ya que es lamentable que se organicen "consultas ciudadanas" de parte de las autoridades para con la sociedad y que esto dé como resultado solamente letras muertas.
- Se debe ir con la naturaleza y no en contra de ella. Un defecto humano es la necedad apuntalada por la necesidad, la gente no puede permanecer en zonas expuestas a nuevas inundaciones o deslaves. Ninguna obra hidráulica puede garantizarles que eso no vuelva a suceder, hay que lograr reubicar a aquellas personas que se encuentren expuestas y vulnerables a peligros como las tormentas y sismos.
- Se debe ser cuidadoso con aplicar soluciones aisladas meramente tecnológicas, de canales y dragados. Se deben buscar soluciones integrales, de ecosistema y de ingeniería ecológica esto con el único fin de salvaguardar los pocos "pulmones" que aún se conservan.
- Es necesario evaluar e informar de manera detallada a la sociedad sobre las causas del desastre de septiembre de 2013. No con un afán meramente punitivo, sino correctivo, para que esto no se vuelva recurrente y más grave en el corto plazo, ya que al ser una zona tropical y en las condiciones en que impunemente se desarrolló la punta diamante no estamos exentos de que esto vuelva a suceder.

- Si no se toma de manera real la opinión de la sociedad, se está condenado a repetir la misma historia. Al parecer, muchos de los proyectos en la "reconstrucción" se reconstruye para que se vuelva a destruir. Es un círculo perverso donde sólo ganan los mismos de siempre y pierden los mismos de siempre.

Esto nos lleva a la conclusión de que gracias a los sorprendentes cambios del uso de suelo la mayor parte de las veces sin autorización legal se logra lo que se ha desarrollado en toda la Zona Diamante, el principal punto de alerta fue en el momento en que los "ingeniosos desarrolladores inmobiliarios y comerciales" comenzaron sus construcciones en zonas de manglares, los intentos de desviar los cauces y escurrimientos naturales ,nos dotaron de los maravillosos conjuntos habitacionales inundables en cada época de lluvias.

Por otra parte se puede señalar que en el PDU de 1982, se proponía como zona de reserva para crecimiento urbano con todas las limitantes legales que se marcaban en dicho documento, inclusive se hacían propuestas de cómo es que se idealizaba esa zona para el año 2000.

Ya para el año 2000 en el PDUCP de Acapulco de Juárez Gro, ya se había ocasionado el caos total, ya que el uso de suelo ya se había violentado a diestra y siniestra garantizando así los intereses políticos y económicos de unos cuantos.

El PDUCP del 2000 es el único autorizado hasta la fecha y no hay ningún documento que rija el uso de suelo ni todos los lineamientos para construir o desarrollar un complejo residencial o comercial que no violente dicho plan.

En el 2005 se intentó modificar o actualizar el plan sin éxito alguno, y a la fecha se encuentra el H. Ayuntamiento municipal de Acapulco desarrollando una actualización del PDU sin hasta el momento concluirlo por lo tanto el único vigente es el año 2000.

Cabe hacer mención que existe mucha más información pero debido a la poca disposición de algunos "encargados de áreas" y a la corrupción que se maneja en las dependencias (como es el caso de la secretaria de la reforma agraria) no la pudimos plasmar en este documento, información muy valiosa como son los planos de los ejidos en conflicto por las expropiaciones, el FIDACA entre otros. Dichos planos se encuentran en la SRA y se tiene que pagar un costo alto por consultar los mismos, ahí se encuentran todos los planos de todos los ejidos involucrados en toda la Zona Diamante.

Dorells, Manuel. 1966. *El problema de la vivienda social*. Editorial, sigo, 200 México.

Escobar, María. 1976. *La ciudad Urbana*. El siglo xix México.

Urbanismo de arquitectos y urbanismo. Cuernavaca, Estado Morel, 2ª edición México: triles 2007.

Encarnación, urhua, 1982, los problemas del urban en acapulco.

Escobar, María. 1974. *Los planes del urbanismo*. Universidad, Colegio de México, en el Centro del Museo, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales y Institutos Internacionales.

García, Domingo. 1979. *Introducción al urbanismo*. Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones, México 20, D.F.

Alfonso, Carlos de Jorge. 1971. *La zona de Playa del Sur*. Universidad Nacional Autónoma de México, D.F.

Encarnación, urhua. 1982. *Región de Investigación del proyecto de desarrollo urbano de la zona de Playa del Sur*. Centro de Investigaciones, D.F.

Encarnación, urhua. 1982. *La zona de Playa del Sur*. Centro de Investigaciones, D.F.

Bibliografía:

- Atlas de Peligros Naturales, 2004.
- Aníbal Quijano D. 1968, "Dependencia cambio social y urbanización en Latinoamérica", Revista Mexicana de Sociología, Año XXX, vol. XXX, Núm. 3, julio-septiembre.
- Aledo, mazon y mantecon, 2007.
- Castells, Manuel. 1985. Crisis urbana y cambio social. Editorial, siglo, xxi México.
- Castells, Manuel. 1976. La cuestión Urbana. Editorial siglo xxi México.
- Diccionario de arquitectura y urbanismo, Camacho Cardona Mario, 2ª. Edición México: trillas 2007.
- Encarnacion, ursua, 1992, los problemas del agua en acapulco.
- Frick, Dieter. 2011. Una teoría del urbanismo. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Facultades de Ciencia Política y Gobierno y Relaciones Internacionales.
- García, Domingo. 1961. Iniciación al urbanismo. Universidad Nacional Autónoma de México Ciudad Universitaria. México 20, D.F.
- Gallegos Contreras Jorge, 2007. Sobre la Renta del Suelo Urbano. Trabajo por publicar. SEPI, ESIA-UZ del Instituto Politécnico Nacional.
- Gallegos Contreras Jorge. Reporte de Investigación del proyecto; Regularización de la Tenencia e Infraestructura en Acapulco, Gro, Secretaría de Investigación (SIP) del Instituto Politécnico nacional (IPN).
- Gutiérrez Pérez Antonio y Trápaga Delfín Yolanda. Capital, renta de la tierra y campesinos. Ediciones Quinto Sol. 1ª. Edit. México, 1986, p.97.
- Gómez y Albarrán, 1990: 18

- Harvey, David. 1979: Urbanismo y Desigualdad social. Editorial siglo xxi México.
- Harvey David. Ciudad, urbanización y sistema económico, en sociologia.fsoc.uba.ar/programas/se/se283.pdf
- Hiernaux, 1994.
- Isch y gentes, 2006: 19.
- Jaime Dorselaer y Alfonso Gregory, La urbanización en América Latina, t. I, Bogotá, Feres, p. 12.
- Lanni, 1976; 72
- Ley No, 64 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero. Artículo 1
- Lungo, 2004, p 25.
- Lagunas, 2007, p 20.
- Marx Carlos. El capital, Crítica de la economía política. Editorial Fondo de Cultura Económica. Vol. III. 19ª impresión, México, 1983.
- Manifestación de Impacto ambiental, Modalidad del Plan Maestro de Punta Diamante Acapulco, Gro. Elaborado por INPLAN. Ingeniería y Planeación S.A. de C.V, p. 6
- Parck, R. E., Burgess, E. W. y McKenzie, R. D. 1925: The city (Chicago).
- Plan director urbano y de ordenamiento territorial de Acapulco 2001-2006.
- Ramírez Mendoza, M. G. (1979)"El impacto del turismo en el desarrollo socioeconómico de Acapulco").

Ruiz, 1989:171

Rueda Gaona Antonio. Determinantes e interpretaciones de la renta del suelo urbano; El problema territorial en la ciudad de México. Tesis para obtener el grado de Maestro en Ciencias. Sección de Estudios de Posgrado e Investigación de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura- UZ. México. 1993.

Secretaria de Hacienda y Crédito Público, 1992, p 463.
(S. E. D. U. E. 1990, p 32-33).

Topalov, Christian. Sobre ganancias y rentas del suelo en la ciudad capitalista. Mounton, Paris, 1970

Salgado, Carlos. 2007, Políticas urbanas de Acapulco, impreso y hecho en México, 2ª. Edición.

Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco 2001. 197 Artículos 27 y 115 de la Constitución Política, y 4,5,6,9,11,15,17 y 19 de la ley General de Asentamientos Humanos.

Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco (PDUZMA) de 2001.

Plan de Desarrollo Urbano de Acapulco, Guerrero.

Vidal Villa José M. Estructura y organización económica internacional. I. Iniciación a la Economía marxista. Editorial Laia, Barcelona, España, 2ª, edición, 1975, p. 57

Vainer y Sánchez, 2002

(<http://definicion.de/crecimiento/>) 9:45 am 07. 11. E2012

(<http://es.wikipedia.org/wiki/Urbanismo>) 9:50 am 07. 11. E2012
Enciclopedia.

<http://www.google.com.mx/> 9:55 am 07. 11. E2012

<http://www.suracapulco.com.mx/nota1e.php?id-nota-46834>

10:00am 07. 11. E2012

<http://www.igeograf.unam.mx/instituto/publicaciones/boletinbol/37art.8.pdf> 10:05 am 07. 11. E2012

<http://pdpa.georgetown.edu/Constitutions/Mexico/mexico1917.html> 10:10 am 07. 11. E2012

<http://www.jornada.unam.mx/2002/10/10/052n1con.php?printver=0>
10:15 am 07. 11. E2012

<https://caminodeguerrero.wordpress.com/2013/04/20/zona-diamante-la-guerra-por-las-tierras-ejidales/> 10:17 am 07. 11. E2012

http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4655960&fecha=21/05/1990 10:20am 07. 11. E2012

<http://www.lajornadaguerrero.com.mx/2007/02/12/index.php?seccion=sociedad&article=007n1soc> 10: 35 am 07. 11. E2012

Diario oficial.

Informe anual protur 2005.