

00149

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

---

## “ARQUITECTURA TURÍSTICA EN MÉXICO”

PROCEDIMIENTOS Y ESTRATEGIAS DE DISEÑO PARA UN NUEVO CENTRO TURÍSTICO

### TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:  
MAESTRO EN ARQUITECTURA PRESENTA:

**ARQ. DAVID ANTONIO GONZÁLEZ PIÑA**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# **“ARQUITECTURA TURÍSTICA EN MÉXICO”**

PROCEDIMIENTOS Y ESTRATEGIAS DE DISEÑO PARA UN NUEVO  
CENTRO TURÍSTICO

## **TESIS**

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:  
MAESTRO EN ARQUITECTURA PRESENTA:

**ARQ. DAVID ANTONIO GONZÁLEZ PIÑA**

---

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

SEPTIEMBRE DEL 2004

## JURADO

**DIRECTOR DE TESIS:**

Dr. Álvaro Sánchez González

**SINODALES PROPIETARIOS:**

Dr. Mario Camacho Cardona

M. en Arq. Alejandro Cabeza Pérez

**SINODALES SUPLENTE:**

Dra. Consuelo Farias Villanueva

M. en Arq. Lucía Santana Lozada

## PRÓLOGO

La presente investigación la he basado en los inicios de mi actividad profesional, incluyendo el trabajo de algunos otros investigadores colegas y amigos.

Los segmentos del trabajo presentados en letra cursiva, fueron extraídos de los libros citados en los correspondientes pies de nota.

El desarrollo del presente trabajo de tesis, no hubiera sido posible sin el apoyo informativo y los comentarios de las siguientes personas e instituciones:

FONATUR, GRUPO ICA, UNAM, UVM, CONZA y la acertada participación de la Dra. Ana Ortiz Angulo, a quienes agradezco el apoyo incondicional su interés y su alta responsabilidad.

Dedico este trabajo a mi esposa Adriana, a mis hijos Mariana y David esperando me recuerden siempre como yo a ellos.



Agradezco a mis padres, por creer siempre en mí, por apoyarme en todo, por apoyarme siempre.

## “ARQUITECTURA TURÍSTICA EN MÉXICO”

### ÍNDICE GENERAL

	Pág.
Fundamentación teórica	6
Marco metodológico de referencia	7
Sector al que va dirigido	8
Hipótesis	9
Objetivos particulares	10
Índice del contenido	11
Bibliografía	114

## FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Nuestro país vive momentos de cambios y reajustes en su vida política y por ende, económica, lo cual repercute en todos los ámbitos sociales.

La Arquitectura y su devenir no es ajena a toda esta situación económica y social del país, ya que la arquitectura y el desarrollo social están indisolublemente ligados directamente por la exigencia y necesidad de un país carente de empleos, satisfactores tecnológicos y sistemas de planificación.

Bajo el esquema potencial de desarrollo nacional se han detectado por lo menos tres grandes áreas en las que desde nuestro punto de vista la Arquitectura y la construcción participan activamente:

1. La materialización de bienes básicos ligados al mejoramiento de la calidad de vida de la población.
2. La generación de oportunidades de empleo y de movilidad social.
3. La implementación de infraestructura material básica para que nuestro país incremente su desarrollo económico y tenga la capacidad de sostenerlo a largo plazo.

Dentro del tercer punto se encuentra la implementación de infraestructura material básica para un país, por lo tanto refiero a la arquitectura turística como una de las áreas más importantes de apoyo a este sector y en ella enfoco la investigación con el estudio y análisis de los procesos de planeación y evolución arquitectónica de espacios turísticos de nuestra infraestructura Nacional.

La elección del tema de investigación recae directamente en una de las grandes áreas de las que se compone la estructura turística de nuestro país: Las áreas de las que se compone son las siguientes:

Área de administración.  
Área de comportamiento humano y socioeconómico.  
Área de investigación y tecnología.  
Área de patrimonio turístico.  
Área de relaciones públicas y comerciales.

El estudio que se realizó se centra en el área de **investigación y tecnología**; dado que la importancia de ésta área radica en que el turismo, como fenómeno relativamente nuevo, requiere detectar, analizar y desarrollar todos aquellos factores que lo afecten así como determinar procedimientos y sistemas que hagan cada vez más eficiente su evolución.

En la década de los 70's, México inicio la construcción de algunos centros turísticos previamente planificados. Otros han nacido de la nada.

La mayor parte surge producto de lotificaciones que emprendió la actividad privada, generalmente en terrenos al borde de las playas con potencial turístico.

Otros no solamente en terrenos junto al mar han surgido sino que han crecido y se han desbordado de su tamaño previsto incluso crecen sin que se conozca cuál va a ser su límite desfigurando lugares de gran belleza natural y urbana.

En la actualidad muchos proyectos de inversión privada se agregan a los sistemas turísticos de todo el país, de ellos muchos fracasan, o con su presencia sacan del mercado a otros que venían funcionando bien, sin embargo; existen técnicas y procedimientos deducidos de la práctica, útiles para elaborar modelos de crecimiento y control de las políticas creativas que actúan en el sector turismo.

Bajo el esquema anterior se estructuró el presente con una investigación, análisis y propuesta metódica de las condiciones físico-estratégicas que debe de cumplir la planeación de cualquier proyecto turístico de playa en México.

De la investigación debe resultar un análisis, posteriormente una evaluación y finalmente una propuesta de definición y formulación de proyectos que presenten una viabilidad técnico-económica.

El trabajo se estructuró para que los resultados obtenidos se constituyan en un objeto de reflexión y de material de consulta que permita idear estrategias de trabajo, metodologías y patrones de diseño que conjuguen de manera óptima y congruente las actividades, en la práctica profesional y en el aula.

También este trabajo puede responder como una guía de consulta para cualquier taller de arquitectura que en la práctica profesional aborde temas vigentes de planificación turística producto de los problemas reales y tangibles de la sociedad actual.

Con el desarrollo de este documento se pretende despertar el interés en estudiantes de licenciatura que pretendan buscar tema de tesis o para apoyar a los profesores del área de proyectos en cualquier escuela de arquitectura que pretendan abordar un tema sobre planificación y/o arquitectura del sector turístico.

## MARCO METODOLÓGICO DE REFERENCIA

El presente trabajo de tesis requirió de una investigación, relacionada al área de Arquitectura Turística, así que se expone un documento de consulta para favorecer a la docencia e instrumentar un prototipo metódico en el que el docente institucional y el arquitecto profesional actual pueda realizar la asesoría de planificación en el ámbito de los espacios turísticos de apoyo a los problemas surgidos por el creciente desarrollo de nuestro país.

También se persigue, ejemplificar la aplicación del método expuesto, con la propuesta de un anteproyecto arquitectónico turístico que contenga conceptos, aspectos técnicos y normativos exigidos por las Instituciones oficiales de nuestro país.

Como parte introductoria se previó una breve reseña descriptiva de la arquitectura turística sobresaliente en nuestro país desde la época Prehispánica hasta nuestros días.

En ésta descripción se habla de funcionalidad y composición arquitectónica de las edificaciones, desarrollos urbanos y centros turísticos a lo largo de la historia de nuestro país con gran potencial de explotación turística, sin dar la descripción detallada de afluencia de visitantes ni mencionar si cuentan o no con infraestructura para recibir al turismo.

Posteriormente el trabajo contiene la investigación que consiste en una compilación, selección y organización de datos necesarios para realizar un análisis y definir los criterios de diseño que deben seguirse en la planeación de cualquier espacio turístico.

El capítulo final culmina con la aplicación práctica de una propuesta de planificación y diseño de un espacio turístico apegándose a las condicionantes técnicas y al aspecto normativo vigente utilizando los recursos potenciales del lugar seleccionado.

Otro de los propósitos principales que se lograron con éste trabajo fueron los de tener un documento que proporcione un marco de referencia para que los docentes interesados lo consulten para desarrollar sus propios trabajos, o que pueda ser utilizado como consulta para resolver los problemas de modelos análogos.

En resumen el presente trabajo se propuso por los siguientes motivos:

1. **Enfocar el tema a una situación problemática real.**

2. **Puede servir de elemento de consulta para el taller de arquitectura profesional.**
3. **Conocer las variables que intervienen en la planeación de un proyecto turístico.**
4. **Apoyar con una metodología de análisis, al sector docente.**
5. **Propiciar un factor de ayuda a arquitectos planificadores.**

Por lo tanto el Estudio de Instrumentación y Planeación de un Espacio Turístico presenta una solución a los distintos problemas a los que se enfrenta el arquitecto y el docente en la actualidad para relacionar el proceso de enseñanza-aprendizaje del alumno en las aulas con la práctica profesional.

Cabe señalar que este material presentado no es de ninguna manera, un recetario o un manual de elaboración, sino un sistema organizado y racional que permite abordar los diversos aspectos relacionados con el tema.



## SECTOR AL QUE VA DIRIGIDO

En todo proceso de enseñanza y aprendizaje, todo tema debe estructurarse racionalmente, debe estar fundamentado en el sujeto a quien va dirigido, y si este además es un agente ordenador por medio del cual generaría acciones creativas de acuerdo a su capacidad habilidad, dominio y experiencia por consecuencia él mismo desarrollará sus propias ideas y habilidades en el campo de la investigación, disciplinando su estructura mental y estructurando en un proceso organizado su propio trabajo.

Este trabajo va dirigido primordialmente a dos sectores de la profesión; al campo profesional de desarrollo y el sector académico, específicamente al arquitecto y al urbanista que es profesor de asignatura en cualquier Universidad y cuyo perfil dentro del área pedagógica cuente con las siguientes características:

Aquel que propicia en los estudiantes el aprendizaje significativo dentro y fuera del aula.

El que es el asesor que responde a las inquietudes de los estudiantes en aspectos que rebasen incluso lo académico.

El que está capacitado para evaluar sistemáticamente y en su totalidad el proceso de enseñanza-aprendizaje.

Aquel que forma parte de las actividades laborales generadoras de empleos en el país, el que realiza trabajos en el campo profesional y lleva la práctica a las aulas y al docente que establece programas de estudio que van acordes con la materia a impartir.

Al que con interés y honestidad en sus acciones le permiten alcanzar la meta deseada y está en constante actualización con la búsqueda de formas novedosas para propiciar en él y en los estudiantes el aprendizaje significativo.

En el campo profesional existe un sector muy importante al que va dirigido y es como ya se ha mencionado, el taller de arquitectura conformado por arquitectos, proyectistas concentrados en desarrollar proyectos urbanos y arquitectónicos relacionados al sector turístico preocupados no solo por verse beneficiados por el próspero negocio, sino aquellos que quieran incursionar en nuevas políticas que beneficien a las mayorías.

## HIPÓTESIS

La actividad turística en centros turísticos de playa en México, se apoya en infraestructura adecuada para lograr su óptimo desarrollo.

Como parte de esta infraestructura se encuentran los Desarrollos Turísticos Integralmente Planificados, y emplazamientos arquitectónicos que tienden a la integración del mundo global.

En la medida de que estos desarrollos se planifiquen integralmente, se diseñen con los lineamientos adecuados y consideren aspectos como los siguientes:

- Respeto por las normas y reglamentos vigentes.
- Equilibrio ecológico del sitio donde se asentará.
- Relación con otros niveles de planificación.
- Incorporación de una arquitectura de calidad.
- Imagen arquitectónica que no rompa con su entorno.
- Utilización de mano de obra y materiales regionales.

Debido a lo anterior se estará en posibilidad de contribuir al crecimiento de esta actividad económica en nuestro país consolidando los centros turísticos existentes y generando nuevos, con mejores condiciones de diseño y tecnológicamente cada vez mas innovadores, donde la tendencia sea la de competir con los mejores del mundo.

## OBJETIVOS PARTICULARES

1. Realizar una investigación sobre el concepto genérico del proyecto turístico y asimismo exponer las definiciones de los conceptos fundamentales que han dado origen a la arquitectura turística en México.
2. Presentar los antecedentes básicos del esquema histórico del desarrollo de la arquitectura turística en México.
3. Exponer una descripción de los principales centros turísticos del país.
4. Analizar y evaluar las soluciones funcionales, formales de los principales destinos turísticos del país.
5. Definir un método de planificación urbana y arquitectónica de un centro turístico con base a las tendencias arquitectónicas y rumbos de crecimiento de los centros actuales.
6. Presentar una propuesta conceptual y de anteproyecto turístico de nueva creación que de manera personal he desarrollado en mi ejercicio profesional.

## ÍNDICE DEL CONTENIDO

	PAG.		
<b>INTRODUCCIÓN</b>	12		
<b>CAPÍTULO 1</b>	13		
<b>1.- GENERALIDADES.</b>	13		
1.1.- El turismo.	13		
1.2.- La planta turística.	13		
1.3.- La infraestructura turística.	15		
1.4.- Conceptos fundamentales en la planificación turística.	16		
<b>CAPÍTULO 2</b>	20		
<b>2.- ANTECEDENTES DE LA PLANIFICACIÓN Y EL TURISMO EN MÉXICO.</b>	20		
2.1.- Antecedentes históricos.	20		
2.2.- La hotelería azteca.	21		
2.3.- Primera reglamentación hotelera.	21		
2.4.- La sustitución del albergue indígena.	22		
2.5.- Los mesones del siglo XVII.	23		
2.6.- Innovaciones y desarrollo que siguieron a la 2da guerra mundial.	25		
2.7.- Hotelería contemporánea.	25		
2.8.- El primer Plan de Desarrollo Turístico en México.	26		
2.9.- Estructura administrativa del turismo en México a partir de los 70's.	29		
<b>CAPÍTULO 3</b>	32		
<b>3. DESCRIPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES MEGAPROYECTOS TURÍSTICOS DE PLAYA EN MÉXICO.</b>	32		
3.1.- Cancún.	32		
3.2.- Loreto.	39		
3.3.- Los Cabos.	43		
3.4.- Ixtapa - Zihuatanejo.	48		
3.5.- Las Bahías de Huatulco.	53		
<b>CAPÍTULO 4</b>	59		
<b>4.- ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO DE LOS MEGAPROYECTOS TURÍSTICOS DE PLAYA EN MÉXICO.</b>	59		
4.1.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano de Cancún.	59		
4.1.1.- Ventajas y desventajas encontradas de Cancún.	60		
4.1.2.- Factores de riesgo para Cancún.	60		
4.1.3.- Análisis formal y factores de diseño arquitectónico de conjunto, encontrados en el centro integralmente planificado Cancún.	62		
4.2.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano de Loreto y Los Cabos.	69		
4.2.1.- Ventajas y desventajas encontradas de Loreto y Los Cabos.	69		
4.2.2.- Factores de riesgo para Los Cabos.	70		
4.2.3.- Análisis formal y factores de diseño arquitectónico encontrados en el centro integralmente planificado Los Cabos.	71		
4.3.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano del centro integralmente planificado Ixtapa.	73		
4.3.1.- Ventajas y desventajas encontradas en Ixtapa.	73		
4.3.2.- Factores de riesgo para Ixtapa.	73		
4.3.3.- Análisis formal y factores de diseño arquitectónico de conjunto, encontrados en el centro integralmente planificado Ixtapa.	74		
4.4.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano del centro integralmente planificado, Bahías de Huatulco.	74		
4.5.- Conclusiones sobre el análisis y los resultados.	75		
<b>CAPÍTULO 5</b>	77		
<b>5.- MÉXICO EN EL ÁMBITO DEL TURISMO MUNDIAL, TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO Y PRINCIPALES TENDENCIAS ARQUITECTÓNICAS.</b>	77		
5.1.- Tendencias de planificación urbana de la arquitectura turística en México hacia el año 2020.	78		
5.2.- Proyectos especiales para Impulsar el desarrollo turístico.	81		
5.3.- Principales tendencias arquitectónicas a partir de la época porfiriana.	81		
5.4.- La globalización y el supermodernismo.	84		
5.5.- El ecoturismo y la naturaleza como recurso potencial.	85		
5.6.- Conclusiones arquitectónicas de acuerdo a las tendencias mundiales y criterios de diseño recomendados.	87		
<b>CAPÍTULO 6</b>	88		
<b>6.- PROCEDIMIENTOS Y ESTRATEGIAS PARA LA EJECUCIÓN DE UN PROYECTO TURÍSTICO DE PLAYA.</b>	88		
6.1.- Procedimiento para implementar un nuevo proyecto turístico.	88		
6.2.- Criterio de formulación e identificación.	89		
6.3.- Criterio para la localización de los proyectos.	95		
6.4.- Criterio de dimensionamiento del proyecto.	96		
6.5.- Metodología y alcances del proyecto ejecutivo.	99		
6.6.- Posibles impactos, riesgos al medio ambiente.	102		
6.7.- Recomendaciones y estrategias de mitigación.	103		
<b>CAPÍTULO 7</b>	104		
<b>7.- PROPUESTA DE PLANEACIÓN DE UN ANTEPROYECTO TURÍSTICO EN MÉXICO (concepto de marina)</b>	104		
7.1.- Introducción.	104		
7.2.- Objetivos del desarrollo.	105		
7.3.- Condicionantes físicas.	105		
7.4.- Propuestas alternativas.	106		
7.5.- Descripción de los componentes de la marina.	109		
7.6.- Descripción del plan maestro resultante.	109		
7.7.- Congruencia con la normatividad oficial.	111		
7.8.- Conclusiones finales.	111		

## INTRODUCCIÓN

Para que un país, o una región de ese país, se desarrolle turísticamente, su geografía y la obra del hombre que allí existen deben contar con elementos que alcancen niveles de cierta calidad y singularidad como para despertar el interés de viajar en personas que residen en otros sitios. Esos elementos, que pueden ser naturales o culturales, se denominan **atractivos turísticos**.

En el entorno inmediato a cada atractivo turístico en explotación, se producen concentraciones de equipamiento e instalaciones. Su tamaño puede variar desde algún kiosco para la venta de artesanías, hasta un centro turístico de playa.

Esta infraestructura creada surge de las ideas, esperanzas o tácticas que dan origen a un proyecto que puede nacer espontáneamente o ser la consecuencia de un plan.

La primera posibilidad, que en el campo de turismo es la más frecuente, lo cual no es bueno, se produce cuando un individuo, un empresario o una oficina de gobierno, resuelven hacer algo como propuesta directa a un problema.

La otra posibilidad se da cuando el Gobierno Federal, Estatal, Municipal o una empresa han elaborado un plan donde se recomienda la implantación de una serie de proyectos que actuarán como tácticas y permitirán concretar la estrategia elegida para optimizar su eficiencia o ampliar el servicio.

Gran parte de las causas que explican el fracaso de un proyecto se encuentran en ideas o iniciativas que surgieron de la intuición, la improvisación o la presión de circunstancias. Pero también es cierto que un proyecto puede malograrse porque aún dentro del plan, fue mal resuelta su conceptualización.

Por esta razón, desde el principio hay que formularlo con la debida precisión, lo cual no obliga a realizar en esa instancia grandes estudios, sino a describir lo fundamental de su planteo técnico y financiero y a apreciar la respuesta comercial como al impacto económico y social, que puede provocar su puesta en práctica.

## CAPÍTULO 1

### 1.- GENERALIDADES

#### 1.1.- El turismo.

*El turismo se puede definir como una actividad estratégica para el desarrollo socioeconómico por su dinamismo y por su capacidad para promover diversos sectores de la economía, beneficia y permite que se proyecten todas las clases sociales utilizando recursos renovables e ilimitados, genera empleos (ocupa el primer lugar como generador de empleos del país).<sup>1</sup>*

*El turismo induce a un desarrollo regional integral, tanto en el sector agropecuario, como en la pequeña y mediana industria, pero sobre todo, en el ámbito de los servicios.*

*El turismo plantea amplias expectativas para la creación de nuevos negocios familiares y de la pequeña y mediana empresa.*

*El turismo incorpora fácilmente a la población a nuevos empleos permanentes, lo que se traduce en niveles de ingreso familiar superiores a los de muchas otras actividades.*

*El turismo impulsa la construcción y desarrollo de grandes y modernas infraestructuras, en las áreas de comunicación y los transportes, lo que contribuye a su viabilidad económica y financiera.*

*El turismo propicia la desconcentración de la población hacia regiones con elevado potencial turístico.<sup>2</sup>*

*Estas acciones del turismo traen por consecuencia un proyecto turístico, que surge de los propósitos, ideas esperanzas que le dan origen y que pueden nacer espontáneamente o ser la consecuencia de un plan.*

*Los diferentes tipos de acciones posibles de realizar en el campo del turismo pertenecen a cualquiera de estos cuatro grupos:*

- **Proyectos de organización.**
- **Proyectos empresariales.**
- **Proyectos de apoyo a la práctica de actividades turísticas.**

<sup>1</sup> Gran visión del turismo en México 2020, México, FONATUR, 2000, p. i.

<sup>2</sup> Ibid., p. 2.

- **Proyectos de acondicionamiento del espacio turístico.**

#### **Los proyectos de organización:**

*Son los que se vinculan con los aspectos administrativos confiados a las organizaciones públicas y privadas que conforman la superestructura del sector turismo, así como a las mismas empresas privadas o públicas.*

#### **Los proyectos empresariales:**

*Estos proyectos son los que se ocupan de definir las estrategias de los negocios que emprenden las empresas, o también las acciones que en el campo del turismo realiza en apoyo a las gestiones empresariales.*

#### **Los proyectos de apoyo a la práctica de actividades turísticas:**

*Son aquellas propuestas que implican la construcción de las instalaciones necesarias para que los turistas puedan desplazarse con comodidad y logren transformar su estadía en una experiencia satisfactoria.*

*Todas las actividades que pueden realizar los turistas en esas instalaciones se resumen en las siguientes categorías.*

- *Esparcimiento.*
- *Visita a atractivos naturales (Educación Ambiental).*
- *Visitas a atractivos culturales.*
- *Deportivas.*
- *Asistencia a eventos programados.*

#### **Los proyectos de acondicionamiento del espacio turístico:**

*Es aquí donde se centra el presente estudio, analizando la arquitectura y desarrollo urbano resultante del impacto en el territorio provocado por su uso turístico.*

*Por medio de estos recursos se materializa y evoluciona el producto arquitectónico turístico resultado de la intervención del hombre, adaptando el espacio a las necesidades materiales con los recursos naturales.<sup>3</sup>*

*Cada una de estas intervenciones busca resolver problemas en cualquiera de los siguientes aspectos:*

#### **1.2.- La planta turística.**

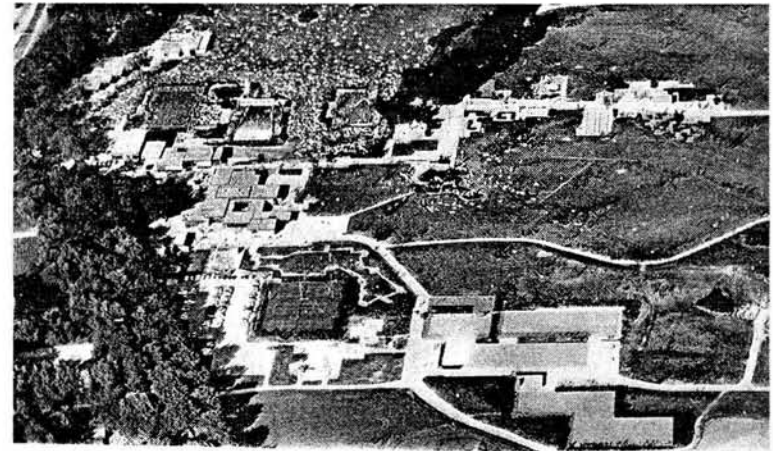
<sup>3</sup> Roberto Bullón, *Planificación del espacio turístico*, 2ª Ed, México, Trillas, 1991, pp. 12-16.

**Planta turística:** está formada por todo el equipamiento e instalaciones que sirven de base a la prestación de servicios a los turistas.<sup>4</sup>

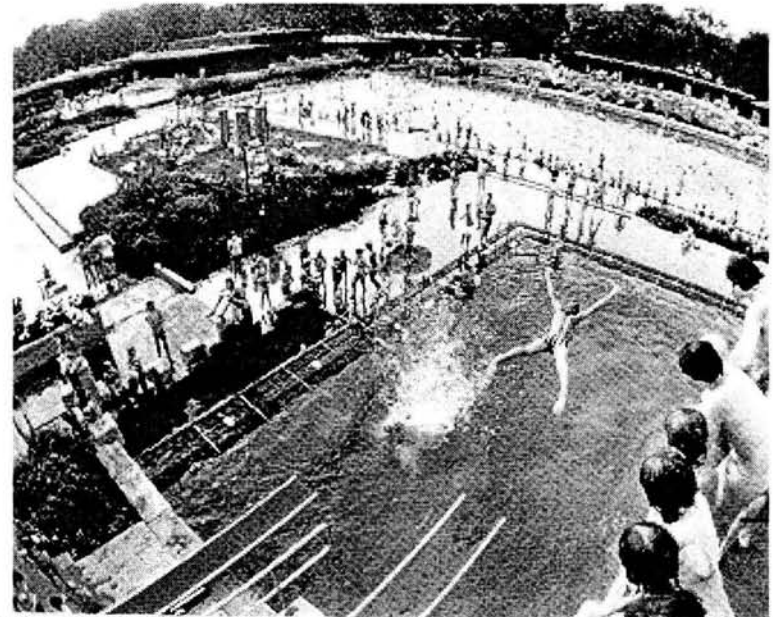
A continuación se presenta una tabla con los elementos que la componen:

a).- Clasificación de los elementos del equipamiento.<sup>5</sup>

CATEGORÍA	TIPO	
ALOJAMIENTO	HOTELES MOTEL HOSTERÍAS Y POSADAS PENSIONES APARTHOTELES CONDOMINIOS	CASAS CABAÑAS ALBERGUES TRAILER PARKS CAMPINGS CAMAS EN CASAS DE FAMILIAS
ALIMENTACIÓN	RESTAURANTES CAFETERÍAS	QUIOSCOS COMEDORES TÍPICOS
ESPARCIMIENTO	NIGHT CLUBS DISCOTECAS BARES CASINOS CINES Y TEATROS	ESPECTACULOS PÚBLICOS CLUBES DEPORTIVOS PARQUES TEMÁTICOS
OTROS SERVICIOS	BANCOS AGENCIAS DE VIAJES INFORMACION GUÍAS COMERCIO CAMBIOS DE MONEDA	DOTACIÓN PARA CONGRESOS TRANSPORTES TURÍSTICOS PRIMEROS AUXILIOS GUARDERÍAS ESTACIONAMIENTOS



Vista aérea del parque



EJEMPLO DE INSTALACIONES PARA EL ESPARCIMIENTO ES EL PARQUE "NIENHAUSEN" ALEMANIA.

Arquitecto: F. Fottmann.  
Capacidad del parque de 600000 visitantes al año.  
Área regional recreacional de 31 ha.  
Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.

<sup>4</sup> Roberto Bullón, *Proyectos turísticos, identificación, localización y dimensionamiento*, 1ª Ed, México, Diana, pp. 11-16.

<sup>5</sup> Roberto Bullón, *Planificación...*, op. cit., p. 17.

b).- Clasificación de las instalaciones.<sup>6</sup>

CATEGORIA	TIPO
DE AGUA Y DE PLAYA	MARINAS ESPIGONES MUELLES PALAPAS CARPAS O TIENDAS SOMBRILLAS REPOSERAS OBSERVACIÓN SUBMARINA
DE MONTAÑA	MIRADORES CIRCUITOS SENDEROS REFUGIOS FUNICULARES TELEFÉRICOS SKI LIFT POMA LIFT
GENERALES	PISCINAS VESTUARIOS O VESTIDORES JUEGOS INFANTILES GOLF TENIS OTROS DEPORTES PASARELAS, PUENTES

### 1.3.- La infraestructura turística.

**Infraestructura:** es la dotación de obras y servicios básicos (redes de agua potable, sistemas de alcantarillado, energía eléctrica, etc.) con los que cuenta un país para apoyar y sostener a sus estructuras sociales y productivas, entre las cuales se encuentra el turismo.

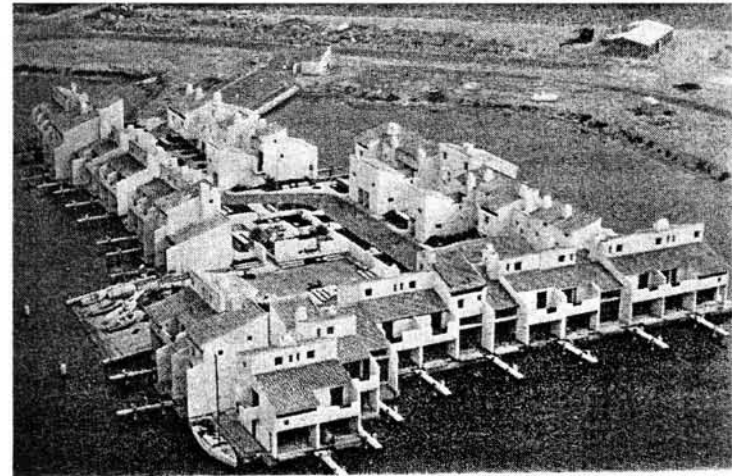
*Atractivos: se desempeñan como el elemento básico del sistema y se clasifican, a grandes rasgos, en cinco categorías, de las cuales la primera comprende a los atractivos vinculados a expresiones de la naturaleza virgen o adaptada y las cuatro siguientes a manifestaciones culturales.*<sup>7</sup>

<sup>6</sup> *Ibid.*, p. 18.

<sup>7</sup> *Ibid.*, pp. 16-19.

Las categorías son las siguientes:

- Sitios naturales.
- Museos y manifestaciones culturales del pasado.
- Folklore.
- Realizaciones tácticas, científicas o artísticas contemporáneas.
- Eventos programados.



EJEMPLO DE INSTALACIONES DE AGUA  
PUERTO LEUCATE -BARCARES, FRANCIA.  
Arquitecto planificador, G. Candilis  
Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.

*Centros turísticos: son los elementos del sistema donde se produce la mayor aglomeración de equipamiento y concentración de turistas simultáneos. De acuerdo a su origen se dividen en tradicionales y planificados.*



En el primer caso los proyectos turísticos se originan en las necesidades de expansión, actualización, renovación o reparación de la estructura urbana y de la planta instalada, mientras que los proyectos de nuevos centros implican la planificación integral de un conglomerado urbano.<sup>8</sup>

Como los centros existentes predominan sobre los nuevos ya planificados, resulta que aquellos absorben la mayor cantidad de proyectos de este tipo.<sup>9</sup>

El proceso de creación de nuevos centros turísticos en México nace en la década de los setenta, por un lado a nuevos desarrollos de gran potencial turístico y por el otro debido a la expansión de pequeños núcleos urbanos, redescubiertos por el turismo.

#### 1.4.- Conceptos fundamentales en la planificación turística.

Al mencionar las acciones que se pueden realizar en el ámbito turístico y al haber definido el concepto de proyecto turístico es necesario destacar los conceptos fundamentales que son imprescindibles dentro del funcionamiento de todo este sistema.

Estos conceptos fundamentales son los indicadores que conducen a la comprensión y el entendimiento de la formación planificativa de los proyectos turísticos, ya que tanto la planta turística como la infraestructura turística tienen presencia física y una ubicación precisa en el territorio Nacional.<sup>10</sup>

Los conceptos son los siguientes:

#### LA PLANIFICACIÓN FÍSICA

La planificación física es una técnica que pertenece a las categorías del conocimiento científico.

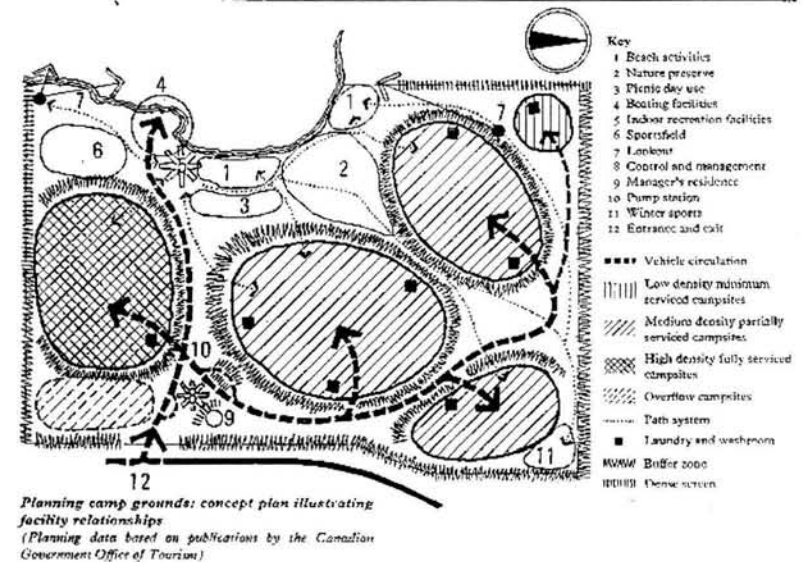
Su finalidad es el ordenamiento de las acciones del hombre sobre el territorio y se ocupa de resolver armónicamente la construcción de todo tipo de cosas, así como de anticipar el efecto de la explotación de los recursos naturales.

<sup>8</sup> Roberto Bullón, *Los municipios turísticos*. México, Trillas, 1990, pp. 33 y 56.

<sup>9</sup> Roberto Bullón, *Proyectos...*, op. cit., pp. 16-20.

<sup>10</sup> El presente capítulo contiene conceptos fundamentales que surgen de la planificación urbana turística a nivel mundial y actual, además forman parte del proceso de investigación inicial de la metodología de planificación.

Pretende dar una respuesta racional a la necesidad de resolver los problemas creados por el uso anárquico del suelo, a partir del momento en que la expansión de la humanidad, en términos cuantitativos, trajo como consecuencia la competencia por el espacio en las áreas de la tierra en explotación y el avance hacia la conquista de otras partes incultas.



EL ESQUEMA CONCEPTUAL ES IMPRESCINDIBLE EN EL PROCESO DE DISEÑO. El esquema presentado es un ejemplo típico de grandes manchas que simbolizan áreas del desarrollo con flechas cuya jerarquía representa la importancia de la interrelación entre las distintas zonas.

Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.

El campo de acción es toda la superficie de la tierra, su objetivo es el ordenamiento del espacio y su función es la de perfeccionar el uso actual, procurando que no entre en crisis por el agotamiento prematuro de los recursos no renovables y por la explotación irracional de los renovables.

La planificación pretende resolver las cuestiones específicas que le toca afrontar, con el auxilio de otras especialidades a las cuales también asiste cuando la naturaleza del problema así lo requiere.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Roberto Bullón, *Planificación...*, op. cit., pp. 58-59.

## EL ESPACIO TURÍSTICO

El espacio turístico es la consecuencia de la presencia y distribución territorial de los atractivos turísticos que, no debemos olvidar, son la materia prima del turismo.

Este elemento del patrimonio turístico, más la planta turística, es suficiente para definir el espacio turístico de cualquier país.<sup>12</sup>

## ZONA TURÍSTICA

Es la unidad de análisis y estructuración del universo espacial turístico de un país.

Su superficie es variable, ya que depende de la extensión total de cada territorio nacional y de la forma de distribución de los atractivos turísticos, que son los elementos básicos de tener en cuenta para su delimitación.

## ÁREA TURÍSTICA

Son las partes en que se puede dividir una zona y, por tanto, su superficie es menor que la del todo que las contiene; sin embargo, como las zonas pueden llegar a tener tamaños distintos, es posible que un área de la zona más grande resulte mayor que otra zona más pequeña.

## CENTRO TURÍSTICO

Es todo el conglomerado urbano que cuenta en su propio territorio o dentro de su radio de influencia con los atractivos turísticos de tipo y jerarquía suficientes para motivar un viaje turístico.<sup>13</sup>

## TIPOLOGÍA DE LOS CENTROS TURÍSTICOS

De acuerdo con la función que desempeñan como plazas receptoras de turistas, los centros turísticos pueden ser de cuatro tipos:

CENTRO TURÍSTICOS DE DISTRIBUCIÓN.  
CENTROS TURÍSTICOS DE ESTADÍA.  
CENTRO TURÍSTICOS DE ESCALA.  
CENTROS TURÍSTICOS DE EXCURSIÓN.

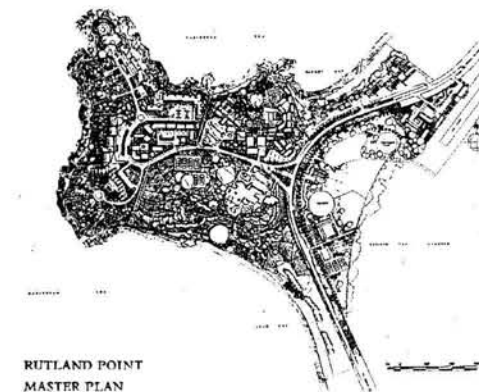
<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 65.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 66.

**LOS CENTROS TURÍSTICOS DE DISTRIBUCIÓN:** son los que sirven de base a los turistas que visitan atractivos incluidos en su radio de influencia y regresan a dormir a esos centros.

**LOS CENTROS TURÍSTICOS DE ESTADÍA:** se comenzaron a desarrollar el turismo, por medio de un único atractivo, como sucede con las playas o con los centros invernales especializados.

En este tipo de centros los turistas regresan todos los días al mismo atractivo a practicar su deporte o sus actividades preferidas.



PROYECTO TURÍSTICO  
DE ALOJAMIENTO  
"NEGRIL", EN JAMAICA  
SUPERFICIE 419 Has.  
DIVIDIDO EN 18 ZONAS  
TURÍSTICAS

La imagen muestra la lotificación lograda como Plan Maestro de un proyecto turístico.

El plano presentado es consecuencia de esquemas conceptuales preliminares que los diseñadores deben realizar hasta lograr el mayor aprovechamiento de las áreas.

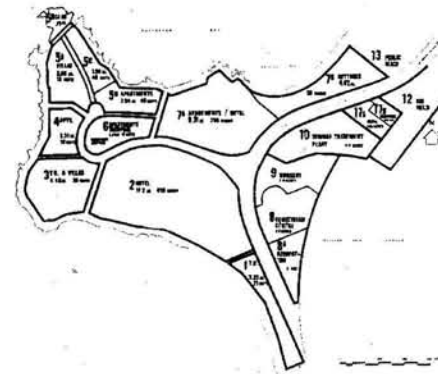
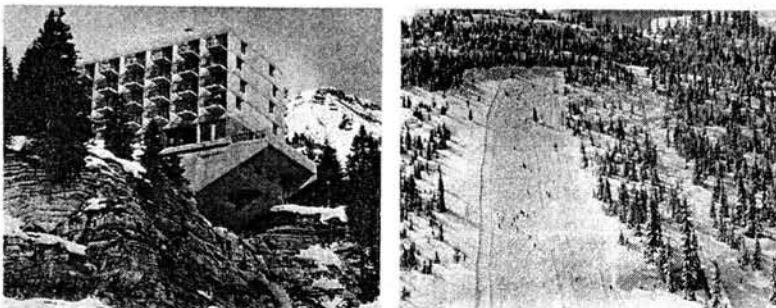
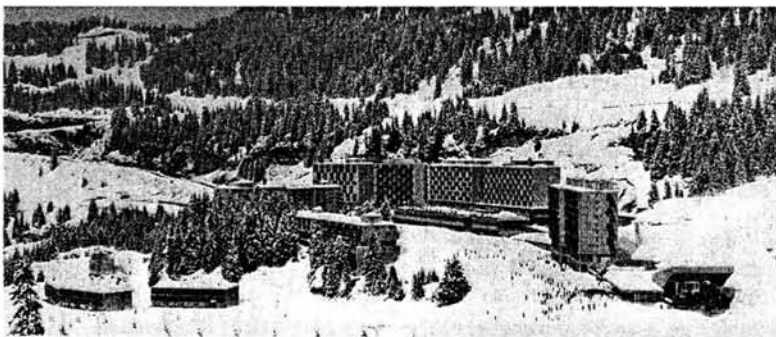


Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.



HOTEL DE PLAYA "IBUSHUKI KANKO", EN JAPÓN  
Arquitectos: Masao Arai, Whinsenad, Allison, Tong y Goo  
Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.



HOTEL DE MONTAÑA "FLAINE", EN FRANCIA.  
Arquitecto M. Beurer.  
Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.

*LOS CENTROS TURÍSTICOS DE ESCALA:* son aquellos que surgen en las redes de transporte y con las etapas intermedias de los recorridos de larga distancia entre una plaza de mercado emisor y otra de mercado receptor, del mismo país o del extranjero.

*LOS CENTROS TURÍSTICOS DE EXCURSIÓN:* son los que reciben a los turistas de otros centros por lo menos de 24 horas, no todos los centros turísticos de un mismo tipo tienen la misma jerarquía.

Por lo general en su comienzo los centros turísticos de excursión adquieren la jerarquía del atractivo base, pero más adelante cuando llegan a la etapa de la madurez, la calidad del equipamiento puede colaborar a que aumente el prestigio del conglomerado.

### COMPLEJO TURÍSTICO

Son conformaciones de atractivos poco frecuentes porque dependen de la existencia de uno o más atractivos de la más alta jerarquía, cuya visita, junto a la de los otros que lo complementan, insume una permanencia igual o superior a los tres días.

### UNIDAD TURÍSTICA

Son los asentamientos turísticos como concentraciones menores de equipamiento que se producen para explotar intensivamente uno o varios atractivos situados uno junto al otro.

### NÚCLEOS TURÍSTICOS

Se refieren a todas las agrupaciones menores a diez atractivos turísticos de cualquier jerarquía y categoría, que están aisladas en el territorio y por lo tanto, tienen un funcionamiento turístico rudimentario o carecen por completo de él debido a su grado de incomunicación.

### CONJUNTO TURÍSTICO

La situación de todo núcleo turístico es transitoria porque desde el momento en que, por obra de la construcción de un nuevo camino, se conecta a la red de carreteras, cambia su situación espacial y se transforma en un nuevo elemento del espacio turístico al que se le denomina conjunto turístico.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> *Ibid.*, pp. 69-80.

### **CORREDORES TURÍSTICOS**

*Son las vías de conexión entre las zonas, las áreas, los complejos, los centros, los conjuntos, los atractivos turísticos, los puertos de entrada del turismo receptivo y las plazas emisoras del turismo interno, que funcionan como el elemento estructurador del espacio turístico.*

*Según su función, pueden ser de:*

*Corredores turísticos de traslado.  
Corredores turísticos de estadia.*

*Los corredores turísticos de traslado: constituyen la red de carreteras y caminos de un país a través de los cuales se desplazan los flujos turísticos para cumplir con sus itinerarios.*

*Los corredores turísticos de estadia: son la combinación de un centro con corredor turístico.*

*Son superficies alargadas, por lo general paralelas a las costas de los mares, ríos o lagos, que tienen un ancho que no supera en sus partes más extensas los 5 kilómetros.*

*El largo es indeterminado porque depende de la longitud de las playas, de las costas, de los lagos o de la ribera de los ríos que tienen interés turístico.*

*Los conceptos relacionados con el espacio turístico son la base para organizar todas las acciones del sector, ya que con ellos se puede lograr la elaboración de políticas promocionales que, partiendo de la realidad del patrimonio, trabajen con base en productos claramente definidos.*

*De todos los productos, la zona será el mayor pero a su vez el más importante para proyectarse al exterior, porque permite presentar tantas imágenes del país como zonas se haya detectado.*

*Esas mismas zonas y los subsistemas que la integran, así como el resto de los elementos del espacio turístico deben analizarse en sus fines comerciales potenciales con la información técnica elaborada por las oficinas de los organismos oficiales y puedan prepararse los proyectos turísticos de circuito y de estadia en los corredores, complejos y centros de distribución.*

*En cuanto al campo específico de la planificación física, la teoría del espacio es un instrumento útil para guiar el análisis y diagnóstico del*

*sector mediante un procedimiento que simplifique el trabajo intelectual al conducirlo en forma ordenada.*

*Posteriormente y de acuerdo con la potencialidad de cada elemento, y las proyecciones de la demanda, en primer lugar, habrá que establecer los límites de crecimiento de todos los elementos del espacio turístico analizado y, luego calcular con un satisfactorio nivel de aproximación las categorías y tipos de la planta turística por construir en cada etapa de evolución.<sup>15</sup>*

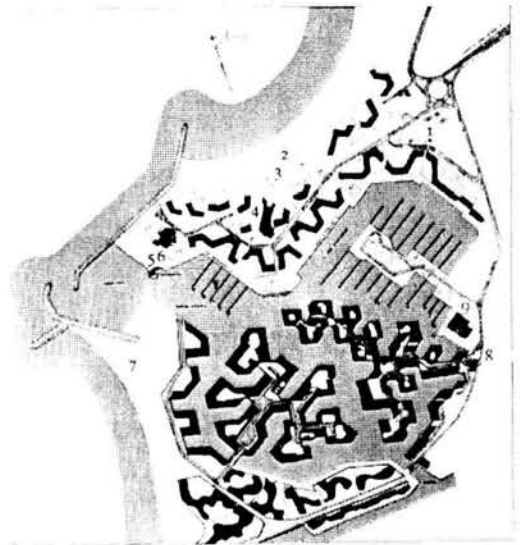
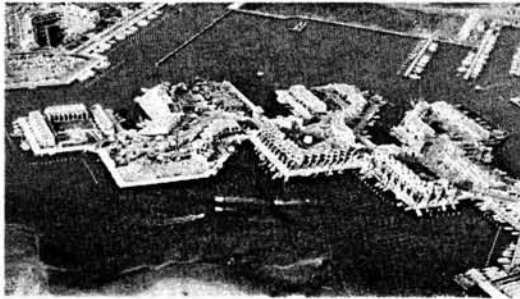


COMPLEJO TURÍSTICO "LA GRANDE MOTTE LANGUEDOC-ROUSSILLON, EN FRANCIA.  
Plan director de 1000 ha.  
Arquitecto Jean Balladur.  
Foto. Baud, Manuel, *Turism...*, op. cit.

En la parte resolutiva de un plan, después de saber como son y cómo funcionan los elementos que integran el espacio turístico, es necesario identificar proyectos, pensados no en sí mismos, sino como el medio

<sup>15</sup> *Ibid.*, pp. 81-91.

para mejorar el rendimiento individual de cada elemento en forma coordinada, a efecto de que cada éxito parcial redunde en beneficio del conjunto.



EL DESARROLLO MARÍTIMO PUERTO CAMARGUE ES UNO DE LOS DESARROLLOS MÁS GRANDES EN SU GÉNERO EN EL MUNDO, DESARROLLO EN 120 Has.  
Foto. Baud, Manuel, *Turism....* op. cit.

## CAPÍTULO 2

### 2.- LA PLANIFICACIÓN Y EL TURISMO EN MÉXICO

#### 2.1.- Antecedentes históricos

En el México primitivo, como en otros pueblos de la antigüedad, no existían lugares públicos donde alojarse. La hospitalidad era considerada un deber sagrado, mezclado con el temor supersticioso hacia los extranjeros, quienes tal vez fueron dioses peregrinos dispuestos a repartir el bien o el mal.<sup>16</sup>

Ello explica el recibimiento que tuvo Hernán Cortés a su llegada a la gran Tenochtitlán.

*Sin embargo para el año de 1500 d. de J.C. y como consecuencia de la gran cantidad de viajeros que se dirigían periódicamente a la ciudad con el deseo de asistir a las ceremonias religiosas o bien para realizar intercambios comerciales, surgieron los primeros establecimientos de hospedaje en México.*<sup>17</sup>

El Mexica, desde siempre, reveló una intensa vocación viajera. Los dominios Mexicas llegaron a ser gigantescos. Por el Oriente se extendían hasta el Golfo de México, por el Suroeste, hasta el Océano Pacífico; por el Sur, más allá de Guatemala; por el Norte y Noroeste colindaban con los Chichimecas, y por el Poniente, con el reino de Michoacán.

Moctezuma disponía de los caminos eficaces para las necesidades del Imperio; caminos por los que transitaban el comercio, la religión y el militarismo que incitaban al intercambio y al viaje en esa noble prehistoria mexicana del turismo.

Con aguda intuición, los Mexicas proyectaron y localizaron caminos, según sus necesidades y los accidentes topográficos.

*La anchura de la vías alcanzaba hasta ocho metros para facilitar el tránsito de los viajeros de numerosas caravanas de "pochtecas", de mercaderes, de los "pains" que eran correos, de los "tequipantlantís". y*

<sup>16</sup> En este capítulo se presenta una síntesis histórica del proceso evolutivo que ha venido sufriendo el Turismo en México desde la época de la conquista.

Los datos presentados considero son relevantes y representativos donde se establecen fechas y nombres de los principales protagonistas de los logros en este sector.

<sup>17</sup> Martín Fernando Ramos, *Organización en hoteles I*, México, Compañía Editorial Continental, 1992, p. 18.

de numerosos "topiles" y "támenes" que transportaban sobre sus espaldas viveres en "petlacallis" -especie de "petacas" tejidas de caña.

De las excelencias de los caminos indígenas, nos hablan los propios conquistadores.

Comunicado de Hernán Cortés:

*Entré por una calzada que va dos leguas por medio de esta dicha laguna, hasta llegar a la gran ciudad de Tenochtitlán que está fundada en el medio de dicha laguna; la cual (calzada) es tan ancha como dos lanzas y muy obrada; tanto, que pueden ir por ella ocho caballos a la par. (Ocho caballos a la par, representan unos quince o veinte metros).*

Por su parte, Bernal Díaz del Castillo afirmó:

*Para cruzar canales y ríos, lo indígenas construyeron puentes levadizos o permanentes. Cuando era mayor la anchura de los ríos, empleaban balsas y canoas. A su vera y a determinadas distancias, estas vías de comunicación terrestre disponían de áreas para descanso y casas espaciosas para albergue nocturno de los caminantes. Las hospederías eran gratuitas.*

## 2.2.- La Hotelería Azteca.



Coacallís.

Se trataba de construcciones de un solo piso situadas normalmente cerca de los mercados o a la entrada de las poblaciones, con acceso directo desde la calle o bien a través de un embarcadero privado.<sup>18</sup>

Foto. Grupo Servibar



José Ignacio de Hidalgo describe lo que pudo ser el padre del clásico mesón virreinal; el albergue indígena prehispánico destinado a los viajeros, particularmente, a los eficientes comerciantes: "Los famosos COACALLIS, que se les puede denominar "Hotelería Azteca"; edificios de

<sup>18</sup> *Ibid.*, p. 18.

un piso, localizados principalmente en las cercanías de los mercados y a la entrada de las ciudades.<sup>19</sup>

Esos albergues disponían de una sala común dedicada a la cocina y al comedor, a los que los huéspedes tenían libre acceso.

Para efecto de alimentación, en los mercados había una especie de restaurantes. Los administradores de los mismos, eran estudiantes egresados de la escuela denominada "Tepochcalli", en la que una de las enseñanzas era precisamente, administrar esos albergues.

La Primera Cadena Mesonera en la Nueva España y el Cabildo.

## 2.3.- Primera reglamentación hotelera.

El tráfico español recién establecido en la Nueva España, generó en la frecuentada ruta Veracruz-México, la necesidad de formar los primeros mesones virreinales; antecedente de lo que andando el tiempo multiplicaría su denominación, aunque no siempre sus funciones: Ventas, Hosterías, Posadas, Paradores, Casas de Huéspedes y Hoteles y con cambios fundamentales, continuaban en Nueva España la tradición hospitalaria de los albergues prehispánicos.

Los dos primeros mesones de lo que se tiene noticia fueron establecidos fuera de la capital de la Nueva España.

El expansionismo español inauguró nuevas rutas camineras en el Virreinato. Juan de la Torre estableció una Venta en el camino de Michoacán.

Francisco de Aguilar, el primer mesonero de la Nueva España, descubrió que la agudeza empresarial aconsejaba crear una "Cadena Mesonera".

La Ciudad de México ingresó el 1 de Diciembre de 1525, en la era de los mesones.

El Cabildo reglamentaba la actividad mesonera; control gubernamental que durante cuatro siglos se ha mantenido, hasta el que hoy es ejercido por la Secretaría de Turismo en lo que refiere a la fijación de tarifas de hospedaje, alimentos y bebidas, en hoteles y restaurantes.

<sup>19</sup> Grupo ServiBar, S.A. de C.V., Disponible en: [www.servibar.com.mx/compendio\\_historico/11LaHoteleria\\_Azteca.htm](http://www.servibar.com.mx/compendio_historico/11LaHoteleria_Azteca.htm)

*Debemos al propio Hernán Cortés, el origen de esta política que regula precios e impone sanciones en el campo de servicio que hoy denominamos turístico.*

*Cuando se extiende la "mesonización" en la Nueva España y el Cabildo legisla la actividad hospedera, deben también normar, otra no menos socorrida por lo forasteros; la venta de licores. Ninguna persona podía tener tabernas ni vender vino, si no era en los lugares señalados por la Ciudad.*

*El desarrollo de la Nueva España entre 1526 y 1531, en materia de tráfico humano y de afán de colonización, puede detectarse por la frecuencia con la que el Cabildo de la Ciudad autoriza la fundación de nuevos Mesones y Ventas.*

#### **2.4.- La sustitución del albergue indígena.**

*Al sustituir al Albergue Indígena, el Mesón Virreinal inauguraba tres tipos de hospedaje hasta entonces ignorados, y que aludían a categorías sociales y económicas derivadas de la lucha de clases.*

*Mesón de Tercera Clase: Los de más Baja Categoría y Precio.*

*Su clientela favorita estaba constituida por lo indígenas que pagaban el servicio con granos de cacao, pues la moneda, o estaba en proceso de institucionalizarse o aún no era aceptada por completo.*

*Contaba con un modesto petate, que demarcaba el espacio al que tenía derecho el huésped, quien, por estrictas razones de economía, frecuentemente lo compartía con otro huésped; alternativa no del todo despreciable en época de frío.*

*La cochambrosa cocina servía de "comedor". Los viajeros experimentados optaban por recurrir a su propio "itacate" y llevar a sus bestias a la fuente pública más próxima, pues en el Mesón, el servicio de agua se cobraba. De sanitarios, "ni hablar".*

*Los Mesones de Segunda Categoría*

*Brindaban comodidades ligeramente mayores: ofrecían habitaciones semi-privadas, y la cocina ostentaba una mesa y dos largas bancas comunales de madera; los sanitarios se localizaban en el traspatio. Los clientes eran pobres, todos ellos, pero mucho más pudientes que los paupérrimos indígenas.*

*Los Mesones de Primera Categoría.*

*Antecesores de las "Posadas", como éstas lo fuesen de los Hoteles. Se concentraban en áreas céntricas de las ciudades. ¿La clientela?: el comercio venido del interior, el caballero acompañado de su esposa e hijos, el hacendado y el alto clero. ¿Motivaciones de estos viajeros?: el comercio al mayoreo, la venta de los productos de las haciendas, las fiestas religiosas, el pago del diezmo, la toma de posesión del señor virrey o del nuevo arzobispo.*

*Baños, no. Si el viajero exigía este servicio tan desusado, de la bodega se sacaba una tina circular, originalmente de madera y después de lámina, que se colocaba en el centro del cuarto para ser llenada con ollas de agua caliente y fría.*

*En territorio tan dilatado como el de la Nueva España, el albergue público, aquel sujeto a una tarifa, no era el único que operaba en caminos, poblados y ciudades.*

*Los Caminos Virreinales y la Formación del Patrimonio Turístico de México.*

*Durante los tres siglos del México Virreinal, si hubo "actividad turística", aunque de naturaleza muy especial. No hubo movimiento del turismo masivo, salvo el de las peregrinaciones religiosas de la Virgen de Guadalupe y del Señor de Chalma.*

*También se registraba el "turismo de ferias" como, por ejemplo, el atraído por las Ferias de San Juan de los Lagos y la de San Marcos, que aún perduran. Pero la aportación de las carreteras virreinales al turismo, no fue precisamente el tránsito de viajeros, sino los medios que aportaron para que fuera creada una parte muy importante del patrimonio cultural del país.*

*Fue así, que durante esa etapa histórica fueron localizados e identificados gran parte de los parajes que ahora se "venden" al turismo nacional y extranjero.*

*Para sólo mencionar algunos, baste citar las playas de: Acapulco, Barra de Navidad, Veracruz y San Blas; los lagos de Pátzcuaro, Chapala, Catemaco y Tequesquitengo; las aguas termales de Ixtapan de la Sal y las de Tequisquiapan, los volcanes nevados, la Barranca del Cobre y mil lugares más.*

*Sí, fue durante el virreinato que se formó por descubrimiento, por adopción o por creación, gran parte del acervo humanístico del Turismo en México. En todo ello hubo comunicación y como la única comunicación de entonces eran los caminos, a los caminos de ayer se deben en gran parte, el placer de los atractivos que los caminos de hoy brindan al turista.*

*Para fines de la época virreinal, ya existían aproximadamente veinte posadas y treinta mesones importantes.*

## 2.5.- Los mesones del siglo XVII.

*Fray Agustín de Betancourt (Betancurt) (1620-1700), quien en 1698 publicó su "Teatro Americano", reporta que para esa época, en la Ciudad de México:*

*"Hay mesones y hospederías para caballeros y plebeyos, bodegones donde comen, garitas en las plazas donde hay quienes baten chocolate y cocineras que venden guisados..."*

*Procedente de Nápoles, Juan Francisco Gemelli Carreri llegó a la Nueva España el 21 de enero de 1697, después de realizar un viaje sorprendente: Italia, África del Norte, Asia Menor, India, China, Filipinas y Acapulco. En su "Viaje Alrededor del Mundo", en páginas dedicadas a la Nueva España, alude frecuentemente a las Ventas y venteros, Hosterías y hosteleros que debió visitar.*

*A poco de tres leguas del camino de Acapulco, rumbo a la Ciudad de México, describió:*

*"La Hostería del Atajo, compuesta por cinco cabañas cubiertas de paja y rodeadas de empalizada. Toda la noche me chupó allí la sangre una legión de moscos. En tan mal lugar pasé pésimamente el fin del Carnaval, pues el ventro me hizo pagar quince carlines de Nápoles por una gallina y cuatro granos de huevo."*

*En la Nueva España se funda el Primer Hotel de América en 1818. El Movimiento de Independencia padece uno de sus ciclos de languidez, lo que concede un paréntesis de tranquilidad y paz a los cien mil habitantes de la Ciudad de México, quienes un día de ese año -histórico para este relato-, se tropiezan con una palabra desusada: "Hotel".*

*Y se tropiezan con ella en la fachada de una casona ubicada en la esquina de las calles de Refugio y Espíritu Santo (hoy esquina de la Av.*

*16 de Septiembre e Isabela la Católica"; casona que ha sido y sigue siendo punto de referencia urbana para varias generaciones capitalinas.*

*En esa fachada apareció un rótulo que reza: "Hotel de la Gran Sociedad".*

*Nació así en la Nueva España, en América, más que un nuevo vocablo, un concepto nuevo referido a la técnica que se aplica para brindar albergue al viajero, anticipándose a los mismos Estados Unidos, país que hasta diez años después, en 1828, adoptaría en Boston este sistema y su correspondiente denominación.*



*Ejemplo de las antiguas edificaciones destinadas al alojamiento y ubicado en el extremo noroeste de la Plaza de la Constitución del Estado de Tlaxcala, se encuentra el antiguo Mesón Real del Gobierno Indio, el cual se ordenó en 1545 y se terminó de construir en 1551.*

*Su destino fue dar alojamiento a los visitantes distinguidos de la ciudad. Según registros, era una construcción grande, con agua corriente, establos y muchas habitaciones. Con el paso del tiempo sirvió para varios fines, aunque siempre una parte funcionó como mesón y después como hotel de particulares. En 1981 fue adquirido por el Gobierno Estatal y restauró sus recintos.*

*En 1982 se reinauguró como recinto del Palacio Legislativo. Actualmente, son oficinas gubernamentales.<sup>20</sup>*

*El flamante "Hotel", fundado a fines de 1700, nació como un Mesón. En razón de la demanda de alojamiento y de la sagacidad de los propietarios le fue agregado un piso adicional, proyectado y construido para alojar y dar albergue; "cuartos de hotel" como diríamos actualmente.*

*Pocos años después, este mesón absorbió nuevas ampliaciones y adaptaciones, y renunciando al nombre de "Mesón", adoptó uno nuevo: "Posada", con habitaciones privadas -en su mayoría-, en el segundo piso, y en el primero, cuartos semiprivados para mozos y servidumbre de los huéspedes; áreas especiales para cocheros, palafreberos y caballerizas y cocheros ubicadas en forma conveniente para que los olores no molestaran a los huéspedes.*

*Los primeros hoteleros en México fueron Francisco Solares y Francisco Coquelet, a quienes debe reconocérseles la decisión primera de*

<sup>20</sup> Fotografía y pie de foto en página de Internet, (2004). Disponible en: [www.tlaxcala.gob.mx/portal/turismo/anexo/colonial/sigloxvi2.html](http://www.tlaxcala.gob.mx/portal/turismo/anexo/colonial/sigloxvi2.html)



*proyectar en el continente (1818), la edificación de habitaciones especialmente construidas para servir como cuartos hoteleros.*

*A veces, las haciendas suplían las necesidades de los viajeros poniendo a su disposición una habitación especial para ellos y una tienda que vendía los comestibles necesarios.*

*Cuando el hombre empezó a estrenar y usufructuar los nuevos recursos tecnológicos que le brindaba la civilización para desplazarse y viajar, descubrió que una era nueva supone -exige-, una conducta y estructuras nuevas de urbanidad que acompañan tanto al que viaja y se hospeda en casa ajena, como al anfitrión que aloja al huésped.*

*El carácter protocolario de la educación moral del indígena se refugió en la complicada etiqueta española y adquirió rebuscamientos barrocos que, inclusive, invadieron el campo reservado a la cursilería.*

*1883: Se Menciona por Primera Vez en México, al "Turista"*

*Data de 1883, la referencia más antigua que hemos encontrado respecto al forastero que empieza a ser denominado "turista" y está relacionada con la noticia de la edificación de una "grandísimo hotel", el Hotel de la Reforma, ubicado precisamente en el Paseo de la Reforma.*

*1910: 43 Hoteles y Seis Casas de Huéspedes*

*José Romero, miembro de varias sociedades científicas nacionales y extranjeras, en su "Guía de la Ciudad de México y demás Municipalidades del Distrito Federal" (1910), proporciona la lista de los principales centros de alojamiento que debieron resistir el impacto de la impetuosa corriente de viajeros que, en septiembre de 1910, inundaron la capital para asistir a las Fiestas del Centenario: 43 Hoteles y seis casas de huéspedes; lista que, por otra parte, expresa con objetividad el desarrollo que en la Ciudad de México había alcanzado la industria del hospedaje.<sup>21</sup>*

*Durante la época de Don Porfirio Díaz, la paz que se disfrutaba en México hizo posible que se alcanzasen grandes progresos materiales, que unidos al impulso que dio el ferrocarril, motivó el auge de la industria hotelera, así en 1910, con motivo de las fastuosas celebraciones por el*

<sup>21</sup> Grupo ServiBar. S.A. de C.V., Disponible en: [www.servibar.com.mx/compendio\\_historico/11LaHotelaria\\_Azteca.htm](http://www.servibar.com.mx/compendio_historico/11LaHotelaria_Azteca.htm)

*centenar de la Independencia, la Ciudad de México disponía para sus visitantes de hoteles y casas de huéspedes.*

*Pero el mes de noviembre de ese año estalló la Revolución, provocando un estancamiento lógico en la industria del hospedaje, el cual, duraría diez años.*

*En 1920 el país entro en fase de afianzamiento de un Gobierno Institucional que garantizaba las condiciones imprescindibles para un desarrollo económico y social, contribuyendo de esta forma a crear el clima de seguridad necesario para las inversiones en los diversos sectores.*

*Como consecuencia resurgió la industria hotelera que en 1921, ofrecía ya 400 cuartos de calidad turística apropiada en todo el territorio nacional.*

*En 1922 Don Lucas de Palacio creó la Asociación de Administradores y Propietarios de Hoteles, que más tarde se convertiría en la Asociación Mexicana de Hoteles, iniciándose de ese modo lo que podríamos llamar la etapa Turística en la Historia de la Hotelaria en México.*

*Dicha etapa se caracterizó por la importancia que se empezó a dar al turismo procedente de otros países hasta el punto de que en 1926 el Gobierno promulgó la Ley de Emigración, donde por primera vez se define el concepto de turista como persona extranjera que visita la república por distracción y recreo y cuya permanencia no exceda de seis meses.*

*En 1929 se crea la comisión mixta Pro Turismo, dependiente de la Secretaría de Gobernación con el fin de fomentar y desarrollar el turismo en el país, lográndose en dicho año una afluencia turística de 19164 visitantes.<sup>22</sup>*

*A partir de ese momento el Gobierno no dejó de impulsar este tipo de actividad, lo que benefició grandemente a la Industria Hotelera, llegándose en 1936 a recibir 100226 turistas.*

*Después de la Segunda Guerra Mundial los establecimientos hoteleros empezaron a polarizarse en dos tipos bien definidos, los destinados a huéspedes en viaje de negocios y aquellos propios para huéspedes de vacaciones.*

<sup>22</sup> Martín Fernando Ramos, op. cit., p. 21.

*Los primeros, también conocidos como intereses obligados, surgieron en aquellas localidades, que sin contar con grandes atractivos turísticos, se veían favorecidas por circunstancias de tipo económico, como las ciudades capitales de los Estados o aquellas donde se instalaba la industria petrolera.*

*Los hoteles propios para vacaciones aparecieron fundamentalmente en las costas del Pacífico, siendo el puerto de Acapulco uno de los ejemplos más reveladores al respecto.*<sup>23</sup>

## **2.6.- Innovaciones y desarrollo que siguieron a la 2da guerra mundial.**

*El "Motel", antes de los cincuentas, había sido clasificado mediante categorías básicas, pudiendo ser considerado como residencial y de esparcimiento. Después surgieron los más importantes hoteles de descanso para viajeros, con todos los servicios, incluyendo albercas y otras sofisticaciones que revolucionaron esta industria. No es difícil explicar el fenomenal crecimiento de la industria hotelera, debido simplemente al automóvil que, tanto en Europa, América y Japón, como en otros países, se convirtió en la principal forma de transporte.*<sup>24</sup>

El motel se localizó inicialmente a lo largo de las carreteras, en los suburbios de las ciudades y en los lugares de recreación en el campo. Se caracteriza por su construcción horizontal, moderno mobiliario en habitaciones alfombradas de pared a pared, televisor en todos los cuartos, alberca y restaurante para los huéspedes, y una pequeña oficina de recepción donde éstos se registran.

Las áreas de estacionamiento permiten a los usuarios llegar en su automóvil prácticamente hasta la puerta de la habitación, con lo que evitan, entre otros gastos, el que corresponde a las propinas por manejo de equipajes.

El "Condotel" otro concepto que merece atención es el de "condotel", que surgió en los años sesenta en Francia, Italia y España con los nombres de "eurotel", "condominium" o "apartotel"

En México apareció en la década de los setenta con la denominación de condotel, y vino a revolucionar lo que hasta entonces se había ideado para establecimientos de hospedaje, ya que se basa en el principio de compartir propiedad, espacio, tiempo y servicios.

<sup>23</sup> *Ibid.*, p. 22.

<sup>24</sup> Grupo ServiBar, S.A. de C.V., Disponible en: [www.servibar.com.mx/compendio\\_historico/11LaHoteleria\\_Azteca.htm](http://www.servibar.com.mx/compendio_historico/11LaHoteleria_Azteca.htm)

El "Condotel" opera de dos formas: como empresa única o en cadena. La primera torna permite al adquirente utilizar la unidad habitacional en determinado lugar y por cierto tiempo.

La segunda, más avanzada, le proporciona la posibilidad de utilizar unidades en localidades diversas, por lapsos de tiempo también determinados.

Las características físicas del condotel son las de un edificio de estructura vertical donde se ubican las habitaciones y la mayor parte de los servicios de hotelería más solicitados: cafetería o restaurante, bar, tiendas, etc.; cuenta además con instalaciones deportivas, que varían en cada caso.

Si ahondamos un poco más en el concepto del condotel, podemos decir, refiriéndonos a su operación y funcionamiento, que las unidades se adquieren en propiedad para determinado tiempo.

De modo que una misma unidad puede ser de varios copropietarios, a quienes pertenecerán todas las instalaciones, equipo y mobiliario, en el entendido de que únicamente disfrutarán de ellos durante el tiempo que se convino, sin poder extraer -puesto que son de propiedad común- ninguno de los muebles o artículos de las instalaciones que integran la unidad.

## **2.7.- Hotelería contemporánea.**

*A últimas fechas los negocios en materia de turismo ya están tan ligados, y guardan tal interdependencia, que a ningún pasajero le sorprende que en las oficinas de boletos o a bordo de la aeronave, sobre todo en vuelos a lugares distantes, se le ofrezca el servicio de reservaciones en hoteles afiliados a la aerolínea.*

*Debemos mencionar también que día a día es mayor el número de hoteles que operan en cadena, por las considerables ventajas que ofrece el sistema tanto para los inversionistas en los inmuebles como para el principal beneficiado, que en este caso es la compañía operadora, así como para los turistas que demandan determinado tipo de servicios, que en cierta forma se garantizan en cualquiera de los hoteles afiliados.*

*Se piensa frecuentemente, sobre todo por quienes desconocen los problemas turísticos, que el hecho de que algunos hoteles lleven unido a su nombre el de la compañía operadora (Hilton, Sheraton, etc.) significa que el inmueble es también propiedad de ella.*

*Desconocen que en la mayoría de los casos los inversionistas son otros, o que la compañía que lo maneja sólo participa con un pequeño porcentaje.*

*El hecho puede dar la impresión de que las inversiones extranjeras sean muy cuantiosas, y más cuando se ignora que si la inversión de la cadena operadora fuera de mayor consideración correría riesgos superiores junto a los inversionistas locales, lo que obligaría, a prestar mayor interés en su desarrollo.<sup>25</sup>*

### Hoteles "Resorts"

Este tipo de hotel ha dado lugar a una incalculable gama de categorías: hoteles de playa, de montaña, de invierno (con todo lo que implica), y hoteles de verano (todo el año).

Tradicionalmente, este tipo de hotel es conocido por sus excelentes instalaciones y buena comida. Es importante agregar que la industria hotelera mundial ha contribuido, cultural y sociológico del hombre, con hechos como el de abrir nuevos horizontes culturales y descubrir áreas desconocidas, útiles para su desarrollo; brindar esparcimiento y descanso para todos los estratos sociales y sobre todo, crear una de las más grandes fuentes de trabajo en el mundo.



HOTEL RESORT  
LAS HADAS,  
MANZANILLO  
COLIMA.

Para personas de negocios e importantes empresas, muchos de los hoteles cuentan con grandes salones de convenciones con todos los servicios.

Foto. Adriá, Miguel, *Una arquitectura...*, op. cit.

<sup>25</sup> Oscar de la Torre Padilla, *El turismo fenómeno social*, México, Fondo de Cultura Económica, 2003, pp. 43-45.

Ha sido, sin duda, el crecimiento de la industria hotelera, la que ha agudizado la inventiva humana para incorporar mejores servicios como pueden ser campos de golf de primera categoría, albercas, canchas de tenis y deportes acuáticos de toda clase, restaurantes y bares de todo tipo, sauna y jacuzzis, habitaciones con Televisión y antena parabólica, cine a circuito cerrado y Serví bares en su propia habitación, lo cual representa un cómodo y sofisticado servicio las veinticuatro horas del día.

### Las Líneas Aéreas: un Capítulo Aparte en el Crecimiento del Turismo Mundial

La aeronáutica comercial ha sido, sin lugar a dudas, uno de los factores más importantes en el desarrollo de la hotelería, como hoy la conocemos.

### Técnicas de Administración

*Hoy en día, se emplean en la directriz de los hoteles, las técnicas más modernas para predecir y controlar los costos laborales y de materiales, utilizando métodos modernos de Mercadotecnia. La computadora ha incrementado enormemente la eficiencia en el manejo de las reservaciones y asuntos contables.*

*En la actualidad, serios estudios de investigación están en progreso, para lograr el funcionamiento totalmente computarizado de esta industria.*

*No cabe duda, de que el impresionante progreso del Turismo y la Industria Hotelera en lo últimos treinta años, ha sido uno de los apasionantes fenómenos del siglo XX, el cual puede darnos todavía, muchas fascinantes sorpresas.<sup>26</sup>*

### 2.8.- El primer Plan de Desarrollo Turístico en México.

La arquitectura turística contemporánea en México es el fruto del desenvolvimiento histórico y de expresión propios de nuestro territorio y cultura.

El legado monumental histórico - artístico y la situación Económica, Política y Social han tenido necesariamente que influir en las soluciones de planeación.

<sup>26</sup> Grupo ServiBar, S.A. de C.V., Disponible en: [www.servibar.com.mx/compendio\\_historico/11LaHoteleria\\_Azteca.htm](http://www.servibar.com.mx/compendio_historico/11LaHoteleria_Azteca.htm)

En el presente estudio se ha incluido una pequeña reseña histórica de las condiciones y actividades políticas que han sido determinantes en el proceso.

A continuación se presenta el desarrollo de la planificación y el turismo en México:

*En enero de 1961 durante el mandato presidencial del Lic. López Mateos, un grupo de empresarios, basándose en la Ley Federal de Turismo promulgada en diciembre de 1960, se reunió para fundar la Confederación de Cámaras Nacionales de Turismo como institución pública y con personalidad jurídica propia.*

*Sus objetivos eran los de "agrupar y representar a los prestadores de servicios turísticos, ser órgano de consulta del Departamento de Turismo y fomentar el desarrollo de esta actividad"*

*Es así como a través de la confederación se organiza el primer plan de desarrollo turístico en México el día 12 de Septiembre de 1962.*

*Este plan de desarrollo turístico, se realizó bajo un esfuerzo inminente más de voluntad e iniciativa ya que no estuvo sujeto a la metodología ortodoxa de la planificación.*

*Más bien fue un cuadro básico, no limitativo sino abierto a todos, de las acciones que particulares y el estado podían emprender a fin de que la actividad turística en México prosperara entre los factores preponderantes del desarrollo sociocultural y económico.*

*Dado a conocer internacionalmente ante el VIII Congreso Interamericano de turismo celebrado en Guadalajara del 19 al 28 de septiembre de 1962, este organismo resolvió considerar el Plan de México como "valiosa aportación para el proceso del turismo en América".<sup>27</sup>*

Entre las acciones y proyectos ejercidos dentro de este primer plan de desarrollo turístico en México se mencionan a continuación las más relevantes:

#### **Creación del centro recreativo Oaxtepec.**

<sup>27</sup> Héctor Manuel Romero, *Enciclopedia Mexicana del Turismo*, México, Limusa, pp. 177-179.

*En noviembre de 1964 el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) inauguró en Oaxtepec, estado de Morelos, un centro vacacional con superficie de 80 hectáreas.<sup>28</sup>*

*El Instituto Mexicano del Seguro Social, en los años 60's decidió crear un organismo con el fin de proporcionar vacaciones tranquilas a todos los miembros de una familia; reunidos, teniendo en cuenta sus necesidades y sus posibilidades económicas, por medio de un conjunto de servicios de orden natural y educativo comunes.*

*En la actualidad el Centro Vacacional IMSS Oaxtepec, correspondiendo a las premisas planteadas por el doctor Santiago Levy, Director General del Instituto Mexicano del Seguro Social, toma como reto la recuperación integral del esplendor con el que fue creado este Centro.*

*El Turismo Social rompe las barreras de las clases, se encuentra bien ejemplificada en el Centro Vacacional IMSS Oaxtepec, donde la oferta de hospedaje y servicios es tan amplia y variada que permite llegar a un mayor segmento de la población y provocar una convivencia entre diferentes estratos sociales nacionales e internacionales.*

*El parque acuático Oaxtepec fue modernizado en el sexenio del Presidente Ernesto Zedillo, reabriendo sus puertas después de haber sido rehabilitado y ofreciendo al público 25 chapoteaderos y albercas, una de las cuales tiene capacidad para 3 mil personas.*

*Además, tiene una playa artificial y un sistema para crear ocho tipos de olas.*

*En las obras de equipamiento se invirtieron 150 millones de pesos a fin de dotar al centro recreativo de instalaciones de vanguardia que lo sitúan entre los mejores del mundo.*

*Con la reapertura del parque acuático concluye la primera parte de la modernización integral del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec; ésta incluye la ampliación y adecuación de los hoteles y cabañas del lugar, el mejoramiento de los espacios culturales y recreativos, así como el aprovechamiento del patrimonio histórico y arqueológico para actividades de fomento cultural.*

*Estos proyectos podrán realizarse aprovechando los fondos recaudados por este renovado recinto.*

<sup>28</sup> *Ibid.*, p. 180.



El balneario se localiza cerca de la ciudad de Cuautla, en una zona ideal para el descanso por su clima templado, a sólo 96 kilómetros de la ciudad de México.

El visitante también puede disfrutar de hermosos paisajes como El Tepozteco, y de las múltiples atracciones

culturales que ofrece la cercana Ruta de Cortés.

Oaxtepec fue descrito por el cronista Fernando de Alva Ixtlixóchitl como centro de botánica y experimentación farmacológica, cultivo de herbolaria y centro hidroterapéutico.

Entre las nuevas atracciones se incluyen 26 toboganes, un río con extensión de 750 metros que puede ser navegado en llantas flotantes o colchones inflables, con un tramo de rápidos y caídas de agua.

Otro de los atractivos es el amplio lago artificial de 7 mil metros cuadrados, donde se puede remar en lanchas de pedales o de remos. Después del ejercicio, los paseantes pueden recuperar fuerzas en los diez restaurantes y comercios del lugar.

El parque acuático se divide en seis zonas, cada una planeada para brindar entretenimiento a los visitantes, ya sean aficionados a los deportes, interesados en la cultura, amantes de la música o viandantes.

En las zonas conocidas como Cinética y Oasis, que juntas abarcan más de 73 mil metros cuadrados, hay un complejo de toboganes para quienes deseen nadar y ejercitarse. Para los amantes de la música y el baile hay espacios especiales.

La zona H2O dispone de un complejo de toboganes y juegos interactivos de agua como fuentes, chorros, borbotones, géisers y espejos de agua. Con estos dispositivos es posible aprender las diversas formas en que el agua se encuentra en la naturaleza.

En el área denominada Ciencia Líquida hay una serie de juegos didácticos interactivos, en los que el visitante conocerá, en forma lúdica,

en qué consisten la hidrodinámica, la ingeniería hidráulica y la hidromecánica.

Con estas herramientas será posible conocer la vital importancia del agua en nuestra vida. En esta zona se ubica el lago artificial.

La zona Anfibia está dedicada al entretenimiento y la convivencia. Su mayor atracción es la alberca de 2 mil 500 metros cuadrados con capacidad para 3 mil personas, con ocho tipos de olas para recrear el ambiente de una playa.

Aquí también se encuentran los ocho toboganes, el área de juegos acuáticos, los jardines de descanso y el espacio para espectáculos musicales.

Los toboganes gigantes, para los amantes de las emociones fuertes, se encuentran en la zona Aquamania cuyos 35 mil metros cuadrados albergan estas espectaculares construcciones que en su nombre anticipan la vertiginosa experiencia por la que pasarán los usuarios: Kamikaze, Stuka y Pro Racer, único en su tipo en México porque tiene seis carriles.

Las obras estuvieron a cargo de la empresa Promotora de Centros de Esparcimiento SA de C. V., ganadora de la licitación convocada por el Instituto Mexicano del Seguro Social; la compañía hizo una aportación inicial de 14 millones de pesos para mejoras como la remodelación de las cabañas.<sup>29</sup>

### Promoción e impulso de Museos como atractivo turístico.

Fue en el período gubernamental del Lic. López Mateos cuando se enriqueció en forma excepcional uno de los -hoy- atractivos turísticos más notables de la Ciudad de México: sus museos.

En 1964, promovidos por el entonces Secretario de Educación Pública, Dr. Jaime Torres Bodet, el Arq. Pedro Ramírez Vázquez proyectó y construyó el Museo de Arte Moderno, la galería de Historia del Pueblo Mexicano, remozó el Museo Nacional de Historia y el de la Ciudad de México y edificó el Museo Nacional de antropología, éste entre los más bellos y completos de mundo y que pronto se transformó en un "must" para nacionales y extranjeros que visitan la capital del país.

<sup>29</sup> Jorge, Cisneros, (1999). Disponible en:  
[www.jornada.unam.mx/1999/ago99/990806/oaxtepec.html](http://www.jornada.unam.mx/1999/ago99/990806/oaxtepec.html)

*En el acceso a este museo, se colocó un gigantesco monolito -Tláloc- que fue traído a la Ciudad de México desde una distancia de más de 20 Km en donde se encontraba, en el lecho de una barranca.*

*Su transporte, organizado por el Arq. Pedro Ramírez Vázquez, se hizo mediante una maniobra sin precedentes.*

*Asimismo, en las afueras de la Ciudad de México se inauguró el Museo Nacional del virreinato, en Tepotzotlán, Edo. de México, y se realizaron importantes obras de investigación y restauración en la zona arqueológica de San Juan Teotihuacan, inaugurándose ahí el primer sistema de luz y sonido del país.<sup>30</sup>*

### **Nace el Hotel de México.**

*Durante el sexenio diazordacista, el Arq. Rossell construyó la que sigue siendo la instalación turística más ambiciosa de la ciudad de México: el Conjunto Urbano México, que aloja al Hotel de México, el Centro de Convenciones y Congresos y el Polyforum Cultural Siqueiros en el Parque de la Lama que, como creadores, en afortunada simbiosis, reunió a tres personalidades aparentemente antitéticas: el empresario Manuel Suárez, el pintor y político David Alfaro Siqueiros y el planificador y urbanista Guillermo Rossell.<sup>31</sup>*

### **2.9.- Estructura Administrativa para el turismo en México a partir de los 70's.**

#### **Nace la autoridad turística: autoridad atomizada.**

*Con el Lic. Luis Echeverría (1970-1976) fungieron, como Jefes del Departamento de Turismo, el Lic. Agustín Olachea Borbón (1973-1976).*

*En tiempo de este último, el 30 de diciembre de 1974, el Departamento de Turismo se convirtió en Secretaría de Estado, siendo el Lic. Oscar de la Torre Padilla su primer Subsecretario.*

*Al sexenio del gobierno del Lic. Luis Echeverría corresponde la etapa en que la autoridad oficial rectora fue severamente comprimida al tener que compartir el mando con gran número de empresas paraestatales cuya coordinación nunca pudo establecerse, lo que impidió diseñar una política general y elaborar una modificación y/o actualización al plan nacional de desarrollo.*

<sup>30</sup> Héctor Manuel Romero, op. cit., p. 182.

<sup>31</sup> *Ibid.*, p. 183.

*Ciertamente, durante ese lapso gubernamental se alcanzaron logros de significación para la actividad turística, como por ejemplo, la construcción de los 1,748 kilómetros de la Carretera Transpeninsular Benito Juárez de Baja California (Tijuana-Rosario -Ensenada-Santo Tomás-San Quintín-El Zorro Santa Inés-Bahía de los Ángeles, Edo. de Baja California; Guerrero Negro-San Ignacio-Santa Rosalía-Mulege-Cabo San Lucas, Edo. de Baja California Sur), inaugurada el 17 de octubre de 1973; El establecimiento de la jornada semanal de trabajo de 40 horas para los trabajadores al servicio del Estado, decretada el 27 de diciembre de 1973, a fin de promover "el descanso creativo y constructivo, de tal suerte que puedan destinar la mayor parte de ese tiempo a la cultura, a la educación y al turismo interior en el país".<sup>32</sup>*

*En abril de 1973 se crea el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) mediante la fusión, en una sola entidad jurídica, del Fondo de Garantía y Fomento del turismo y del Fondo de Promoción de Infraestructura Turística; con este organismo operando surge el despegue espectacular de nuevos polos de desarrollo turístico en el Caribe mexicano (Cancún, Isla Mujeres y Cozumel, Q. Roo); en el litoral del océano Pacífico (Ixtapa-Zihuatanejo, Gro., y Manzanillo, Col.) Y en la península de Baja California (Cabo San Lucas, San José del Cabo y la Paz. B. C. Sur); la construcción del Centro de Convenciones en Acapulco, Gro., inaugurado en 1973, y la transformación del entonces Departamento de Turismo en Secretaría de Estado por Decreto Presidencial del 29 de diciembre de 1974, que modificó los artículos 1ro y 18 de la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado.*

*Durante el periodo presidencial del Lic. Luis Echeverría se enriqueció la estructura de recreación turística al llevarse iluminación artística a las grutas de Cacahuamilpa, Gro., a las que se les dotó de una sala de conciertos para 500 personas, e instalarse un espectáculo de luz y sonido en la zona arqueológica de Uxmal Yucatán, ambas obras fueron confiadas a la Dirección General de Planeación y Recursos de la Secretaría de Turismo, cuando su titular era el Prof. Héctor Manuel Romero.*

*Con el fin de que existiera un órgano coordinador de la Secretaría de Obras Públicas con otras dependencias y organismos en materia de construcción de obras turísticas en Parques Nacionales surge la Comisión Nacional de Obras en Parques Naturales (CONAPAN), encargada de promover y fomentar la realización de tales obras.*

<sup>32</sup> *Ibid.*, pp. 190-204.

La, CONAPAN realizó el inventario ecológico y la planeación de los parques naturales de El Pincate, el Gran Desierto de Sonora, el gran Desierto Central de Baja California, el Constitución de Baja California, Lagunas de Montebello, Chis.; Popocatépetl, Ixtaccihuatl, Nevado de Toluca, Edo. de México; Parque del Sur de la ciudad de México (México, D.F.); Lagunas de Zempoala, Mor.; Laguna de Catemaco, Ver.; El Sumidero, Chis.; Los Azufres, Mich.; El Chico, Hgo.; Parque López Rayón, Mich.; Parque Natural, Q. Roo.; parques culturales de Xochicalco, Mor.; Mitla y Monte Albán, Oax.; Malinalco, Edo. de México; La Pintada, Son.; Tulum, Q. Roo.; y los parques submarinos de la Roqueta, Gro.; Cozumel y Arrecifes, Q. Roo.

En el proceso de la reforma agraria, el desarrollo turístico se manejó criterio de reparto agrario entre agricultores, de tierras sin vocación agrícola. Así nacieron los fideicomisos de Bahía Banderas y Costa Alegre, Nay., 10 de noviembre de 1970, 4,136 hectáreas; La Jarretadera, Nay., 382 hectáreas; Bucerías, Nay., 440 hectáreas; Cruz de Juanacastle, Nay., 375 hectáreas; Higuera Blanca, Nay., 1,083 hectáreas; Sayulita, Nay., 375 hectáreas; Peñita de Jaltemba, Nay., 1,083 hectáreas; Las Varas, Nay., 184 hectáreas; El Campomo, Nay., 329 hectáreas; Cumbres de Llano Largo, Gro., 1,076.40 hectáreas; Puerto Vallarta, Jal., 18 de enero de 1973, 1,026 hectáreas; Xel-ha, Q. Roo., 1,831.68 hectáreas; Puerto Escondido, Oax., 1,329.52 hectáreas; Ixtapa-Zihuatanejo, Gro., 1,836 hectáreas. En su mayoría el manejo de estos fideicomisos fue confiado a líderes agrarios.

Surge el fideicomiso Cumbres de Llano Largo, Gro., por decreto Presidencial del 18 de marzo de 1972, determinando la expropiación del poblado denominado Cumbres del Llano Largo en el municipio de Acapulco Gro.

El fideicomiso Bahía de Banderas fue creado el 19 de enero de 1971 en los litorales del estado de Nayarit, "como instrumento institucional de los campesinos para promover el desarrollo turístico, en el marco del texto y el espíritu de la Ley de Reforma Agraria".

El fideicomiso de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco, fue decretado por el Presidente Luis Echeverría el 18 de enero de 1973, con el objetivo de legalizar la tenencia de la tierra, fraccionar o vender la que no estaba urbanizada dentro de su área próxima, llevar a cabo obras de infraestructura urbana y ser un polo de desarrollo detonador.

En el estado de Morelos se constituyó un fideicomiso con 505 hectáreas de terrenos circundantes al lago de Tequesquitengo con el fin de

promover el desarrollo de la comunidad en los cuatro poblados y la explotación turística de manera integral de la zona de Tequesquitengo.

En el estado de Oaxaca surge por decreto presidencial el fideicomiso de Puerto Escondido definido para crear una infraestructura básica e introducir la estructura turística.

Ya para la segunda mitad de la década de los 70's, se desarrolló de manera anárquica una ola de desarrollos turísticos autónomos y ajenos a la autoridad en turno, entre ellos; San Agustín, Punta Prieta, Santa Inés, Bahía de los Ángeles, y Nuevo Rosarito en Ensenada B. C... En Chihuahua Guacocho y Aberachi; En Guerrero Zihuatanejo; En Baja California Sur, San Lucas, Mulegé, San José del Cabo, Cabo San Lucas y San Bruno entre otros que no han sido mencionados.

Era de esperarse que con, tan espesa telaraña en la infraestructura turística, llena de obstáculos y baches que prevalecieron durante los seis años del sexenio que se comenta, hubieron de reflejarse y condicionar -obstruir- las acciones de la dependencia oficial teóricamente responsable del desarrollo turístico del país, y heredar a la siguiente administración gubernamental (Lic. José López Portillo, 1976-1982), el lastre de una incómoda herencia caracterizada por:

- Una estructura administrativa que conservaba las características de un organismo cuya importancia y trascendencia habían sido subestimadas, no obstante los esfuerzos realizados por el antiguo Departamento de Turismo.
- Un marco legal incompleto, carente de los reglamentos correspondientes.
- Una estructura orgánica desvinculada de otras dependencias oficiales relacionadas con la actividad turística.
- Una seria desarticulación con los órganos encargados de construir o apoyar financieramente la oferta turística nacional.
- Un divorcio entre los organismos oficialmente responsables de atender la promoción de la demanda externa, lo que ocasionaba duplicidad de acciones.
- La carencia de una estructura programática y de un plan de turismo, ya que los esfuerzos técnicos realizados hasta 1976 en ese sentido habían carecido de una concepción planificadora por cuanto habían sido estudios aislados.

- *Un clima de desconfianza que no sólo aludía al orden turístico, sino a la imagen global del país.*
- *Una situación de inseguridad en la tenencia de la tierra destinada a fines de desarrollo urbano-turístico.*
- *Un clima policiaco en la regulación de los servicios turísticos más que de motivación y apoyo a los prestadores de servicios.*
- *Escasez de recursos presupuestales aplicables al crédito, a la inversión y al gasto corriente, que hicieron perder de vista la importancia de la actividad.*
- *En general, una atmósfera de apatía y desinterés en los mercados y, en muchos casos, de severo rechazo y boicot turístico hacia México.*

*Todo lo anterior, unido a los reducidos márgenes económicos de la competitividad de la oferta turística nacional en razón de la situación monetaria que entonces prevalecía, provocó un deterioro severo de la imagen misma de la actividad turística y de las dependencias oficiales encargadas de su desarrollo, lo que precipitó un serio descenso en el ritmo de crecimiento de las corrientes turísticas procedentes del exterior.*

*Fue así como para 1975 y 1976 no sólo no se registraron las tasas anuales mínimas de crecimiento (7%), sino que se presentaron decrementos de más de 400,000 personas en la afluencia turística, además de un estancamiento en la construcción de la oferta de hospedaje y de servicios turísticos.*

*Todas estas condiciones convocaron entonces (1976) a retomar la tarea de rescatar para el turismo mexicano su categoría de sector fundamental en la recuperación económica.*

*SECTUR se reestructura.*

*Correspondió al Arq. Guillermo Rossell, como titular de la Secretaría de Turismo (1o. de diciembre de 1976 - 13 de agosto de 1980), reestructurar orgánicamente la dependencia, para lo cual dispuso de los instrumentos centrales: la Ley Federal de Turismo del 29 de diciembre de 1979 y el Plan Nacional de Turismo, aprobado este último el mismo año La Ley, modificada en diciembre de 1984, definía, preceptuaba y regulaba las zonas de interés y de desarrollo turístico; promovía y reglamentaba la demanda turística; normaba el desarrollo de la oferta; establecía los lineamientos del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento al Turismo*

*(FONATUR) y determinaba la creación de organismos especiales como la Comisión Intersecretarial Técnica de Turismo y los Consejos de Fomento Turístico en cada una de las entidades de la República.<sup>33</sup>*

*Asimismo, prescribía la regulación y operación de los servicios turísticos y la organización del Registro Nacional de Turismo y del Sistema Nacional de Reservaciones.*

*Por su parte, el Plan Nacional de Turismo determinaba los objetivos, metas y políticas de largo, mediano y corto plazo a nivel nacional y regional, de conformidad con los instrumentos jurídicos, administrativos y económicos, necesarios para su realización.*

*En los tres años, ocho meses y 12 días que Rossell permaneció como Secretario de Turismo conquistó gran prestigio para la dependencia gracias a logros como los siguientes:*

*Rescate de la respetabilidad política y social del quehacer turístico, al inscribirlo como actividad que históricamente superó su imagen tradicional de tarea frívola.*

*Introducción del concepto de planificación para lograr la racionalización del desarrollo dentro de un Plan Nacional.*

*Escalonamiento vacacional para regular la estacionalidad de la demanda.*

*Autoclasificación hotelera para procurar la rentabilidad y propiciar la reinversión.*

*Capacitación de recursos humanos para la actividad turística a fin de respaldar la competitividad mediante la optimización del buen servicio.*

*Interpretación técnica de la sectorización mediante la adopción de programas de trabajo concebidos técnicamente con criterio de áreas programáticas.*

*Redefinición del turismo para rescatarlo de su enclaustramiento como actividad terciaria y ubicarlo como promotor de producción, distribución, consumo y regulador de la racionalización de asentamientos humanos y captadores de ahorro externo.*

<sup>33</sup> *Ibid.*, p. 204.



*Entre las innovaciones administrativas introducidas por el Arq. Rossell son dignas de mencionarse la creación de las subsecretarías de Planeación (primer titular: Lic. Antonio Enriquez Savignac), desaparecida en 1985, y la de Promoción (primer titular: arq. Manuel de Santiago).<sup>34</sup>*

Lo cierto es que México ha sufrido una transformación en su estructura administrativa para beneficio del desarrollo turístico y en la última década se han originado y definido varios proyectos de nueva creación como algunos de los más importantes del país con grandes potenciales de desarrollo para la industria turística ya que los indicadores nos han demostrado que son los de mayor captación de divisas.

En el siguiente capítulo serán descritos algunos de estos centros turísticos desde diferentes puntos de vista para ampliar el panorama de la calidad, tecnología y planificación de proyectos que se han logrado establecer en México en la actualidad.

<sup>34</sup> *Ibid.*, p. 205.

## CAPÍTULO 3

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES MEGAPROYECTOS TURÍSTICOS DE PLAYA EN MÉXICO.

Dentro del fenómeno de crecimiento a través del contexto histórico-arquitectónico de un país como México deben conocerse las condiciones urbanas y arquitectónicas con las cuales surgen los principales centros turísticos planificados; Cancún, Ixtapa, Los Cabos, Loreto, Huatulco.

Manzanillo, Vallarta y Acapulco, que ya se ha mencionado su aparición no contaron con una planificación integral de origen donde queden definidos o establecidos los parámetros que rigen su diseño dentro de la localidad ni cultura que los alberga, por lo que existe una carencia casi total de regionalismo.

Dado lo anterior el turismo puede caer en una segregación con diversas ofertas de mercado y a constantes cambios en la demanda que dan paso a un turismo de regiones.

Sin embargo, a pesar de una falta de instrumentación de planes y programas el turismo masivo y con éste el turismo de playa no desaparecerá, sino por el contrario, junto con el turismo de negocios los dos pilares en que descansará el desarrollo turístico del futuro en el país.

Habrán retos que enfrentar; Mayor competencia, mayor demanda, aplicación de adelantos tecnológicos, se cuidará racionalmente el entorno ecológico y las comunidades del sitio<sup>35</sup>. Esto quedará traducido en proyectos con diseños innovadores con buena calidad y precios competitivos.

#### 3.1.- Cancún.

#### RESEÑA DEL DESARROLLO

Cancún fue el primer Centro Integralmente Planeado que desarrolló FONATUR y, sin duda, el más reconocido de los destinos nacionales en el extranjero.

En consecuencia, con la estrategia contenida en el Programa Integral de Centros Turísticos y los fines que justificaron la oportuna creación de

<sup>35</sup> Fuente: OMT. *Changes in leisure time. The impact on tourism*. E.U.A., 1999.

INFRATUR, el gobierno de México decidió el desarrollo de Cancún para la concreción de los siguientes objetivos:

A. Fomento de nuevas fuentes de trabajo.

El objetivo se trazó teniendo en cuenta, en principio, dos aspectos: el alto potencial turístico que posee la zona de Cancún y el hecho que la Península de Yucatán contaba con una importante población rural o semirural de bajos ingresos, con limitadas alternativas viables para el desarrollo de otras actividades económicas; generadoras de empleos.

B. Impulso del desarrollo regional a través de la diversificación de las actividades agrícolas, industriales, artesanales y comerciales.

C. Captación de mayor corriente de turistas, provenientes del exterior, e incremento a corto y mediano plazo de los ingresos de la balanza de pagos.



Vista aérea del corredor turístico en la que se aprecia al fondo el cuerpo de la laguna, a la derecha el mar abierto y en la franja central algunos hoteles del gran corredor.  
Foto. FONATUR

## ANTECEDENTES

*Los estudios de localización y selección de Cancún, como el sitio propició para establecer el primer polo de desarrollo turístico integral, se orientaron de acuerdo con los siguientes criterios:*

1. *La concentración de las inversiones en áreas situadas en las costas del Pacífico, el Golfo de México y el Caribe Mexicano, a raíz de que la gran mayoría del turismo tradicionalmente visitaba zonas de playa.*

2. *El número de nuevos centros turísticos debía ser reducido, aprovechándose al máximo las ventajas comparativas del atractivo inventariados y jerarquizados.*

3. *Cada nuevo centro turístico se desarrollaría dentro de un plan integral procurándose la habitación de una planta turística que ofreciera la mayor variedad de atracciones.*

4. *La excepcional calidad de los atractivos naturales de Cancún y sus paisajes, así como las características de la tenencia de la tierra, la virtual ausencia de asentamientos humanos y la relativa cercanía a las fuentes de agua y a la población de servicios conocida como Puerto Juárez.*

5. *La ubicación de Cancún en la Península de Yucatán, su posición geográfica en relación con las islas del Caribe y su cercanía a los principales centros emisores de turismo de los Estados Unidos.*

*Desde su concepción, se consideró que el proyecto se financiara mediante recursos federales y recursos provenientes de los organismos internacionales de crédito.*

*De la inversión total requerida, según la evaluación financiera del proyecto, el 22.05 por ciento correspondió ejercerse a través de los presupuestos de las siguientes dependencias y entidades: Obras Públicas, Recursos Hidráulicos, Comunicaciones y Transportes; Aeropuertos y Servicios Auxiliares, y Comisión Federal de Electricidad.*

Por medio de FONATUR, se invirtió el 32.30 por ciento en proyectos y construcciones; el restante 45.65 por ciento de la inversión total se financió mediante un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Las obras en Cancún se iniciaron formalmente en 1970.<sup>36</sup>

### PLAN MAESTRO

El proyecto turístico de Cancún, de acuerdo con el Plan Maestro, fue planeado para desarrollarse en una superficie de 13,231.5 hectáreas, distribuidas en las siguientes zonas: urbana, 4,151.6 has. (31.4%); turística, 1,031.3 has. (7.8%), conservación ecológica, 3,224.6 has. (24.4%), y cuerpo lagunar, 4,820 has. (36.4%).

Las principales obras de infraestructura, urbanización y equipamiento turístico-urbano, contempladas en el Plan Maestro, eran las siguientes:

#### a) Subproyecto de transportes:

- Un aeropuerto internacional;
- Un puente de 80 metros de longitud para unir la isla con la zona continental;
- Ampliación y mejoramiento del muelle de Puerto Juárez;
- Los trabajos de dragado y relleno de la laguna.
- La adquisición de un aliscafo para el servicio de pasajeros.

#### b) Subproyecto de ingeniería sanitaria, que incluiría la construcción de:

- Un sistema de agua potable, diseñado para atender las necesidades de una población en el período de maduración del proyecto, de 40,000 personas.
- Un sistema de alcantarillado sanitario con tratamiento completo para atender las necesidades de la misma cantidad de población.
- La erradicación de la flora y de la fauna nocivas, y el control de plagas de insectos, la recolección y disposición de desechos sólidos en Cancún y el saneamiento ambiental de Isla Mujeres.

c) Subproyecto de electrificación, que incluiría la construcción de una línea de transmisión de 150 Km de longitud, las subestaciones y estaciones terminales de los puntos de origen y terminación de la línea

<sup>36</sup> La modernización de México a través del turismo. Evolución de los centros FONATUR, (Cancún), México, FONATUR, 1998, p. 6.

de transmisión y las redes aéreas y subterráneas de distribución, que permitieran efectuar unas 5,000 conexiones domiciliarias y de alumbrado público.

d) Subproyecto de teléfonos, que contemplaba la instalación de una central telefónica con capacidad final de 1,000 líneas con conexiones de larga distancia.

e) Subproyecto de urbanización, que incluiría:

- La construcción de calles y avenidas.
- Los trabajos de urbanización, que abarcarían la construcción y pavimentación de calles perimetrales e interiores.
- Los trabajos de acondicionamiento de la zona turística, que incluirían pavimentación de calles, habitación de plazas, jardines y parques.
- Acondicionamiento de la zona comercial turística, que comprendería la construcción de un centro de convenciones y servicios conexos.

Asimismo, se construiría un campo de golf de 18 hoyos, con su correspondiente casa-club, y se realizarían los trabajos de restauración arqueológica de las ruinas de origen maya de Tulum y de la zona.

### OBRAS REALIZADAS EN EL DESARROLLO

La labor realizada por FONATUR en el desarrollo, desde los inicios, se ha dirigido a facilitar la participación de los inversionistas interesados en hacer del destino lo que es hoy, el más importante del país, a través de las siguientes obras a 1994:

#### OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	TOTAL
Urbanización	ha.	1,874.2
Vialidades	km	160.0
Redes de agua potable	km.	91.0
Redes de alcantarillado	km.	199.0
Red eléctrica aérea	km	87.0
Red eléctrica subterránea	km	21.0
Red Telefónica subterránea	km.	20.0

#### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Captación de agua potable	l.p.s.	847.0
Acueductos	km.	129.0
Tanques de regularización	m3	6574.0
Planta potabilizadora	l.p.s.	480.0
Emisiones para aguas negras a presión	km.	21.3
Planta de tratamiento de aguas negras	l.p.s.	641.0
Líneas de transmisión eléctrica	km	241.0
Subestación eléctrica	MVA.	162.5
Central telefónica	líneas	20,194.0
Aeropuerto (longitud de pista)	m.	4,500.0

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

Campo de golf (18 hoyos)	ha.	60.0
Obras marítimas:		
Canales de navegación	m.	7,571.0
Terminal marítima	instalación	1,0
Edificaciones de equipamiento	m2	15,600.0

#### EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

En 1988, año base que se toma para los cálculos de la actual administración, el desarrollo de Cancún contaba con 11,891 cuartos de operación hotelera. Al concluir el 2000 la oferta llegó a 24,610 cuartos, lo que refleja una tasa media anual de crecimiento del 8.3%.

En los últimos seis años, la oferta hotelera de Cancún ha tenido una ocupación promedio anual del 69 por ciento y, en el mismo período, se prevé que el desarrollo tenga una afluencia de 10.8 millones de visitantes.

Del total de visitantes, 2.7 millones corresponden a nacionales (24.8%) y 8.0 millones a extranjeros (75.2%). Sólo los visitantes extranjeros arribados por vía aérea dejarán un total de 5,815.7 millones de dólares en los últimos seis años.<sup>37</sup>

(Algunos datos fueron obtenidos del Plan Maestro y por entrevistas a los distintos departamentos de FONATUR, Planeación y Normatividad)

<sup>37</sup> *Ibid.*, pp. 7-10.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA

De acuerdo con el estudio Panel Aeropuerto, se concluye que los visitantes internacionales componen el mayor porcentaje de turistas que llegaron por vía aérea al desarrollo de Cancún (75.4%), durante los últimos seis años, los que a su vez tenían como principal lugar de residencia a los Estados Unidos (88.5%).

El mismo estudio estableció a Europa como el segundo lugar (6%) en aportaciones turísticas internacionales y a Canadá y América Latina, en menor proporción.

El hecho justifica que se habían previsto 228 vuelos semanales con origen en el extranjero, para el bimestre julio-agosto 1994, con una capacidad de transportación de 36,820 asientos (1'919,794 al año).

Estas frecuencias internacionales son cubiertas por Mexicana de Aviación, Aerovías de México, American Airlines, Lacs, Northwest Airlines, Iberia, Continental Airlines, Aviateca, Ladeco, Aeroperú y Aerocaribe.

Por su parte, los visitantes nacionales al desarrollo de Cancún, según el reporte de Panel Aeropuerto han mantenido un promedio del 24.6 por ciento, y el principal lugar de residencia declarado ha sido el Distrito Federal (45%).

En relación con los aportes turísticos nacionales siguen en importancia el Estado de Jalisco, Nuevo León, México y Baja California.

En cuanto a los transportes nacionales, se habían programado para el bimestre julio-agosto de 1994, 225 frecuencias semanales, con una capacidad de 25,000 asientos (1'303,000 al año), con origen fundamentalmente, en las ciudades de México, Guadalajara, Tuxtla Gutiérrez, Veracruz, Oaxaca, Monterrey, entre las principales. Las rutas son cubiertas por Mexicana de Aviación, Aerovías de México, Aerocaribe, Aviación de Chiapas y Taesa.

En el período comprendido entre 1989 y agosto de 1994 se pueden contabilizar 90,143 vuelos comerciales arribados al aeropuerto internacional de Cancún, de los cuales el 54 por ciento correspondió a las frecuencias nacionales (48,709 vuelos) y el restante 46 por ciento a las frecuencias con origen en el extranjero (41,434 vuelos).<sup>38</sup>

<sup>38</sup> *Ibid.*, p. 12.

### MERCADOTECNIA DEL PRODUCTO

Los vuelos charters, por su parte, han tenido una función importante en el tráfico aéreo, durante el sexenio, tal como se muestra a continuación, ya que bajo ese concepto se han registrado 30,279 vuelos charters en el aeropuerto internacional de Cancún, con una transportación de 4'130,609 pasajeros.

En el caso de Cancún, FONATUR ha venido, en los últimos seis años, terrenos, megaproyectos, prospectos de negocios, activos y participado en conversiones por un total a valor histórico de \$ 429'033,365.58, cifra que representa el 51 por ciento del total de las ventas globales realizadas.<sup>39</sup>



Foto aérea del corredor turístico por encima de la avenida Kukulcán.  
Foto: FONATUR

### DESCRIPCIÓN DE MEGAPROYECTOS Y COINVERSIONES

Durante los últimos seis años, FONATUR comercializó el megaproyecto AOKI y formalizó en coinversión el megaproyecto Malecón Cancún, así

<sup>39</sup> *Ibid.*, pp. 14-15.

como el proyecto Robinson Tulum, de los que a continuación se detallan sus datos más sobresalientes:

#### AOKI

AOKI Corporation junto con inversionistas japoneses y mexicanos formaron la sociedad denominada Nuevos Hoteles de Cancún, S.A. de C.V., con el fin de desarrollar un conjunto en Cancún, Quintana Roo, que comprende en su totalidad un hotel de 427 cuartos, un campo de golf de 18 hoyos, una marina turística, un centro comercial, 250 cabañas, 100 villas y 300 condominios.

El proyecto se desarrolla en una superficie de 92.8 has. y para él se ha previsto una inversión de 161 millones de dólares, sólo para dar cumplimiento a la primera etapa, mientras que el terreno se vendió en 18 420,470 dólares.

En abril de 1991 se firmó el Contrato de Promesa de Fideicomiso entre FONATUR y Nuevos Hoteles de Cancún para desarrollar este proyecto, habiéndose firmado en noviembre de ese mismo año los contratos definitivos correspondientes.

El 21 de octubre pasado fue inaugurada y puesta en operación la primera etapa, la que incluye al hotel mencionado anteriormente y al campo de golf.

#### Malecón Cancún

El 27 de octubre de 1993, FONATUR formalizó una coinversión con un grupo de inversionistas, representado por el Sr. Emilio Díaz Castellanos, la que dio origen a la empresa Malecón Cancún, S.A. de C.V.

El proyecto contempla la construcción de 2,495 departamentos, 445 viviendas unifamiliares y 2 hoteles con 200 cuartos cada uno, además de una zona comercial y de oficinas, un malecón, un sistema de transporte lagunar y áreas verdes.

Ocupa una superficie de 93 has. y contempla además el desarrollo de un complejo urbano, habitacional y comercial, obras que contribuirán a mejorar los servicios a los residentes y visitantes.

El valor estimado de las obras básicas de infraestructura, previstas en el proyecto, ha sido establecido en 57.3 millones de dólares. FONATUR comercializó el terreno para el proyecto por 10 millones de dólares, de los cuales recibió en efectivo 3 760,000 dólares conforme al contrato.

La diferencia de 6 240,000 dólares determinó una participación en el capital social de la empresa, equivalente al 24 por ciento.

Concluida la firma del contrato definitivo de Fideicomiso, se iniciaron las obras con la instalación de campamento, el desplante del terreno, la construcción de las oficinas de comercialización, así como el concurso y las obras destinadas al saneamiento, al relleno y las del malecón.

En la actualidad, se cuenta con las autorizaciones de SEDESOL en relación con el dictamen ambiental, así como la autorización para realizar las obras de relleno tendientes a ganar terreno a la Laguna de Nipchupté, lugar en el que se construye el malecón.

Robinson Tulum

El proyecto, concebido para la instalación de la cadena Robinson en nuestro país, contempla la construcción de un hotel gran turismo de 300 cuartos, con todas las instalaciones requeridas para un producto de este tipo.

La coinversión se formalizó el 30 de octubre de 1992 entre FONATUR, el Grupo SITUR S.A. DE C.V. y Robinson Club de Alemania, lo que dio origen a la empresa Robinson Club Tulum, S.A. de C.V.

La construcción ocupa una superficie de 44.2 has., en el lote Xpu-Ha, ubicado en el corredor Cancún-Tulum, en el Estado de Quintana Roo y el valor total de proyecto fue de 30 millones de dólares.

FONATUR interviene con una inversión de 6.2 millones de dólares, en concepto de terreno, lo que determina una participación en la empresa creada del 41 por ciento de las acciones.

En mayo pasado se concluyeron las obras correspondientes al hotel, el que fue inaugurado y puesto en operación el 31 de ese mismo mes, recibiendo en esa oportunidad 300 turistas.<sup>40</sup>

## PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

A través del subprograma de estudios de Mercado, se analiza el comportamiento de las variables turísticas del desarrollo de Cancún y las

<sup>40</sup> *Ibid.*, pp. 18-19.

que definen el perfil del visitante, que se publican mensualmente en el "Barómetro Turístico" y trimestralmente en el "Panel Aeropuerto".

Los estudios continuos, dirigidos a conocer y definir las características de los potenciales mercados de inversión, se transforman en la herramienta esencial de las operaciones de ventas realizadas en Cancún por un monto total de 430 millones de Nuevos Pesos en los últimos seis años.

Desde 1989, FONATUR realiza diferentes acciones tendientes a promocionar el desarrollo de Cancún, a través de los subprogramas de promoción a la Inversión y a la Demanda, llevando a cabo campañas de publicidad a nivel nacional e internacional.

Con el propósito de informar al inversionista nacional y extranjero, se elaboraron diversos folletos y se actualizó el vídeo promocional de Cancún.

Asimismo se promueve, en los medios impresos nacionales y regionales, la venta de terrenos y desincorporación de activos.

En cumplimiento del subprograma de Promoción a la Demanda, FONATUR participó en la creación y consolidación del Fondo Mixto de Promoción y Publicidad del desarrollo turístico.

Desde 1989 se realiza en forma continua la campaña de publicidad internacional bajo el lema "The Caribbean Island of Legendary Pleasures", en Estados Unidos, Canadá, Europa y Japón.

FONATUR interviene en los eventos nacionales e internacionales más relevantes de promoción a la demanda turística -entre los que se destacan FITUR, ITB, las ediciones de Tianguis Turísticos y de Eurobolsa- con material promocional de Cancún.

## FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNAS Y EXTERNAS

En relación con el desarrollo de Cancún, este polo se vio beneficiado con parte del préstamo contratado con el Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext), en septiembre de 1993, que se derivara al apoyo de distintos proyectos turísticos.

De la misma manera, Cancún recibió recursos de la línea 219/IC-ME, correspondiente al tercer Programa Global de Crédito, otorgada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), cuyos trámites fueron iniciados por la administración anterior, pero su operación fue puesta en práctica a partir de diciembre de 1988 y concluida en junio de 1994.

*Otra línea de crédito fundamental para el desarrollo, la constituye el préstamo 781/OC-ME, otorgado por el BID, aprobado el 19 de enero de 1994 por un importe de 150 millones de dólares.*

*Del total, el desarrollo de Cancún recibirá el equivalente a 23.5 millones de dólares para obras de infraestructura primaria y medio ambiente, destinándose además una aportación local para esta misma categoría de 6.6 millones de dólares y para el Programa de Concientización Ecológica 250,000 dólares; estudios y proyectos, 1 505,080 dólares, y para la administración del desarrollo, 3 010,150 dólares.*

#### *Créditos aprobados por FONATUR*

*Se aprobaron durante la presente administración créditos dirigidos a financiar la oferta hotelera de Cancún por un monto de \$ 320 176,500 que representan el 31.6 por ciento de los créditos autorizados a los cinco destinos FONATUR durante el sexenio.*

*Los aportes crediticios, aprobados desde el 1o. de diciembre de 1988 a agosto de 1994, representan el 12.26 por ciento del total de los créditos autorizados para Cancún, desde su creación en 1974, si se considera el monto de 2,611 551,700, que en ese concepto se han derivado al desarrollo.*

*La inversión generada por los créditos otorgados desde diciembre de 1988 al 31 de agosto de 1994 alcanzó la cantidad de 879 757,800, lo que representa el 18.4 por ciento de las inversiones totales generadas en veinte años en el desarrollo de Cancún.*

*En los últimos seis años se apoyó la construcción de 1,303 cuartos nuevos, que representan el 6.9 por ciento del total de la oferta actual de Cancún, si se consideran sus 18,932 unidades.*

*Las operaciones crediticias estuvieron dirigidas también a la remodelación de 578 cuartos y la rehabilitación de 3,322 unidades.*

*Desde diciembre de 1988 al 31 de agosto de 1994, estas operaciones contribuyeron a crear 1,265 empleos directos, que representan el 12.3 por ciento de los empleos directos generados desde la creación del desarrollo en 1974.*

*Del total de las 112 operaciones crediticias aprobadas por FONATUR, 18 fueron para hoteles de cinco estrellas; 16 operaciones para hoteles de*

*cuatro estrellas; 13, para hoteles de tres estrellas; 4, para hoteles de dos estrellas y 2 operaciones se destinaron para hoteles de una estrella.*

*Mientras que 6 operaciones crediticias fueron autorizadas para hoteles de gran turismo, 53 fueron para apoyar operaciones diversas de establecimientos de alimentos y bebidas y otros vinculados con la actividad turística, en general.<sup>41</sup>*

(Datos obtenidos del Plan Maestro, entrevistas a distintos departamentos de FONATUR Mercadotecnia, Diseño y Mantenimiento).

#### **MEGAPROYECTOS**

##### **PUERTO CANCUN**

*Este proyecto turístico-náutico, que se encuentra ubicado entre la ciudad de Cancún y bahía de Mujeres, ofrece la construcción de 12 hoteles de categoría gran turismo, con 4,285 cuartos; un campo de golf de 18 hoyos, que incluye una zona residencial con frente a los canales navegables, que contarán con 1,300 espacios para embarcaciones privadas; una zona comercial, estacionamientos, clubes y servicios.*

*El proyecto, que se construirá en una superficie de 343.64 has., demandará una inversión de 214 millones de dólares en infraestructura y de 1,300 millones de dólares en obras de superestructura.<sup>42</sup>*

<sup>41</sup> *Ibid.*, p. 21.

<sup>42</sup> *Ibid.*, p. 24.

### 3.2.- Loreto.

#### LORETO



En la foto superior se aprecia a todo lo largo la bahía de la concepción.  
Foto derecha una vista del hotel camino real en Loreto.

Loreto es un lugar muy visitado por los que gustan del ecoturismo, la pesca y los torneos de golf.



Fotos. FONATUR.



#### RESEÑA DEL DESARROLLO

Loreto constituye el cuarto Centro Integralmente Planificado por FONATUR. Fue planeado en forma casi paralela al de San José del Cabo, aunque su construcción se difirió hasta principios de los ochenta.

Este desarrollo turístico fue el único concebido desde un principio como un corredor conformado por Loreto - Nopoló - Puerto Escondido.

El proyecto del desarrollo turístico de Loreto incluye la población del mismo nombre, comúnmente conocida como zona urbana y las zonas turísticas localizadas en la Bahía de Nopoló y Puerto Escondido, ubicados a 8 y 28 kilómetros, respectivamente, al sur de Loreto.

El proyecto turístico de Loreto se ubica geográficamente en la costa oriental de la parte central del estado de Baja California Sur, frente al Golfo de California, a 337 kilómetros, respectivamente, al sur de Loreto.

El proyecto turístico de Loreto se ubica geográficamente en la costa oriental de la parte central del Estado de Baja California sur, frente al Golfo de California, a 337 kilómetros al norte de la Paz, capital del Estado, y a 1,111 kilómetros al sur de Tijuana, ciudad fronteriza del Estado de Baja California con Estados Unidos.

*El Centro Integralmente Planeado de Loreto se desenvuelve dentro de una vasta superficie que involucra áreas de asentamientos urbanos, turísticos, de conservación y de reserva.*

*La elección de la zona se basó fundamentalmente en los atractivos naturales y en la forma de tenencia de la tierra. Ello permitió identificar restricciones y oportunidades de realización desde el punto de vista ecológico, técnico, económico y social.*

*El eje formado por Loreto - Nopoló - Puerto Escondido, comprende a su vez cuatro islas: Coronado, Del Carmen, Danzante y Monserrat, que le agregan mayor atractivo a la región.*<sup>43</sup>

#### ANTECEDENTES

En 1974, FONATUR realizó un estudio preliminar que sentó las bases de análisis y selección de los sitios con potencial de desarrollo turístico, en función de su belleza natural, condiciones físicas y posibilidades de mercado, entre las que sobresalen: San Quintín, Bahía de San Luis Gonzaga, Bahía de Los Ángeles, Mulegé, Bahía de Concepción, Loreto - Nopoló - Puerto Escondido, San José del Cabo y Cabo San Lucas.

A partir de esos estudios se seleccionó a Loreto y se iniciaron las negociaciones con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), entidad que, ante las características satisfactorias del proyecto, lo incluyó en sus programas de financiamiento.

El desarrollo del Centro Integralmente Planeado se inició en 1976 con la compra de 3,522 hectáreas en la zona de Nopoló; 6,400 en la de Puerto Escondido y la expropiación de 743 hectáreas en el ejido de Loreto.

<sup>43</sup> *La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Loreto), México, FONATUR, 1998, p. 5.*



## PLAN MAESTRO

De acuerdo con el Plan Maestro, de las 10,200 hectáreas que comprenden el desarrollo de Loreto - Nopoló - Puerto Escondido, 5,289 has. (51.8%) están destinadas a la zona turística; 4,663 has (45.7%) a la conservación ecológica y 250 has. (2.4%) a la zona urbana.

Los criterios de zonificación, que se emplearon para determinar los usos del suelo, se derivaron de los patrones de comportamiento de la población, incorporando los servicios municipales, que le permitieron contar con un centro urbano y el equipamiento adecuado al tamaño de la población.

El Plan Maestro contempló en Nopoló, en su primera etapa, la urbanización de 304 has., donde estarían ubicados lotes hoteleros, villas y condominios residenciales, campo de golf, centro tenístico, áreas comerciales, club náutico, tanque de almacenamiento, planta de tratamiento de agua, subestación eléctrica, estación de bomberos, drenaje pluvial, alcantarillado sanitario, redes viales, red telefónica y un aeropuerto internacional.

En relación con el Plan Maestro de Puerto Escondido, éste fue actualizado en 1985, cambiando su nombre comercial a Puerto Loreto, contemplando, en su primera fase, la ocupación de 494 hectáreas para uso turístico.

El plan mencionado propuso la creación de un desarrollo terrestre y marítimo, basado en la construcción de un centro náutico que contendría una marina, paradores para casas rodantes, hoteles, condominios, áreas comerciales, residenciales, un campo de golf de 18 hoyos, con su desarrollo inmobiliario, departamentos y casas con frente al mar.

Este concepto de desarrollo, diseñado para la zona, toma como modelo el de una ciudad lacustre, en la que se establece un contacto estrecho entre la población permanente y las actividades náuticas.

Por tal razón, se han desarrollado canales que se introducen a la zona turística, creando lotes que tienen acceso desde el canal y desde la vialidad.<sup>44</sup>

(Datos obtenidos del Plan Maestro y por entrevistas al departamento de Planeación y Normatividad en FONATUR).

<sup>44</sup> *Ibid.*, p. 7.

## OBRAS REALIZADAS EN EL DESARROLLO

Los trabajos realizados por FONATUR desde los inicios del desarrollo, que estuvieron dirigidos a facilitar la participación de los inversionistas, hicieron posible que Loreto sea hoy una realidad.

Este es el resumen de las obras ejecutadas por el FONATUR al 31 de agosto de 1994:

### OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	UNIDAD	TOTAL
Urbanización	ha.	430
Vialidades	km.	39.1
Redes de agua potable	km.	37
Redes de alcantarillado	km.	38.6
Red eléctrica aérea	km	63.5
Red eléctrica subterránea	km.	21
Red telefónica aérea	km.	7
Red telefónica subterránea	km.	20.9

### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Captación de agua potable	l.p.s.	158
Acueductos	km.	44
Tanques de regularización	m <sup>3</sup>	3,000
Emisores para aguas negras a presión	km.	8.4
Planta de tratamiento de aguas negras	l.p.s.	60
Canales de protección pluvial	km	2
Líneas de transmisión eléctrica	km	12
Subestación eléctrica	MVA.	25
Central telefónica	líneas	1,060
Aeropuerto (longitud de pista)	m.	2,200

### OBRAS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

Campo de golf	ha.	70
Obras marítimas:		
Volúmenes de dragado	m <sup>3</sup>	520,000
Canales de navegación	m	2,605
Obras de protección	m.	380

Áreas de aguas abrigadas	Ha.	1.5
Malecones y/u obras marginales	m.	1,200
Capacidad de dársena	Embarc.	520
Edificaciones de equipamiento	m <sup>2</sup>	14,800

### **EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA**

El desarrollo de Loreto contaba en 1988, año base que se toma para los cálculos de la actual administración, con 413 cuartos de operación hotelera, de los que actualmente están en operación 232, según los datos aportados por el Barómetro Turístico a agosto del presente año.

El mismo estudio estimó que la oferta hotelera de Loreto ha tenido, en los últimos seis años, una ocupación promedio anual de 31 por ciento y el desarrollo tendrá, según las expectativas a diciembre de 1994, una afluencia total de 222,000 visitantes.

En el análisis de Barómetro Turístico se señala que del total de visitantes, 70,800 corresponden a nacionales (31.9%) y 151,300 a extranjeros (68.1%). Sólo los visitantes extranjeros arribados por vía aérea dejarán una derrama total de 24.2 millones de dólares al cierre de la presente administración, con una tasa media anual de crecimiento de 11.8 por ciento.<sup>45</sup>

### **CARACTERÍSTICAS DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA**

Según el estudio Barómetro Turístico llegaron a Loreto durante la presente administración (hasta el 31 de agosto de 1994) 71,113 pasajeros en vuelos con origen en el extranjero, de los cuales el 90.7% lo hicieron en vuelos comerciales, el 8.6% en vuelos particulares y el 0.7% en charters.

En vuelos nacionales llegaron a Loreto 27,380 pasajeros, de los cuales el 63.8% corresponden a vuelos comerciales; el 35.8% a particulares y el 0.4% restante a vuelos charters.

De acuerdo con el estudio Panel Aeropuerto, la corriente de visitantes internacionales al desarrollo provino fundamentalmente de Estados Unidos (82% promedio anual) y de Canadá en menor proporción.

<sup>45</sup> *Ibid.*, pp. 9-10.

Para el bimestre julio-agosto, la aerolínea aero-california programó siete frecuencias semanales con la ciudad de Los Angeles, con una capacidad de transportación semanal de 581 asientos (30,293 al año).

En cuanto a los vuelos charters, se cumplieron en total 24 durante el período de análisis, con origen tanto en el extranjero como en aeropuertos nacionales y fueron trasladados 624 visitantes.



Vista aérea donde se muestra la oferta de la tierra con venta de terrenos ya urbanizados. Foto. FONATUR

### **MERCADOTECNIA DEL PRODUCTO**

De acuerdo con los lineamientos de los programas de comercialización, en los últimos seis años, FONATUR ha vendido en el desarrollo de Loreto 146 terrenos y ha desincorporado 2 activos por un total de \$6321,508.95.<sup>46</sup>

### **DESCRIPCIÓN DE MEGAPROYECTO**

Durante 1980, FONATUR formalizó en coinversión el Megaproyecto Puerto Loreto, ubicado en el desarrollo de Loreto-Nopoló, en Baja California Sur.

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 15.

### *Puerto Loreto*

*Este megaproyecto fue vendido a empresas subsidiarias de Consorcio Prodipe, S.A de C.V., en 1988. FONATUR ha venido apoyando a dicho consorcio, con el fin de dar inicio a las obras y con ello detonar el destino de Loreto-Nopoló-Puerto Loreto.*

*Durante la presente administración se reiniciaron las obras de 19 villas condominiales, las que tienen un 60 por ciento de avance de construcción; se inició la construcción de un edificio de combustibles para embarcaciones y vehículos terrestres cuyo avance es del 80 por ciento; se construyó en su totalidad un espigón de protección marítima en lo que será la elipse de abrigo de la marina.*

*Actualmente las obras están suspendidas debido a una reestructuración financiera y organizacional de la sociedad.*

*Los apoyos brindados por FONATUR durante este período pueden ser clasificados bajo los siguientes aspectos:*

*1. Como institución pública: promoviendo el proyecto, para el beneficio social de la región y coadyuvando ante las autoridades federales, estatales y municipales, principalmente en la obtención de los permisos de impacto ambiental (SEDESOL) y en la autorización de la S.H.C.P. para ejercer un SWAP de 67.4 millones de dólares para beneficio del proyecto, entre otras.*

*2. Como prestario: fondeando con 24.4 millones de dólares un préstamo, que se ejerce a través de Bancomext y el cual asciende en su totalidad a 49.9 millones de dólares.*

*3. Como garante: de un crédito a la exportación que otorga un consorcio de bancos franceses, representados por Crédit Lyonnais, cuyo monto total es de 53.3 millones de dólares, los cuales están asegurados además por la compañía de seguros de gobierno Francés (COFACE).*

*4. Como accionista: desde el 22 de octubre de 1993 con una participación del 6.8 por ciento en el capital social de Consorcio Prodipe, S.A. DE C.V., habiendo invertido 4.5 millones de dólares.*

*Cabe destacar que para este megaproyecto se tiene proyectada una inversión de 200 millones de dólares para su primera etapa, la que consiste en: la construcción de dos hoteles, uno categoría gran turismo y el otro 5 estrellas; un condominio de 140 unidades; una marina para 50 embarcaciones con edificio de capitanía de puerto, edificio de*

*combustibles, un dique seco y astillero de mantenimiento y reparación; un campo de golf de 18 hoyos, en 72 has. y urbanización alrededor de la sección de reserva inmobiliaria, un condohotel de 85 villas.*

### **PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

*A través del Programa de Estudios de Mercado, se analiza el comportamiento de las variables turísticas del desarrollo de Loreto y las que definen el perfil del visitante, que se publican mensualmente en el "Barómetro Turístico" y trimestralmente en el "Panel Aeropuerto".*

*Los estudios continuos, dirigidos a conocer y definir las características de los potenciales mercados de inversión, se transforman en la herramienta esencial de las operaciones de ventas realizadas en Loreto.*

*Desde 1989, FONATUR realiza diferentes acciones tendientes a promocionar el desarrollo de Loreto, a través de los subprogramas de Promoción a la Inversión y a la Demanda, llevando a cabo campañas de publicidad a nivel nacional e internacional.*

*Con el propósito de informar al inversionista nacional y extranjero, se elaboraron diversos folletos y se actualizó el video promocional de Loreto. Asimismo se promueve, en los medios impresos nacionales y regionales, la venta de terrenos y desincorporación de activos.*

*En cumplimiento del Subprograma de Promoción de la Demanda, FONATUR participo en la creación y mantiene su aportación en el Fondo Mixto de Promoción y Publicidad de Loreto, cuya campaña de publicidad internacional iniciara en breve, bajo este esquema, y con el propósito de promover una afluencia permanente de visitantes al desarrollo de Loreto, se diseñó el Programa de Riesgo Aéreo -que entrará en vigor a partir del 1o. de diciembre de 1994- por el que se establecerán tres frecuencias diarias de vuelos comerciales.*

*En 1993 se editó la Guía Oficial de FONATUR del Estado de Baja California Sur, cuyo contenido comprende una completa información turística del desarrollo de Loreto, así como otros puntos de interés de la región.*

*FONATUR interviene en los eventos nacionales e internacionales más relevantes de promoción a la demanda turística, entre los que se destacan FITUR, ITB, las ediciones de Tianguis Turísticos y de Eurobolsa con material promocional de Loreto.<sup>47</sup>*

<sup>47</sup> *Ibid.*, p. 18.

(Datos obtenidos del Plan Maestro por entrevistas a distintos departamentos de FONATUR).

### FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNAS Y EXTERNAS

*El desarrollo de Loreto se vio beneficiado con parte del préstamo 219/IC-ME, correspondiente al Tercer Programa Global de Crédito otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), cuyos trámites fueron iniciados por la administración anterior, pero su operación fue puesta en práctica a partir de diciembre de 1988*

*Créditos aprobados por FONATUR*

*FONATUR aprobó durante la presente administración créditos dirigidos a financiar la oferta hotelera de Loreto por un monto de 77.5 millones, que representan el 7.6 por ciento de los créditos autorizados a los cinco destinos FONATUR durante el sexenio.*

*Las autorizaciones de créditos aprobadas por FONATUR, desde 1989 a 1994, representan el 68.6 por ciento del total de los créditos autorizados para Loreto desde su creación.<sup>48</sup>*

<sup>48</sup> *Ibid.*, p. 20.

### 3.3.- Los Cabos.

#### LOS CABOS



Vista aérea de la marina de Cabo San Lucas por la tarde.  
Foto. FONATUR.



Vista aérea de San José del Cabo, en primer plano el campo de golf de 18 hoyos.  
Foto. FONATUR.

## RESEÑA DEL DESARROLLO

En el legendario y fascinante estado de Baja California Sur se localiza la zona de Los Cabos, como se conoce al conjunto formado por el Centro Integralmente Planeado por FONATUR: San José del Cabo, Cabo San Lucas y el corredor turístico de 33 kilómetros, que une a los dos centros a través de una moderna autopista de cuatro carriles.

El desarrollo turístico San José del Cabo está ubicado inmediatamente al sur del poblado del mismo nombre, a 200 kilómetros al sur de La Paz, capital del Estado y a 33 kilómetros al noreste de Cabo San Lucas.

Los estudios de mercado turístico realizados constituyen uno de los elementos básicos que permitieron seleccionar a San José del Cabo para la construcción del tercero de los Centros Integralmente Planeados por FONATUR.

Para el asentamiento del desarrollo turístico se presentaron tres alternativas como las más viables y a través de un modelo de selección, permitió analizar y evaluar las características más relevantes de cada lugar.

Los sitios estudiados fueron: San José del Cabo, el Chileno y un predio localizado entre los dos anteriores que se denominó zona intermedia.

Al realizarse la selección, se consideraron los siguientes aspectos: accesibilidad, posibilidad de obtención de agua potable; característica de la población urbana existente como apoyo al centro turístico; costos de urbanización, aspectos paisajísticos, calidad de las playas, posibilidad de actividades recreativas de todo tipo.

Los resultados generales indicaron a San José del Cabo como el sitio con mayores ventajas:

a. Las posibilidades de tener agua potable suficiente para todos los usos del centro turístico que se planea, factor que en el caso de Baja California Sur adquiere todavía mayor relevancia ante la conocida y desfavorable escasez de la misma en el territorio.

b. Su belleza natural, compuesta principalmente por el estero y el atractivo medio ambiente natural existente.

c. La presencia del poblado de San José del Cabo, que por sus dimensiones, características y equipamiento, facilitaba el arranque del proyecto y ofrecía una mejor oportunidad para la integración adecuada

de habitantes al nuevo polo turístico, además de que su arquitectura es de gran tradición y características propias.

## ANTECEDENTES

*En 1969, se consideró a la Península de Baja California en el Plan General de Desarrollo Turístico y se visualizó a San José del Cabo para el proyecto de los Centros Integralmente Planeados de FONATUR.*

*Cuando, en 1974, el Gobierno Federal emitió los decretos para expropiar una serie de terrenos ejidales, se amplió el camino al desarrollo turístico de la Baja California Sur y luego se impulsó significativamente al firmarse el 25 de julio de 1978 el contrato de Fideicomiso de San José del Cabo.*

*Como primer paso para concretar el centro turístico se procedió a regularizar adecuadamente la posesión de la tierra, con el fin de proporcionar a sus propietarios seguridad, facilitar un asentamiento urbano regular y permitir también la ejecución de las obras planeadas.*

*Dicha regularización se realizó en coordinación con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), y se llevó a cabo respetando los derechos que por justicia les correspondía a los campesinos avecindados en la localidad.*

*El hecho originaba la posibilidad de incrementar la oferta hotelera de la zona, que hasta entonces se componía de pocos hoteles tradicionales, que habían surgido debido a la riqueza pesquera de la zona y a su cercanía con el Estado de California, del vecino país, uno de los principales mercados naturales del turismo receptivo.*

*El proyecto también aprovechaba la imagen de exclusividad, buen pesca y servicios de alta calidad de los hoteles existentes en Cabo San Lucas y el corredor turístico. Las primeras acciones de planeación del proyecto se iniciaron en 1975.*

## PLAN MAESTRO

*De acuerdo con el Plan Maestro, el proyecto de Los Cabos elaborado por FONATUR fue planeado para desarrollarse en una superficie de 820 hectáreas que comprende San José del Cabo y Cabo San Lucas, las que se distribuyeron de la siguiente manera: para la zona urbana de San José, 96 has. (11.7%); 668 has. (81.4%) para la zona turística de San José y 56 has. (6.8%) para la zona turística de Cabo San Lucas.*

El Plan Maestro contempla las siguientes obras de infraestructura: drenaje pluvial, alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de aguas negras, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico; un aeropuerto internacional, con una pista de aterrizaje de 2,200 metros de longitud y 45 metros de ancho.

En cuanto a obras de equipamiento urbano y turístico, se contemplan dentro del Plan Maestro, la construcción de las siguientes obras: escuela primaria, jardín de niños y guardería, estación de policía y bomberos, centros comerciales, clínicas de urgencias, cementerio, centro de capacitación para la industria hotelera, auditorio y casa de la cultura, central de abastos, edificio para la central telefónica, plazas, jardines y monumentos, oficinas de FONATUR, campo y casa club de golf (9 hoyos en su primera etapa), casa de visitas, embarcadero en el estero de San José, sala de convenciones, playas recreativas y auditorios.

A finales de 1991, el gobierno del Estado de Baja California Sur, el Ayuntamiento y FONATUR iniciaron los trabajos para actualizar los diferentes planes de la zona, integrándolos en un Plan Maestro, en el que están comprendidos Cabo San Lucas, San José del Cabo y el Corredor Turístico, cuyos objetivos son:

- Integrar el desarrollo de San José del Cabo, Cabo San Lucas y el corredor turístico en una sola unidad urbana y turística, en armonía con el medio ambiente, manteniendo a lo largo de su evolución un equilibrio entre el desarrollo turístico y el urbano.
- Consolidar a Los Cabos como el corredor náutico-turístico más importante del país, promoviendo la construcción de marinas e instalaciones náuticas con una capacidad de 2,500 embarcaciones, el desarrollo de 10 a 14 campos de golf a nivel profesional y una oferta de alojamiento, que se complemente con una oferta inmobiliaria de alta calidad.
- Dotar de servicios de infraestructura básica a las áreas urbanas y turísticas ocupadas, tanto en San José del Cabo como en Cabo San Lucas.
- Anticipar la atención de las necesidades de suelo urbano, vivienda, infraestructura y servicios de la población de manera congruente con el desarrollo de la actividad turística, acorde con las condiciones socioeconómicas de la población inmigrante.
- Conservar la imagen de alta calidad ambiental de litoral, manteniendo un desarrollo controlado de los proyectos.

- Conservar los recursos ecológicos de la zona evitando la contaminación y protegiendo la zona de los arcos, los principales cauces, el estero de San José, las playas, la preservación de la flora y fauna del desierto y las áreas agrícolas.

#### OBRAS REALIZADAS EN EL DESARROLLO

Para cumplir los objetivos propuestos en el Plan Maestro de desarrollo de Los Cabos, los trabajos realizados por FONATUR estuvieron dirigidos a facilitar la participación de los inversionistas y a dotarlo de las obras básicas. Este es el resumen de las obras ejecutadas por FONATUR:

##### Obras de urbanización

CONCEPTO	UNIDAD	TOTAL
Urbanización	ha.	270.6
Vialidades	km.	38.3
Redes de agua potable	km.	38.3
Redes de alcantarillado	km	38.3
Red eléctrica aérea	km	23.6
Red eléctrica subterránea	km	14.7
Red telefónica aérea	km	19.6
Red telefónica subterránea	km	18.7

##### Obras de infraestructura básica

Captación de agua potable	l.p.s.	120
Tanques de regularización	m3	4,240
Emisores para aguas negras a presión	km.	0.1
Planta de tratamiento de aguas negras	l.p.s.	140
Canales de protección pluvial	km.	10.2
Líneas de transmisión eléctrica	km.	3
Subestación eléctrica	MVA.	29.4
Central telefónica	líneas	1,000
Aeropuerto (longitud de pista)	m.	2,200

##### Obras de equipamiento turístico

Campo de golf	ha.	26
Obras marítimas:		
Volúmenes de dragado y relleno	m3	70,000
Canales de navegación	m.	600
Áreas de aguas abrigadas	ha.	22.1

Malecones y/u obras marginales	m	2,500
Capacidad de dársena	Embarc.	360
Edificaciones de equipamiento	m2	11,770

### EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

Los Cabos contaban en 1988, año base que se toma para los cálculos, con 1,672 cuartos de operación hotelera, los que se calcula que llegarán a 3,834 para diciembre de 1994. Las cantidades reflejan una tasa media anual de crecimiento de cuartos de hotel de 14.8%.

En el período de análisis, que comprende las expectativas a diciembre de 1994, el desarrollo tendrá una afluencia de 1 715,600 visitantes, lo que representa una tasa media anual de crecimiento del 14.1 por ciento, tomando como base los datos de 1988.

En el análisis del Barómetro turístico se señala que del total de visitantes, 295,500, corresponden a nacionales (17.2%) y 1 420,100 a extranjeros (82.8%). Sólo los visitantes extranjeros arribados por vía aérea dejarán una derrama total de 800 millones de dólares al cierre de la presente administración, con una tasa media anual de crecimiento del 18.2 por ciento.

### CARACTERÍSTICAS DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA

De acuerdo con el estudio Barómetro Turístico, se pudo determinar que los pasajeros en vuelos internacionales arribados por vía aérea a Los Cabos, durante el período analizado, alcanzaron los 1 001,765 pasajeros que llegaron en 15,931 frecuencias internacionales.

Por su parte, los pasajeros arribados en vuelos charters internacionales a Los Cabos sumaron 170,522, que llegaron en 1,444 vuelos iniciados en el extranjero.

De acuerdo con las cifras expuestas, se puede concluir que el movimiento aéreo internacional, tanto en vuelos comerciales como privados, fue de 1 028,103 pasajeros, durante el período de análisis.

En cuanto al tráfico aéreo de vuelos comerciales y privados, con origen en ciudades del interior, en conjunto transportaron a 358,362 pasajeros, de los cuales el 96.6 % arribó en 6,788 vuelos comerciales y el 3.4% restante en 443 vuelos particulares.

Los pasajeros internacionales revelaron, según el estudio Panel aeropuerto, como principal lugar de residencia a los Estados Unidos

(89%), en segundo lugar de aportación turística figura Canadá, luego Europa, América Latina y Asia.

La programación de vuelos para el bimestre julio-agosto de 1994 comprendió 75 frecuencias semanales, con origen en las ciudades de Los Ángeles, San Francisco, Seattle, Phoenix, San Diego y Denver, con una disponibilidad semanal de 9,698 asientos. Las rutas son cubiertas por Mexicana de Aviación, aerocalifornia, Alaska Airlines y United Airlines.

Por su parte, la corriente de visitantes nacionales arribados por vía aérea declararon tener su principal lugar de residencia en la ciudad de México, los estados de Sinaloa y Jalisco.

Para el bimestre julio-agosto de 1994 se programaron 23 vuelos semanales, con origen en las ciudades de México, Mazatlán, Guadalajara, Puerto Vallarta y Tijuana, con una oferta total de 3,606 asientos semanales, rutas cubiertas por Mexicana de Aviación y Aeroméxico.

### MERCADOTECNIA DEL PRODUCTO

En los últimos seis años, FONATUR ha comercializado en el desarrollo de Los Cabos un total de 149 terrenos, un megaproyecto en coninversión y ha desincorporado 3 activos por un total de 53 477,933.76.

### DESCRIPCIÓN DEL MEGAPROYECTO Y COINVERSION

FONATUR formalizó en coinversión el megaproyecto Puerto Los Cabos, ubicado en San José del Cabo, en Baja California Sur, del que a continuación se detallan sus datos más sobresalientes:

### PUERTO LOS CABOS

El proyecto, formalizado el 17 de enero de 1992, contempla la construcción de un campo de golf, un centro tenístico, un astillero, un centro comercial, un hotel, una zona residencial y condominial.

Grupo Mar, S.A.de C.V. es el socio de FONATUR en la coinversión, que dio origen a la empresa Puerto Los Cabos, S.A. de C.V.

FONATUR participa en la empresa aportando en efectivo el 49 por ciento del capital social de la misma, establecido en 5 millones de dólares. Recibiendo además, como contraprestación por la afectación del terreno, el 10 por ciento del precio de venta de todos los lotes que se comercialicen en el proyecto.

Actualmente, se están llevando a cabo estudios, en forma conjunta con la Universidad de Baja California Sur, con el objeto de definir la reubicación de la marina, prevista en el proyecto, y presentar así las modificaciones correspondientes ante la SEDESOL para la obtención del dictamen de impacto ambiental. Esto permitirá arrancar las obras del megaproyecto lo antes posible.

### **PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

A través del Programa de Estudios de Mercado, se analiza el comportamiento de las variables turísticas del desarrollo de Los Cabos, las que definen el perfil de visitante, que se publican mensualmente en el "Barómetro Turístico" y trimestralmente en el "Panel aeropuerto".

Los estudios continuos, dirigidos a conocer y definir las características de los potenciales mercado de inversión, se transforman en la herramienta esencial de las operaciones de ventas realizadas en Los Cabos.

Desde 1989, FONATUR realiza diferentes acciones tendientes a promocionar el desarrollo de Los Cabos, a través de los subprogramas de Promoción a la Inversión y a la Demanda, llevando a cabo campañas de publicidad a nivel nacional e internacional.

Con el propósito de informar al inversionista nacional y extranjero, se elaboraron diversos folletos y se actualizó el vídeo promocional de Los Cabos. Asimismo se promueve, en los medios impresos nacionales y regionales, la venta de terrenos y desincorporación de activos.

En cumplimiento del Subprograma de Promoción a la Demanda, FONATUR participó en la creación mantiene su aportación en el Fondo Mixto de Promoción y Publicidad del desarrollo turístico, constituido en 1989.

La campaña de publicidad internacional se ha realizado en Estados Unidos y Canadá, enfatizando las bondades del centro turístico como un sitio de descanso y diversión.

En 1993 se editó la Guía Oficial de FONATUR del Estado de Baja California Sur, cuyo contenido comprende una completa información turística del desarrollo de Los Cabos, así como otros puntos de interés de la región.

FONATUR interviene en los eventos nacionales e internacionales más relevantes de promoción a la demanda turística, entre los que se

destacan FITUR, ITB, las ediciones de tianguis Turísticos y de Eurobolsa con material promocional de Los Cabos.

### **FINANCIAMIENTO A LOS CABOS**

La oferta hotelera de Los Cabos también está incluida en los compromisos establecidos para desembolsar la línea de crédito por 100 millones de dólares, firmada por FONATUR ante el Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext), en septiembre de 1993.

El desarrollo de Los Cabos se vio beneficiado, de la misma manera, con parte del préstamo 219/IC-ME, correspondiente al Tercer Programa Global de Crédito otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), cuyos trámites fueron iniciados por la administración anterior, pero su operación fue puesta en práctica a partir de diciembre de 1988.

Otra línea de crédito fundamental para el desarrollo de Los Cabos, la constituye la 781/OC-ME, otorgada también por el BID, aprobada el 19 de enero de 1994 por 150 millones de dólares.

El desarrollo de Los Cabos recibirá el equivalente a 8.7 millones de dólares para obras de infraestructura primaria, medio ambiente y urbanizaciones, con un aporte local de 2.4 millones de dólares para la misma categoría y para el Programa de Concientización Ecológica, 250,000 dólares. Para estudios y proyectos, 555,880 dólares, y para el concepto de administración de Los Cabos, 1 111,750 dólares.

### **CRÉDITOS APROBADOS POR FONATUR**

FONATUR aprobó durante la presente administración créditos dirigidos a financiar la oferta hotelera de Cabo San Lucas y San José del Cabo por un monto de 248.9 millones, que representan el 24.6 por ciento de los créditos autorizados a los cinco destinos FONATUR durante el sexenio.

Los aportes crediticios aprobados por FONATUR, desde 1989 a 1994, representan el 45.82 por ciento del total de los créditos autorizados para Cabo San Lucas y San José del Cabo, desde su origen.

La inversión generada por los créditos otorgados a Los Cabos, desde 1989 a 1994, alcanzó la cantidad de 609.0 millones de pesos, lo que representa el 53.5 por ciento de las inversiones generadas desde la creación del desarrollo

En los últimos seis años se apoyo la construcción de 1,071 cuartos nuevos, que representan el 30.10 por ciento del total de la oferta actual.



*Las operaciones crediticias contribuyeron a generar 1,023 empleos directos, durante los últimos seis años, que representan el 51.6 por ciento de los empleos directos generados como consecuencia de las inversiones realizadas desde la creación del desarrollo.*

*Durante el sexenio, FONATUR autorizó 11 operaciones crediticias a Los Cabos, destinadas al financiamiento turístico del desarrollo.*

*Del total, 3 operaciones fueron destinadas a financiar la construcción de hoteles gran turismo, 3 a hotel de cinco estrellas, 2 a condohotel de cinco estrellas y un condohotel de cuatro estrellas. Las dos operaciones restantes se destinaron a la ampliación de un hotel gran turismo.<sup>49</sup>*

### 3.4.- Ixtapa - Zihuatanejo.

#### IXTAPA-ZIHUATANEJO



Vista aérea de la Bahía de Ixtapa Zihuatanejo donde se aprecia la baja densidad hotelera.  
Foto. FONATUR.

#### RESEÑA DEL DESARROLLO

Ixtapa-Zihuatanejo constituye el segundo centro turístico impulsado por FONATUR, cuya concepción se inició casi en forma paralela a Cancún.

En la costa del Pacífico existían tres zonas con potencial turístico a desarrollar: Zihuatanejo, Manzanillo y Puerto Vallarta. La elección final recayó en Zihuatanejo, lugar localizado a 240 kms. Aproximadamente al noreste de Acapulco, en atención a los siguientes criterios:

<sup>49</sup> *La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Los Cabos), México, FONATUR, 1998, pp. 5-24.*

- a) Igualdad o superioridad en la dotación de atractivos naturales.
- b) Ventajas de su ubicación, en cuanto a la posibilidad de lograr un mayor impacto en el desarrollo económico y social de la región.
- c) Oportunidad de ofrecer simultáneamente con Acapulco un producto conjunto y complementario que resultara más atractivo.
- d) Oportunidad de apoyar la promoción de Ixtapa-Zihuatanejo sobre todo en su etapa inicial, aprovechando la sobredemanda estacional que se presentaba sobre los servicios turísticos de Acapulco.

### ANTECEDENTES

*El proyecto turístico de Ixtapa-Zihuatanejo fue el primero en ser financiado por el Banco Mundial. El proyecto fue propuesto al banco mencionado por el gobierno de México, en 1968, presentándose la solicitud formal en abril de 1969.*

*Sin embargo, transcurrieron dos años antes de que el proyecto fuera aprobado debido a que en ese período se realizaron las investigaciones y estudios técnicos y económicos imprescindibles para establecer las bases de su desarrollo.*

*De la misma manera se dio solución a otras cuestiones colaterales, como la adquisición de tierras y la elección de una institución federal encargada de llevar adelante el proyecto.*

*Cuatro misiones de preparación del proyecto visitaron México, a partir de 1969, enviadas por parte del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF). Paralelamente, dentro del Banco de México, S.A., se creó un fideicomiso al que se denominó Fondo de Promoción e Infraestructura Turística (INFRATUR), con el fin de preparar, coordinar y llevar a cabo proyectos de infraestructura turística en México. En diciembre del mismo año se aprobó el proyecto y en enero de 1972 se firmó el préstamo con el BIRF.<sup>50</sup>*

### PLAN MAESTRO

*De acuerdo con el Plan Maestro, el proyecto turístico de Ixtapa-Zihuatanejo fue planeado para desarrollarse sobre una superficie de 2,029.9 hectáreas, distribuidas en las siguientes zonas: urbana, 168.8*

<sup>50</sup> *La modernización de México a través del turismo. Evolución de los centros FONATUR. (Ixtapa - Zihuatanejo). México, FONATUR, 1998, pp. 5-6.*

*has. (8.3%); turística, 842.4 has. (41.5%); conservación ecológica, 368.4 has. (18.2%); y cuerpo lagunar, 650.3 has. (32.0%).*

*Las principales obras de infraestructura, urbanización y equipamiento turístico-urbano, contemplados en el Plan Maestro de desarrollo, al inicio de la obra, eran las siguientes:*

- a) *Construcción de un aeropuerto internacional con capacidad, en una primera etapa, para la operación de aeronaves del tipo DC8 en una pista de 2,500 metros de largo. A futuro, se planteó el crecimiento de la pista a 3,500 metros de largo para operación de Jumbos.*
- b) *Bulevares y caminos perimetrales y secundarios.*
- c) *Obras hidráulicas, como la construcción de escolleras y un canal para conectar el mar con la Laguna de Ixtapa y habilitación de una marina.*
- d) *Construcción de sistemas de drenaje y alcantarillado, incluyendo plantas de almacenamiento y tratamiento de aguas.*
- e) *Ampliación de las calles principales y, en general, obras de remodelación urbana en Zihuatanejo.*
- f) *Parte importante del Plan Maestro fue la construcción de un centro de capacitación hotelera, que respondiera adecuadamente a las necesidades que demandaría el desarrollo turístico de la zona.*

### OBRAS REALIZADAS EN EL DESARROLLO

*La zona elegida para el asentamiento de Ixtapa se caracterizaba por presentar un agresivo ambiente tropical y sólo contaba con la presencia de unas cuantas casas de bejuco habitadas por pescadores.*

*Sin embargo, los esfuerzos realizados por FONATUR en los inicios de desarrollo, que estuvieron dirigidos a facilitar la participación de los inversionistas, hicieron surgir a este centro de categoría y de proyección internacional a través de las siguientes obras a 1994:*

### EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

*Si se consideran los 3,827 cuartos operación hotelera con los que contaba el desarrollo en 1988, año base que se toma para los cálculos de la actual administración, y las 4,196 habitaciones que se estima llegará a tener el desarrollo al concluir 1994, el avance refleja una tasa media anual de crecimiento del 1.2%.*

*En los últimos seis años, el desarrollo ha tenido una afluencia de 1 964,400 visitantes y la oferta hotelera de Ixtapa-Zihuatanejo ha registrado durante ese período una ocupación promedio anual del 46 por ciento.*

*Del total de visitantes, 1 321,400 corresponden a nacionales (67.3%) y 642,900 a extranjeros (32.7%). Sólo los visitantes extranjeros arribados por vía aérea dejarán un total de 406.9 millones de dólares en los últimos seis años.<sup>51</sup>*

*(Datos obtenidos del Plan Maestro y por entrevistas a distintos departamentos de FONATUR, Planeación y Normatividad).*

### **CARACTERÍSTICAS DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA**

*De acuerdo con el estudio Panel Aeropuerto, se concluye que los visitantes nacionales componen el mayor porcentaje de turistas que llegaron por vía aérea al desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo (67.2%), durante los últimos seis años, los que a su vez tenían como principal lugar de residencia al Distrito Federal.*

*El hecho justifica que se hayan previsto 68 vuelos semanales, para el bimestre julio-agosto 1994, con una capacidad de transportación de 7,897 asientos (411,750 al año), fundamentalmente con origen en las ciudades de México, Guadalajara y León. Las frecuencias son cubiertas por Mexicana de Aviación, Aerovías de México y Aerolitoral.*

*El mismo estudio determinó que los visitantes extranjeros proceden principalmente de los Estados Unidos (80% promedio anual), estableciéndose a Canadá como el segundo lugar en aportes turísticos internacionales y a América Latina y Europa en menor proporción.*

*En relación con los transportes internacionales, se habían programado para el bimestre julio-agosto de 1994, 5 frecuencias semanales, con una capacidad de 782 asientos (40,773 al año), con origen en la ciudad de Los Ángeles. La ruta es cubierta por Mexicana de Aviación y Delta Airlines. Durante los últimos seis años, se trasladaron 1 345,428 visitantes al desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo en 19,441 vuelos comerciales originados en aeropuertos nacionales e internacionales.*

*Los estudios publicados en el Panel Aeropuerto determinaron que de ese total de visitante, 1 232,373 fueron pasajeros en vuelos nacionales y se trasladaron a Ixtapa-Zihuatanejo en 18,225 frecuencias aéreas*

<sup>51</sup> *Ibid.*, pp. 10-11.

*originadas fundamentalmente en el Aeropuerto Internacional de la ciudad de México, mientras que los 113,055 pasajeros en vuelos internacionales llegaron al desarrollo en 1,216 vuelos con origen principalmente en los Estados Unidos.*

*Las rutas nacionales fueron cubiertas por Aeroméxico, Mexicana de Aviación, Taesa, Aeromorelos y aerolibertad, entre las principales, y las internacionales por Continental, Delta, Mexicana y Northwest.*

*Por otra parte, los vuelos charters han transportado, desde diciembre de 1988 al 31 de agosto de 1994, a 231,843 pasajeros tanto en vuelos nacionales como internacionales.<sup>52</sup>*

### **MERCADOTECNIA DEL PRODUCTO**

*En Ixtapa-Zihuatanejo, FONATUR ha vendido, en los últimos seis años, terrenos, megaproyectos, prospectos de negocios y activos, por un total de 201 717,470.26 pesos, los que a continuación se enumeran teniendo en cuenta la fecha, el tipo de operación y el monto de la venta.*

### **DESCRIPCIÓN DE MEGAPROYECTOS Y PROSPECTOS DE NEGOCIO**

*En el período que se analiza, FONATUR comercializó los megaproyectos denominados Marina Ixtapa y Punta Ixtapa. De la misma manera se concretaron los prospectos de negocio Azul Ixtapa y Porto Ixtapa, de los que a continuación se detallan sus características más sobresalientes:*

#### **Marina Ixtapa**

*El megaproyecto, ubicado en la Zona Hotelera II, fue comercializado en febrero de 1990 a la empresa Desarrollo Marina Ixtapa, S.A. de C.V. (Grupo Sidek), y cuenta con una superficie de 171 has., en las que se considera la construcción de una marina para 500 botes, un campo de golf, dos hoteles, un pueblo turístico portuario, un centro comercial, áreas públicas y otros servicios.*

*La inversión estimada del megaproyecto será de 517 millones de dólares y el valor de terreno fue de 19 millones de dólares, más el 5% de comisión sobre las ventas que realice la empresa.*

*Actualmente, se encuentra construida la marina, un campo de golf de 18 hoyos, un condohotel de 120 cuartos, una estación de servicio de*

<sup>52</sup> *Ibid.*, p. 13.

combustibles y un canal pluvial; habiéndose concluido las obras de infraestructura para la comercialización de lotes residenciales y comerciales.

En proceso se encuentran las obras correspondientes a un hotel de gran turismo de 106 cuartos y otros servicios, las que quedarán concluidas en su totalidad en mayo de 1995.



Vista aérea de la marina de Ixtapa, al fondo la zona hotelera.  
Foto. FONATUR.

### **Punta Ixtapa**

El megaproyecto fue comercializado en octubre de 1990 a la empresa Inmobiliaria AKKO, S.A. de C.V. (Grupo DESC) y consiste en un proyecto ecológico-turístico, con énfasis en la preservación de la flora y la fauna, que se desarrolla sobre una superficie de 40 has.

El valor del terreno fue de 37 496,903.22 pesos y prevé una inversión de 148 millones de dólares destinados a la construcción de un hotel de 24 cuartos, 20 villas y 88 condominios equivalentes a 324 cuartos; así como 98 lotes residenciales de baja densidad, 3 clubes de playa y una zona comercial.

En la actualidad, se llevan construidos 29 condominios y 15 villas, un club de playa, 4 canchas de tenis, encontrándose en un 70 por ciento de avance las obras de infraestructura.

### **Azul Ixtapa**

El proyecto, formalizado en noviembre de 1990 con la Cooperativa de Cemento Portland La Cruz Azul, S.C.L., abarca un desarrollo de edificios para unidades de tiempo compartido, equivalentes a 1,212 llaves hoteleras; un centro de convenciones; áreas de esparcimiento; un club de playa, y otros servicios turísticos a desarrollarse en tres etapas, en una superficie total de 93,521.70 m<sup>2</sup>.

El valor del terreno fue de 14,418.40 pesos y se prevé una inversión de 97 millones de dólares.

A la fecha, se está desarrollando la primera etapa, consistente en dos edificios de 616 llaves; el centro de convenciones; un edificio de servicios; así como el club de playa y áreas de esparcimiento. Se estima concluir esta primera etapa en junio de 1995 y las dos posteriores se prevé quedarán concluidas en su totalidad en junio de 2004.

### **Porto Ixtapa**

La empresa Desarrollo Turístico Porto Ixtapa S.A. de C.V. adquirió en el Megaproyecto Marina Ixtapa 10 lotes, sobre los cuales ha desarrollado, en una primera etapa, tres conjuntos de villas con 77 unidades.

Para integrarse al proyecto que se está desarrollando, esta empresa adquirió a FONATUR, el 21 de diciembre de 1993, un lote contiguo al mismo, con una superficie de 128,408.52 m<sup>2</sup> y con un valor de 30 176,002.20 pesos. Este terreno será destinado a la urbanización y construcción de 38 casas residenciales, 30 unidades condominiales, un club de playa, un lago artificial y otras instalaciones diversas.

### **PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

A través del Programa de Estudios de Mercado, se analiza el comportamiento de las variables turísticas del desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo y las que definen el perfil del visitante, que se publican mensualmente en el "Barómetro Turístico" y trimestralmente en el "Panel Aeropuerto".

Los estudios continuos, dirigidos a conocer y definir las características de los potenciales mercados de inversión, se transforman en la herramienta esencial de las operaciones de ventas realizadas en Ixtapa-Zihuatanejo por un monto total de 202 millones de pesos en los últimos seis años.

Desde 1989, FONATUR realiza diferentes acciones tendientes a promocionar el desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo, a través de los

subprogramas de promoción a la Inversión y a la Demanda, llevando a cabo campañas de publicidad a nivel nacional e internacional.

Con el propósito de informar al inversionista nacional y extranjero, se elaboraron diversos folletos y se actualizó el vídeo promocional de Ixtapa-Zihuatanejo. Asimismo se promueve, en los medios impresos nacionales y regionales, la venta de terrenos y desincorporación de activos.

En cumplimiento del Subprograma de Promoción a la Demanda, FONATUR participó en la creación y mantiene su aportación en el fondo Mixto de Promoción y Publicidad del desarrollo turístico, originado en 1989, realizado en forma continua campañas de publicidad nacional e internacional bajo el lema "The one place That's two places at once".

En 1990 se imprime la primera Guía Oficial de FONATUR de Ixtapa-Zihuatanejo, cuyo contenido comprende una completa información turística del desarrollo.

FONATUR interviene en los eventos nacionales e internacionales más relevantes de promoción a la demanda turística -entre los que se destacan FITUR, ITB, las ediciones de Tianguis Turísticos y de Eurobolsa- con material promocional de Ixtapa-Zihuatanejo.<sup>53</sup>

(Datos obtenidos del Plan Maestro por entrevistas a distintos departamentos de FONATUR).



Vista aérea de la zona hotelera y comercial de Ixtapa.  
Foto. FONATUR.

<sup>53</sup> *Ibid.*, p. 18.

### FINANCIAMIENTO A IXTAPA-ZIHUATANEJO.

En relación con el financiamiento interno, el desarrollo de Ixtapa-Zihuatanejo está contemplado dentro del cronograma de compromisos, elaborado sobre la base del crédito por 100 millones de dólares obtenido por FONATUR ante el Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext), por el que se vienen desembolsando créditos dirigidos a la infraestructura turística y a la oferta hotelera.

En cuanto a las fuentes de financiamiento externo, Ixtapa-Zihuatanejo se vio beneficiado con parte del préstamo 219/IC-ME, correspondiente al Tercer Programa Global de Crédito otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), cuyos trámites fueron iniciados por la administración anterior, pero su operación fue puesta en práctica a partir de diciembre de 1988 y finalizada en junio de 1994.

Ixtapa-Zihuatanejo también participa de la línea de crédito 781/OC-ME, otorgada por el BID, aprobada el 19 de enero de 1994 por 150 millones de dólares.

De acuerdo con el calendario de compromisos, Ixtapa-Zihuatanejo recibirá el equivalente a 29.9 millones de dólares, para costo directo (obras de infraestructura básica, infraestructura primaria y medio ambiente) y 8.4 millones de dólares como aporte local y para el Programa de Concientización Ecológica, estudios y proyectos y administración del desarrollo se han derivado 6.0 millones de dólares.

### CRÉDITOS APROBADOS POR FONATUR

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo aprobó durante la presente administración créditos dirigidos a financiar la oferta hotelera de Ixtapa-Zihuatanejo por un monto de 240.6 millones de pesos, que representan el 24 por ciento de los créditos autorizados a los cinco destinos FONATUR durante el sexenio.

Las aportaciones crediticias aprobadas por FONATUR, desde 1989 a 1994, representan el 14.8 por ciento del total de los créditos autorizados para Ixtapa-Zihuatanejo desde su concepción en 1974. La inversión generada por los créditos otorgados desde 1989 a 1994 alcanzó la cantidad de 805.8 millones de pesos, lo que representa el 26 por ciento de las inversiones generadas en veinte años.

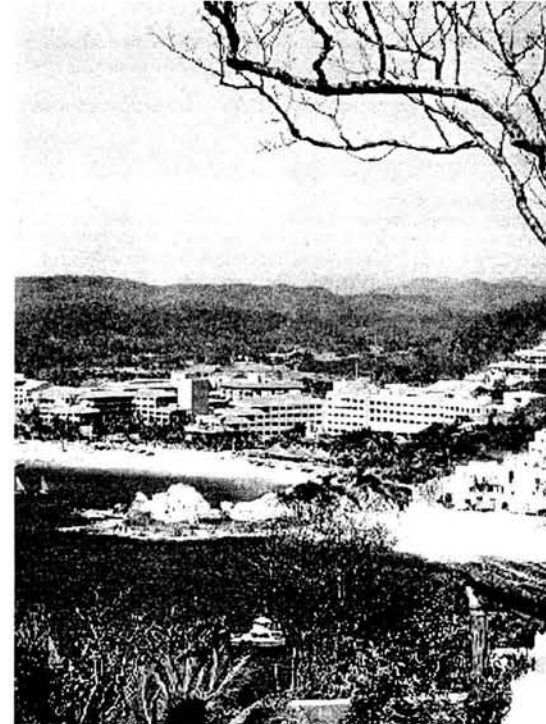
En los últimos seis años, FONATUR apoyó la construcción de 791 cuartos nuevos, que representan el 18.8 por ciento del total de la oferta actual de Ixtapa-Zihuatanejo, y se remodelaron 562 habitaciones.

*Las operaciones contribuyeron a la generación de 1,264 empleos directos, durante los últimos seis años, que representan el 31 por ciento de os empleos directos generados como consecuencia de las inversiones realizadas desde la creación del desarrollo.*

*Del total de las 15 operaciones crediticias del sexenio autorizadas por FONATUR, destinadas al financiamiento de la oferta turística en Ixtapa-Zihuatanejo, 6 correspondieron a hoteles de cinco estrellas y 3 a los de cuatro estrellas; 2 operaciones estuvieron dirigidas a clase especial y gran turismo. Las cuatro operaciones restantes se destinaron a apoyar operaciones diversas de establecimientos de alimentos y bebidas.<sup>54</sup>*

### 3.5.- Las bahías de Huatulco.

#### LAS BAHÍAS DE HUATULCO



Al fondo el hotel Sheraton, hoy Hotel Barceló sobre la bahía de Tangolunda.  
Foto. FONATUR.

#### RESEÑA DEL DESARROLLO

Las Bahías de Huatulco constituyen el más joven de los cinco Centros Turísticos Integralmente Planeados por FONATUR, Está situado en la costa del Estado de Oaxaca, en las estribaciones de la sierra Madre del Sur, a 277 kilómetros de la ciudad de Oaxaca y a 923 de la capital mexicana.

Las Bahías de Huatulco fueron seleccionadas por las características únicas, la belleza excepcional del sitio y la cercanía con atractivos culturales con el propósito de integrar la Costa Chica de Oaxaca al desarrollo socioeconómico del país y reforzar la creación de destinos de

<sup>54</sup> *Ibid.*, p. 22.

playa en el Pacífico Sur. Esto Permitirá captar las corrientes complementarias del mercado europeo y sudamericano.

*Por su ubicación, las Bahías de Huatulco cuentan con diversas formas de comunicación: aéreas, terrestres y marítimas, que facilitan el traslado de sus visitantes desde distintos orígenes nacionales y del extranjero.*

*La naturaleza dotó al lugar con nueve paradisiacas bahías, cada una con características que la hacen diferente a las demás, que en forma consecutiva se extienden a lo largo de sus costas en una franja de 35 kilómetros de longitud y 7 de ancho.<sup>55</sup>*

### ANTECEDENTES

*No obstante sus atractivos, la zona se encontraba en una situación de rezago económico debido a su aislamiento, y sin ninguna alternativa de aprovechamiento, por lo que FONATUR la seleccionó para establecer las Bahías de Huatulco y con ello dar un fuerte impulso a la región.*

*Aunque las Bahías de Huatulco se seleccionan en 1969, no es hasta 1984 que se iniciaron los trabajos definitivos para determinar las características generales del desarrollo.*

*En 1986, se firma el contrato de marítimas crédito para el Proyecto Huatulco con el Banco Interamericano de Desarrollo, bajo las premisas de la Estrategia Turística y de Desarrollo Urbano de las Bahías de Huatulco, elaboradas en 1985.*

*La estrategia de 1985 establecía como objetivos principales el desarrollo de la región, la creación de empleos productivos, la diversificación de la planta turística nacional y la captación de divisas.*

*En ella se adoptó un esquema de ocupación del territorio en el que se otorgaba prioridad al desarrollo de los valles, preservando las zonas montañosas, exceptuando las mesetas de San Agustín y Altos de Chachacual, que constituirían la reserva a largo plazo.*

*La estructura urbana que se establecía era poli nuclear (estructura urbana conformada por varios núcleos urbanos dispersos en las 21,168 hectáreas), en la que se distribuían las funciones urbanas y turísticas en dos sectores y trece distritos.*

<sup>55</sup> *La modernización de México a través del turismo. Evolución de los centros FONATUR, (Bahías de Huatulco), México, FONATUR, 1998, p. 5.*

*De acuerdo con el proyecto, al sector denominado Bahías se le asignaba como función primordial la turística y además se le convertía en sede del Centro Urbano Cívico y Cultura. Al sector Bajos lo diversificaba en sus funciones, ya que además de la actividad turística alojaría a la pequeña y mediana industria, las actividades agropecuarias y parte importante de los servicios estrictamente urbanos, ya que en él se localizaría el 61 por ciento de la población total.*

*La estrategia de 1985 también establecía a corto plazo el desarrollo paralelo del sector Bahías y Bajos, con la finalidad de mantener el control del patrimonio de FONATUR y garantizar el desarrollo de todas las áreas con aptitud turística, que hacían viable el proyecto las Bahías de Huatulco.*

*El desarrollo de este polo se orienta a apoyar la creación de infraestructura urbana y turística, que permita atraer la inversión privada, en particular la extranjera e inducir el desarrollo con servicios de alta calidad que promueva la confianza de aquélla, para que desarrollen nuevos productos orientados a segmentos potenciales como el cultural y el ecológico.*

### PLAN MAESTRO.

*De acuerdo con el Plan Maestro de las Bahías de Huatulco, la zonificación del territorio responde a las condiciones del medio natural, al concepto de baja densidad y a la concentración de la actividad en zonas puntuales.*

*Bajo ese planteamiento, de las 21,163 hectáreas destinadas al proyecto las Bahías de Huatulco, el 69 por ciento (14,673 has.) se destinaron a la conservación ecológica; el 14.5 por ciento (3,069.2 has.) a la zona turística; el 9.5 por ciento (2,017.9 has.) a la zona urbana; el 4.3 por ciento (903.3) al aeropuerto, y el 2.4 por ciento (500.0 has.) a las actividades agrícolas.*

*Desde el inicio del proyecto y de acuerdo con el Plan Maestro, FONATUR canalizó esfuerzos hacia la construcción de: una red de agua potable, planta de tratamiento de aguas negras, obras de protección pluvial, caminos y vialidades; subestación eléctrica, servicios telefónicos, una dársena, campo de golf de 18 hoyos, una marina, un aeropuerto internacional, un bulevar costero y el acondicionamiento de todos los servicios para el poblado de apoyo La Crucecita.*

*Durante 1990-1991 se llevó a cabo la actualización del Plan Maestro de las Bahías de Huatulco, con el objeto de adecuar la estrategia de*

*apertura, a largo plazo, de la zona de Los Bajos, así como la revisión de la capacidad y composición de la oferta.*

*Como parte de la actualización, se elaboró el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de las Bahías de Huatulco, en el que se especifican los lineamientos de desarrollo y se da cumplimiento con la legislación vigente en materia de asentamientos humanos, la que se refiere al ordenamiento y regulación del desarrollo urbano de las Bahías de Huatulco.*

*Como consecuencia de todo, se afinó el concepto del desarrollo turístico de las Bahías de Huatulco como un centro turístico de playa, con una imagen distintiva, de baja densidad, integrado a la cultura y a la naturaleza, buscando un equilibrio entre los mercados.<sup>56</sup>*

#### **OBRAS REALIZADAS EN EL DESARROLLO**

*Los trabajos realizados por FONATUR desde los inicios del desarrollo, que estuvieron dirigidos a facilitar la participación de los inversionistas, hicieron posible que las Bahías de Huatulco sea hoy uno de los destinos con mayor potencialidad como Centro Turístico Integralmente Planeado.*

#### **EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA**

*Las Bahías de Huatulco contaban en 1988, año base que se toma para los cálculos de la actual administración, con 592 cuartos de operación hotelera, los que se estima llegarán a 1,791 para diciembre de 1994. Las cantidades reflejan una tasa media anual de crecimiento del 20.2%.*

*Por su parte la oferta hotelera del desarrollo ha tenido, en los últimos seis años, una ocupación promedio anual del 53 por ciento.*

*En el período de análisis, que comprende las expectativas a diciembre de 1994, el desarrollo tendrá una afluencia de 881 mil visitantes, lo que se representa una tasa media anual de crecimiento de 41.1 por ciento, tomando como base los datos de 1988.*

*En el análisis del Barómetro Turístico se señala que del total de visitantes, 676,400 corresponden a nacionales (76.8%) y 204,600 a extranjeros (23.2%). Solo los visitantes extranjeros arribados por vía aérea dejarán una derrama total de 149.8 millones de dólares al cierre de la presente administración, con una tasa media anual de crecimiento del 77.3 por ciento.*

<sup>56</sup> *Ibid.*, pp. 6-7.



Dársena de Santa Cruz, en Huatulco.  
Foto. FONATUR.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA AFLUENCIA TURÍSTICA**

*Los visitantes nacionales, que llegaron a Huatulco desde 1989 al 31 de agosto de 1994, representan el 76.8% de la afluencia total y los extranjeros el 23.2%.*

*De acuerdo con el Panel Aeropuerto, el 62% de los visitantes nacionales que llegaron por vía aérea a este destino tenía su lugar de residencia en el Distrito federal, en segundo lugar se encuentran los residentes del Estado de México con 8.0% y el resto lo aportaron los demás Estados de la República.*

*Por lo que se refiere a los extranjeros, que visitaron las Bahías de Huatulco por vía aérea, tenían su lugar de residencia principalmente en los Estados Unidos (55.0%), seguido por los residentes en Canadá, Europa y América Latina.*

*Estos movimientos de pasajeros han determinado que las aerolíneas nacionales programaran 40 vuelos semanales, para el bimestre julio-agosto 1994, con una capacidad de transportación de 4,558 asientos (237,654 al año), fundamentalmente con origen en la Ciudad de México y Oaxaca.*



*Esas frecuencias son cubiertas por Mexicana de Aviación, Aerovías de México y Aeromorelos.*

*En relación con los transportes internacionales, se programaron para el bimestre julio-agosto de 1994, 7 frecuencias semanales, con una capacidad de 1,092 asientos (56,937 al año), con origen en la ciudad de Los Ángeles, ruta cubierta por Mexicana de Aviación.*

*Durante los últimos seis años, se pueden contabilizar 8,246 frecuencias de vuelos comerciales nacionales con una transportación de 580,029 pasajeros, con datos cerrados al 31 de agosto de 1994.*

*En 1,589 vuelos charters, registrados en el aeropuerto internacional de las Bahías de Huatulco, se transportaron 152,057 pasajeros, durante los últimos seis años hasta el 31 de agosto de 1994.<sup>57</sup>*

### **MERCADOTECNIA DEL PRODUCTO**

*En los últimos seis años, FONATUR ha comercializado en las Bahías de Huatulco 433 terrenos, una coinversión y desincorporado 9 activos por un total de 1234 261,811.62 pesos, los que a continuación se enumeran teniendo en cuenta la fecha, el tipo de operación y el monto de la venta expresado en pesos.*

### **PROSPECTOS DE NEGOCIO**

*Bajo esta modalidad se logró impulsar un proyecto inmobiliario en la Bahía de Tangolunda, en Huatulco, conocido como "La Recoleta", que permitirá complementar la oferta inmobiliaria adecuada en este desarrollo. Las obras comenzaron el pasado 9 de agosto.*

*El 5 de octubre de 1994 se firmó la venta de la participación accionaria de FONATUR del 21.94 por ciento en la empresa Complejos Turísticos de Huatulco S.A. de C.V. por un monto de Dlls. 2 510,664.00<sup>58</sup>*

### **DESCRIPCIÓN DE MEGAPROYECTO Y COINVERSIONES**

*En el período de análisis, FONATUR comercializó en las Bahías de Huatulco el Megaproyecto Puerto Chahué, formalizando asimismo en coinversión los proyectos Club de Playa Tangolunda y Zaashila, de los cuales se enuncian los datos más sobresalientes.*

### **Puerto Chahué**

*Este Megaproyecto, por sus características, representa una de las obras más ambiciosas del desarrollo de Huatulco; ocupa la parte oriental del valle, con una extensión de 32.4 has., de las que 20 has. (61.7%) fueron destinadas para lotes; 0.9 has. a la zona federal, 7.8 has. al espejo de agua y las 3.8 has. restantes al canal pluvial y vialidades.*

*En la actualidad, el proyecto cuenta con la infraestructura construida y con todos los servicios urbanos de primer orden se han implementado las estrategias correspondientes para continuar desarrollando las instalaciones y servicios con la participación del sector privado.*

*Entre los elementos y capacidades principales que definen a Puerto Chahué, destaca un canal de acceso a una dársena que permite la instalación de muelles flotantes para conformar una marina con capacidad para 175 embarcaciones.*

*Rodeando las instalaciones náuticas, se han dispuesto lotes para la construcción de unidades condominiales y, frente a la marina, se definió un predio para la construcción de la marina seca, un lote de 1.5 ha. para la construcción de equipamiento comercial y condominios y n lote destinado al club náutico.*

*El proyecto contempla dos terrenos hoteleros con frente de playa. Unos de ellos se ubica en la margen derecha del canal de acceso con una superficie plana de 3.6 hectáreas y una capacidad para soportar la construcción de 292 cuartos y un frente sobre la playa Chahué de 115 metros.*

*El otro predio se localiza en el lado opuesto, sobre un terreno de topografía irregular, que permite n diseño con excelentes vistas a la bahía y a la marina, con una extensión de 6.2 hectáreas y con una capacidad para 304 cuartos. Sus características de ubicación posibilitan la construcción de una instalación hotelera muy exclusiva, que contará con una playa aislada, Playa Esperanza, de singular atractivo.*

*El canal de acceso también penetra hacia otro canal de navegación, en el que se dispusieron, en su lado este, dos lotes plurifamiliares y 40 lotes unifamiliares, todos con posibilidad de realizar instalaciones de atraque para sus propias embarcaciones.*

*La propuesta de FONATUR para la continuación del desarrollo del proyecto consiste en obtener la participación del sector inversionista para que éste sea quien prosiga la construcción de las instalaciones*

<sup>57</sup> *Ibid.*, pp. 9-12.

<sup>58</sup> *Ibid.*, p. 18.

señaladas en él, con el consecuente usufructo de las operaciones inmobiliarias, náuticas y hoteleras.

#### **Club de Playa Tangolunda**

Con el fin de dar apoyo a los hoteles instalados en la bahía y que no cuenten con playa, el 18 de diciembre de 1991, FONATUR formalizó una coinversión con ALEMI, S.A. de C.V., para la construcción de un club de playa en la Bahía de Tangolunda, el que fue inaugurado en diciembre de 1992.

El valor estimado del proyecto fue fijado en 1,531,623.05 dólares y FONATUR participa con el 1 por ciento de la empresa Tangolunda Club de Playa, S.A. de C.V., surgida a raíz de la coinversión, en concepto de aportación de los terrenos de 4,242.87 metros cuadrados en los que fue construido el club de playa.

El fideicomiso tiene una vigencia de 30 años prorrogables y la forma de pago a FONATUR ha sido establecida mediante acciones.

#### **Proyecto Zaashila**

El 17 de enero de 1992, FONATUR formalizó una coinversión con el Grupo Mar, S.A. de C.V., con objeto de construir un hotel gran turismo, con una capacidad de 120 cuartos, y 67 condominios, en su primera etapa, así como 55 lotes para villas residenciales y un lote condominial, en su segunda etapa.

El valor estimado del proyecto ha sido establecido en 40 millones de dólares.

FONATUR participa con el 49 por ciento de la empresa Rincón Sabroso, S.A. de C.V., surgida como consecuencia de la coinversión, y el concepto de la inversión fue el aporte de los terrenos para la construcción del proyecto y efectivo a capital de riesgo. Tanto el hotel como los condominios fueron inaugurados en julio de 1993.<sup>59</sup>

#### **PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

A través del Programa de Estudios de Mercado, se analiza el comportamiento de las variables turísticas del desarrollo de las Bahías de Huatulco y las que definen el perfil del visitante, que se publican

<sup>59</sup> *Ibid.*, p. 19.

mensualmente en el "Barómetro Turístico" y trimestralmente en el "Panel Aeropuerto".



Residencial Arrocito y hotel Tangolunda.  
Foto. FONATUR.

Los estudios continuos, dirigidos a conocer y definir las características de los potenciales mercados de inversión, se transforman en la herramienta esencial de las operaciones de ventas realizadas en las Bahías de Huatulco, las que alcanzaron un monto de 123 millones de pesos.

Desde 1989, FONATUR realiza diferentes acciones tendientes a promocionar el desarrollo de las Bahías de Huatulco, a través de los subprogramas de Promoción a la Inversión y a la Demanda, llevando a cabo campañas de publicidad a nivel nacional e internacional.

Con el propósito de informar al inversionista nacional y extranjero, se elaboraron diversos folletos y se actualizó el vídeo promocional de las Bahías de Huatulco. Asimismo se promueve, en los medios impresos nacionales y regionales, la venta de terrenos y desincorporación de activos.

En cumplimiento del Subprograma de Promoción a la Demanda, FONATUR participó en la creación y mantiene su aportación en el Fondo Mixto de Promoción y Publicidad del desarrollo turístico, cuya campaña de publicidad internacional en Estados Unidos se inició en 1993 bajo el lema "Las Bahías de Huatulco a Place of Remote Possibilities".

*En 1991 se editó la Guía Oficial de FONATUR del estado de Oaxaca, cuyo contenido comprende una completa información turística del desarrollo, así como de la capital de Estado, Puerto Escondido y Puerto Ángel.*

*FONATUR interviene en los eventos nacionales e internacionales más relevantes de promoción a la demanda turística -entre los que se destacan FITUR, ITB, las ediciones de Tianguis Turísticos y de Eurobolsa- con material promocional de las Bahías de Huatulco.*

#### **FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNAS Y EXTERNAS**

*Durante los últimos seis años se concluyó con la primera etapa del proyecto las Bahías de Huatulco, financiada parcialmente con el préstamo 191/IC-ME, suscrito el 17 de enero de 1986 con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por un monto de 45.0 millones de dólares, el que generó la contraparte local de 133.3 millones de dólares.*

*Cabe mencionar que, a pesar del desfase por dos años en el período de desembolso, el esfuerzo de FONATUR estuvo dirigido a cumplir con todos los requerimientos contractuales del BID, por lo que se logró reactivar la ejecución de esa primera etapa durante la presente administración.*

*El desarrollo de las Bahías de Huatulco también se vio beneficiado con parte del préstamo 219IC/ME, correspondiente al Tercer Programa Global de Crédito otorgado por el BID, cuyos trámites fueron iniciados por la administración anterior, pero su operación fue puesta en práctica a partir de diciembre de 1988.*

*Otra línea de crédito fundamental para el desarrollo de Huatulco, la constituye la 781/OC-ME, otorgada por el Banco Interamericano de Desarrollo, aprobada el 19 de enero de 1994 por 150 millones de dólares.*

*Del total, Huatulco recibirá, según el calendario de compromisos, el equivalente a 41.4 millones de dólares para costos directos (obras de infraestructura básica y primaria, medio ambiente y urbanizaciones), destinándose además una contraparte local de 11.5 millones de dólares para costo directo y 8.1 millones de dólares para ingeniería y administración, que se distribuye de la siguiente manera: para el Programa de Concientización Ecológica, el desarrollo recibirá 250,000 dólares; para estudios y proyectos, 2 629,050 dólares, mientras que para el concepto de administración de las Bahías de Huatulco se han derivado 5258,110 dólares.*

#### **CRÉDITOS APROBADOS POR FONATUR**

*El Fondo Nacional de Fomento al turismo aprobó, durante la presente administración, créditos dirigidos a financiar la oferta hotelera de las Bahías de Huatulco por un monto de 148.3 millones de pesos, que representan el 14.7 por ciento de los créditos autorizados a los cinco Centros Integralmente Planeados durante el sexenio.*

*Los aportes crediticios, aprobados desde 1989 a 1994, representan el 33 por ciento del total de los créditos autorizados para las Bahías de Huatulco desde concepción.*

*La inversión generada por los créditos otorgados en el período alcanzó la cantidad de 249.4 millones de pesos, lo que representa el 30 por ciento desde la creación del desarrollo.*

*En los últimos seis años se apoyó la construcción de 561 cuartos nuevos, que representan el 32 por ciento del total de la oferta actual de Huatulco.*

*Las operaciones contribuyeron a generar 372 empleos directos, durante los últimos seis años, que representan el 32 por ciento de los empleos directos generados como consecuencia de las inversiones realizadas desde la creación del desarrollo.*

*Durante el sexenio, FONATUR autorizó 17 operaciones crediticias a Huatulco, destinadas al financiamiento turístico del desarrollo. Del total, 8 fueron derivadas a hoteles de cinco estrellas y 6 a los de cuatro estrellas; 2 operaciones para hoteles de 3 estrellas y una para instalación diversa.<sup>60</sup>*

<sup>60</sup> *Ibid.*, p. 24.

## CAPÍTULO 4

### 4.- ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO DE LOS MEGAPROYECTOS TURÍSTICOS PLANIFICADOS DE PLAYA EN MÉXICO.

#### 4.1.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano de Cancún.

Este capítulo se expone el análisis de los megaproyectos turísticos bajo una percepción personal basada en la información recabada, experiencias de campo y sondeos estadísticos realizados en los sitios de estudio.

Se expone con ello una serie de resultados de funcionalidad, tipología, aciertos, posibles fallas y posibles riesgos de los polos turísticos.

La descripción de los centros turísticos más importantes del país me permitió llegar a un conocimiento técnico profundo ya que ahí se presentan aspectos funcionales a nivel urbano y arquitectónico así como detalles técnicos de su planeación.

Además, la descripción nos presenta un panorama general de los procesos de evolución de la inversión y de los principales elementos que componen a estos grandes Poyectos Turísticos de Playa.

Con esta recopilación de ideas descriptivas se puede evaluar y enfrentar un análisis comparativo de proyectos análogos, independientemente de sus características específicas, del método concreto que se siga y de acuerdo al tipo de realidad a investigar.

Asimismo me refiero también al potencial que pueden tener las más atractivas playas del país cuyo género arquitectónico muy poco explotado, nos muestra una serie de comportamientos y resultados que me lleva a la verificación de la hipótesis propuesta.

El esquema analítico que se presenta a continuación es producto del estudio descriptivo, estableciendo con esto una secuencia lógica definida por una serie de pasos basados en un método de análisis intuitivo y crítico estructurado en distintos niveles que abarcan desde la planificación, la definición del género arquitectónico, el campo de estudio, la particularización de sus componentes, hasta la síntesis de todos sus factores interrogantes.

De aquí que los aspectos relevantes como resultado del análisis son los siguientes:

La variedad de necesidades y actividades en el ser humano es la que ha motivado la gran pluralidad de propuestas que ofrecen los arquitectos dentro del panorama contemporáneo de la Arquitectura Turística en México.

Debido a lo anterior, el presente trabajo de verificación de la hipótesis se planteó con un proceso analítico de las características de la planificación de los cinco megaproyectos turísticos promocionados por FONATUR, y por supuesto, se ofrece una pequeña muestra de esta gran heterogeneidad que está en constante movimiento y desarrollo.

Dentro del marco analítico se pudo observar que hay diversas personalidades intrínsecas en los arquitectos que han participado en la planificación urbana y arquitectónica de los megaproyectos.

Esto ha dado como resultado obras de gran envergadura y de paridad tecnológica entre las diferentes disciplinas, existiendo una clara diferencia entre soluciones, recursos económicos empleados para cada desarrollo, así como el tipo de servicios que ofrece.

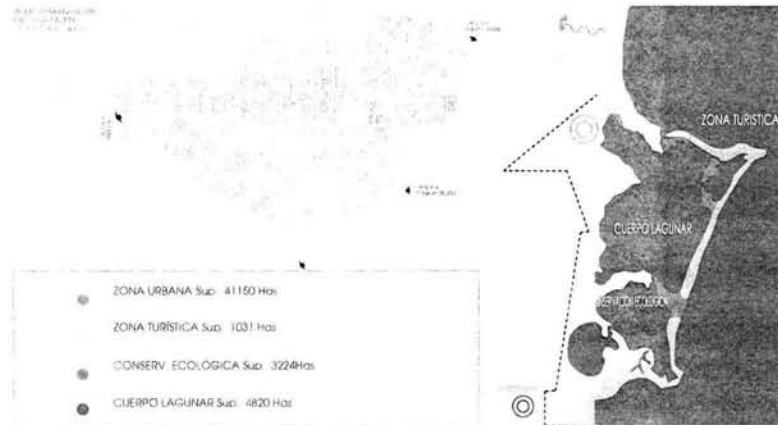
El proyecto que merece un análisis con especial atención es el desarrollo turístico de Cancún, y es en este megaproyecto en el cual se concentro un interés particular por la búsqueda de nuevos ejes estilísticos y sistemas compositivos, que van desde lo más elemental hasta los más innovadores por el comportamiento en materia ecológica hasta la utilización de altas tecnologías.

#### PLANO DE LOCALIZACIÓN REGIONAL DE CANCUN.



El proyecto turístico de Cancún, de acuerdo con el plan maestro, fue planeado para desarrollarse en una superficie aproximada de 13,230 hectáreas, distribuidas en las siguientes zonas:

Zona urbana 4150 hectáreas (31.4%).  
Zona turística 1031 hectáreas (7.8%).  
Conservación Ecológica 3224 hectáreas (24.4%)  
Cuerpo Lagunar de 4820 hectáreas (36.4%).



Esquema regional de Cancún donde se aprecia la posición de la zona habitacional de servicio al turismo.

La zona elegida para el asentamiento de Cancún no era más que una humilde aldea de pescadores situada en un lugar privilegiado.

El área carecía por completo de comunicación terrestre y no contaba con los mínimos servicios públicos, así que el plan maestro contempló una planificación integral para convertir aquel pueblo aislado en un centro turístico de nivel internacional.

Al analizar un centro turístico preplaneado como Cancún, es necesario revisar el aspecto técnico que presenta desde su concepción aunque la misión inicial del centro turístico incluía además aspectos económicos, sociales y políticos.

Lo cierto es que para que un centro turístico sea exitoso en el ámbito de los negocios, debe tener una planificación urbano arquitectónica eficiente y exitosa y el corredor turístico de Cancún hasta el momento presenta un gran logro en materia del turismo en México.

#### 4.1.1.- Ventajas y desventajas encontradas de Cancún.

Uno de los aciertos relevantes dentro del campo de la planeación es que Cancún se concibió en una muy acertada ubicación dentro de la Península de Yucatán, por su cercanía a las islas del caribe y a distintos puntos emisores con infraestructura portuaria y aérea hacia los Estados Unidos.

Otro gran acierto, es el aprovechamiento que tiene de la gran calidad de atractivos naturales de todo tipo, comenzando por sus magníficas playas, color del mar y hasta la gran variedad de flora y de fauna que reside en los alrededores.

Dentro de la planeación tiene la ventaja de estar resguardado por una gran reserva de suministro de agua potable dada la cercanía que tiene a las principales fuentes de Puerto Juárez. Esto sin duda le permite seguir su desarrollo tanto a la población de servicio como a las zonas de atractivo turístico.

Elegir un proyecto turístico para invertir debe ser riesgoso, sin embargo el gran corredor turístico de Cancún ha cumplido las expectativas de concentración económica y se ha consolidado gracias a que la gran mayoría de visitantes turistas que vienen a México tradicionalmente visita centros de playa.

Cancún es una buena plaza para lograr inversiones rentables y por tal motivo el sistema de recuperación atrae inversionistas, que a su vez, generan nuevas fuentes de trabajo por el alto potencial turístico que confluye en la zona.

Con este simple proceso el impulso y el desarrollo regional se manifiesta en empleos directos, en actividades agrícolas, industriales, artesanales y no solo se ven favorecidas las actividades comerciales como comúnmente podría pensarse.

#### 4.1.2- Factores de riesgo para Cancún.

Toda ciudad que nace arremete en contra de la naturaleza y pone en riesgo a la misma ciudad en operación.

Es por ello que el Corredor Turístico debe considerar factores de riesgo importantes y que no se puede dejar pasar por alto.

Uno de estos factores de riesgo es el alto grado de peligrosidad que presenta la ciudad al paso de los huracanes, como lo sucedido en 1988 al

paso del huracán Gilberto, que provocó la disminución de las grandes extensiones de playa, cuantiosas pérdidas materiales y deficiencia en los servicios; quedando en condiciones de operar sólo 20% del total de habitaciones disponibles en Cancún.

Otro factor de riesgo que gradualmente puede resentir el Gran Corredor Turístico, es que toda infraestructura turística demanda una población de servicio integrada por una gran gama de trabajadores de distintas categorías, (obreros, técnicos, personal calificado, no calificado, personal con oficio, profesionistas de cualquier área de desarrollo, etc.); que demandarán viviendas y generarán grandes asentamientos humanos en la región instaurando zonas habitacionales en lugares permitidos y no permitidos.

La ciudad de Cancún se ha desarrollado a tal grado que representa la tierra prometida para muchos que van en busca de oportunidades y que en su momento demandarán una casa.

Cancún, en un proceso continuo, atrajo a inversionistas, turistas y a familias enteras en busca de fuentes de empleo. En 1974 vivían aproximadamente 6,000 personas en campamentos y asentamientos irregulares en los límites de los terrenos de Infratur.

Hoy la ciudad tiene una población superior a 490,000 habitantes (más de 50% de la población de Quintana Roo), en su mayoría gente joven en edad productiva, con un índice de crecimiento de 13%, uno de los más altos del país.

Como en todas las grandes ciudades, Cancún tiene también su problemática de crecimiento irracional, sin quedar exenta del gran problema económico de país que genera que las clases sociales desprotegidas que buscan empleo, se asientan en las periferias buscando regularización de la tenencia de la tierra después de la expropiación.

Con ello queda la formación de barrios pobres que surgen de la inmigración formando parte de la ciudad, sin embargo la pregunta es ¿A que costo?

Este factor de gran riesgo y rezago se vislumbra no solo para una ciudad como Cancún, sino para cualquier polo de desarrollo que deje de lado las políticas del crecimiento ordenado y planificado por beneficios de grupos de poder llevando a cualquier centro turístico al fracaso.

Una mala administración pública puede propiciar: violación de los usos del suelo, inseguridad para el turismo nacional y extranjero, falta de una infraestructura básica de servicios, deterioro de las grandes zonas ecológicas y hoteleras, proliferación de actividades económicas evasoras,

carencia de viviendas, sistemas educativos y equipamiento urbano ineficiente.



Vista aérea de la ciudad de Cancún donde se aprecia un crecimiento horizontal bajo una traza reticular.

Foto. FONATUR

Basado en los datos estadísticos, revisando los Planes y Programas de Desarrollo Urbano así como buscando algunos datos apoyados en estudios de mercado, se detectó que las tendencias de crecimiento de la Ciudad de Cancún, se van desbordando hacia la zona nor-poniente y claramente puede observarse que rompe totalmente la traza urbana actual de con la traza de grandes Súper manzanas que se había venido desarrollando durante los primeros 20 años de desarrollo.

El proyecto original de Cancún ha sido rebasado ampliamente y el desarrollo de condominios, hoteles y resorts continúa aceleradamente.

Por cada cuarto de hotel que se construye, se crean 1.5 empleos directos y 2.1 indirectos, que multiplicados por el número de miembros de una familia dan indicadores de 9 a 11 habitantes por cuarto.

Lo anterior revela una clara diferencia de calidad de los servicios básicos de infraestructura generados para los primeros años y los generados en la actualidad.

Así mismo se percibe una pobre instrumentación y una falta de calidad en los planes parciales que promuevan el diseño urbano y arquitectónico de vanguardia para las áreas de crecimiento a futuro donde se puedan ver beneficiadas las grandes masas de la población de servicio.

#### 4.1.3.- Análisis formal y factores de diseño arquitectónico de conjunto, encontrados en el Centro Integralmente Planificado Cancún.

Los orígenes de la planificación de la Arquitectura Turística en México, incluyendo el desarrollo turístico de Cancún tienen sus bases en la gran explosión demográfica mundial y por ello se han encontrado allí los elementos comparativos de funcionalidad y plástica analizada en éste genero arquitectónico.

Urbanística mente los hoteles más importantes han sido verdaderos detonadores del desarrollo comercial del corredor turístico de Cancún.



Cancún, que en maya significa "nido de serpientes", está situado desde el punto de vista turístico, en un lugar estratégico debido a su proximidad con los centros arqueológicos, los arrecifes de coral, las magníficas playas y la belleza de su paisaje.<sup>61</sup>  
Foto. FONATUR

<sup>61</sup> Sara Topelson, Grinberg. (2003). Disponible en:  
[www.economista.com.mx/pubinter2.nsf/0/8625671F00828C1B86256A8B00622F3A/-2k](http://www.economista.com.mx/pubinter2.nsf/0/8625671F00828C1B86256A8B00622F3A/-2k)

Cada uno de los hoteles emplazados en el desarrollo manifiesta características propias del espacio y tiempo en fue proyectado, de esa manera pueden ser identificadas las diferentes etapas de transformación de la Ciudad, refiriéndose siempre a un hecho cultural, económico o social determinado y por las experiencias que permanecen formalmente implícitas en el manejo de sus soluciones arquitectónicas.

El inicio "oficial" de la actividad turística en Cancún se da con la apertura del primer hotel, Playa Blanca (hoy blue Bay).

En octubre de 1972 se inició la construcción del actual aeropuerto internacional y la terminal aérea entró en operaciones en el segundo trimestre de 1974.

Sin embargo, el desarrollo del proyecto Cancún se consolidó con la llegada de dos grandes hoteles el Camino Real y el Presidente, acompañados de una intensa campaña publicitaria internacional y el proyecto para un campo de golf diseñado por Robert Trent Jones.

Estos acontecimientos marcan el punto de partida para el nacimiento de una actividad económica para el país sin precedentes, logrando reunir una serie de propuestas arquitectónicas con los grandes hoteles que se han asentado desde que Cancún inicio sus actividades.

Resultado del análisis espacial se encontró que los primeros hoteles asentados en Cancún, se regían más por los aspectos funcionales que por los aspectos formales, tratando de satisfacer las necesidades propias del usuario.

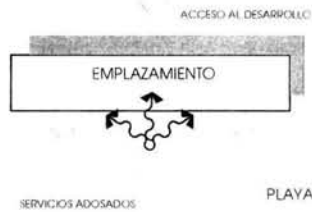
En este periodo de arranque, no se podía pensar aún en soluciones que fueran regidas por la naturaleza.

Este concepto nacería más tarde, casi a mediados de los 90 y principios del año 2000 con el planteamiento del pensamiento ecológico racional y al que se la denominado Ecoturismo.

A continuación se presenta una imagen del hotel Playa Blanca que fue el primer hotel construido en Cancún, como ya se menciona.

Sin embargo la construcción de este hotel ejemplifica la solución utilizada en los emplazamientos de esa época.

### PLANTA TRADICIONAL CON ÁREAS Y SERVICIOS DE APOYO ADOSADOS

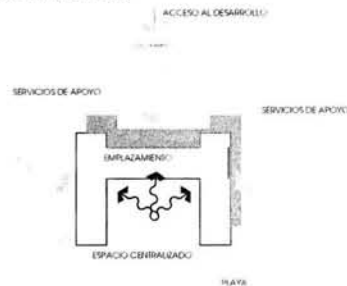


El Hotel PLAYA BLANCA, ejemplo claro de planta tradicional con servicios adosados: Los primeros emplazamientos como este gran hotel de lujo presentan un nivel compositivo bastante pragmático en su concepción pero funcional dada su zonificación lineal paralela a la playa.

La evolución espacial del concepto urbano y arquitectónico a través de tiempo y la transformación del espacio, se presenta desde el tradicional hotel de planta regular con las tradicionales áreas de servicios de apoyo adosadas a la planta, y que son independientes a la estructura.

Esta característica la presentaban en los años treinta hasta la década de los cincuenta, llegado a formas ambiciosas hasta nuestros días, donde aparece abruptamente el "espacio centralizado" y las plantas irregulares en terrenos planos.

### PLANTA REGULAR CON ESPACIO CENTRALIZADO



El Hotel Cancún, MARRIOT CASAMAGNA: Ejemplo claro de los emplazamientos que utilizan el espacio centralizado: Los primeros emplazamientos como este gran hotel de lujo presentan un nivel compositivo más elaborado con un equipamiento mayor, mejor funcionalidad y con volúmenes y formas más caprichosas en sus fachadas...

El Corredor Turístico de Cancún no ha sido la excepción en aparición de grandes Hoteles con espacio centralizado ya que este fenómeno aparece

en casi todos los desarrollos turísticos a nivel mundial incluyendo algunos centros de desarrollo Nacional como el caso de Huatulco, que tiene configuraciones de terreno de alta pendiente y donde algunos Hoteles con su gran equipamiento clásico formal y funcional suelen caer en muchos casos en un pobre y descuidado contenido espacial.

Esta falta de contenido espacial se ve reflejado por la falta de composición arquitectónica de las áreas exteriores y carencia de elementos arquitectónicos que logren integrarse a la edificación perdiendo con ello valores estéticos complementarios al emplazamiento.

Según el análisis espacial de casi todos los grandes hoteles del Corredor se encontró que su funcionamiento parte de una zonificación adecuada, sin embargo no siempre logran la interrelación de pasillos y vestíbulos de manera bien articulada por tratar de responder a la forma predeterminada de la planta arquitectónica, es decir quedando desarticuladas las áreas de estacionamiento sin techar, grandes vestíbulos de acceso alejados de las habitaciones, albercas alejadas de las habitaciones y en ocasiones el uso de un precario tratamiento de la vegetación, si como la inadecuada elección de los materiales en sus acabados exteriores.

ESTOS DOS HOTELES NOS MUESTRAN LA EVOLUCIÓN DEL DISEÑO TANTO EN SU PLANTA COMO EN SU VOLUMEN YA QUE EL HOTEL CROWN PARADISE FUE UNO DE LOS PRIMEROS HOTELES CONSTRUÍDOS EN EL CORREDOR Y EL HOTEL HILTON UNO DE LOS MAS RECIENTES.



**CROWN PARADISE CANCUN**  
Este hotel de 7 pisos frente al Caribe cuenta con vista al mar en todas las habitaciones y se puede considerar el clásico ejemplo de hotel de planta regular con servicios adosados.



**HILTON CANCÚN BEACH**  
Este hotel cuenta ya con una disposición distinta de las habitaciones y aparecen espacios exteriores que albergan el equipamiento contenido por la misma forma del hotel.

En algunos casos se ha descuidado el aspecto ergonómico del mobiliario debido al cuidado de ciertos principios turísticos y comerciales que ha provocado en determinadas ocasiones que los proyectos sean limitados en sus dimensiones y complicados para el uso de muebles convencionales.



Muchas cosas son realizables a todo costo sin embargo queda de manifiesto que el estilo arquitectónico desarrollado por los diseñadores en los grandes Hoteles del Corredor Turístico de Cancún, no deja de ser caprichoso, encontrando plantas arquitectónicas de formas variadas, así como volúmenes y fachadas de una gran heterogeneidad de elementos, que responden mas bien a una marca, necesidades comerciales, de imagen corporativa y propuestas que generan impactos de imagen visual.

Siguiendo con el aspecto espacial se analizaron las condiciones que presentan los espacios internos principales a fin de encontrar si estos espacios internos expresan o motivan los estados de ánimo acordes con el destino del edificio.

Encontrando con ello que en la mayoría del los grandes Hoteles se explotan las vistas del interior hacia el exterior logrando vistas hacia la playa o hacia la laguna y se complementan con remates de vanos abiertos por pasillos de circulación que distribuyen a las habitaciones.

#### PLANTAS ARQUITECTONICAS UTILIZADAS EN LOS DISTINTOS EMPLAZAMIENTOS DE CANCUN.



*Los espacios que componen a un desarrollo turístico, deben disponerse y relacionarse de acuerdo a una zonificación urbanística lógica y secuencial que contenga los siguientes conceptos de planificación: proximidad, continuidad, secuencia, independencia o aislamiento pero siempre con claridad.*<sup>62</sup>

Dado lo anterior se puede decir que el tratamiento interno de las habitaciones de todos los hoteles siempre siguen un patrón de diseño arquitectónico que es la de otorgarle al usuario el confort adecuado.

Los recursos del diseño son innumerables como: control del clima, explotación de vistas hacia el exterior, equipamiento de las habitaciones con el mobiliario adecuado, el uso de pasillos y corredores techados,

<sup>62</sup> Enrique Yáñez, *Arquitectura, teoría, diseño, contexto*, 2ª Ed, México, Litográfica México, 1984, p. 57.

objetos utilitarios para ambientar sin considerar el servicio de atención que paralelamente cuenta dentro de la percepción del usuario.

El proceso de la evolución del hotel, ha sido muy largo desde mi punto de vista. Desde los casinos, palacios, residencias veraniegas adaptadas para hospedaje, destinadas a una clase privilegiada, y de las cuales ya se habló en el capítulo anterior, hasta los grandes Complejos Turísticos como Hoteles, Resorts, Apartamentos, etc., para todas las clases sociales.

Y en mi opinión el análisis formal de la arquitectura en Cancún no se puede realizar de un hotel aisladamente, sino que debe ser analizada de manera integral.

Es decir hablar del gran desarrollo turístico como corredor y los impactos visuales provocados por su secuencia visual de imagen arquitectónica, investigando la región en su totalidad, considerando factores: Técnicos, económicos y funcionales: Vías de comunicación, infraestructura, oferta de atracciones turísticas, etc.

#### UNA VISTA AEREA DEL CORREDOR TURÍSTICO.



CORREDOR TURISTICO CANCUN, VISTA AEREA

*La forma volumétrica y las dimensiones de los espacios internos así como la solución que presente el espacio construido delimitante son las características esenciales de la concepción espacial, la construcción limita la libertad de concepción de los espacios internos pero al mismo tiempo es el exponente del adelanto técnico, es decir de las posibilidades de materializar concepciones ideales imaginativas. La estructuración espacio, significa disponer los espacios arquitectónicos cubiertos y descubiertos, guardando las lógicas relaciones entre sí y con el conjunto, de manera de marcar la jerarquización en cuanto a importancia, constituyendo una totalidad.*<sup>63</sup>

Foto. Carlos Fuentes, *Una visión de altura...*

Hoy, este destino cuenta con más de 18,000 cuartos de hotel, que se extienden a lo largo de toda la Isla de Cancún. Son 21 kilómetros de

<sup>63</sup> *Ibid.*, pp. 60-61.

hoteles, 200 restaurantes, plazas comerciales, playas, discotecas y bares; marinas y servicios para más de dos millones de visitantes de todo el mundo por año.

En Cancún y en los demás centros de Desarrollo Turístico Integralmente Planeados, las políticas de Imagen Urbana y Arquitectónica están regidas por FONATUR.

En cada uno de los Desarrollos Turísticos se emiten lineamientos de diseño para asegurar el mejor aprovechamiento de las cualidades espaciales, naturales y paisajísticas de cada lugar, lo que deriva en una imagen homogénea, un mejor funcionamiento, un óptimo aprovechamiento de la infraestructura y algo que nos preocupa a todos los planificadores que es la preservación del entorno natural y construido.

En cada desarrollo FONATUR cuenta con un marco normativo para la instrumentación de conceptos básicos del diseño, así como lleva a cabo la revisión y administración de la planeación y el diseño de las edificaciones.

Sin embargo queda como compromiso del desarrollador el crear una arquitectura imaginativa, respetuosa del entorno y de la más alta calidad de construcción y del detalle.

El arquitecto diseñador debe preservar en sus proyectos el entorno natural afectando lo menos posible las cualidades naturales del lugar, respetando las especies vegetales y los ecosistemas del sitio.

El arquitecto debe comprometerse de acuerdo a las normas dictadas por FONATUR a respetar el entorno construido, en especial la privacidad y las visuales de las edificaciones circundantes, a través de propuestas de emplazamiento edificatorio, diseño de volumetrías y características de construcción adecuadas.

Cada arquitecto diseñador debe cumplir cabalmente el reglamento que se le asigne del predio que pretenda edificar, particularmente debe ser respetuoso del uso del suelo, la densidad asignada, la capacidad, el coeficiente de ocupación máximo de suelo, el coeficiente de utilización máximo del suelo, las restricciones en linderos, la altura, el número de niveles máximos permitidos, así como el número de cajones de estacionamiento que deberá proporcionar.

Cabe mencionar que además en el Centro de Desarrollo Turístico de Cancún la imagen urbana y arquitectónica está regida para cada desarrollador por el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos Municipales y Estatales de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente, de Construcciones y de Fraccionamientos entre otros.

En este apartado existe una gran cantidad de aciertos en la Planeación de un Centro Turístico Integralmente Planificado como es el caso de Cancún, ya que su administración urbana y arquitectónica depende de un organismo descentralizado y que funciona sólo para el monitoreo de los mismos, quedando de lado las Políticas y Administraciones de Gobierno que solo emborrecerían el crecimiento ordenado.

Las directrices básicas que se investigaron y por las cuales FONATUR vigila la revisión y en su caso la aprobación de un proyecto son las siguientes:

El diseñador y desarrollador debe preservar, restaurar el carácter natural y equilibrio ecológico del lugar a través de una cuidadosa planeación y de una atención espacial durante la preparación del sitio y la construcción.

Lo anterior está referido a la obligación de los diseñadores y constructores a preservar todas las bermas, escurrimientos pluviales, salvar los árboles más importantes, procurar que se conduzcan las corrientes pluviales a los cauces existentes, usar especies vegetales locales, etc.

El desarrollador queda en libertad de propiciar una diversidad arquitectónica de calidad que complementen las características naturales del lugar y realcen y armonicen entre lo creado y el medio natural.

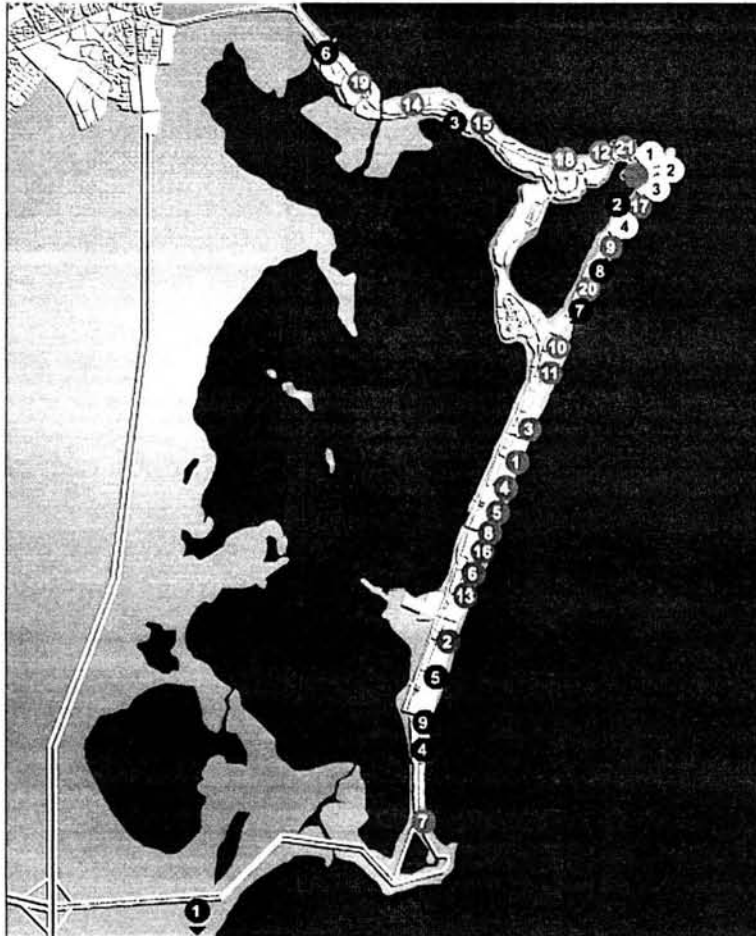
En este apartado entramos en el criterio subjetivo del cual se desprende el concepto de lo que a mi me puede gustar a otro no.

Sin embargo el diseñador de hoteles en Cancún ha tenido la libertad absoluta de proponer y manifestar las más ocurrentes formas para la construcción y consolidación de este gran polo de desarrollo turístico.

Se pudo observar que las formas que han usado los proyectistas para los Grandes Hoteles en Cancún, son formas clásicas simétricas mantenidas casi de una manera permanente a través de la evolución del nivel figurativo formal de los edificios.

Esto se ha visto reflejado en las fachadas, desde los tradicionales planteamientos simétricos de los primeros hoteles, pasando por propuestas más ambiciosas hasta nuestros días logrando formas asimétricas y formas novedosas de las actuales tendencias en las que coexisten.

**PLANO REGIONAL DE LA ZONA HOTELERA QUE MUESTRA LOS PRINCIPALES HOTELES DEL CENTRO TURÍSTICO INTEGRALMENTE PLANEADO.<sup>64</sup>**



■ CENTRO DE CONVENCIONES

□ HOTELES SEDE

- 1 CAMINO REAL CANCÚN
- 2 HYATT REGENCY CANCÚN
- 3 NH KRystal CANCÚN
- 4 SIERRA CANCÚN

■ HOTELES RECOMENDADOS

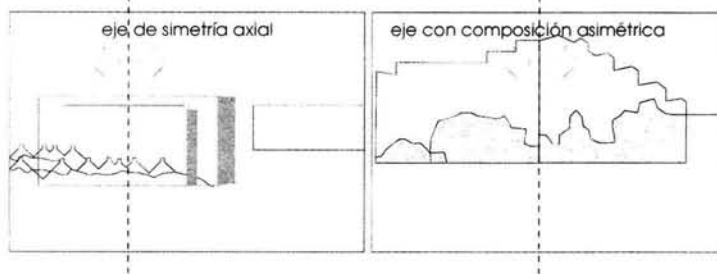
- 1 PARADISUS RIVIERA CANCÚN
- 2 THE ROYAL SUNSET CANCÚN
- 3 SUNSET LAGOON & MARINA
- 4 YALMAKÁN
- 5 ROYAL SOLARIS CARIBE
- 6 CLUB VERANO BEAT
- 7 AVALON GRAND
- 8 CONTINENTAL PLAZA CANCÚN
- 9 ARISTOS CANCÚN

■ HOTELES OFICIALES

- 1 JW MARRIOTT
- 2 HILTON CANCÚN BEACH & GOLF
- 3 LE MERIDIEN CANCÚN RESORT & SPA
- 4 MARRIOTT CASAMAGNA
- 5 GRAN MELIA CANCÚN
- 6 GRAN OASIS CANCÚN
- 7 WESTIN REGINA CANCÚN
- 8 FIESTA AMERICANA CONDESA
- 9 HYATT CANCÚN CARIBE
- 10 MELIÁ TURQUESA
- 11 SHERATON CANCÚN RESORT & TOWERS
- 12 PRESIDENTE INTERCONTINENTAL CANCÚN
- 13 OMNI CANCÚN HOTEL & VILLAS
- 14 CALINDA BEACH CANCÚN
- 15 GRAN CARIBE REAL RESORT & SPA
- 16 OASIS CANCÚN
- 17 MIRAMAR MISIÓN CANCÚN
- 18 CALINDA VIVA CANCÚN
- 19 COSTA REAL CANCÚN
- 20 FLAMINGO CANCÚN RESORT & PLAZA
- 21 FIESTA AMERICANA CORAL BEACH

<sup>64</sup> Mapa de localización de Cancún, (2003). Disponible en: [www.omcmexico.org.mx/WebPage/mapa.php](http://www.omcmexico.org.mx/WebPage/mapa.php) - 9k

**IMAGEN ARQUITECTÓNICA DEL CORREDOR ANALIZADA POR EJES DE COMPOSICIÓN**



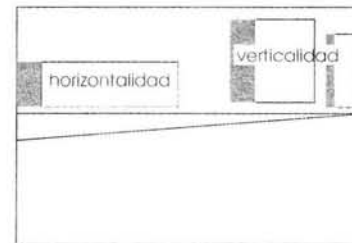
A la izquierda el hotel Sheraton muestra una forma simétrica con elementos volumétricos majestuosos. A la derecha el hotel Omni con formas que mantienen una asimetría total.

La “verticalidad” ha sido otra característica formal que se encontró de la configuración frontal de las edificaciones, todos los grandes hoteles presentan una silueta monumental, masiva que inclusive trasciende a los elementos compositivos y decorativos.

Con la “verticalidad” cada uno de los hoteles aprovecha y explota las vistas de los grandes valores escénicos del lugar sin embargo algunos hoteles se han desarrollado de manera “horizontal”, por estar ubicados de tal forma que todas las habitaciones cuentan con vistas importantes ya sea hacia la playa o hacia la laguna.

El juego de volúmenes, la majestuosidad en sus fachadas, el tratamiento de plazas exteriores y solución de jardines hacen que Cancún sea un desarrollo atractivo en imagen urbano arquitectónica, logrando con ello un centro atractivo no solo por sus recursos naturales sino por los artificiales.

**LA VOLUMETRIA DE LOS EDIFICIOS JUEGA UN PAPEL MUY IMPORTANTE EN LA SECUENCIA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO.**



Al fondo el hotel Hayatt, presenta una forma vertical que contrasta notablemente con los elementos horizontales.

La “oblicuidad” otro recurso encontrado en algunas construcciones dan la impresión que su planteamiento tiene su origen en nuestros monumentos piramidales de la cultura Maya y que han permanecido de manera intermitente, pasando de elementos compositivos a elementos volumétricos, estructurales, en cuyo caso, éste se constituye en un elemento puramente simbólico.



HOTEL MELIA CANCUN

El hotel presenta una forma poco convencional con la utilización de líneas diagonales que aluden a los elementos piramidales prehispánicos.

Foto. FONATUR.

La disposición de los hoteles en el corredor propicia una secuencia de formas majestuosas contrastantes que van quedando al paso del recorrido.

En lo referente a los métodos de construcción y sistemas estructurales también los hoteles en Cancún presentan marcados cambios que se sustentan en el uso de los nuevos materiales y las nuevas tecnologías. Así, la concepción de la construcción tradicional de estilo histórico va cambiando hasta verse convertidas en grandes edificaciones novedosas de

bajo mantenimiento compuestas por acero, concreto, muros, columnas y vidrios.

El uso de los materiales prefabricados o importados, sostenidos por estructuras metálicas pesadas, tridimensionales, el uso del concreto, los grandes volados hacen de las edificaciones construcciones monumentales y masivas donde predomina el uso del macizo sobre el vano.

La arquitectura turística en México se ha desarrollado en estos últimos años teniendo una influencia absoluta de ciertas vanguardias europeas y americanas, sufriendo en mi opinión una disociación ideológica hasta cierto punto, sin el afán de descalificar las grandes obras arquitectónicas del corredor turístico.

Para evaluar los modelos arquitectónicos, sin temor a trastocar susceptibilidades basta con observar los resultados formales de las edificaciones y sus impactos visuales generados a la población.

Lo primero que comenta la gente es "que hoteles tan bonitos y tan bien cuidados pero no tienen nada que ver con la Arquitectura Mexicana".



En esta vista aérea se aprecia gran parte del corredor con grandes hoteles construidos en diferentes épocas.

Foto. FONATUR.

En consecuencia se van quedando olvidados valores que definirían una tipología regional, sin descartar la extensa apatía por la conservación del medio ambiente que es otro tema que pesa sobre nuestro futuro.

El Centro Turístico Planificado de Cancún, de acuerdo al análisis realizado puede considerarse uno de los lugares turísticos más exitosos a nivel mundial en materia económica, pero lo que a mi estudio atañe puedo concluir que a nivel espacial el desarrollo cuenta con muchas ventajas sobre otros corredores del país, siendo así el polo de desarrollo más importante del sector turístico en México.

#### 4.2.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano de Loreto y Los Cabos.

Dos desarrollos Turísticos que merecen un análisis especial son los Desarrollos Turísticos de Loreto y Los Cabos.

Actualmente ambos destinos turísticos han venido funcionando correctamente con un crecimiento gradual ya que su principal mercado se localiza en el suroeste de los Estados Unidos con una captación del Turismo Náutico y de Pesca Deportiva.

Lo cierto es que centros integralmente planificados como Loreto y Los Cabos cuentan con condiciones muy parecidas en cuanto al tipo de clima, flora, fauna y valores escénicos de explotación.

Los Cabos fueron planeados para desarrollarse en una superficie de 913 hectáreas, comprendidas entre San José del Cabo y Cabo San Lucas. En la distribución se asignó 11.7 por ciento para San José, 81.4 por ciento en la zona turística y 6.8 por ciento para Cabo San Lucas en la zona turística.

Loreto se concibió como un corredor conformado por el puerto de Loreto, Nopoló y Puerto Escondido. Estos tres destinos comprenden a su vez cinco islas: Coronado, Del Carmen, Danzante, Montserrat y Santa Catalina. Cuenta con una superficie de 8, 269. 3 hectáreas.

##### 4.2.1.- Ventajas y desventajas encontradas de Loreto y Los Cabos.

En 1969 se pensó en la Península de Baja California para la implantación de dos desarrollos turísticos, en el se visualizaron Los Cabos y Loreto como centros integralmente planificados de FONATUR.

Indudablemente siempre se consideró la posibilidad de tener el suministro de agua potable suficiente para todos los usos del centro turístico, factor que en el caso de la ubicación de estos desarrollos en la Península de Baja California Sur adquiere especial relevancia por la escasez del líquido.

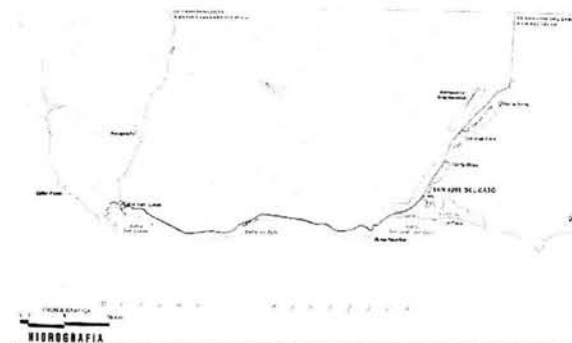
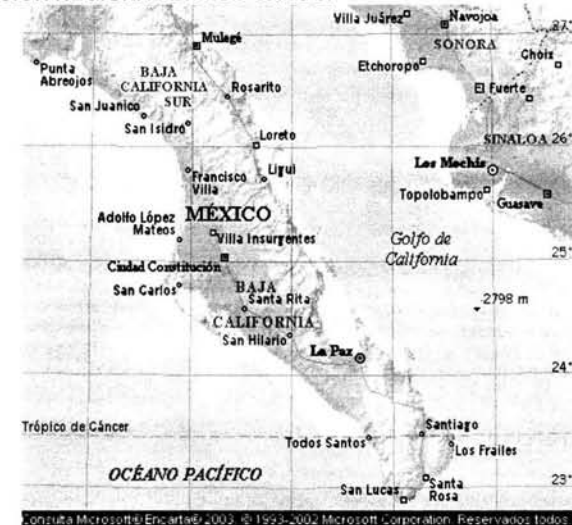
En forma espontánea y natural, el Estado de Baja California Sur, se ha constituido in situ de interés para el turismo, principalmente para el extranjero.

Su extenso litoral presenta un vasto inventario de lugares naturales de particular belleza: bahías, islas, acantilados, sierra, playas, etc., tanto que aún los lugares más aislados e inaccesibles, atraen continuamente a exploradores e investigadores internacionales, además de los visitantes que los recorren en busca de aventura y recreación.

El paisaje natural incluye elementos tales como la vegetación, la topografía, cuerpos de agua y demás elementos que conforman los recursos panorámicos o escénicos, como lugares cuya especial conformación los hace susceptibles del uso recreativo y goce estético.

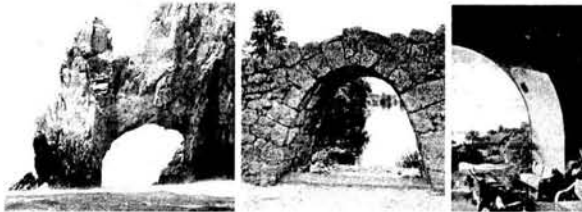
Baja California Sur, es un estado que en forma general no ha sido transformado por la mano del hombre y por lo tanto el paisaje mantiene una imagen natural en gran medida, salvo las zonas urbanas y agrícolas.

#### LOCALIZACION REGIONAL DE LOS CABOS.



La zona de influencia regional de Cabo San Lucas, San José del Cabo y Loreto, presentan un vasto panorama de atractivos que ante la imposibilidad de describirlos todos, se señalan a continuación solo algunos de los más sobresalientes.

Hacia el sur de La Paz, a lo largo de 400 Km. Se extiende la región extrema de la península, la montaña se adelgaza, se desnuda la vegetación y, transformada en grandes peñones graníticos, termina por sumergirse en el Océano, al pie de su último monumento: un gran arco de piedra labrado por el azotar de las olas, es Cabo Falso, inmediato a Cabo San Lucas, y es también territorio de maravillas entre las que destacan las cascadas de arena submarinas y el lecho submarino sembrado de módulos de manganeso.



En casi todo el litoral de la zona se pueden apreciar formaciones rocosas en forma de acantilados costeros, lo que le da un toque singular.

Sus playas con oleajes y pendientes suaves por lo general, que en grandes extensiones de arena, reflejan tonos contrastando con el azul de sus aguas, siendo de especial belleza por su conjunción con el desierto.

La pesca deportiva se considera como un importante recurso turístico de fama internacional, por la gran cantidad y calidad de especies.

Entre los atractivos culturales de esta zona, destacan las misiones construidas a lo largo de la península por los frailes de la Compañía de Jesús.

#### 4.2.2.- Factores de riesgo para Los Cabos.

La actividad ciclónica de la zona en donde se encuentra ubicada la punta de la península de Baja California, es escasa, observándose periódicamente una o dos veces al año, entre los meses de agosto y octubre fenómenos meteorológicos considerados como tormentas tropicales, que se aproximan a sus costas en pleno proceso de disolución, generalmente después de haber alcanzado el nivel de ciclones.

Sin embargo estos desarrollos turísticos no cuentan con un sistema de alcantarillado para desalojo de aguas pluviales lo que lo hace un factor de riesgo mayor ya que cuando se registra la entrada de un ciclón genera grandes derrumbes, deslaves arrastre de arena, piedras y basura por tener un sistema de desalojo de aguas pluviales superficial.

El ciclón que ha penetrado a tierra en el último año (1998) fue aquel nombrado Huracán Isis registrando un desplazamiento de 40 k/h con vientos hasta de 120 k/h y rachas hasta de 150 k/h en la zona de Cabo San Lucas. Este fenómeno causó grandes pérdidas en infraestructura vial y áreas exteriores de los grandes Hoteles.



Vista panorámica del campo de golf en San José del Cabo.

En primer plano los edificios condominiales y viviendas residenciales que bordean el campo de golf, al fondo el mar de la gran bahía.

Foto. FONATUR.



Vista panorámica de Cabo San Lucas, en primer plano se aprecia una construcción de características formales típicas de la zona con techos inclinados, estilo californiano y utilización de piedra y cantera en elementos decorativos.

Al fondo se encuentra la marina de Cabo San Lucas.

Foto. FONATUR.

Indudablemente que estos desarrollos no quedan exentos de lo que ya se describió con el desarrollo turístico de Cancún, el factor de riesgo por el crecimiento acelerado de la población de servicio.

Sin embargo un dato muy importante, es que gran parte de la población que dio origen a los desarrollos vive en el pueblo de San José del Cabo.

Este poblado ha tenido un crecimiento gradual en el que ya se comienzan a formar los clásicos cinturones de miseria en la periferia.

En el área próxima a Cabo San Lucas, se observa también un gran crecimiento poblacional de vivienda masiva la cual se esta desarrollando con programas y créditos para los trabajadores del estado.

No obstante estas zonas urbanas implantadas en las cercanías de los desarrollos turísticos podrán ser susceptibles a desastres si no se tiene cuidado o si no se sujeta su crecimiento a una verdadera planificación urbana y arquitectónica en el sitio.

#### 4.2.3.- Análisis formal y factores de diseño arquitectónico encontrados en el Centro Integralmente Planificado Los Cabos.

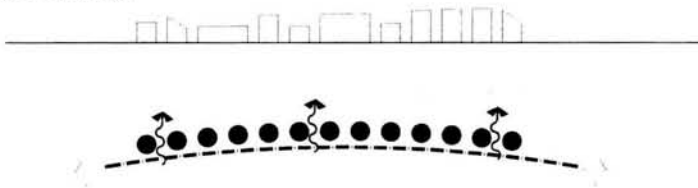
En estos desarrollos turísticos se puede observar que existe una clara de carencia de continuidad entre hoteles dadas las condiciones funcionales del plan maestro del los desarrollos.

A diferencia de Cancún, en Los Cabos, la disposición de las construcciones generalmente permiten un crecimiento horizontal, esto quiere decir que topográficamente existe además una condición distinta entre asentamientos.

Los cabos cuentan con una cantidad menor de hoteles que en Cancún, sin embargo eso no incide en la calidad de los emplazamientos ni desalienta las propuestas arquitectónicas de los emplazamientos, logrando con ello una mayor diversidad de oferta hotelera por estilo y condición de las Regiones.

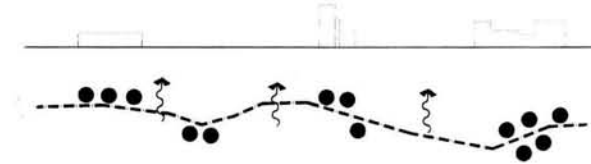
#### ANALISIS ESQUEMATICO DE LAS SOLUCIONES ESPACIALES DE LOS CENTROS TURISTICOS.

##### ALTA DENSIDAD:



Concepto de Desarrollo Turístico Lineal de alta densidad, las edificaciones forman una gran cortina MASIVA de diversos estilos, composiciones, formas y materiales de construcción. Esta solución es la máxima etapa de desarrollo que puede alcanzar un corredor como es el caso de Cancún.

##### BAJA DENSIDAD:



Este concepto de desarrollo también se considera lineal aunque de baja densidad con una configuración topográfica de por medio, cuyos hoteles se van desarrollando de manera visual desarticulada sobresaliendo en ocasiones la misma configuración topográfica. Los hoteles y emplazamientos llegan a ser pequeños centros turísticos con vida propia unidos al gran plan maestro solo por las calles y avenidas del gran corredor turístico. Este es el ejemplo de concepto espacial en Loreto y Los Cabos.

Los grandes destinos turísticos satisfacen sus necesidades de uso de acuerdo a las variables, tanto climatológicas como sociales, técnicas, modales o urbanas de todos los órdenes (calor-frío, normatividad, servicios,-uso del suelo, etc.) los Cabos y Loreto no ha sido la excepción.

En este apartado quisiera mencionar que lo encontrado o investigado sobre la Arquitectura Turística en nuestro País para algunos pudiera ser atractivo y creativo, pero para otros pudiera no serlo, ya que se han encontrado edificaciones refinadas, novedosas y de vanguardia.

Tal es el caso digno de mencionarse de una construcción contemporánea del Arq. Sordo Madaleno el Hotel Westin Regina Los Cabos, que para mi gusto es un hotel que presenta una imagen novedosa utilizando formas simples, materiales de la región y además presenta una propuesta de alta tecnología en su construcción.

Sin embargo un proyectista bien informado, que conozca gran parte de los conceptos que se han empleado en el diseño a través de los tiempos, será probablemente el mejor juez de este aspecto, pues podrá juzgar en comparación con un vocabulario muy completo de enfoques.

Una gran cantidad de edificios fueron concebidos bajo el manejo de conceptos básicos de composición y la tendencia a la alta tecnología sofisticada, que hasta ahora nunca ha dejado existir.

En este sentido se puede reconocer una virtud de los edificadores y proyectistas en materia turística que han tratado de seguir dando continuidad desde los edificios antiguos de ingeniería hasta las nuevas creaciones.





Hotel Westin Regina Los Cabos  
La originalidad es un factor del valor estético cuando significa una invención formal que da respuesta a nuevas demandas arquitectónicas supera formas de expresión vulgarizadas o presenta audaces soluciones constructivas.

Foto. Adriá, Miguel, *Una arquitectura...*, op. cit.

Por otra parte, la originalidad es difícil de hallarla generalmente la obra que llamamos original es el resultado de un proceso creativo, que ha ido desarrollándose en obras anteriores, ensayando y rectificando, en superación cada vez hasta llegar a un resultado franco.<sup>65</sup>



Al fondo Hotel Plaza las Glorias y cuerpo de la marina el Cabo San Lucas.

Clásico estilo Santa Fe en su propuesta Arquitectónica, se aprecia con claridad la baja densidad de construcción del corredor turístico así como la horizontalidad de los emplazamientos hoteleros.

Foto. FONATUR.

En Los Cabos se encuentra una gran cantidad de edificaciones que emplean el estilo denominado "Santa Fe", esta tendencia lleva finalmente al juego formal con elementos técnicos.

Sin embargo también coexisten los emplazamientos de algunos arquitectos que no se dejan llevar por los dictados de la moda y desarrollan su arquitectura con regionalismo, identidad y responsabilidad mostrando con detalles limpios y diseños creativos obras importantes dentro del contexto según sea el caso específico (situación urbanística, confrontación de lo antiguo y lo nuevo, etc.).

La arquitectura turística en México es el resultado de una necesidad recreativa del ser humano, no sólo de nuestro país ser creativos y audaces, sino de ser además una práctica de modernidad y de tecnología por la búsqueda de soluciones para la arquitectura del ocio en nuestros días.

La arquitectura turística es un género maravilloso que siempre que se de el caso o la necesidad yo mismo lo practicaré bajo mis propias técnicas y conceptos.



Hotel Presidente en San José del Cabo.

Este hotel es uno de los más antiguos del desarrollo y se aprecia claramente el uso del espacio interno además de su planteamiento horizontal su cuerpo de habitaciones que no sobrepasa más de 3 niveles desde su desplante.

Foto. FONATUR.

<sup>65</sup> Enrique Yañez, op. cit., p. 74.

#### 4.3.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano del Centro Integralmente Planificado Ixtapa.

El centro turístico Ixtapa también es de gran importancia para el sector Turístico en México, cuenta con un gran potencial en recursos naturales, además de tradiciones culturales.

Esta situado en el lado oeste del país en el Estado de Guerrero, a una distancia aproximada de 579.3 Km. de la Ciudad de México.

Ixtapa presenta una importante oferta de servicios de alojamiento de 34 establecimientos de categoría turística, lo que implica 4,600 habitaciones, que durante un sondeo en 1999 tuvieron una ocupación por debajo del 48%.

Ixtapa, cuenta con 20 mil 975 hectáreas de superficie, distribuidas de la siguiente manera: 8.3 por ciento de zona urbana; 41.5 por ciento, zona turística; 18.2 por ciento, conservación ecológica y 32 por ciento de cuerpo lagunar.

##### PLANO DE LOCALIZACION REGINAL DE IXTAPA ZIHUATANEJO.



Consulta Microsoft® Encarta® 2003. © 1995-2002 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.



Vista aérea de Ixtapa, se observa una gran cantidad de reserva territorial para el turismo. Foto. FONATUR.

#### 4.3.1.- Ventajas y desventajas encontradas en Ixtapa.

La creación de éste centro integralmente planificado fue concebida para la detonación de desarrollo regional, para lo cual FONATUR cuenta con instrumentos concretos como apoyo a empresas nacionales en la obtención de créditos que incrementan la oferta de alojamiento turístico y estimulen la inversión impulsando al mismo tiempo la generación de empleos y la creación de una estructura productiva que permita alcanzar metas en la economía.

Todo esto conlleva a que el desarrollo integral de Ixtapa está orientado a lograr desarrollo económico en lo social, lo territorial y sobre todo conciencia de medio ambiente.

Sin embargo en el Centro Turístico Integralmente planeado Ixtapa, Gro... (no se han logrado las metas originalmente establecidas),<sup>66</sup> por lo que FONATUR ha propuesto una serie de acciones y estrategias que permitan reactivar la actividad turística.

La reactivación pudiese realizarse con la diversificación de los atractivos, mejoramiento de la imagen, incentivar la oferta inmobiliaria orientada a diversos mercados.

#### 4.3.2.- Factores de riesgo para Ixtapa.

<sup>66</sup> Marco de Planeación para el desarrollo de Proyectos Alternativos Contramar y las Brisas en Ixtapa Guerrero. México, FONATUR, 1997, p. 3.

La demanda del turismo busca una gama diversificada de instalaciones turísticas con el fin de cubrir sus necesidades recreativas que la sociedad demanda.

Como ya se mencionó siendo Ixtapa uno de los principales Centros Turísticos Planificados no ha reportado el movimiento y el éxito que se esperaba. Este destino ha limitado su consolidación, probablemente porque no cuenta en términos urbanos con un centro de población propio.



*Al fondo la marina, el primero plano construcciones y hoteles como desarrollo inmobiliario adosado al cuerpo de la marina.*

Bien puede ser por carecer de diversidad en sus atractivos o la calidad de los servicios sea baja, sin embargo el gran riesgo que presenta en la actualidad es la de establecer paralelamente dos sectores inmobiliarios denominados Brisas Contramar y Residencial Viveros, en donde hay algunos lotes para hoteles y condominios, así como una zona residencial de alto nivel y lotes unifamiliares que no tienen vista al mar pero están en una parte alta y probablemente tendrán un club de playa.

Estos desarrollos podrían fracasar y solo se deberá esperar que promuevan la atracción de los inversionistas.

En Ixtapa se están construyendo algunos colectores y la ampliación de la planta de tratamiento de agua; esto reduce los factores de riesgo, pero si no se planea una infraestructura adecuada en un par de años podría tener

niveles de saturación.

#### **4.3.3.- Análisis formal y factores de diseño arquitectónico de conjunto, encontrados en el Centro Integralmente Planificado Ixtapa.**

No cabe duda que el Plan Maestro del Desarrollo Turístico presenta el mayor cuidado en su planeación y atención básica del diseño.

No cabe duda que el plan se sometió al proceso de revisión de los proyectos por FONATUR, los requerimientos de construcción, las normas de uso del suelo, las normas para el desarrollo del sitio, se cuidó la construcción de los emplazamientos en su diseño edificatorio, se cuidó el aspecto exterior así como otras estructuras.

Sin embargo se deduce que el poco éxito de este desarrollo no se debe a la planeación urbana ni arquitectónica sino al aspecto de comercialización y poca explotación de los recursos naturales del sitio.

#### **4.4.- Aciertos y desaciertos del concepto urbano del Centro Integralmente Planificado, Bahías de Huatulco.**

Bahías de Huatulco cuenta con una superficie de 20 mil 975 hectáreas, distribuidas así: áreas de conservación ecológica, 69 por ciento; zona turística, 14.5 por ciento, y zona urbana, 9.5 por ciento.

En Huatulco se ha considerado que está conformado de una excesiva infraestructura, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento, vialidades, etcétera, en urbanización se cuenta con una reserva territorial con caminos de acceso a las bahías y servicio suficiente para muchos años.

Huatulco cuenta con mucha oferta de lotes, inclusive hoteleros, probablemente el crecimiento es menor de lo que se esperaba.

El problema que enfrenta Huatulco es la comunicación aérea y carretera; buenos medios de acceso podrían propiciar que la oferta creciera y rebasara los planes actuales.

Normalmente, los planes maestros de Fonatur manejan horizontes de 10 a 15 años, pero para Huatulco el horizonte es de 20 años debido a que se tuvo que hacer una nueva estrategia de comercialización.

PLANO DE LOCALIZACION REGIONAL DE HUATULCO.



OCÉANO PACÍFICO  
Consulta Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft Corporation. Reservados todos



Hotel Sheraton hoy hotel Barceló en una de las siete bahías de Huatulco. El aprovechamiento de las vistas es uno de los recursos potenciales de estos emplazamientos turísticos. Foto. FONATUR.



Vista aérea de la marina donde se aprecia la baja densidad de construcción y la gran variedad de recursos ecológicos del sitio. Foto. FONATUR.



4.5.- Conclusiones sobre el análisis y los resultados.

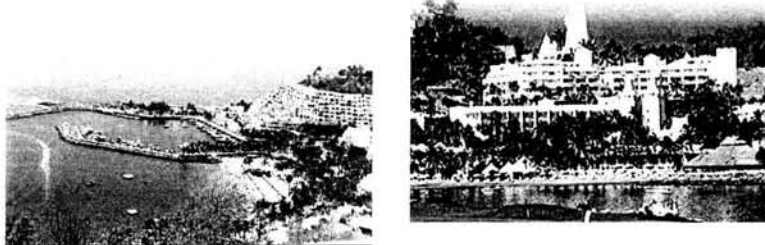
El estudio descriptivo y analítico nos lleva a determinar que la arquitectura turística se expandirá a lo largo de nuestras costas más valiosas, con desarrollos urbanos y arquitectónicos de la más alta tecnología.

También debo admitir que la Arquitectura Turística en México en su afán de crecimiento puede caer en una arquitectura híbrida con formas caprichosas carentes de una identidad propia como país que la identifique.

El crecimiento puede convertirse en un movimiento anárquico si se deja el campo de la planeación por la detonación de proyectos espontáneos producto de intereses de pequeños grupos.

Es en grandes complejos turísticos como son; Cancún, Los Cabos, Loreto, Ixtapa, Huatulco, Manzanillo, Vallarta y Acapulco, donde ha quedado de manifiesto que la arquitectura esta regida por influencias extranjeras o por la imagen arquitectónica de una cadena hotelera.

**IMÁGENES COMPARATIVAS DE TRES EMPLAZAMIENTOS CON ACTIVIDAD NÁUTICA, DONDE SE APRECIA UNA CLARA INFLUENCIA DE LA ARQUITECTURA DE LA ÉPOCA EN QUE SE CONSTRUYERON.**



Hotel la hadas de principios de los ochentas en Manzanillo Colima México, del Arq. José Luis Ezquerro quien sustentaba sus ideas y pensamiento en las obras de Vander Rohe y Le Corbusier de la escuela Bauhaus.  
Foto. Vargas, Salguero Ramón, *Arquitectura...*, op. cit.

**HOTEL JARDÍN TROPICAL CON CUERPO DE MARINA ADOSADA.**

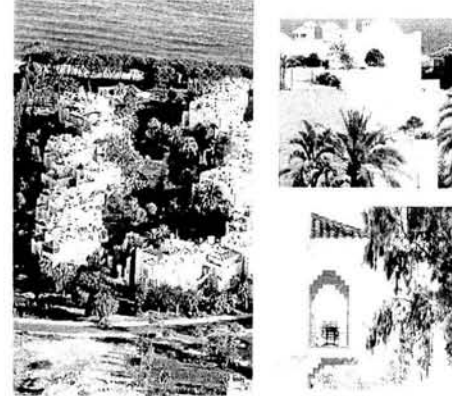


Hotel Jardín Tropical, situado en Tenerife Islas Canarias en 1986, cuyo manejo arquitectónico puede ser mera coincidencia de estilos con el uso geométrico de las líneas de fachada de los pueblos coloniales españoles.



Foto. Villarroel, Melvin, *Arquitectura...*, op. cit.

**AGRUPACIÓN DE DEPARTAMENTOS EN MARBELLA, MÁLAGA.**



Otro desarrollo cuya arquitectura coincide con las obras anteriores en tiempo pero no en sitio.

Comunidad residencial Alambra del Mar en Marbella, Málaga a orillas del Mediterráneo.  
Proyecto de Le Corbusier del año 1984, donde se ilustra el uso de detalles Árabes, decoraciones con cúpulas y arcos rebajados.

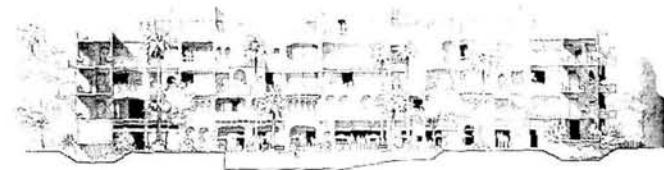


Foto. Villarroel, Melvin, *Arquitectura...*, op. cit.

*Muy pocos estados y pueblos costeros han sabido adaptarse sin sufrir los estragos de la implantación de un destino turístico y aún más escasos son los arquitectos que han sabido analizar en profundidad la importancia creciente de la arquitectura Turística en México.*

*La masificación de los destinos turísticos de playa en el país ha pasado a ser un elemento marginal de poco interés para los proyectistas de élite, lo que me lleva a pensar que el desarrollo de los grandes hoteles, palapas, restaurantes se apegan a propuestas mas bien comerciales que proyectuales sin carácter tipológico.<sup>67</sup>*

Solo en casos aislados han quedado definidos los niveles y parámetros que rigen el diseño de la localidad y de la cultura que los aloja (Puerto Vallarta), por lo que existe una carencia casi total de regionalismo contemporáneo en nuestro país.

<sup>67</sup> Melvin Villarroel, *Arquitectura del vacío*, 2ª Ed, México, Gustavo Gili, 2001, p. 238.

Dentro de nuestro contexto contemporáneo, tratar de buscar y esclarecer cuales han sido los aciertos y los errores que existen en la arquitectura turística en nuestro país nos lleva a encontrar causas y motivos.

Es por ello que me interesa comprender el antiguo mensaje de la arquitectura y así derivar códigos nuevos para futuros proyectos que los arquitectos pretendan ejecutar sobre la arquitectura turística con identidad y ver de qué manera éstos códigos pueden contribuir a la vida cotidiana de cada ser humano; éste es uno de los muchos retos que tenemos hoy los arquitectos del año 2004.

Por ejemplo, propongo los siguientes lineamientos para poder retomar el uso del espacio bajo la premisa de continuidad regional y contemporaneidad.

Propongo una tipificación entre la arquitectura y el urbanismo de cada localidad, población estado con elementos de la región, materiales y formas, esto nos llevaría a uniformizar y rescatar valores esenciales y culturales.

Propongo desarrollar métodos y reglamentos reales que permitan la utilización de una imagen arquitectónica acorde a la población y a la imagen arquitectónica de los poblados cercanos, ordenar el territorio y clasificar los usos del suelo, llevarían a nuestra arquitectura a los primeros niveles de afluencia de turistas y generación de empleos.

En el aspecto Ecológico necesitamos mayor conciencia, el urbanismo, la arquitectura y el paisaje necesitan planes generales, regionales, urbanos, y parciales, que permitan una evolución constante, día a día, en aspectos como los condicionantes naturales, y que luego se adapten a las nuevas condiciones sociales y a las complejas pautas del comportamiento humano colectivo que se perfilan al futuro.

## CAPÍTULO 5

### 5.- MÉXICO EN EL ÁMBITO DEL TURISMO MUNDIAL, TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO Y PRINCIPALES TENDENCIAS ARQUITECTÓNICAS.

*México continúa siendo un actor preponderante dentro del contexto turístico mundial. En 1999 ocupó el octavo lugar mundial en visitantes con 19.2 millones de turistas internacionales y el octavo lugar mundial en visitantes con 19.2 millones de turistas internacionales y el onceavo en ingresos con 7600 millones de dólares.*

*El país ha mantenido su posicionamiento en llegadas de turistas internacionales entre el séptimo y el octavo lugar los últimos 5 años.*

*Sin embargo a pesar de las oportunidades que le brinda su ubicación estratégica y sus extraordinarios recursos turísticos, el país no ha podido aumentar su participación en la actividad turística global y ha perdido posiciones en cuanto a ingresos, pasando del noveno al onceavo lugar en el mismo periodo.<sup>68</sup>*

*La participación de México en la captación de turistas internacionales disminuyó del 3.8 al 2.9% en la última década. Su ritmo de crecimiento anual fue del 13 %, tres veces menor que el promedio del turismo mundial, mientras que el Caribe creció al 3.6 % durante el mismo lapso.<sup>69</sup>*

Asimismo, el gasto del turismo internacional en México es 2.3 veces menor que el promedio mundial y tres veces inferior al de los países del Caribe, lo que se ha traducido en una disminución de la participación nacional en los ingresos turísticos mundiales del 3.1% en 1981 al 1.8 en 1999. En estas cifras se refleja el flujo del turismo fronterizo con Estados Unidos, de bajo gasto y muy corta estadía.

*En este contexto, para que un país recupere gradualmente su participación en la captación de turistas e ingresos, eleve el gasto medio del visitante y amplíe su contribución a la economía nacional, como se apunta en el estudio de gran visión formulado por FONATUR<sup>70</sup>, se requiere poner en marcha un nuevo modelo de desarrollo turístico que haga de esta actividad un prioridad nacional, atendiendo áreas estratégicas.*

<sup>68</sup> Estrategia de desarrollo urbano y turístico del corredor Cancún-Riviera Maya 2025. México, FONATUR, 2000, pp. 3-4.

<sup>69</sup> Compendio Estadístico del Turismo en México y Tendencias del Mercado Turístico. México, SECTUR, 1998.

<sup>70</sup> Gran visión del turismo. op. cit., pp. 30-31.

El rumbo y la orientación hacia donde se debe encauzar el desarrollo turístico de México, está determinado por objetivos estratégicos del país, en los que siguen siendo factores prioritarios: La captación de divisas, la generación de empleos, y una mejor distribución de ingreso y el desarrollo regional sustentable, lo que obliga a estar atentos a las tendencias del turismo mundial y el desarrollo del mercado interno.

Estas tendencias colocan a México en una posición muy favorable, con base en su gran potencial para captar a los mercados y segmentos de mayor crecimiento, que son compatibles con su vocación y atractivos turísticos, pero al mismo tiempo, le obligan a desarrollar un ambiente competitivo.

*La competencia para muchos mercados turísticos será cada vez más fuerte. El turismo se desenvolverá en un mercado dominado por compradores mayoristas, quienes conducirán los flujos turísticos con total autonomía, influyendo de manera determinante en el comportamiento del turismo en general.*<sup>71</sup>

#### 5.1.- Tendencias de Planificación Urbana de La Arquitectura Turística en México hacia el año 2020.

México debe aprovechar el enorme capital que tiene en sus destinos costeros, como base para el desarrollo de nuevas experiencias de viaje, sirviendo como puerta de entrada a regiones en las que se incorporen nuevos atractivos, ligados a la naturaleza, la cultura y a generar un amplia gama de actividades orientadas a satisfacer nichos específicos, tanto del mercado internacional como nacional.

Es necesario diversificarse hacia otros segmentos, para los que México cuenta con grandes atractivos como los vinculados con la naturaleza, la cultura, la salud, cruceros, y negocios, los cuales crecerán de manera acelerada.

El desarrollo de productos deberá atender los requerimientos de autenticidad, diversificación, en los que se encuentren muchas actividades que realizar, que brinden la intensidad que buscan los turistas, a costos accesibles y justos, en tiempos cortos, ya que será uno de los recursos más limitados en el futuro.

En este sentido, habrá que entender los nuevos paradigmas que están transformando la actividad turística, donde predominan la riqueza y

variedad de actividades y opciones, que permitan el entretenimiento del turista con una calidad de servicio que ofrezca un mayor valor a cambio de su dinero, rapidez en el acceso y eficientes medios de comunicación.

Ante esta situación se han identificado tres posibles escenarios de crecimiento para el año 2020. que implican diferentes grados de compromiso y colaboración entre los sectores público, privado y social.

#### **Escenario Tendencial.**

*El escenario tendencial plantea que el país continúa perdiendo competitividad turística, como ha sucedido en la última década, lo que significa que no se modifican los esquemas con los que ha venido operando hasta ahora la industria.*

#### **Escenario Moderado.**

*Este escenario supone un crecimiento de la actividad turística en general, debido a la realización de acciones que permitirían lograr una mejoría pero sin cambiar los actuales esquemas de concentración de la oferta, de atracción de los mismos mercados y segmentos.*

#### **Escenario de Gran Visión.**

*Este escenario plantea reencauzar el desarrollo turístico de México como un destino de alto valor, aprovechando las oportunidades que se abren en el turismo mundial y las enormes ventajas que tiene el país para aumentar la penetración en los nuevos mercados y diversificar sus segmentos, con la finalidad de elevar el gasto y la estadía.*<sup>72</sup>

Este ultimo escenario propuesto por FONATUR es sumamente interesante ya que el planteamiento haría crecer 1.6 veces más que en el escenario tendencial, lo que reposicionaría al país en el contexto internacional, tanto en captación de visitantes como en ingresos, así como fortalecer el mercado nacional.

También este escenario permitiría triplicar el consumo turístico y contribuir significativamente en la economía nacional, aumentando su participación en el PBI (Producto Interno Bruto) y la generación de empleos, mediante una política turística de largo plazo compartida con el sector privado, que eleve la calidad y la competitividad turística del país.

Para alcanzar todos estos resultados, se tienen una serie de acciones propuestas por FONATUR, mismas que bien puede ser que hagan del turismo una prioridad nacional, esto es: Creación de nuevas políticas regionales y sectoriales.

<sup>71</sup> Changes in leisure time. The impact on tourism. OMT, 1999.

<sup>72</sup> Gran visión del turismo, op. cit., pp. 33-37.

POLÍTICAS REGIONALES

Esta política tiene por objeto estructurar la oferta turística en rutas, circuitos y destinos, que ofrezcan una mayor diversidad de atractivos a los visitantes, a partir de la consolidación de regiones turísticas, la definición de centros turísticos especializados, orientados a los segmentos potenciales.

Se tienen identificadas 7 regiones turísticas de alto potencial en el país, con una clara vocación y orientación de mercado, que permiten ofrecer una amplia gama de actividades y productos diferenciados, organizados en circuitos turísticos.

Los circuitos se estructurarán a partir de destinos posicionados en el mercado nacional e internacional, cuya disponibilidad de infraestructura de transporte, alojamiento y servicios, permita su funcionamiento como puertas de entrada a nivel regional y como centros distribuidores para la realización de viajes cortos o en rutas, en las que se integren con otros destinos complementarios, para hacer posible la realización de viajes con diferentes tiempos de duración.<sup>73</sup>

REGIONES POTENCIALES EN MÉXICO PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO

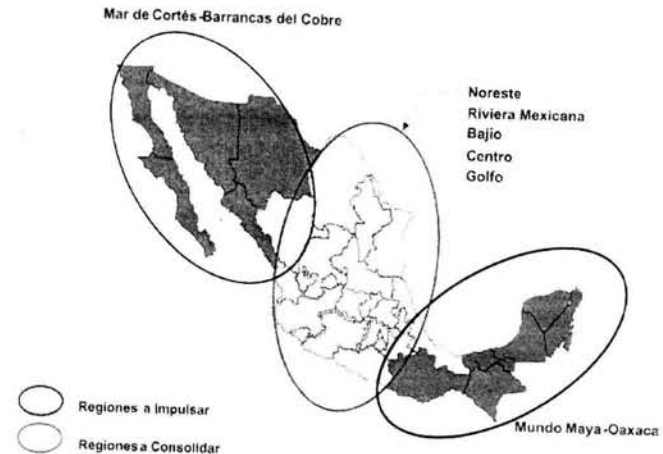
- 1 **MAR DE CORTÉS – BARRANCAS DEL COBRE**  
Baja California, baja California Sur; Chihuahua, Sinaloa y Sonora
- 2 **NORESTE**  
Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas
- 3 **BAJÍO**  
Aguascalientes, Durango, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas.
- 4 **RIVIERA MEXICANA**  
Colima, Jalisco, Michoacán y Nayarit.
- 5 **CENTRO**  
Distrito Federal, Estado de México, Hidalgo y Morelos.
- 6 **GOLFO**  
Puebla, Tlaxcala, y Veracruz.
- 7 **MUNDO MAYA Y OAXACA**  
Campeche, Chiapas, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco y Yucatán

<sup>73</sup> Ibid., pp. 43-44.

ESQUEMA DE REGIONES



Con la identificación de regiones se propone impulsar y consolidar el desarrollo de la siguiente forma:





ZONAS Y CENTROS DE DESARROLLO TURÍSTICO PRIORITARIO

Las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario (ZDTP), cuentan con un elevado potencial turístico y se constituyen a través a partir de destinos con una intensa vocación turística que forman corredores y circuitos de viaje.

Se establecen 30 ZDTP, que ofrecen la base territorial para instrumentar mecanismos especiales de concurrencia y concentración, para la inversión pública y de estímulos a la inversión privada, donde se promoverá la creación de nuevos organismos y con ello conducir el desarrollo turístico.<sup>74</sup>

ZONAS DE DESARROLLO TURISTICO PRIORITARIO	
<b>MAR DE CORTÉS – BARRANCAS DEL COBRE</b>	Tijuana – Ensenada, San Felipe – Puertecitos, San Luis Gonzaga – Bahía de los Angeles, Loreto – Santa Rosalía, Los Cabos – La Paz, Barrancas del Cobre – Topolobampo, Mazatlán – Altata.
<b>NORESTE</b>	Monterrey – Nuevo Laredo, Reynosa – Nuevo Laredo, Matamoros Tampico.
<b>RIVIERA MEXICANA</b>	San Blas – Nuevo Vallarta, Puerto Vallarta – Barra de Navida, Manzanillo – Cuyutlán, Ixtapa – Acapulco.
<b>BAJIO</b>	Zacatecas – Aguascalientes – san Luis Potosí, Querétaro – Guanajuato, Morelia – Pátzcuaro
<b>CENTRO</b>	Distrito Federal, Toluca – Valle de Bravo – Ixtapan de la Sal, Cuernavaca – Cuautla – Oaxtepec, Pachuca – Atotonilco.
<b>GOLFO</b>	Puebla – Tlaxcala, Orizaba – Fortín – Córdoba – Veracruz, Tuxpan – Tecolutla – Nautla, Veracruz – Los Tuxtlas.
<b>MUNDO MAYA Y OAXACA</b>	Oaxaca – Bahías de Huatulco – Puerto Escondido, Palenque – Cascadas de Agua Azul, Mérida – Progreso. Cancún – Riviera Maya, Costa Maya.

Los Centros de Desarrollo Turístico Prioritario (CDTP), son aquellos que cumplen una función relevante en zonas prioritarias al concentrar una elevada oferta turística y de visitantes, así como por la función que tienen en la integración de circuitos o rutas regionales.

Se establecen 85 CDTP, en los que se deberán llevarse a cabo los programas y políticas de estímulo e impulso turístico.

<sup>74</sup> Ibid., p. 47.

CENTROS TURÍSTICOS PRIORITARIOS

<b>MAR DE CORTÉS – BARRANCAS DEL COBRE</b>	Tijuana, Ensenada, Mexicali, San Felipe, Bahía de, Bahía de los Ángeles, Los Cabos, La Paz, Puerto Escondido, Loreto, Bahía de la Concepción, Santa Rosalía, Nogales, Puerto Peñasco, Bahía Kino, Divisadero, Topolobampo, Altata y Mazatlán.
<b>NORESTE</b>	Saltillo, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa, Nuevo Laredo, Matamoros y Tampico.
<b>RIVIERA MEXICANA</b>	San Blas, Nuevo Vallarta, Puerto Vallarta, Manzanillo – Cuyutlán, Colima, Guadalajara, Morelia, Pátzcuaro, Taxco, Acapulco e Ixtapa Zihuatanejo.
<b>BAJIO</b>	Durango, Zacatecas, Aguascalientes, San Luis Potosí, León, Guanajuato, San Miguel de Allende, Querétaro Y Tequisquapan.
<b>CENTRO</b>	Distrito Federal, Cuernavaca, Cuautla, Oaxtepec, Toluca, Valle de Bravo, Ixtapan de la Sal, Pachuca Atotonilco.
<b>GOLFO</b>	Puebla, Tlaxcala, Orizaba, Fortín, Córdoba, Veracruz, Tuxpan, Tecolutla, Nautla y Los Tuxtlas.
<b>MUNDO MAYA Y OAXACA</b>	Oaxaca, Bahías de Huatulco, Puerto Escondido, Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Palenque, Cascadas de Agua Azul, Bonampak, Yaxilán, Villahermosa, Campeche, Calakmul, Mérida, Progreso, Cancún, Riviera Maya, Cozumel y Costa Maya.



Para detonar el desarrollo de las regiones, se tiene contemplado bajo la estrategia de Fonatur la creación de diez Centros Integralmente Planeados

(CIP's), en zonas que se irán incorporando paulatinamente a la oferta turística del país.

CENTROS TURÍSTICOS PRIORITARIOS	
<b>MAR DE CORTÉS – BARRANCAS DEL COBRE</b>	Nuevo Puerto Peñasco Sonora., Bahía de los Angeles B.C., Nuevo Mazatlán Sin.
<b>RIVIERA MEXICANA</b>	Baía de Chamela, Jal., Cuyutlán Colima.
<b>GOLFO</b>	Costa Esmeralda y Mandinga Veracruz.
<b>MUNDO MAYA Y OAXACA</b>	Palenque – Cascadas de Agua Azul, Chis., Nuevo Cancún y Costa Maya, Q.Roo.

### 5.2.- Proyectos Especiales para Impulsar el Desarrollo Turístico.

Una estrategia que permitirá un importante flujo de inversiones a las regiones, zonas y centros turísticos prioritarios, mediante el impulso de dos grandes proyectos especiales que son:

#### LA ESCALERA NAUTICA DEL MAR DE CORTES.

*Este proyecto tiene como objetivo duplicar el ritmo de crecimiento del turismo náutico en la próxima década, elevando significativamente el número de embarcaciones que arriban cada año desde los estados unidos, de 8 mil a 60 mil aproximadamente.*

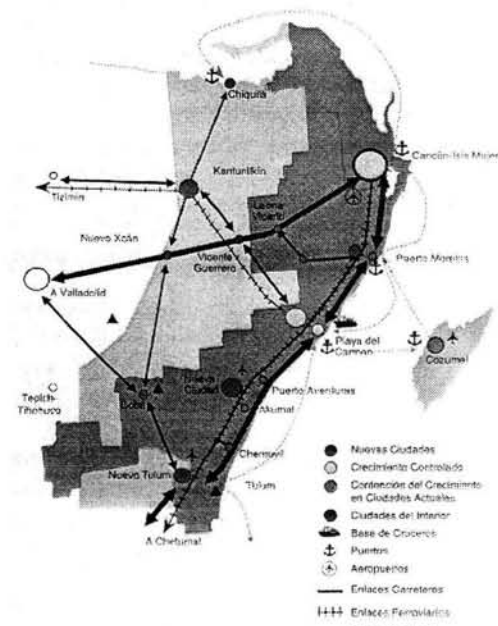
*Esto traducirá en un incremento en la demanda de marinas, alojamiento y servicios, en el número de turistas náuticos, la captación de divisas, la generación de empleos locales y un mejor aprovechamiento de la gran variedad de atractivos de mar y tierra con que cuenta esta zona.<sup>75</sup>*



<sup>75</sup> Ibid., p. 62.

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO Y TURÍSTICO DEL CORREDOR CANCUN RIVIERA MAYA 2025.

*Este proyecto tiene por objeto reordenar el desarrollo urbano turístico del corredor Cancún Riviera Maya, para que esta zona continúe cumpliendo su función estratégica en el desarrollo turístico nacional, para lo cual se busca elevar la calidad de la Riviera Maya y de Cancún, considerada como las diez ciudades más importantes del futuro.<sup>76</sup>*



### 5.3.- Principales tendencias arquitectónicas partir de la época porfiriana.

Una vez sentadas las bases de planificación, escenarios y tendencias del crecimiento Turístico en México, la pregunta es, ¿Cual será la tendencia o corriente arquitectónica que regirá sobre la construcción para el futuro?

¿Cuales serán las bases de diseño que seguirán los diseñadores de los grandes emplazamientos turísticos?

¿Seguirá la arquitectura turística en México siendo influenciada por el destino de la arquitectura en el mundo?

Hasta donde llegará la arquitectura turística, respondiendo al llamado de las necesidades humanas, es por ello que se plantea a continuación una serie

<sup>76</sup> Ibid., p. 63.

de conclusiones sobre las principales tendencias del género de la Arquitectura Turística en México.

Las tendencias en Arquitectura las entiendo como el conjunto de ideas o interpretaciones que hacen las personas sobre la realidad física de los edificios o construcciones producto de un diseño en una época y tiempo determinado.

Por otro lado seguir una tendencia, en mi opinión muy personal es seguir el pensamiento que han desarrollado otros.

Lo anterior nos lleva a determinar que en cada momento de la historia del mundo, la expresión arquitectónica ha estado presente, describiendo la manera de pensar y sentir de un autor o varios autores que tienen la facilidad para poder interpretar sus emociones y convertirlas en hechos arquitectónicos, en modas, estilos y corrientes.

La Arquitectura Turística en México en la actualidad se ha desarrollado como un generador de divisas, que debe amortizar su costo funcionando como medio publicitario.

Con la aceptación de todas estas reglas de juego, el arquitecto proyectista ha transformado su imagen en la imagen del arquitecto empresario que se desliga cada vez más de la originalidad y la creatividad por vincularse a un fenómeno en crecimiento denominado globalización.

*Globalización es un término que implica varios significados. Es entendido en primera instancia por algo que abarca una totalidad, referenciado con lo global o mundial. Quizá también la acepción deviene en lo referente al globo (terráqueo) y de allí que en el común de la gente se haga esta asociación.*<sup>77</sup>

Basta con echar un vistazo y analizar la historia, a partir de la época del Porfiriato. La arquitectura del régimen Porfirista (1876 -1910) presentaba el rumbo, de hacer de México un país participante en el mundo europeo.

*Arquitectónicamente, esto se traducía en la producción de paisajes urbanos avenidas elegantes con amplias banquetas, grandes casonas y reluctance palacios al estilo Art Nouveau dentro de las influencias de la época.*<sup>78</sup>

<sup>77</sup> Rodríguez, Iñaki Bonillas, (2004). Disponible en: [www.revista.contratiempo.com.ar/mercancia.htm](http://www.revista.contratiempo.com.ar/mercancia.htm) - 39k

<sup>78</sup> Disponible en: [www.memoria.com.mx/156/Tamayo.htm](http://www.memoria.com.mx/156/Tamayo.htm) - 101k 9k



Hotel Regis.

*Se localizaba en Avenida Juárez Num. 77, el autor de esta edificación se desconoce, aunque el hotel es un ejemplo de la arquitectura porfiriana.*

*Este hotel no existe ya que se derrumbó con el sismo de 1985 quedando en su lugar la plaza de la solidaridad en memoria de los muertos en el día 19 de septiembre de 1985.*<sup>79</sup>

Foto. Catálogo de la exposición "La Arquitectura en México"... op. cit.

Sin embargo esto no perduró por mucho tiempo, dando lugar a las expresiones imperantes después de los años cincuenta donde se comenzaron a extender los Hoteles de Playa bajo una corriente funcionalista.

Por los años cincuenta del siglo, los edificios ya presentaban una tendencia de estilo internacional tal es el ejemplo del hotel Caleta, que fue uno de los prototipos de crecimiento de las crecientes ciudades turísticas que demandaban desarrollo.

El hotel se ubicó en el puerto de Acapulco a mitad del siglo pasado, cuando el puerto era sinónimo de riqueza y el glamour de reyes, príncipes, y millonarios de distintas partes del mundo.

El hotel caleta arquitectónicamente contaba con grandes terrazas y altas columnas, salones con techos a la francesa y candiles de vidrio, amplios corredores y pisos de mármol en el lobby.

La construcción del hotel Caleta fue concluida después de cinco años, a principios de 1950, bajo la dirección del ingeniero Max Gloor, quien diseñó y concretó la primera etapa del hotel con 14 habitaciones y seis bungaloes, de madera y teja, con baño privado y una alberca.

<sup>79</sup> Catálogo de la exposición "La Arquitectura en México. Porfiriato y Movimiento Moderno", México, INBA, Número 28-29/enero de 1984, p. 21.

El ingeniero Galarza comenzó la segunda etapa del hotel en 1953, aumentando cuatro pisos y un ala nueva, concluida en 1957, quedando el inventario de cuartos en 240 habitaciones.

Además contaba con su propio muelle, donde los huéspedes tomaban diversas embarcaciones para visitar otras playas como Icacos, Hornos, Revolcadero, Puerto Marqués y Pie de la Cuesta, así como para salir a altamar a pescar o a abordar yates privados.

Debido a lo anterior, el hotel Caleta se convirtió en la década de los cincuentas, en el lugar mejor equipado y más vanguardista de Acapulco y del país.



*Hotel Caleta.*

*El hotel Caleta fue escenario de varias películas extranjeras, en las que participaron artistas como Sofia Loren, Gary Cooper, Susan Hayworth, Orson Wells y Richard Windmark, cuyos directores aprovecharon la suntuosidad y el inigualable paisaje que servía de fondo para su toma.*

*La Torre Caleta fue uno de los primeros grandes edificios de Acapulco contemporáneo, propiedad original del ex presidente Miguel Alemán, la edificación hoy en día está en proceso de demolición.*<sup>80</sup>

Más tarde, con el advenimiento de las corrientes racionalistas, se produce también la incorporación a nivel urbano de exponentes destacados como el arquitecto Pedro Ramírez Vázquez, Mario Pani, Enrique del Moral y otros exponentes dignos representantes de la modernidad en el género turístico.

Para los años sesentas se manifiestan ya una clara evolución formal de los nuevos emplazamientos arquitectónicos, como ejemplo de esta arquitectura podemos citar un ejemplo el hotel Calinda.

En conjunto, cabría decir que esta corriente internacional conlleva a la homogenización de formas, materiales y estilos, que podríamos llamar como la "globalización de la estética arquitectónica".

<sup>80</sup> Disponible en:

[www.memoria.com.mx/156/Tamayo.htm](http://www.memoria.com.mx/156/Tamayo.htm) - 101k 9k



*Hotel Calinda.*

*El hotel calinda es un ejemplo del resultado de estos años de transformación arquitectónica donde el hotel Hotel Geneve, abuelo de muchos de los nacientes centros hoteleros que ve crecer también la competencia y busca mantenerse a la vanguardia de los servicios de primera categoría, es por eso que el hotel es afiliado a la cadena Hoteles Calinda que le dan un nuevo impulso al servicio que ofrece y los convierten en el Hotel Calinda Geneve & Spa.*<sup>81</sup>

Durante los 70's se va a acentuar más esta tendencia de crecimiento vertical, conjuntamente con la ejecución emplazamientos masivos, los que tendrán en mayor medida una solución regida por la forma más que por la función.

La aparición de los Hoteles de Playa con soluciones verticales se dio en los primeros años de la década del 50's, intensificándose en los 70's y en las décadas siguientes hasta nuestros días.



*Hotel Radison Plaza Cancún.*

*Hotel diseñado por Idea Asociados de México, y ejemplo de la arquitectura de los setentas donde se aprecia la utilización de grandes cubiertas de vidrio y estructuras de metal.*<sup>82</sup>  
Foto. Colegio de Arquitectos de México, *Catálogo...*, op. cit.

<sup>81</sup> Disponible en:

[www.viajapormexico.com/Z\\_Sureste\\_Caribe/Guerrero/Servicios/hosp.htm](http://www.viajapormexico.com/Z_Sureste_Caribe/Guerrero/Servicios/hosp.htm)

<sup>82</sup> Colegio de Arquitectos de México A. C., *Catálogo de Arquitectura Contemporánea*, México. Impresora y Editora Metropolitana, 1994, p. 84.

Es también en este período cuando masivamente aparecen los grandes Hoteles de inversiones extranjeras sumándose a la consolidación de emplazamientos de playa de los grandes arquitectos nacionales e internacionales.

Sin duda que estos exponentes arquitectónicos van modificando permanentemente el perfil urbano de los corredores y centros turísticos de playa.

Durante la fase de desarrollo y modernización de los años noventa, se manifestó una nueva idea, se refleja la tendencia creciente hacia una arquitectura y planeación de estilo moderno y posmoderno, los ejemplos clásicos de esta tendencia se pueden mencionar el hotel Hotel Marriott de Sordo Madaleno, el Hotel Sierra Radison Plaza de Nuevo Vallarta Nayarit y muchos otros más.



*Hotel Sierra Radison Plaza  
Nuevo Vallarta Nayarit México.  
Hotel diseñado por Alejandro de la Mora arquitectos en los noventas, su arquitectura sobria donde se aprecia el dominio del macizo sobre el vano.<sup>83</sup>  
Foto. Colegio de Arquitectos de México, *Catálogo...* op. cit.*

Si alguien piensa en los aspectos funcionales y culturales de la arquitectura en la imagen y estructura de los emplazamientos turísticos podemos observar claramente que la arquitectura influye bastante en la imagen urbana de cada centro turístico y por consecuencia influye en la imagen que se tenga de la localidad, pueblo o ciudad donde se encuentre.

<sup>83</sup> *Ibid.*, p. 95.

Quizá por esta razón aun en nuestros días continúa el debate sobre la necesidad o no de lograr un estilo propio mexicano.

Un trabajo etnográfico y urbanístico del espacio urbano de cada centro turístico en nuestro país podrá generar más información en cuanto al impacto de la globalización y su manifestación puntual en las formas arquitectónicas, así como en la manera en que influye al entorno local.

Con esta continuidad histórica en la arquitectura turística podemos ver la influencia de la globalización, que refleja la imagen moderna de México y sus futuras tendencias.

#### 5.4.- La globalización y el supermodernismo.

En los últimos años los hoteles aparte de mostrar una escala mayor por la cantidad de pisos altos, presentan un tratamiento externo similar, con la utilización de el acero, vidrio, concreto, elementos prefabricados y grandes estructuras lo que hace suponer que nos encontramos ante un lineamiento "global" o estamos ante una tendencia de globalización bajo la corriente del Súper modernismo.

Creo que con esos resultados se ve con claridad que el crecimiento no es un fenómeno propio de nuestros Corredores Turísticos para el mayor aprovechamiento de los espacios céntricos, sino que representa con ello el reflejo de una situación que se presenta nivel mundial, destinado a definir un perfil urbano común en todas las ciudades.<sup>84</sup>

¿Hasta donde llegaremos o cuáles serán los límites de la arquitectura en nuestro país?, los límites los marcarán los arquitectos de ésta gran época que estamos inmersos en el uso de tantos recursos para llegar a donde se lo proponga uno mismo.

México seguirá por el camino de la modernización y esto involucra a toda la comunidad de arquitectos profesionales, estudiantes y pasantes al crecimiento que con este tipo de estudios espero que tomen su propio punto de vista para que en la práctica sean propositivos, originales e ingeniosos.

A continuación menciono uno de los hoteles considerados de los mejores del mundo y con ello conocer lo que el hombre puede y es capaz de desarrollar; Hotel Burj Al Arab, ubicado en Dubai (Emiratos Arabes Unidos),

<sup>84</sup> *Riera, Miguel Ángel*. Disponible en:  
[www.revistacontratiempo.com.ar/mercancia.htm](http://www.revistacontratiempo.com.ar/mercancia.htm)

fue construido sobre una isla hecha por la mano del hombre y conectada a tierra firme por una delgada vía de entrada.

Arquitecto: WS Atkins & Partners Overseas, Dubai.

Proyectista: Maurice Brill, London (Interior), Jonathan Speirs and Associates Ltd., Edinburgh.

La obra de ingeniería comenzó en 1994. Sostenida por pilares ubicados a 40 metros bajo el nivel del mar, fue ejecutada con técnicas usadas por primera vez en la construcción de edificios en el mundo, revistiendo el vidrio con poliéster y doblándolo de un modo hasta el momento único. Terminada en 1999, se convirtió pronto en la imagen de Dubai y apenas un año después fue catalogado como el hotel más lujoso del mundo durante los premios World Travel.<sup>85</sup>



Hotel Burj Al Arab  
Arquitecto: WS Atkins & Partners Overseas, Dubai.

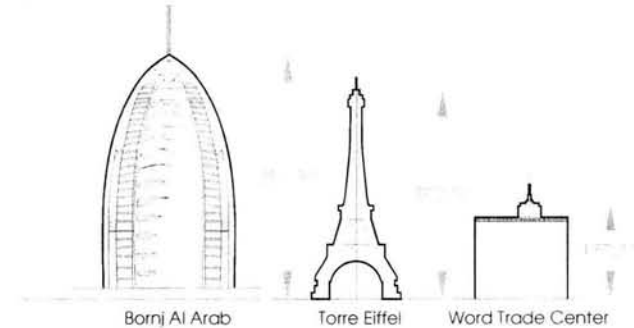
Este hotel en forma de barco tiene una altura superior a la de la Torre Eiffel en París, con 350 metros, que lo convierte en el hotel más alto del mundo.

Foto.Disponible en [www.erco.com/projects/gastronomy/hotel\\_burj\\_1231/es/es\\_hotel\\_burj\\_intro\\_1.htm](http://www.erco.com/projects/gastronomy/hotel_burj_1231/es/es_hotel_burj_intro_1.htm)

<sup>85</sup> Disponible en:  
[www.erco.com/projects/gastronomy/hotel\\_burj\\_1231/es/es\\_hotel\\_burj\\_intro\\_1.htm](http://www.erco.com/projects/gastronomy/hotel_burj_1231/es/es_hotel_burj_intro_1.htm)



Foto.Disponible en [www.erco.com/projects/gastronomy/hotel\\_burj\\_1231/es/es\\_hotel\\_burj\\_intro\\_1.htm](http://www.erco.com/projects/gastronomy/hotel_burj_1231/es/es_hotel_burj_intro_1.htm)



### 5.5.- El ecoturismo y la naturaleza como recurso potencial.

En la última década podemos encontrar diversos proyectos construidos, obras experimentales y hasta obras teóricas, y todas estas propuestas plantean nuevas definiciones de la Arquitectura Turística Contemporánea, sin embargo otra tendencia que está adquiriendo una importancia relevante es Ecoturismo.

Por un lado lejos de ser una tendencia, debe ser un compromiso para esclarecer lineamientos contemporáneos en materia de diseño racional, el ecoturismo es una actividad que esta tomando fuerza en nuestro País desde hace ya algunos años.

Su desarrollo se ha dado en forma lenta pero constante, sobre todo por la falta de información acerca de los beneficios ecológicos y económicos que genera.

Al ser una actividad poco explotada aún en nuestro país, el terreno para invertir es amplio y rentable. Una de las cosas más importantes acerca del Ecoturismo es que se preserva el ecosistema, se impulsa el desarrollo de la región y se obtiene una derrama económica, con la subsiguiente creación de empleos.

La idea fundamental del Ecoturismo de mantener el entorno se basa en la idea de que las actividades se desarrollen sin obstruir el ciclo de la vida, del la fauna y flora nativa del lugar. Por tal motivo, le da mayor énfasis a las actividades como deportes de resistencia, observación del ecosistema, esparcimiento, la fotografía, la geología, etc.

Evitando en lo posible la cacería, y otras actividades que puedan desequilibrar el ecosistema.

La situación del espacio recreativo se ha vuelto muy importante, puesto que el crecimiento poblacional real de las últimas décadas, ha producido grandes densificaciones en los destinos turísticos, sin embargo se ha suscitado un gran deterioro de zonas de reserva ecológica a tal grado de hacerlas desaparecer.

El espacio ecológico cada vez más reprimido, empieza a exigir y a convertirse en un tema importante dentro de una arquitectura construida.

En los centros turísticos de nuestro país el espacio natural ha sido invadido, degradado, enajenado y finalmente, destruido.

*Es necesario volver a la fusión entre la arquitectura, el urbanismo y la naturaleza.*

*En los proyectos turísticos debemos reconocer la estructuración de la naturaleza simultáneamente con los volúmenes sólidos y suponer un papel protagonista al espacio ecológico existente dentro de los límites del nuevo espacio construido en el proyecto.*

*La valoración de la naturaleza es bastante grande como concepto, ya que toda la arquitectura está en torno a ella y aún con mayor relevancia la Arquitectura Turística mantiene una mayor relación con la naturaleza dado que lo que llamamos comúnmente la naturaleza, es el mundo cambiado y ordenado por el hombre, para su comodidad.*

*Como consecuencia de la interpretación de la naturaleza y como factor indisoluble en la planeación arquitectónica se desprenden una serie de conceptos como términos esenciales de orden y protección de nuestros recursos naturales como son el concepto llamado medio ecológico interpretado como la presencia de una serie de factores, no ajenos al individuo, que por medio de acciones físicas, químicas o biológicas, intervienen en su desarrollo y comportamiento.*

*Al introducimos en el término de Naturaleza identificamos otro concepto llamado Medio Ambiente.*

*El ambiente puede ser natural: el aire y las formas delimitantes como son el suelo, las montañas, los árboles, el agua y los seres vivos.*

*Los ambientes que a los arquitectos nos ocupa son mixtos; entornos en los que la naturaleza se ve asociada a las formas y la de crear el suyo propio.*

*La tendencia es, que el medio natural sea acondicionado artificialmente por el hombre.*

*Dado que el hombre buscará el confort en sus actividades las costumbres del mismo se originarán en razones de conveniencia práctica o de convicciones de comportamiento.*

*Otro concepto que preocupará al hombre para lograr la integración con la naturaleza es el control y uso del espacio, es por ello que el espacio vacío infinito que interesa al ser humano es la biosfera, capa relativamente delgada que envuelve la Tierra, en la superficie.*

*De este espacio, el urbanismo y la arquitectura toman las minúsculas porciones que requieren ser acondicionadas y adecuadas conforme al concepto del ser humano.<sup>86</sup>*

Por lo tanto, en nuestros proyectos, la naturaleza como tal, tiene tanta o más importancia que los sólidos que lo conforman.

La arquitectura se potencia en ambos porque establecen un diálogo.

<sup>86</sup> Melvin Villarroel, op. cit., pp. 20-24.

Cuando esto ocurre, unas veces el edificio es actor principal, y otras veces el vacío, porque no pueden competir.

Muchas veces hay que dejar de construir, para dejar paso al ambiente natural.

En los proyectos, por ejemplo, este concepto está abordado muy claro por las láminas de agua, el campo de golf y los jardines complementarios.

Es entonces, para nosotros, como arquitectos cuando se encuentra la libertad para moldear el espacio con su edificación podemos organizar e introducir el sol, el aire y los elementos vegetales, mientras que los sólidos provocan por sí solos suficientes elementos de interés para los ojos del usuario: pérgolas, balcones y estructuras volantes.

Todos estos recursos le dan al arquitecto un ilimitado panorama para un más que justificado juego de posibilidades de volúmenes, desplazándose en todas las direcciones, dentro de un paisaje armonioso y pasando de una a otra escala para llegar a la totalidad de la edificación para lograr el desarrollo de las regiones con la tendencia del Ecoturismo.

Asimismo debe involucrarse a las comunidades para que se vean beneficiadas en ése próspero negocio, que es utilizado por turistas nacionales y extranjeros en diferentes temporadas del año.

#### **5.6.- Conclusiones arquitectónicas de acuerdo a las tendencias mundiales y criterios de diseño recomendados.**

A lo largo de este capítulo, he presentado el desarrollo evolutivo de la arquitectura turística y las más notables influencias y tendencias internacionales, y me ha quedado muy claro, que el desarrollo del género turístico en México deberá seguir los caminos de la modernidad, esto es entrar en el magnifico mundo del supermodernismo con la utilización de técnicas constructivas de punta, nuevos materiales y desde luego los mas avanzados sistemas computacionales en todas sus aplicaciones.

Pero también creo que no se debe dejar de pensar en el regionalismo ni en la ecología de cada lugar ya que pienso que esto sería un desperdicio y una gran irresponsabilidad.

Es por eso que la investigación fue dirigida a buscar de alguna manera la presentación de las influencias internacionales para que a partir de el criterio de cada quien se pueda amalgamar lo regional y lo moderno sin tratar de caer en un capricho de mi parte, sino por el contrario, se trata de

una necesidad.

Adicionalmente recomiendo considerar nuestros recursos naturales como parte importante dentro de ámbito del diseño para lograr con éxito la implantación de los emplazamientos turísticos tendiendo a la educación ambiental en todas sus directrices.

En resumen puedo afirmar que la tendencia indiscutible que el arquitecto debe seguir para llevar a la arquitectura turística a los primeros lugares es la búsqueda; la apertura ante nuevos conocimientos, la excelencia, que se conviertan en actitud.



## CAPÍTULO 6

### 6.- PROCEDIMIENTOS Y ESTRATEGIAS PARA LA EJECUCIÓN DE UN PROYECTO TURÍSTICO DE PLAYA.

#### 6.1.- Procedimiento para implementar un nuevo proyecto turístico.

Cuando se pretende realizar un proyecto turístico de nueva creación, el primer problema por resolver es la selección del emplazamiento, para lo cual debe dividirse el procedimiento en dos partes:

Selección del área de preferencia.  
Selección precisa del sitio.

El área de preferencia es una superficie relativamente grande que marca la parte del territorio que reúne condiciones favorables para que en cualquier lugar del mismo se pueda ubicar el nuevo proyecto.

De acuerdo con el tipo de elementos del espacio turístico que se quisiera planificar, la selección del área de preferencia presenta las variables siguientes:

- *Ser el centro de un complejo turístico, que se resuelve al ubicar el sitio dentro del perímetro de coincidencia de los radios de influencia de los atractivos a que debe servir.*
- *Ser el atractivo de una zona o un área, situación en la que el área de preferencia queda determinada por la equidistancia a los atractivos turísticos y la cercanía a las redes de comunicaciones.*
- *Ser el centro de estadia que se ubica en los terrenos más próximos al atractivo que tenga más calidad paisajística.<sup>87</sup>*

De estos tres casos, el más común es el último porque, hasta el momento, las zonas, las áreas y los complejos funcionan con base en los conglomerados que espontáneamente han elegido los organismos gubernamentales o la iniciativa privada para construir los hoteles, los cuales solo llegan a abarcar parte del territorio, aún cuando sus radios de influencia se extienden mucho más allá de los límites prefijados.<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Roberto Bullón, *Planificación...*, op. cit., p. 227.

<sup>88</sup> Muy pocos centros de distribución cuentan con todos los servicios requeridos y grandes partes de algunas zonas turísticas no funcionan como tales o funcionan deficientes con base en precarios sistemas de transporte, alojamientos y restaurantes, ubicados sin el mayor

Una vez definida el área de preferencia, la elección precisa del sitio donde se ubicará el centro, para cualquiera de ellos, depende de lo siguiente:

- El tamaño del proyecto, medido por el número de habitantes permanentes (los trabajadores y sus familias) y transitorios los turistas simultáneos.
- Las condiciones del suelo, lo que implica analizar la topografía, la calidad del suelo, las fuentes de provisión de agua potable, los escurrimientos naturales y el microclima en cuanto al régimen de vientos lluvias y asoleamiento.
- La calidad del paisaje, análisis morfológico y de campos visuales desde y hacia el sitio en cuestión.
- La distancia de la red caminera, de energía eléctrica y fuentes marítimas, fluviales o lacustres, esto último para resolver los accesos.
- La propiedad y subdivisión de la tierra.

Una vez decidido el sitio, se aplica la metodología tradicional de diseño urbano, cuyas etapas son:

1.- *Análisis de áreas, que en el caso de un centro turístico dependerá de los indicadores siguientes.*

- A. *El número de habitantes.*
- B. *El sistema de alojamiento.*
- C. *La normatividad vigente.*

2.- *La zonificación por funciones (trabajar, circular, habitar y recrearse) y el trazado de la estructura o red de circulaciones, energía, abastecimiento de agua y desagües.*

- A. *La asignación de densidades de cada zona.*
- B. *Planificación del centro por etapas.*
- C. *La revisión de normas urbanas.*
- D. *El diseño conceptual aplicando las normas y reglamentos vigentes.<sup>89</sup>*

criterio técnico, es el caso de Tuxpan Veracruz en México, Puerto Escondido y Pinotepa Nacional en el estado de Oaxaca, etc.

<sup>89</sup> Roberto Bullón, *Planificación...*, op. cit., pp. 228-229.

## E. PROCEDIMIENTO PARA LA PLANEACIÓN DE UN PROYECTO TURÍSTICO DE PLAYA:

1A. ETAPA	IDENTIFICACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROYECTO A REALIZAR.
2A. ETAPA	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO A REALIZAR.
3A. ETAPA	DIMENSIONAMIENTO.
4A. ETAPA	DESARROLLO DEL PROYECTO.

### 6.2.- Criterio de formulación e identificación.

#### 1A. ETAPA.- IDENTIFICACIÓN Y FORMULACION DEL PROYECTO

La identificación de proyectos turísticos de playa no es el resultado de un acto de inspiración de los políticos, los arquitectos o los empresarios que actúan en el sector turístico, quienes, de cualquier modo, basándose únicamente en su intuición, la experiencia y el conocimiento práctico sobre el funcionamiento del sistema, siempre aciertan en lo que debe hacerse.

Si así fuera, resultaría superflua la planificación, por lo menos en sus etapas de análisis y diagnóstico.

*La identificación de proyectos es un proceso analítico que conduce gradualmente a la solución buscada y se puede resumir en las cuatro siguientes tareas:*

- A. *Definición del tipo de necesidades insatisfechas o del tipo de problema que hay que resolver.*
- B. *Estudio de las variables que intervienen en la identificación de un proyecto.*
- C. *Elaboración de estudios auxiliares.*
- D. *Identificación.*

*A.- Definición del tipo de necesidades insatisfechas y tipo de problema que hay que resolver.*

*Esta tarea se centra en la investigación de la demanda, la oferta y los ingresos monetarios del sistema.*

*El objetivo de la investigación de los consumidores y sus expectativas insatisfechas o mal satisfechas, ya sea por falta de servicios específicos o por fallas en los existentes.*

*Lo mismo hay que hacer con la oferta, pero, en este caso, actuando en dos campos:*

1. *Observación directa del funcionamiento de la planta instalada.*
2. *Diálogo con las organizaciones empresariales, la administración pública e informantes clave, para conocer su versión sobre los problemas que señaló la demanda y los que fueron detectados mediante la observación directa, más otras deficiencias no descubiertas en las investigaciones anteriores.*

Sin pretender llegar a un sistema de clasificación perfecto, pero que sí sirva como orientación general, podemos decir que los tipos de necesidades y problemas típicos de los sistemas turísticos se resumen en los tres siguientes grupos:

*NUEVOS ATRACTIVOS.  
MEJORA DEL RENDIMIENTO ECONÓMICO  
PROBLEMAS INDIRECTOS.*

*Cuando se quiere expandir espacialmente la operación del sector turismo, la única forma de hacerlo es incorporando nuevos atractivos que hasta ese momento permanecían inexplorados o funcionaban por debajo de sus posibilidades.*

*Esta clase de decisiones, típicamente estratégicas, pueden concretarse tácticamente con diferentes tipos de proyectos, tan distintos entre sí como; el diseño de un embarcadero o la simple construcción de algunas instalaciones y equipamiento mínimo; el mejoramiento de los programas de comercialización, o la construcción de un nuevo centro turístico, que sería el proyecto más importante que puede resultar de este grupo. Así nació Cancún.*

*MEJORAMIENTO DEL RENDIMIENTO ECONÓMICO:*

*Estos proyectos, que son los más comunes, se derivan de las estrategias lógicas que normalmente adopta cualquier plan de desarrollo en sus programas de acción inmediata y de corto y mediano plazo.*

*En el plazo inmediato se inscriben las obras de refacciones, actualización y reemplazo de edificios y equipos de la planta turística localizada en atractivos, centros turísticos, corredores y unidades turísticas; la segunda línea corresponde, no a obras, sino a modificaciones en los sistemas administrativos y de comercialización de los negocios existentes; la tercera se refiere a la incorporación de nuevas instalaciones para salvar carencias en los servicios que se presentan en los elementos de planeación señalados al describir la primera línea de proyectos, y la*

última a la racionalización del personal y funciones de las oficinas de gobierno.

#### PROBLEMAS INDIRECTOS:

Frecuentemente aparecen juicios peyorativos sobre un lugar determinado, causados por cortes en el suministro de electricidad y agua potable, falta de estacionamientos, atascamientos de tránsito, pésimos caminos de conexión a los atractivos cercanos, robos, mal funcionamiento de los teléfonos y graves deficiencias, tanto en el alumbrado público como en la recolección de residuos y la limpieza de calle, parques y otras áreas públicas.

Todos estos desajustes producen un efecto de halo, porque oscurecen hasta llegar a anular, en algunos casos, experiencias positivas generadas por el uso de playas de excelente calidad y la visita a paisajes naturales de gran belleza y singularidad o a atractivos culturales y otras expresiones autóctonas.

En general, es fácil inferir, en los problemas indirectos que sufre el sector turismo originados en defectos de la infraestructura interna y externa; pero de éstos, los únicos que se pueden solucionar mediante proyectos financiados por el sector pertenecen a la infraestructura interna, porque los otros deben ser resueltos por el Gobierno Federal, dentro de su presupuesto de obras y servicios públicos.<sup>90</sup>

#### B.- Variables para la identificación de proyectos.

Después de conocer las necesidades y el tipo de problemas pendientes en un sitio determinado, el siguiente paso, consiste en la definición de las siguientes variables:

ESCALA DEL PROBLEMA.  
RECURSOS DE CAPITAL.  
MEDIO FÍSICO.  
TIPO DE DEMANDA.  
NIVEL DE OFERTA.  
EXPECTATIVAS DE LA DEMANDA.

Lo primero que el técnico debe tener en claro es la escala del problema, que puede abarcar cualquiera de las tres siguientes magnitudes:

- Elementos de la planta turística.

- Plan particularizado
- Plan de desarrollo.

#### Elementos de la planta turística:

El problema más simple y más común es el funcionamiento o ausencia de alguno de los elementos que integran la planta turística, los cuales, en su mayoría, son administrados por la actividad privada. Pero como los empresarios no intervienen, a no ser que tengan un mínimo de seguridad en la obtención de beneficios, en primer lugar es importante definir si cada proyecto va a ser explotado a escala familiar, de pequeña empresa, de empresa mediana o grande, o si va a pertenecer a una cadena.

#### Plan particularizado:

Los planes particularizados son todas aquellas iniciativas orientadas a construir algo nuevo, cuyo tamaño y nivel de complejidad requiere la intervención de servicios de varios tipos y categorías.

Un ejemplo puede ser el de una "unidad turística", diseñada para explotar el recurso de aguas termales mediante servicios médicos, piscinas recreacionales, restaurantes y un área de alojamientos en cabañas, pequeñas hosterías y camping.

#### Plan de desarrollo:

En el uso común que se hace en el sector turismo del término plan de desarrollo se han producido algunas deformaciones, porque en ocasiones tal vez para impresionar algunos inversionistas o entidades públicas llaman plan de desarrollo a cualquier cosa que hagan, por mínima que ésta sea, olvidando que un plan de desarrollo implica abarcar, por lo menos, una parte del espacio turístico igual o mayor que la de un conjunto, con la condición de que sus componentes tengan la potencialidad suficiente como para justificar la idea de explotarlos turísticamente.

La segunda posibilidad que se presenta es cuando una entidad política encara la planificación del territorio bajo su jurisdicción.

Si se trata de elaborar el plan de desarrollo de un centro turístico que no tiene atractivos en su radio de influencia, dicha iniciativa, en lugar de plan

<sup>90</sup> Roberto Bullón. *Proyectos...*, op. cit., pp. 26-36.

*de desarrollo de un centro turístico, también puede clasificarse como un proyecto.*<sup>91</sup>

En todos los otros casos, donde las unidades territoriales que se quiere abarcar son mayores que las ocupadas por el conglomerado urbano de un centro turístico, el resultado del plan desembocará en una serie de proyectos y subproyectos de distinto orden, naturaleza y cronología en cuanto a su crecimiento por etapas.

De no existir dichos planes, la idea de realizar aisladamente alguno de estos proyectos corresponde a la clase de inversiones que hemos denominado "planes particularizados". Por otra parte, esa misma denominación es válida cuando se trata de realizar los estudios correspondientes a cada uno de los proyectos que integran un plan.

#### RECURSOS DE CAPITAL.

*La variable "recursos de capital" es muy simple de analizar, pues se refiere a la necesidad de definir con la mayor precisión posible cuáles son los montos y las fuentes de financiamiento con que cuentan los promotores de un proyecto o un plan.*

*Simultáneamente hay que definir si se utilizarán fondos públicos o privados y, en el segundo caso, qué porcentaje de esos valores corresponderá a recursos propios o serán financiados mediante crédito, explicando en esta segunda posibilidad las condiciones del mismo en cuanto a intereses, plazos de amortización y periodos de gracia.*<sup>92</sup>

#### MEDIO FÍSICO.

Lo primero que hay que distinguir respecto al medio físico es si el lugar en el cual se piensa realizar el proyecto pertenece al espacio natural o urbano.

##### Espacio natural

Si el espacio es natural deben estudiarse las siguientes condicionantes:

- Importancia del sitio
- Clima

- Condiciones geográficas
- Limitaciones ecológicas
- Actividades posibles

La importancia del sitio queda determinada por la categoría y jerarquía del atractivo de base y por las características paisajísticas del lugar o lugares donde podría ubicarse el proyecto.

El análisis de las particularidades que definen el atractivo de base, así como su jerarquía, debe realizarse aunque el proyecto no se localice exactamente en él, porque como es la principal causa que motiva un viaje turístico de nada valdría pretender construir un hotel de cinco estrellas en un lago o en sus inmediaciones, que sólo atrae a pescadores deportivos de bajos ingresos que viven dentro de un radio de influencia inferior a los 200 kilómetros y, por tanto, no van a dormir allí, y si lo hacen seguramente utilizarán carpas o casas rodantes.

El estudio de las condiciones climáticas es mucho más importante de lo que se supone, porque sirve para determinar si un proyecto cumple con los requisitos técnicos (dependientes del clima) que requiere su funcionamiento. Implica conocer el régimen de lluvias, las temperaturas, el asoleamiento, el régimen de nevadas, los riesgos de inundaciones y el rumbo e intensidad de los vientos.

Bajas temperaturas y muchas lluvias son suficientes obstáculos como para estimar el hacer algo en una playa. Nevadas escasas, un dato para abandonar la idea de explotar una pista de esquí. Vientos fuertes y prolongados, que soplan en el sentido longitudinal de un lago, un inconveniente que impide la navegación deportiva en veleros de corta eslora a causa de la altura de las olas.

Y el riesgo de inundaciones, un peligro que desaconseja construir un hotel o viviendas de vacaciones al borde de playas, esteros y zonas bajas.

Las condiciones geográficas, lo mismo que el clima, pueden favorecer al proyecto o presentar inconvenientes de tal magnitud que frustren su factibilidad técnica. Por ejemplo, si el agua de mar no tiene una transparencia mínima de 10 metros de profundidad, se anula el proyecto de explotar una embarcación con fondo de vidrio, apta para la observación submarina.

En cambio, si una montaña presenta quebradas, con vegetación y áreas onduladas que aportan variación paisajística, se dan las condiciones para llevar adelante el proyecto.

<sup>91</sup> Se refiere a los centros de escala (que regularmente no tienen atractivos) y a los centros de estadía como las playas, explotan un solo atractivo, situado en uno de los bordes de la ciudad.

<sup>92</sup> Roberto Bullón, *Proyectos...*, op. cit., pp. 23-26.

Pero si en el camino hay que salvar pendientes muy inclinadas, posiblemente haya que buscar otro trayecto o desistir de ese proyecto, que podría ser reemplazado por un centro de esquí, siempre que los faldeos tengan la longitud necesaria y en invierno esas laderas se cubran de nieve.

Los ejemplos anteriores sirven para explicar que en un proyecto turístico, el estudio de las condiciones geográficas se refiere a los requisitos técnicos que debe satisfacer el sitio, para que puedan cumplirse las actividades básicas que sustentan a ese proyecto.

Las limitaciones ecológicas, como su nombre lo indica, son restricciones al uso turístico de un espacio natural, dictadas por especialistas en la materia.

De acuerdo a sus métodos de observación y verificación de las condiciones que determinan la existencia de cada ecosistema, se obtiene un diagnóstico ambiental que especifica la extensión y ubicación de las zonas intangibles, de simple observación y de permanencia, así como los tipos de senderos y caminos vehiculares que pueden abrirse para circular y contemplar el paisaje, lo mismo que las capacidades simultáneas y las rotaciones que admite cada uno de los espacios de concentración identificados dentro de las zonas de permanencia.

*Espacio urbano; el estudio del espacio urbano con el propósito de identificar proyectos turísticos abarca las siguientes condicionantes:*

- *Tipo de ciudad.*
- *Clima.*
- *Entorno del sitio.*
- *Códigos y reglamentos.*
- *Actividades posibles.*

*El tipo de ciudad es un dato útil para ubicar el problema en cuanto a sus connotaciones paisajísticas y distinguir si la ciudad es moderna o antigua.*

*En el segundo nivel debe investigarse cuales son los estilos arquitectónicos predominantes; porque no es lo mismo proyectar un hotel en el estado de Guanajuato que en Oaxaca.*

*Además de los estilos, el conocimiento del tipo de ciudad tiene que pautar su tamaño, porque tampoco es lo mismo proyectar un hotel en dos ciudades con estilos semejantes pero de diferentes tamaños.*

*El clima es un factor que no debe descuidarse, sobre todo en lo que se refiere a proyectos para la utilización turística de las áreas públicas urbanas, como los espectáculos que por las noches se organizan, los juegos de luces y sonido; pero estos últimos muchas veces se interrumpen a principios de otoño a causa de las bajas temperaturas. El estudio de esta variable se completa revisando los mismos datos que fueron mencionados cuando se trató el caso de los proyectos localizados en el medio natural.*

*El entorno del sitio es un complemento de la subvariable "tipo de ciudad" porque enfoca el mismo asunto, pero a escala del carácter que predomina en la cuadra y las calles inmediatas a los terrenos disponibles para ubicar el proyecto en estudio.*

*Las normas y reglamentos urbanos de uso del suelo y de edificación deben ser consultados, para verificar si es posible construir el edificio que se pretende (funciones, volumetría y altura) en el terreno elegido.*

*La última subvariable-actividades posibles- se refiere a la información que hay que obtener para componer los programas de actividades de un centro turístico y deducir de ello los consecuentes proyectos de equipamiento e instalaciones que apoyen su operación.<sup>93</sup>*

#### TIPO DE DEMANDA.

*Cuando se llega a la identificación de proyectos tomando en cuenta únicamente la información suministrada por las tres variables anteriores (escala del problema, recursos de capital y medio físico), se corre el peligro de proponer cosas que luego no prosperarán, simplemente porque no se consultó a los consumidores potenciales, cuyos gustos y necesidades pueden no coincidir con los tipos y calidades de los servicios pensados por el proyectista.*

*También es posible que aunque en la actualidad existan consumidores, el proyecto de un nuevo restaurante no prospere porque la plaza está saturada debido a que la demanda permanece estancada.*

*Asimismo, podría suceder que en otra parte de la misma ciudad, hasta el momento no se hubiera construido un centro comercial planteado como punto de encuentro de los adolescentes, sólo porque a nadie se le ocurrió realizar una encuesta a ese segmento de edad para descifrar*

<sup>93</sup> *Ibid.*, pp. 30-33.

cuáles son sus expectativas no satisfechas, entre las cuales figura en primer término que no halla qué hacer por las tardes y por las noches.

En consecuencia, para conocer el tipo de demanda hay que realizar las siguientes tareas:

- Análisis cuantitativo
- Análisis cualitativo

Análisis cuantitativo:

A efectos de calcular la demanda de un proyecto turístico cualquiera, primero hay que determinar en qué tipo de lugar se va a localizar. Si es en un área apartada, de la cual no existen antecedentes, no cabe otra posibilidad que estimar la demanda con base en casos análogos y en el estudio de las características generales de la zona turística donde se encuentra el terreno elegido.

Análisis cualitativo:

Como no todos los turistas tienen idéntico comportamiento en cuanto a su condición de consumidores de los servicios que se les ofrecen después de conocer su volumen, o estimarlo si no se cuenta con información estadística confiable, hay que distinguir, entre las siguientes posibilidades, a qué clase de demanda pertenecen:

- Selectiva.
- Popular.
- Masiva.
- Excursionismo.
- Turismo social.
- Cultural.

A su vez, cada una de estas formas de turismo adopta un comportamiento diferente, conforme varían en los individuos que las practican los tres siguientes factores:

- Origen
- Tramo de edad.
- Capacidad de gasto.

El dato sobre el origen sirve para descubrir los matices que pueden caracterizar el comportamiento, como consumidores, de las personas que

integran una misma forma de turismo (por ejemplo, popular), pero que provienen de distintas plazas de mercado emisor.

Una vez que hemos aprendido cómo se desagrega una forma de turismo según su origen, hay que repetir el análisis, pero esta vez para separar a la demanda por tramos de edad y capacidad de gasto, porque un joven de quince años no tiene los mismos gustos ni el dinero que un adulto de cincuenta años.

NIVEL DE LA OFERTA.

Un método práctico para descubrir qué es lo que debe hacerse, es verificar el inventario de la planta turística, buscando responder a las siguientes preguntas:

- ¿Qué es lo que está bien?
- ¿Qué es lo que está mal?
- ¿Qué es lo que está desaprovechado?
- ¿Qué es lo que falta?

Las dos primeras preguntas son excluyentes, en el sentido de que todos los elementos de la planta deben quedar anotados en una u otra de esas opciones.

La tercera interrogante retoma el inventario para determinar, entre los elementos de los grupos anteriores, cuáles están desaprovechados, entendiéndolo por ello que funcionan por debajo de su capacidad.

Y la última pregunta se enfoca a determinar las carencias de la planta instalada, para lo cual hay que auxiliarse con la información que se obtuvo al definir la "jerarquía del sitio", las "actividades posibles" y el estudio de las "expectativas de la demanda", tema este último que se explicará a continuación.<sup>94</sup>

EXPECTATIVAS DE LA DEMANDA.

Esta variable, que complementa a la variable "tipo de demanda", implica investigar, para cada uno de los tramos de edad pertenecientes a cada una de las cinco formas de turismo mencionadas en el análisis cualitativo, cuáles son las motivaciones que los impulsan a visitar el sitio en estudio y las actividades que les gustaría practicar durante el tiempo que piensan permanecer allí.<sup>95</sup>

<sup>94</sup> *Ibid.*, pp. 34-36.

<sup>95</sup> *Ibid.*, p. 37.

### C.- Elaboración de estudios auxiliares.

Es posible que al estudiar cualquiera de las seis variables de que quedaron explicadas, aparezcan complicaciones de tal magnitud que superen el conocimiento que se tiene sobre el tema.

En esas circunstancias, si no se quiere correr el riesgo de tomar decisiones desconociendo algunos detalles o todo lo que se refiere a la forma de comportamiento de alguna variable, hay que realizar los siguientes estudios auxiliares, cuyos contenidos y finalidades se explican brevemente a continuación:

- *Estudio de mercado. Útil para conocer las expectativas del consumidor, el volumen de la demanda, las posibilidades, los canales y las condiciones de venta en las principales plazas de mercado emisor, los precios vigentes en el mercado donde se pretende comercializar el producto que va a originar el proyecto en estudio y el comportamiento de la competencia.*
- *Estudio ecológico. Necesario para definir en los atractivos naturales la capacidad de carga en las zonas de uso intermedio y restringido y determinar las razones técnicas que justifican la delimitación de zonas intangibles.*
- *Asimismo, el estudio ecológico debe explicar el origen de los estándares utilizados para determinar las capacidades de carga y los criterios seguidos para establecer los periodos de veda al uso turístico.*
- *Estudio paisajista. Dirigido a establecer la calidad escénica del sitio -sea este natural o urbano- y sus potencialidades de uso turístico. Si el paisaje es natural hay que estudiar la estructura, forma nítida y diferenciación de las imágenes que se obtienen desde los puntos y trayectos de observación; y si el paisaje es urbano, hay que definir a qué clase pertenece, mediante la definición de las siguientes variables: tipo de urbanización, nivel socioeconómico, estilos arquitectónicos, topografía, tipo de calle, tipo de pavimento y tipo de vegetación urbana.*
- *Estudio urbanístico. Orientado a descubrir los problemas y conflictos de uso que afectan al funcionamiento específico de los centros turísticos y definir sus tamaños óptimos, límites de crecimiento y zonificación, así como para fundamentar el porqué de los perfiles urbanos recomendados y de las restricciones y*

*condiciones establecidas en los códigos y reglamentos de construcción que se propongan.*

- *Estudio de ingeniería. Enfocado a determinar las capacidades de carga del suelo elegido para construir sobre él, y analizar los consumos, las fuentes de provisión y red de distribución de agua potable y energía, así como a definir los sistemas de tránsito, comunicaciones y eliminación de aguas negras y residuos.*<sup>96</sup>

### D.- Identificación.

Después de haber definido las necesidades insatisfechas, estudiado las variables de identificación y elaborado los estudios auxiliares, el proceso culmina en la selección de proyectos, tarea que ahora puede realizarse con un mayor grado de certidumbre, gracias a la información apretada en las etapas anteriores.

Sólo falta reiterar que el hilo conductor de este procedimiento es la observación sistemática del área de estudio, para descubrir, además de los elementos analíticos mencionados, cómo funciona el sistema turístico en cuanto a la interrelación oferta-demanda y cuáles son las tácticas que está utilizando el empresariado local para llevar adelante sus negocios.

Pero con esto no basta, pues poco se lograría si no se respalda lo anterior con un conocimiento lo más detallado posible sobre cómo se comporta el fenómeno y qué modalidades adoptan las empresas en otros ambientes nacionales e internacionales.

De no ser así, la ausencia de información vinculada al tema deja a los técnicos en inferioridad de condiciones en el momento de concebir las soluciones.

En este sentido el análisis de casos análogos se agrega como otro instrumento que puede aportar ejemplos muy valiosos sobre posibilidades, alternativas y tipologías de proyectos ya construidos en otras partes, y probados en cuanto a sus defectos y virtudes.

Finalmente, y para no caer en confusiones, hace falta organizar la información y completar el pensamiento analítico con el pensamiento creativo.

En primer término, para descartar todo aquello que, por más interesante que sea, no tiene relación con el caso que se está estudiando; en

<sup>96</sup> *Ibid.*, pp. 37-38.

segundo lugar, para jerarquizar lo que se juzgó útil, y en tercero para hacer intervenir a la intuición, que siempre debe estar presente cuando se trata de encontrar a un problema su mejor solución.

#### *Formulación de proyectos*

*El paso siguiente a la identificación de un proyecto es su definición, mediante una explicación técnica cuyos niveles de profundidad son:*

- *Perfil general*
- *Perfil detallado*
- *Estudio de prefactibilidad*

#### *El perfil general.*

*Es una descripción global de la idea, para hacer conocer la forma más simple y breve posible en que consiste y cuales van a ser los resultados que se lograrán con su aplicación.*

#### *Perfil detallado.*

*Es una explicación del mismo orden que la explicada en el punto anterior, con la diferencia de que su tratamiento es más sistemático pues se ordena según los siguientes puntos: Localización, ubicación, objetivo de la inversión, características de la obra, Justificación y sistemas de inversión y de financiamiento.*

#### *Estudio de prefactibilidad.*

*Consiste en realizar la descripción y justificación de la propuesta, el diseño esquemático del planteo urbano y el anteproyecto de las obras arquitectónicas y de ingeniería de los distintos componentes, el cálculo de los costos de cada una de las etapas de construcción, el pronóstico de los ingresos globales y su desagregación por subproyectos y por último el estudio financiero y social de las inversiones.<sup>97</sup>*

### **6.3.- Criterio para la localización de los proyectos.**

#### **2A. ETAPA LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO A REALIZAR.**

Para localizar adecuadamente un proyecto se requiere enfrentar situaciones complejas en el momento de tomar las decisiones que cierran la etapa de identificación de proyectos.

Una forma de disminuir el margen de error en ese tipo de situaciones es tener en cuenta las siguientes variables en el proceso de localización:

- Tipo de proyecto
- Tamaño de proyecto
- Tipo de lugar
- Monto de la inversión
- Demanda

#### *Tipo de proyecto*

*Para distinguir los tipos de proyecto se recomienda revisar la lista de los que componen la planta turística, ya que es ahí donde inicia la identificación y la detección de las características de los proyectos por su naturaleza y así poder iniciar el ciclo deductivo que conduce a la localización ideal al comprender que no son iguales las condiciones que requieren en cada uno de ellos.*

#### *Tamaño de proyecto*

*Todos los Géneros de proyectos turísticos tienen tamaños mínimos y máximos y una extensa gama de posibilidades intermedias, que pueden agruparse en rangos o escalas.*

*A partir de los límites mínimos o máximos es posible; primero estandarizar la superficie de los terrenos, definiendo sus medidas óptimas y mínimas, y segundo, establecer las condiciones técnicas que debe cumplir el área de localización, porque al combinar la naturaleza de cada proyecto con los diferentes tamaños que puede alcanzar, se producen variaciones en cuanto a las características y calidades que deben cumplir las áreas de la ciudad o del sitio natural, elegidos en primera instancia para construirlo.*

#### *Tipo de lugar*

*En la práctica sucede que el punto de partida es el lugar y otras el proyecto. Si se parte del lugar es posible que, debido a las características del mismo, resulte inútil buscar un terreno para localizar un proyecto determinado, porque es el lugar el que excluye al proyecto, como sucedería si se quiere ubicar una bolsa de estacionamiento en un barrio residencial alejado de las zonas de concentración de hoteles y comercios.*

<sup>97</sup> *Ibid.*, pp. 39-43.



*La posibilidad contraria (partir del proyecto) queda descartada por la idea de construir como ejemplo un centro de esquí en una zona montañosa con nevadas insuficientes.*

#### *Monto de la inversión*

*Principalmente en el área de las inversiones privadas, se presentan situaciones en las que el capital que la empresa decide destinar a una inversión en el sector no encuentra proyectos del tipo y tamaño que le interesan. A la inversa también sucede lo mismo, porque se dan casos en los que el tipo y el tamaño de los proyectos identificados exceden las posibilidades de financiamiento de las empresas interesadas.*

#### *Demanda*

*La demanda influye en la tarea de localizar un proyecto en el sentido de comprobar si las conclusiones a las que se llega son válidas para emplazar el proyecto elegido y para el tamaño seleccionado, porque a veces resulta que aunque en un sitio haya demanda suficiente, los clientes no se hacen presentes pues lo que falló fue la localización.*

*En otros casos lo que falló es la relación tamaño demanda porque el proyecto fue mal dimensionado a pesar de que urbanística y arquitectónicamente sea inobjetable.*

#### *Los proyectos turísticos*

*Para lograr la localización exitosa de los proyectos turísticos lo primero que debe hacerse es elegir a escala de todo el territorio del área del mercado que se está estudiando el mejor lugar donde ubicarse.*

*Por ejemplo si el proyecto fuera la construcción de un nuevo centro turístico de playa, como Cancún o Bahías de Huatulco, lo primero que hay que definir es en que costa va a estar, luego hay que identificar el mejor sector dentro de la costa elegida, después de la mejor playa de ese sector y finalmente el mejor sitio de esa playa. Este será el terreno del futuro centro turístico.*

*Por supuesto que desde el principio debe tenerse en cuenta el tamaño del proyecto, el monto de la inversión y la demanda; para definir en función del estudio de mercado cuál de los cuatro tipos de costa es el que tácticamente se adapta mejor al logro de la estrategia trazada.<sup>98</sup>*

<sup>98</sup> *Ibid.*, pp. 50-60.

## **6.4.- Criterio de dimensionamiento**

### **3A. ETAPA DIMENSIONAMIENTO.**

*Usualmente en la planificación urbano-turística los arquitectos proyectistas enfrentan la incógnita sobre la cantidad y tipo de servicios que deberá tener la propuesta de nueva creación, acudiendo a su experiencia o a su sentido común que no siempre acierta con lo necesario, equivocándose a veces por defecto y otras por exceso; pues se olvidan de algunos servicios mientras otros se dimensionan en exceso o se agregan equivocadamente.*

*El paso del tiempo la competencia y el mercado se encarga de sanear la oferta, tal es el caso que en muchos centros turísticos un alto porcentaje de negocios después de uno o dos años de funcionar cierran sus puertas para ser reemplazados por otros que entran en el mismo juego, y no porque correspondan a empresas mal administradas, sino porque el total de servicios supera la capacidad de compra de la demanda.<sup>99</sup>*

*El criterio presentado es el dimensionamiento de un desarrollo turístico de playa en el que se pueden deducir los tamaños de hoteles en sus diferentes rangos y el criterio de dimensionamiento para la integración de un desarrollo marítimo de embarcaciones.<sup>100</sup>*

Una vez que ya se identificó, se formuló y se propuso la localización del desarrollo turístico de playa se debe tener en consideración lo siguiente:

El desarrollo turístico no debe estar limitado exclusivamente al frente de la playa sino que se puede extender por lugares adyacentes alrededor del área de interés.

Un criterio de dimensionamiento de la infraestructura turística ha sido el que debe estar calculado en función a la capacidad de la playa.

Teórica y prácticamente la ocupación Standard en las playas de algunas ciudades importantes a nivel mundial ha sido el indicador para definir los coeficientes de capacidad Standard.

<sup>99</sup> *Ibid.*, p. 70.

<sup>100</sup> En este sentido se presenta para ejemplificar el dimensionamiento de un emplazamiento turístico, el criterio de cálculo basado en las normas y factores de libro: Manuel Baud and Fred Lawson, *Tourism and recreation development*, S/L, CBI Publishing Company, Inc., 1980.

La siguiente tabla nos muestra los valores usuales para la capacidad de ocupación de la playa y los metros cuadrados de construcción para la planeación de la infraestructura turística recomendable por metro cuadrado.

TABLA DE CAPACIDAD DE TURISTAS PARA LA PLAYA

CONCEPTO	M2 /PERS	PERS /M2 DE COSTA			M2 DE COSTA /PERSONA		
		ANCHO DE PLAYA			ANCHO DE PLAYA		
ELEMENTO		20 M	33 M	50 M	20 M	33 M	50 M
DENSIDAD PROMEDIO	3	6.5	11	16.5	0.15	0.1	0.05
PLAYA PUBLICA CERCA DE LA CIUDAD	5	4.00	6.5	10	0.25	0.15	0.1
PLAYA PUBLICA (PROMEDIO)	8	2.5	4	6	0.4	0.25	0.15
LUGAR DE TEMPORADA							
BAJO NIVEL DE CALIDAD	10	2	3.5	5	0.5	0.3	0.2
LUGAR DE TEMPORADA							
NIVEL MEDIO	15	1.5	2	3.5	0.75	0.45	0.3
LUGAR DE TEMPORADA							
CONFORTABLE	20	1	0.05	2.5	1	0.6	0.4
LUGAR DE TEMPORADA							
DE LUJO	30	0.7	1	1.5	1.5	0.9	0.6

Tabla de la fuente: Manuel Baud and Fred Lawson, *Turism and recreation development*, S/L, CBI Publishing Company, Inc., 1980.

TABLA DE EMPLEOS DIRECTOS GENERADOS POR CAMA -TURÍSTA

ELEMENTO	EMPLEOS POR CAMA-TURÍSTA
HOTEL GRAN TURISMO	1.0
****	0.6 - 0.9
***	0.4 - 0.6
**	0.3 - 0.4
*	0.2 - 0.3
CASAS DE HOSPEDAJE	0.1
VILLAS VACACIONALES	0.1 - 0.2
CAMPINGS	0.05
CASAS PARA TURISTAS	0.05
BOTES DE CRUGERO	0.2

TIPO	AREA DE CONSTRUCCION POR CAMA
HOTEL	15.0 - 30.0
HOTEL INTEGRADO	11.0 - 25.0
HOTELES Y CASAS PARA HUÉSPEDES	8.0 - 20.0
MOTELES	23.0 - 28.0
PARADEROS	11.0 - 13.0
VILLAS VACACIONALES SOCIALES	5.0 - 11.0
VILLAS VACACIONALES COMERCIALES	13.0 - 21.0
APARTAMENTOS EN MONTAÑA	7.0 - 17.0
APARTAMENTOS EN PLAYA	11.0 - 21.0
APARTAMENTOS DE SERVICIO	10.0
CUARTOS (POBLACIÓN DE SERVICIO)	5.0

INSTALACIONES	CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS EN M2
INSTALACIONES RECREACIONALES Y CULTURALES	0.1
DEPORTES BÁSICOS	0.2
TIENDAS	0.6 - 0.7
SERVICIOS CENTRALIZADOS	0.3
ADMINISTRACIÓN	0.2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR CAMA	1.5

Tabla de la fuente: Manuel Baud and Fred Lawson, *Turism and recreation development*, S/L, CBI Publishing Company, Inc., 1980.

En todo desarrollo de playa se deben considerar los siguientes aspectos con relación a la dimensión del desarrollo.

Temperatura promedio del aire, vientos dominantes, días soleados y otras condiciones climáticas que afectan el uso recreacional.

#### EN EL MAR

Temperatura del agua.  
Corrientes y transporte de litoral.  
Mareas.  
Oleaje.  
Ecología.  
Posible contaminación química al lugar.  
Posibles atractivos (Islas, corales, fauna marina, condiciones para pesca, surfing, ski acuático, etc.).

#### RAMALES

Material y estabilidad.  
Inclinación y regularidad del fondo.

#### PLAYA

Material (Granulometría, color, homogeneidad, pureza, salinidad, etc.)  
Estabilidad (erosión con los vientos, mar, corrientes, turbiedad).  
Ancho y longitud.

#### PROFUNDIDAD DE LA PLAYA

Paisajes marinos.  
Geomorfología ( vientos, temperatura y humedad.)  
Vegetación y microclima  
Protección necesaria hacia la degradación. (Plantando, cubriendo, controlando o protegiendo etc.)

#### CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO PARA LA PLANEACIÓN Y COLOCACIÓN DE EMBARCADEROS

La primera estimación del embarcadero debe ser considerada para 75 o 100 botes por Ha. más un espacio equivalente para el estacionamiento de autos y botes en reparación.

El tamaño mínimo para un embarcadero debe ser de 150 a 250 botes.

La distancia entre muelles de eje a eje debe ser de 4 a 4.5 veces la longitud de los botes.

Las plazas reservadas para los botes a lo largo de los muelles debe ser de 2.5 a 5.0 m, el promedio de 3.5 m

La orientación de los muelles será perpendicular a la dirección donde prevalezcan los vientos.

Los muelles deben contar con todas las conexiones de servicios de infraestructura (agua potable, electricidad, etc.)

En los puertos deben estar separadas las áreas para botes de pesca, con los de visitantes.

El yatismo puede ser una solución a las necesidades acuáticas de recreación deportiva.

#### Ejemplo:

Para conocer la capacidad de un desarrollo recreacional de playa se procede como sigue:

El desarrollo turístico emplazado a lo largo de una playa de 10 Km. de longitud con un ancho promedio de playa de 30 mts. se calcula la capacidad deseada.

$$\text{Entonces} = 10000 \times 30 = 300,000 \text{ m}^2.$$

300,000 / metros cuadrados por persona de acuerdo al nivel y a la clasificación deseada

$$300000 / 8.0 = 41250 \text{ turistas}$$

A partir de ésta cantidad de turistas en su máxima demanda se puede dimensionar de una manera inicial el desarrollo turístico, proponiendo para ello la densidad de cuartos por hectárea definido por el número de camas requeridas.

El número de camas se estimará de 2/3 de la cantidad de turistas;

$$41250 \times 2 = 82500$$

$$82500 / 3 = 27500 \text{ camas aproximadamente}$$

El número de cuartos se estimará con la relación de 2/3 de la cantidad de camas;

$$27500 \text{ camas} \times 2 = 55000$$

$$55000 / 3 = 18333 \text{ cuartos aproximadamente}$$

La densidad promedio por hectárea será a razón de;

$$18333 / 33 = 555 \text{ cuartos por hectárea.}$$

Las densidades de los usuarios con relación a la extensión de cualquier sitio turístico serán cubiertas por la demanda de la construcción planeada requerida por el número de visitantes más los residentes permanentes que de cierta forma tendrán que ser provistos de las instalaciones necesarias para su estadía.

#### 6.5.- Metodología y alcances de proyecto ejecutivo.

#### 4ª ETAPA DESARROLLO DEL PROYECTO.

El método recomendado está basado en los procesos de planificación urbano-arquitectónica donde se vierten las experiencias de trabajos realizados en el campo profesional y que a continuación se detallan los alcances.<sup>101</sup>

#### DIAGNÓSTICO INTEGRADO DEL SITIO

- Pendientes
- Suelos
- Hidrografía
- Vegetación
- Clima
- Elementos del paisaje
- Aspectos socio-económicos
- Accesibilidades
- Infraestructura
- Otros.

#### RELACIÓN CON OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN

- Local
- Municipal

<sup>101</sup> Esta metodología ha sido el resultado de las experiencias de la planificación de proyectos realizados de manera personal.

- Estatal

REVISIÓN DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE  
De acuerdo a cada caso específico

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE MODELOS ANÁLOGOS

PROGRAMA DE NECESIDADES REFERENCIAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS

RELACIONES FUNCIONALES Y ESTUDIOS ERGONOMETRICOS

DETERMINACIÓN DEL PROGRAMA

ESQUEMAS CONCEPTUALES

CRITERIOS DE DISEÑO

ANÁLISIS DE LOS VALORES ESTÉTICOS, INTEGRACIÓN PLÁSTICA DE LA SOLUCIÓN CON EL CONJUNTO Y EL ESPACIO

MODELOS CONCEPTUALES

EVALUACIÓN DEL PARTIDO URBANO-ARQUITECTÓNICO

DEFINICIÓN DEL ANTEPROYECTO

- Aspectos Funcionales
- Aspectos Formales
- Aspectos Perceptuales

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD, TERRENO Y FINANCIAMIENTO

RECURSOS, MODELO DE INVERSIÓN Y ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO

EVALUACION FUNCIONAL Y FORMAL DE L PROYECTO EJECUTIVO

ANÁLISIS DEL CRITERIO CONSTRUCTIVO

Sólo con propuestas para una infraestructura urbana y arquitectónica ordenada con consideraciones a largo plazo se puede propiciar un desarrollo sustentable adecuado y exitoso, que genere vida en todos sus

espacios: los públicos, los íntimos, los de servicio y por consecuencia mejores emplazamientos y consecuentemente, mejores ciudades.

De acuerdo con las políticas económicas derivadas de los distintos sectores del mundo los emplazamientos turísticos deben distinguirse por su ordenamiento y carácter arquitectónico divididos en distintos niveles.

Desde los pequeños hoteles hasta los grandes emplazamientos se dividen en categorías representadas por estrellas.

Hotel 1 estrella.  
Hotel 2 estrellas.  
Hotel 3 estrellas.  
Hotel 4 estrellas.  
Hotel 5 estrellas.  
Hotel gran turismo.

En esta escala se van clasificando los hoteles y centros turísticos por su infraestructura arquitectónica, su nivel de servicios y por su ubicación.

Es por ello que una vez conocido el proceso metódico por medio del cual podemos plantear urbanísticamente un centro turístico de playa, se puede determinar el dimensionamiento de la infraestructura arquitectónica calculada en función de los rangos mínimos que se establecen en documentos de apoyo para la planeación y documentos guía para la aprobación de proyectos como es el caso de FONATUR Y SECTUR.

Es conveniente resaltar que ambas instituciones han establecido áreas mínimas de la habitación y el baño, pero para efectos de este documento, se han complementado las demás áreas funcionales con números paramétricos que permitan estructurar la totalidad de las áreas requeridas en el diseño de hoteles.

El área mínima requerida por la Secretaría de Turismo es aplicable tanto a las soluciones arquitectónicas de hoteles horizontales como verticales.

El rango máximo de áreas ha sido calculado en base a promedios de áreas funcionales de hoteles que han sido analizados financiados por FONATUR. Estas áreas se estima que son lo suficientemente representativas como para proponerlas como áreas máximas; se incluyen los datos para proyectos con soluciones horizontales y verticales.

Para el análisis de un Hotel se seleccionó en primera instancia la categoría cuatro estrellas de 100 cuartos, por consiguiente el

dimensionamiento y la dosificación de espacios y servicios está referida a ese número rector.

Para el cálculo de otras categorías se deberá consultar; Criterios Básicos de Diseño Para un Hotel de Cuatro Estrellas (elegir categoría según se requiera), editado por Fonatur.

Tabla de resumen de áreas general

ÁREA CONSTRUIDAS	RANGOS DE ÁREAS							
	MINIMOS				MAXIMOS			
	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B		ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B	
	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%
• ÁREA DE HABITACIONES	2 500.00	38	2 500.00	36	2 867.00	42	2 867.00	40
• ÁREAS PÚBLICAS	1 459.26	23	1 844.26	27	1 468.71	22	1 853.71	26
• ÁREAS DE SERVICIO	1 273.91	20	1 273.91	19	1 254.32	18	1 254.32	17
• ÁREA DE ESTACIONAMIENTO			1 227.00	18	1 227.00	18	7 227.00	17
• CUBIERTO <sup>102</sup>			1 227.17	19				
<b>TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>6 460.17</b>	<b>100</b>	<b>6 845.17</b>	<b>100</b>	<b>6 817.03</b>	<b>100</b>	<b>7 202.03</b>	<b>100</b>
<b>ÁREAS EXTERIORES</b>								
• ÁREAS RECREATIVAS								
ALBERCA	72.00	46	72.00	46	80.00	48	80.00	48
JARDINES Y ANDADORES	<b>DE ACUERDO</b>		<b>AL</b>		<b>PROYECTO</b>		<b>ARQUITECTONICO</b>	
• ÁREA DE SERVICIO								
ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	85.00	54	85.00	54	85.00	52	85	52
<b>TOTAL DE ÁREAS EXTERIORES</b>	<b>157.00</b>	<b>100</b>	<b>157.00</b>	<b>100</b>	<b>165.00</b>	<b>100</b>	<b>165.00</b>	<b>100</b>
<b>ALTERNATIVA A: SOLUCIÓN DE PROYECTO VERTICAL CON PLANTA TIPO EN BOBLE CRUJIA DE CUARTOS</b> <b>ALTERNATIVA B: SOLUCIÓN DE PROYECTO HORIZONTAL CON PLANTA TIPO EN CRUJIA SENCILLA DE CUARTOS</b>								

Tabla. FONATUR, Diseño Para un Hotel de cuatro estrellas.

<sup>102</sup> Incluye circulaciones de vehículos, en cada caso habrá que consultar el reglamento de construcción local.

Tablas de resumen de áreas por locales

LOCAL	RANGOS DE AREAS							
	MINIMOS				MAXIMOS			
	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B		ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B	
	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO
<b>• ZONA HABITACIONES</b>								
1. HABITACIONES DE HUES.	1 701.00	17.01	1 701.00	17.01	1 886.00	18.86	1 886.00	18.86
2. VESTIDORES DE HUESPEDES	399.00	3.99	299.00	3.99	432.00	4.32	432.00	4.32
3. BAÑOS DE HUESPEDES	400.00	4.00	400.00	4.00	517.00	5.17	517.00	5.17
4. DUCTO DE INSTALACIONES					32.00	0.32	32.00	0.32
<b>TOTAL DE AREA HABITACIONES:</b>	<b>2 500.00</b>	<b>25.00</b>	<b>2 500.00</b>	<b>25.00</b>	<b>2 867.00</b>	<b>28.67</b>	<b>2 867.00</b>	<b>28.76</b>
<b>• ZONA HABITACIONES</b>								
5. PORTICO ACCESO	135.00	1.35	135.00	1.35	150.00	1.50	150.00	1.50
6. LOBBY (50 PERSONAS)	45.00	0.45	45.00	0.45	60.00	0.60	60.00	0.60
7. LOBBY-BAR (OPCIONAL) (20 ASIENTOS)	36.00	0.36	36.00	0.36	40.00	0.40	40.00	0.40
8. RESTAURANTE (90 ASIENTOS)	102.60	1.03	102.60	1.03	152.00	1.52	152.00	1.52
9. BAR (40 ASIENTOS)	61.43	0.61	61.43	0.61	68.26	0.68	68.26	0.68
10. SALON DE BANQUETES Y CONVENCIONES O SALON DE USOS MULTIPLES (200 PERSONAS PROMEDIO)	270.00	2.70	270.00	2.70	300.00	3.00	300.00	3.00
11. CONCESIONES (25 PERSONAS POR LOCAL)	40.86	0.41	40.86	0.41	45.40	0.45	45.40	0.45
12. SANITARIOS DE PUBLICO	31.44	0.31	31.44	0.31	34.93	0.35	34.93	0.35
13. CIRCULACIONES DE CUARTOS	448.00	4.48	833.00	8.33	448.00	4.48	833.00	8.33
14. CIRCULACIONES DE AREAS PUBLICAS	288.93	2.89	288.93	2.89	170.12	1.70	170.12	1.70
<b>TOTAL DE AREAS PUBLICAS</b>	<b>1 459.26</b>	<b>14.59</b>	<b>1 844.26</b>	<b>18.44</b>	<b>1 468.71</b>	<b>14.68</b>	<b>1 853.71</b>	<b>18.53</b>

• ALTERNATIVA A: SOLUCION DE PROYECTO VERTICAL CON PLANTA TIPO EN DOBLE CRUJIA DE CUARTOS  
• ALTERNATIVA B: SOLUCION DE PROYECTO HORIZONTAL CON PLANTA TIPO EN CRUJIA SENCILLA DE CUARTOS  
Tabla. FONATUR, Diseño Para un Hotel de cuatro estrellas.

NOTA: HOTEL TIPO 100 CUARTOS, EL AREA DE TERRAZA DE CUARTOS NO ESTA CONSIDERADA, SU UTILIZACION SERA DETERMINADA DE ACUERDO AL LUGAR Y AL PROYECTO.

LOCAL	RANGOS DE AREAS							
	MINIMOS				MAXIMOS			
	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B		ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B	
	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO
<b>• ZONA DE AREAS DE SERV.</b>								
15. REGISTRO	18.90	0.19	18.90	0.19	21.00	0.21	21.00	0.21
16. OFICINAS	75.60	0.76	75.60	0.76	84.00	0.84	84.00	0.84
17. LAVANDERIA, TINTORERIA	45.00	0.45	45.00	0.45	50.00	0.50	50.00	0.50
18. COCINA	170.68	1.71	170.68	1.71	189.65	1.90	189.65	1.90
19. ROPERIA CENTRAL	81.00	0.81	81.00	0.81	90.00	0.90	90.00	0.90
20. ROPERIA DE PISO DE CUARTOS	73.09	0.73	73.09	0.73	81.21	0.81	81.21	0.81
21. SERVICIO DE EMPLEADOS								
• COMEDOR EMPLEADOS	29.70	0.30	29.70	0.30	33.00	0.33	33.00	0.33
• BAÑOS Y VEST. DE EMPLEADOS HOM. Y MUJ.	71.37	0.71	71.37	0.71	79.30	0.79	79.30	0.79
22. ALMACEN GENERAL	114.03	1.14	114.03	1.14	126.70	1.27	126.70	1.27
23. CUARTO DE MAQUINAS	138.92	1.39	138.92	1.39	154.35	1.54	154.35	1.54
24. ESCALERAS SERV. y ELEV <sup>103</sup>	128.23	1.28	128.23	1.28	128.23	1.28	128.23	1.28
25. TALLER DE MANT GRAL	63.00	0.63	63.00	0.63	70.00	0.70	70.00	0.70
26. CIRCULACIONES AREAS DE SERVICIO	246.39	2.65	246.39	2.65	146.88	1.47	146.88	1.47
<b>TOTAL AREAS DE SERVICIO</b>	<b>1 273.91</b>	<b>12.75</b>	<b>1 273.91</b>	<b>12.75</b>	<b>1 254.32</b>	<b>12.54</b>	<b>1 254.32</b>	<b>12.54</b>
<b>• ZONA DE ESTAC. CUBIERTO</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>
27. ESTAC. CUBIERTO <sup>104</sup>	1 227.00	12.27	1 227.00	12.27	1 227.00	12.27	1 227.00	12.27
<b>TOTAL AREA DE ESTAC. CUBIERTO</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>	<b>1 227.00</b>	<b>12.27</b>
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	<b>6 460.17</b>	<b>64.61</b>	<b>8 845.17</b>	<b>68.46</b>	<b>6 817.03</b>	<b>68.16</b>	<b>7 202.03</b>	<b>72.01</b>

ALTERNATIVA A: SOLUCION DE PROYECTO VERTICAL CON PLANTA TIPO EN DOBLE CRUJIA DE CUARTOS  
ALTERNATIVA B: SOLUCION DE PROYECTO HORIZONTAL CON PLANTA TIPO EN CRUJIA SENCILLA DE CUARTOS  
Tabla. FONATUR, Diseño Para un Hotel de cuatro estrellas.

LOCAL	RANGOS DE AREAS							
	MINIMOS				MAXIMOS			
	ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B		ALTERNATIVA A		ALTERNATIVA B	
	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO	M2	M2/CTO
<b>• ZONA DE AREA EXTERIOR</b>								
28. ALBERCA	72.00	0.72	72.00	0.72	80.00	0.80	80.00	0.80
29. JARDINES Y ANDADORES DE ACUERDO CON EL PROYECTO ARQUITECTONICO	85.00	0.85	85.00	0.85	85.00	0.85	85.00	0.85
30. ANDEN CARGA Y DESCARGA	157.00	1.57	157.00	1.57	165.00	1.65	165.00	1.65
<b>TOTAL DE AREAS EXTERIORES</b>								

ALTERNATIVA A: SOLUCION DE PROYECTO VERTICAL CON PLANTA TIPO EN DOBLE CRUJIA DE CUARTOS  
ALTERNATIVA B: SOLUCION DE PROYECTO HORIZONTAL CON PLANTA TIPO EN CRUJIA SENCILLA DE CUARTOS  
Tabla. FONATUR, Diseño Para un Hotel de cuatro estrellas.

<sup>103</sup> Para más de 4 niveles.

<sup>104</sup> Incluye circulaciones de vehículos, en cada caso habrá que consultar el reglamento de construcción local.

### 6.6.- Posibles impactos, riesgos al Medio Ambiente.

Todo desarrollo turístico que se construye de una manera espontánea y no planeada, trae consigo una mezcla caótica de actividades urbanas, generando con ello conflictos serios a los habitantes en términos de tránsito, contaminación y desajustes psicológicos, que se traducen respectivamente en graves costos sociales por la pérdida de horas-hombre destinadas a la transportación, deterioro de la salud pública y la poca identificación con los lugares en que reside o trabaja.

Además un desarrollo turístico no planeado puede carecer de atractivo estético, y a veces funcional, dando por resultado un diseño híbrido que provoca indiferencia formal.

Una construcción amorfa no puede producir una imagen clara de pertenencia a un contexto urbano; por lo tanto, la comunidad no desarrolla un arraigo por el lugar donde vive o trabaja.

Es por eso que se requiere de un estudio especializado en materia ecológica tal como la manifestación de impacto ambiental que nos permita identificar las posibles repercusiones causadas a la zona donde se localizará un desarrollo turístico de gran importancia.

Ahora bien, los principales aspectos que debe incluir el estudio en materia de deterioro del medio ambiente son:

#### DEFORESTACIÓN Y EROSIÓN

*La principal fuente deforestación puede ser causada por incendio, siendo los mas frecuentes los de origen natural.*

*La deforestación de los manglares se puede presentar de manera puntual en algunas zonas donde los desarrollos turísticos pretendan asentarse en zonas protegidas como los grandes esteros y santuarios de aves.*

*La eliminación de pastos marinos y algas en lagunas que no puedan ser agradables a la vista o al tacto en playas y dunas, pueden atentar contra un hábitat específico de innumerables organismos acuáticos y con ello pueden dejar fuera a los filtros biológicos, que dan transparencia y colorido al paisaje.*

#### BANCO DE MATERIALES

*La demanda constante de materiales regionales como suelo vegetal, maderas, etc., para la construcción, representa un factor muy importante de deforestación y fuente de contaminación de aire a largo plazo.*

*Adicionalmente con el abandono gradual de esta actividad, se puede presentar una degradación del paisaje natural en el sitio específico donde fue explotado.*



*Marina en Palma de Mallorca, Isla de Mallorca, España donde se muestra la gran concentración de hoteles y desarrollos inmobiliarios frente a la marina.  
Foto. Webshots Desktop.*



*Marina en Atenas, Grecia, no importa el país que sea, siempre se combinan las actividades náuticas con actividades terrestres en el sistema económico de un centro turístico de playa.  
Foto. Webshots Desktop.*

#### CALIDAD DEL AGUA

*La calidad del agua puede verse afectada notablemente por el crecimiento constante del centro de población generado por el polo turístico en cuestión, y que por carencia de drenaje y sistemas de tratamiento, afecten con agua residual los acuíferos del entorno.*

#### DISPOSICION DE RESIDUOS SÓLIDOS

*Los depósitos a cielo abierto, así como el procedimiento utilizando relleno sanitario, provocan infiltración de lixiviados, contaminando los mantos acuíferos.*

#### PERDIDA DE PLAYAS

*Con la modificación de la configuración natural de las playas por el constante crecimiento urbano puede quedar vulnerable la estabilidad de las playas arenosas, pudiendo tener pérdidas o modificaciones del litoral.*

#### DETERIORO DEL PAISAJE

*El no contar con un estudio paisajístico y con la presencia de numerosos anuncios, antenas, cables e irregularidad en el uso del suelo pueden deteriorar el paisaje y las principales avenidas de los desarrollos.<sup>105</sup>*

#### 6.7.- Recomendaciones y estrategias de mitigación.

En general para la implementación de cualquier centro o emplazamiento turístico se requiere de políticas ecológicas que contengan como materia esencial la protección de áreas naturales para la preservación de la biodiversidad fundamental de la región.

Debe contener también medidas para la conservación que permita el desarrollo y aprovechamiento racionalizado de los recursos de la zona, favoreciendo la protección y mantenimiento de las poblaciones animales y vegetales.

La protección debe implicar un uso pasivo con fines recreativos, científicos y ecológicos.

Deben proponerse medidas de mejoramiento, restauración y protección regulada con usos del suelo compatibles, tales como actividades recreativas de bajo impacto y usos turísticos de baja densidad en la ocupación del suelo y carga ambiental, unidades de producción organizadas con un esquema de racionalidad ecológica.

*Otras medidas alternativas y compatibles serán la aplicación de zonas verdes de salvaguarda o amortiguamiento contra la contaminación urbana, expansión urbana, reservas territoriales, franjas de separación entre usos incompatibles, zonas de recarga de mantos acuíferos, zonas de recreación activa y pasiva, turismo de baja densidad, equipamientos especiales, etc.*

*Cualquiera de estas actividades como ya se mencionó deberá ser avalada por una manifestación de impacto ambiental.<sup>106</sup>*

<sup>105</sup> El estudio sobre los posibles impactos al medio ambiente son un resumen del capítulo 2.5, Ecología y Desarrollo Sustentable del libro: *Estrategia de Desarrollo...*, op. cit., pp. 42-43.

<sup>106</sup> El estudio sobre los lineamientos y medidas de mitigación para apoyar el medio ambiente son un ensayo personal del capítulo 2.5 Ecología y Desarrollo Sustentable del libro: *Ibid.*, p. 73.



## CAPÍTULO 7

### 7.- ANÁLISIS DE UNA PROPUESTA DE IMPLEMENTACIÓN DE UN ANTEPROYECTO TURÍSTICO EN MÉXICO (El concepto de marina)

#### 7.1.- Introducción.

En apoyo a la actual política de fomento al turismo y como alternativa viable para la generación de divisas y empleos, así como la adecuada explotación de nuestros recursos naturales, a continuación se presenta el anteproyecto de un desarrollo turístico integralmente planeado en San José del Cabo, Baja California Sur: La "Marina San José del Cabo".

El emplazamiento turístico, se proyectó en una superficie que reúne las condiciones favorables y elementos naturales para la construcción de una marina con desarrollo inmobiliario adosado.

#### LA IMPLEMENTACIÓN.

El área seleccionada presenta las ventajas siguientes:

- A. Es un área cercana a otros emplazamientos turísticos y tiene la cercanía a las redes de comunicaciones.
- B. Tiene un gran potencial en atractivos de gran calidad paisajística.

Para lograr el proyecto adecuado con una buena planificación de la planta turística se consideraron los siguientes factores:

1. El tamaño del proyecto, medido por el número de habitantes permanentes y transitorios (los turistas simultáneos).
2. Las condiciones del suelo, lo que implicó analizar la topografía, la calidad del suelo, los estudios de batimetría para el análisis de dragado, las fuentes de provisión de agua potable, los escurrimientos naturales y el microclima en cuanto al régimen de vientos lluvias y asoleamiento.
3. Las condiciones de compra y precio del terreno propiedad de FONATUR bajo esquemas de corridas financieras que permitan un sistema de recuperación económica rentable.

Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto turístico-residencial la propuesta funcional está desarrollada con el método descrito en el capítulo anterior donde se han utilizado los conceptos básicos.

#### EL DIMENSIONAMIENTO.

Para dimensionar el emplazamiento se tuvo en cuenta:

1. El número de habitantes.
2. El sistema de alojamiento.
3. La normatividad vigente.

#### LA ZONIFICACIÓN

Se desarrollaron tres propuestas de anteproyecto las cuales se zonificaron en 45.9, 79.9 y 75.76 has., respectivamente.

En cada propuesta se considero el trazado de la estructura vial, energía, abastecimiento de agua y desagües, la asignación de densidades de cada zona y la planificación del centro por etapas.

Estas tres alternativas se evaluaron a partir del diseño esquemático del planteo urbano, el anteproyecto de las obras arquitectónicas, el cálculo de los costos de cada una de las etapas de construcción, el pronóstico de los ingresos globales y su desagregación por subproyectos, quedando elegida la alternativa b por su rentabilidad y por ser la solución más eficiente.

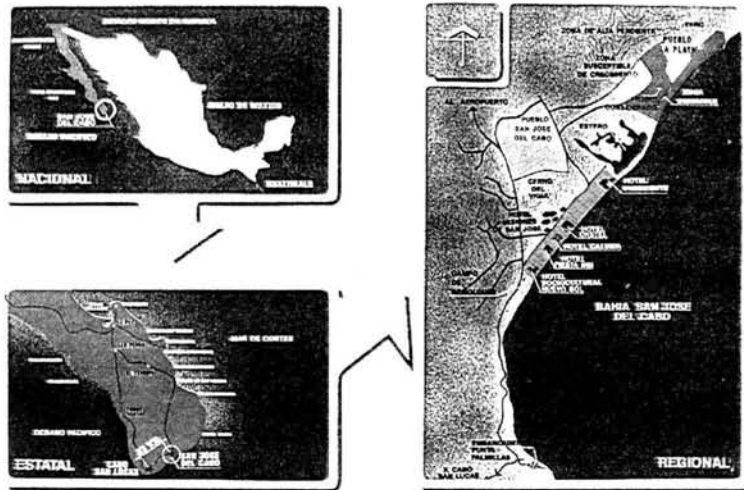
Una vez elegida la propuesta se desarrollo el plan maestro donde paralelamente se desarrollaron los siguientes estudios auxiliares para completar la investigación requerida a fin de lograr el diseño final y la implementación del proyecto: Estudio de mercado, estudio ecológico, estudio paisajista, estudio urbanístico y estudios de ingeniería.

A continuación se describe el proceso de trabajo conceptual desarrollado para lograr los resultados finales del plan maestro.

Como su nombre lo indica, este complejo estará soportado por una Marina con capacidad de 500 embarcaciones aproximadamente, la cuál a su vez estará conformada por un desarrollo inmobiliario compuesto por villas, condominios, lotes residenciales y comerciales.

Paralelamente a la actividad náutica, se proponen servicios de apoyo al turismo como: club de playa, área comercial tipo pueblito, club de yates; así mismo como la construcción de un hotel de 5 estrellas con capacidad de 354 cuartos.

Especial importancia reviste la adecuación del medio natural al proyecto; debido a esto se propone integrar un campo de golf al desarrollo. Se pretende de esta manera, crear un foco turístico de apoyo a la actividad náutica como parte del programa náutico nacional.



## 7.2.- Objetivos del desarrollo.

Con objeto de establecer las directrices que deberá cumplir el desarrollo de la Marina "San José del Cabo" a efecto de garantizar y justificar su implantación como proyecto turístico, se enuncian a continuación los siguientes objetivos del desarrollo.

- **Impulso al turismo náutico tanto nacional como extranjero.**
- **Participación de la marina "San José del Cabo" en el proyecto nacional de escaleras náuticas.**
- **Atención al turismo norteamericano que presenta alto nivel de saturación en sus puertos marítimos.**
- **Marina "San José del Cabo" como opción de abastecimiento de combustible servicios y resguardo.**

- **Creación de un número importante de empleos directos e indirectos.**
- **Diversificación del producto turístico en marinas, mediante la opción de adquirir un bien raíz (villas, condominios, lotes residenciales y comerciales).**
- **Preservar el medio ecológico natural como parte del esquema de desarrollo.**
- **Creación de un campo de golf integrado al desarrollo para mantener un adecuado equilibrio entre áreas verdes y construidas.**

## 7.3.- Condicionantes físicas.

La zona de proyecto se encuentra ubicada en el estado de Baja California Sur, con posición geográfica 23°3' de latitud norte, y 109°41' longitud Oeste, con frente al mar de Cortés y a una distancia de 33 kms. a Cabo San Lucas y 183 kms. a la Ciudad de La Paz.

El predio se localiza bordeando a la localidad "La Playa" y se encuentra ocupando una extensión de 45.9 has., sobre terrenos propiedad de FONATUR.

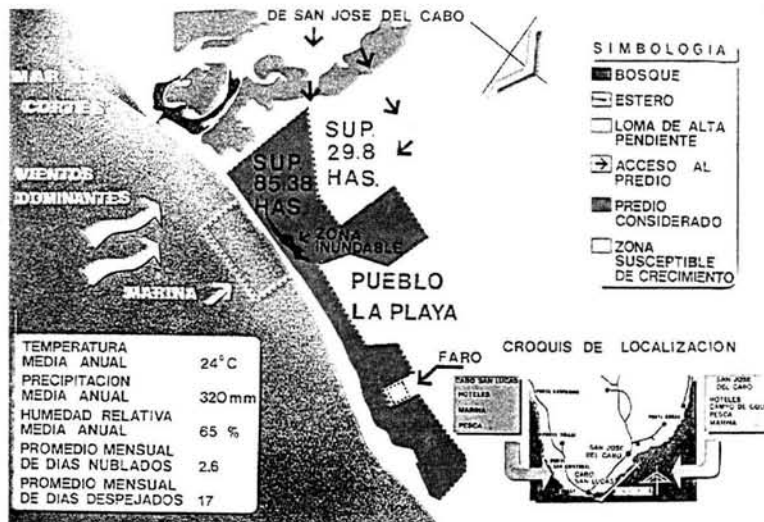
La temperatura media anual en la zona es de 24° C, la precipitación media anual de 320 mm., con una humedad relativa del 65%; el promedio mensual de días despejados es de 17 y el de días nublados es de 2.6.

Los vientos dominantes provienen del Este.

La comunicación al predio se hace a través de un camino de terracería, que es el que comunica también a San José del Cabo con la localidad de "La Playa".

El predio debido a su topografía presenta zonas inundables próximas a la playa así como vegetación que cubre la mayor parte de su superficie.

Tanto el predio como su zona de playa respectiva no presentan un uso específico. El estado de conservación natural es óptimo.

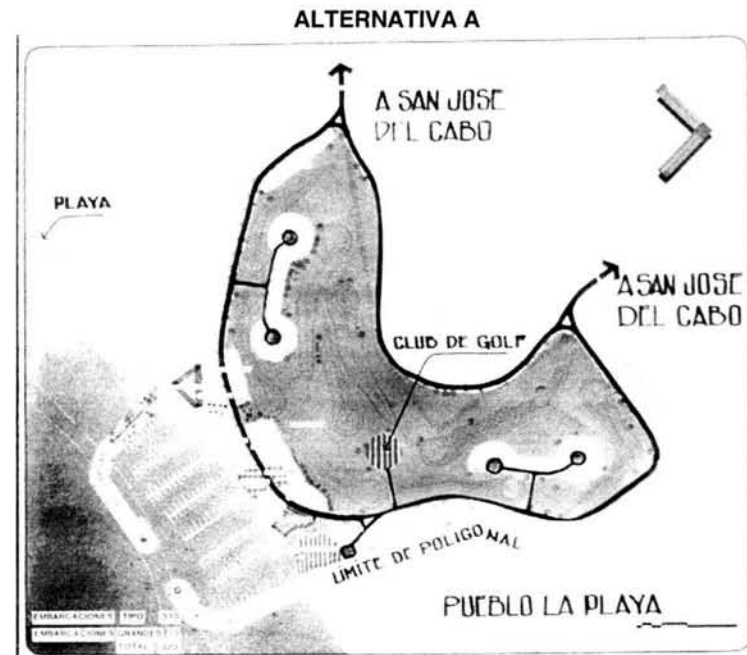


**7.4.- Propuestas alternativas.**

Como resultado de una investigación de mercado realizada por una empresa de consultoría de valuación inmobiliaria se tienen las siguientes recomendaciones como resultado del estudio:

1. El 90% de las ofertas de inmuebles, tanto condominiales como residenciales, están dirigidos al mercado de extranjeros, principalmente norteamericanos.
2. No se detectó un fraccionamiento Residencial para clase media y media alta nacional en la zona.
3. De las áreas con posibilidades de comercializar, iniciar con la zona destinada a vivienda residencial, como factor detonante del desarrollo Inmobiliario, residencial condominial, para lotes de mayor dimensión y mejor ubicación, como segunda etapa.
4. La segunda etapa se destinará a lotes condominiales con superficie por departamento de 75.00 m2 como promedio.
5. La zonificación del predio deberá comprender varios productos, que deben responder a la demanda.

6. La zona hotelera será desarrollada a partir de la primera etapa logrando con esto reforzar el desarrollo inmobiliario comercial y de servicios en el perímetro del cuerpo de la marina.
7. Se considera una marina donde puedan atracar barcos de turistas que practiquen el yatismo y la pesca deportiva que se realiza como actividad de concurso mensual y final anual, con ello se podrán satisfacer las demandas recreativas del turista visitante y el residente del centro turístico.
8. Se recomienda la construcción de un campo de golf para dotar de elementos recreativos que le den plusvalía al desarrollo de vivienda residencial.



Esta propuesta se desarrolla sobre un predio de 45.9 has que incorpora el siguiente uso del suelo:

1 lote hotelero con capacidad de 345 cuartos desplantados sobre un predio de 4.3 has. el cuál dispone de un frente de playa de 230 mts.



Lo anterior se analizó con la finalidad de aumentar el campo de golf a 18 hoyos y con ello adicionalmente ganar frente al mar para la extensión de la Marina, quedando el uso de suelo de la siguiente manera:

#### SE DESTINA

Un lote hotelero para 373 cuartos desplantado en una superficie de 4.66 has., disponiendo, al igual que en la alternativa "A" de un frente de playa de 230 mts.

Se conserva en esta alternativa el soporte a la actividad náutica mediante el uso comercial a lo largo del malecón y playa, uso que se ha incrementado hasta 1.056 has., dando a la extensión del bulevar el mismo tratamiento que en las demás variantes.

La zona destinada al uso condominial en Marina, se ha reducido con la finalidad de extender el campo de golf, sin embargo se ha incrementado a su vez el área destinada a uso condominial en el mismo campo.

Por otra parte y debido al aumento en la superficie de golf, se ha incrementado también, aunque no proporcionalmente, el área destinada a villas, compensando en forma global el número de superficies habitacionales rentables, de tal manera que se han añadido 578 cuartos disponibles en total.

El equipamiento turístico consistente en:

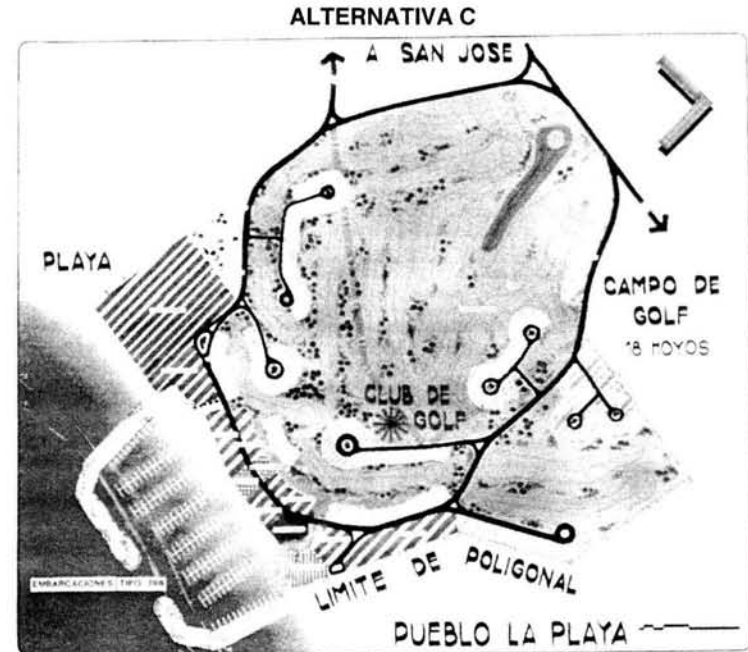
Club de playa, club náutico y zonas de avituallamiento se han mantenido en su conjunto.

En esta alternativa, a diferencia de la alternativa D, que a continuación se detalla, la Marina se ha extendido al noreste con la finalidad de incrementar el número de alojamiento a embarcaciones tipo a 322 y el de embarcaciones grandes a 16 hasta alcanzar un total de 338 servicios de resguardo.

En este caso se ha incrementado la superficie del terreno a 75.76 has., considerando la posibilidad de adquirir pequeñas propiedades particulares al Oeste del predio original, con la mira de crecer el campo de golf a 18 hoyos permitiendo al mismo tiempo la centralización del conjunto.

La zona hotelera se ha disminuido en 0.312 has., con la finalidad de buscar un recorrido de las áreas condominiales que permiten una alta rentabilidad a corto plazo y por ende establecen una mayor liquides.

Se prevé un posible ajuste en la superficie comercial que no representa un cambio significativo en el conjunto, con la intención de favorecer el consumo de playa, golf y en el hotel.

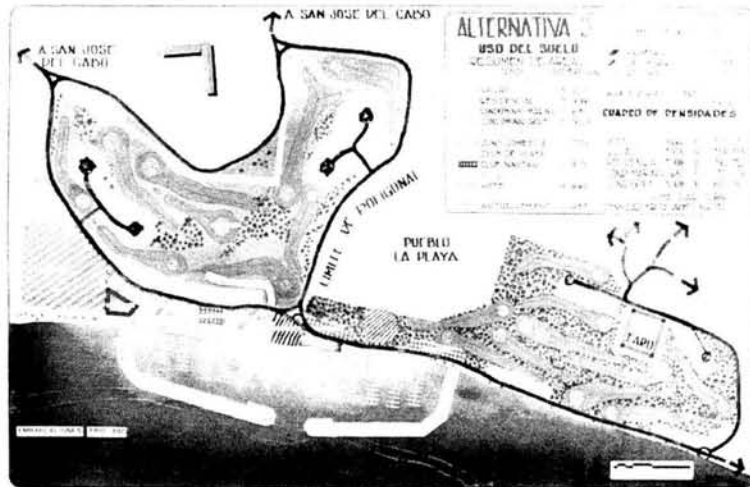


En cuanto al uso condominial en Marina y campos de golf, la superficie global se ha incrementado substancialmente permitiendo una mayor integración del conjunto al paisaje.

Se ha hecho un ajuste proporcional entre villas y lotes residenciales que pueden genera, por plusvalía, un mayor ingreso se ha logrado con ello un incremento global de 134 cuartos.

La Marina ha conservando el esquema de superficie planteado en la alternativa A aunque se ha limitado también en este caso (por las razones expuestas) el alojamiento ha embarcaciones grandes, aumentado con ello, el alojamiento a embarcaciones pequeñas hasta 398.

## ALTERNATIVA D



En esta proposición se mantiene el mismo esquema urbano que en la alternativa B, tanto en disposición como en superficie.

La variante en esta alternativa consiste en un crecimiento al noreste, aun mayor de la Marina misma a la que se le ha limitado el servicio a embarcaciones grandes (menos rentables para la Marina y con mayor autosuficiencia) permitiendo con ello el alojamiento de 500 embarcaciones pequeñas, sin tener que hacer con ello una gran inversión de infraestructura, dado que la longitud total de escolleras solamente se ha incrementado, con respecto a la alternativa A en 250 m., llegándose a un total de 950 m.

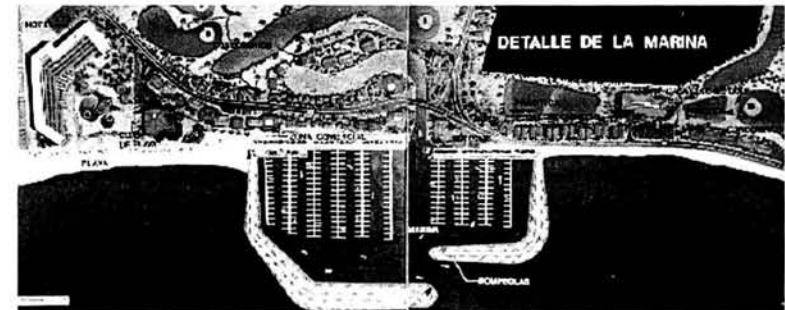
### 7.5.- Descripción de los componentes de la marina.

#### ZONA DE MARINA Y MALECÓN

Con objeto de crear un desarrollo turístico integral, se ha planeado conjuntar el cuerpo de la Marina con el Desarrollo Comercial e Inmobiliario propuesto a través de un malecón que permita la participación y convivencia comunitaria.

El uso comercial se dará a lo largo del malecón de la Marina y se ubicará en las plantas bajas de los edificios condominiales. Los usos permitidos propuestos para la zona comercial son:

- Boutiques
- Restaurantes al Aire Libre
- Renta y/o venta de artículos deportivos
- Agencias de turismo
- Banco
- Tiendas de abarrotes
- Venta de artesanías
- Farmacia



La liga peatonal para todas estas actividades se realiza a través de un sendero peatonal de 250 mts. aproximadamente, equipado con bancas, arriates, basureros, teléfonos, etc. como complemento a la actividad turística, se ha dispuesto al final del sendero de una palapa de grandes dimensiones que ofrezca la posibilidad de realizar múltiples actividades relacionadas con la Marina, como ceremonias de pesaje, premiación, bailes, exposiciones, banquetas, etc.

El carácter formal de las construcciones deberá ser regulado mediante un reglamento de diseño específico para el desarrollo.

### 7.6.- Descripción del plan maestro resultante.

El plan maestro del desarrollo turístico "Puerto Deportivo los Cabos" considera los siguientes elementos constituidos como parte del programa general:

1. Cuerpo de marina
2. Desarrollo Inmobiliario y Comercial

### 3. Campo de golf

#### 1. Cuerpo de marina

Constituido por un cuerpo de agua de 16 has., en donde se tiene una capacidad para albergar 500 embarcaciones menores dispuestas en 12 embarcaderos en forma de peine. Este espacio está limitado físicamente por medio de 2 escolleras mismas que se encuentran desplantadas en el nivel -6 mts. de profundidad. Para el dimensionamiento físico de muelles y escolleras se realizaron estudios especializados de ingeniería como: Batimetría, Transporte de Litoral y Corrientes Marinas, así como del subsuelo.

Para el diseño de muelles se han considerado como máximo embarcaciones de 45 pies de eslora y manga de 15 pies, dando como resultado superficies de amarre de 75.40 m<sup>2</sup>. El ancho de la plataforma que da acceso a los slips es de 2.20 mts., siendo el ancho de estos de 1.20 mts.

#### 2. Desarrollo Inmobiliario y Comercial

Como complemento a la actividad náutica y como parte del desarrollo turístico, se ha planteado un desarrollo inmobiliario circundante a un campo de golf de 18 hoyos.

Este desarrollo incorpora lotes hoteleros, lotes residenciales, condominiales y comerciales que ocupan en conjunto una superficie de 45 has.

### 3. Campo de Golf

Con el propósito de integrar el desarrollo al medio físico natural, así como el de establecer un adecuado balance entre áreas verdes y espacios construidos, se ha dispuesto un campo de golf de 18 hoyos como complemento a la actividad turístico-recreativa.

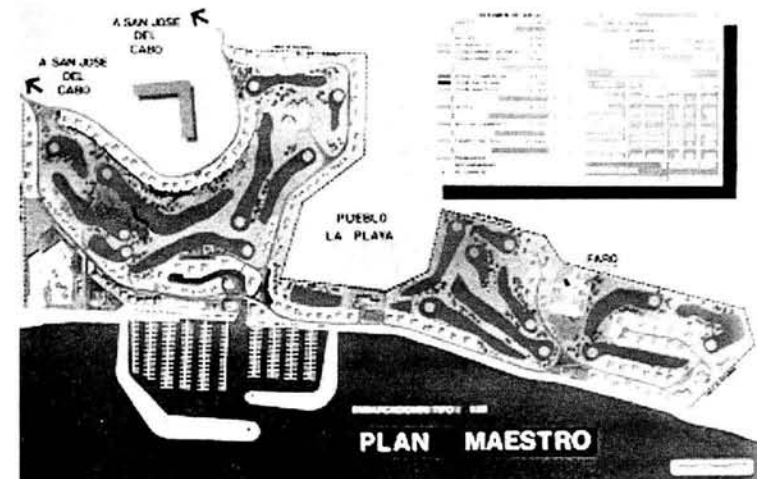
El campo de golf se divide en 2 campos de 9 hoyos comunicados a través de la casa club, esta disposición obedece a las condicionantes físicas del terreno de que se dispone.

Para el desplazamiento de jugadores a lo largo de los 18 hoyos se prevé un sendero peatonal, así como vehículos motorizados que permitan realizar la actividad cómodamente.

La vialidad se encuentra caracterizada por un circuito principal que bordea al campo de golf y que comunica y da acceso a las instalaciones

de la marina y por vialidades secundarias a zonas habitacionales integradas al campo de golf.

La superficie vial primaria es de 6.24 has., equivalente al 4% de la superficie total. La vialidad está formada por un cuerpo de 14 mts. de ancho, el cuál considera 1 carril por sentido, banquetas laterales y camellón central.



#### EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

En apoyo a la actividad turístico-recreativa, el plan maestro incorpora los siguientes usos:

1	club de yates	0.75
1	club de playa	1.26
1	zona comercial tipo pueblito	2.76
1	mirador (remodelación de faro existente)	1.00

La implantación de este equipamiento tiene como objetivo el dotar de vida propia al desarrollo y de apoyar a las actividades de la marina, para lo cual se han ubicado dichos elementos en zonas específicas que permitan su integración y comunicación con las zonas habitacionales y de alojamiento turístico.

Los senderos peatonales a la marina y que conforman el malecón estarán equipados con elementos de mobiliario urbano tales como:

Bancas, arriates, basureros, teléfonos públicos, puestos de periódicos, paradas de taxis y transportes turísticos.

**MARINA SAN JOSÉ DEL CABO**

ZONA MARINA	SUP/HA	DIMENSIÓN DE LOTE	No. LOTES	CUARTOS POR LOTE	TOTAL DE CTOS.
<b>FRENTE A MARINA</b>					
HOTEL CONVENCIONAL	5.08	DENSIDAD 80 CTOS/HA	1	406	406
VILLAS	-	-	-	-	-
RESIDENCIAS	-	-	-	-	-
CONDOMINIOS / COMERCIO	3.59	1,400 M2 (30 X 46 M)	25	16	400
<b>PUEBLITO</b>					
HOTEL	-	-	-	-	-
VILLAS	-	-	-	-	-
RESIDENCIAS	-	-	-	-	-
CONDOMINIOS	10.218	1,400 M2 (30 X 46 M)	73	16	1,168

**7.7.- Congruencia con la normatividad oficial.**

El Plan Maestro pretendió desde su origen apearse a las normas y reglamentos que para este tipo de desarrollos han formulado FONATUR y SEDESOL

Desde el momento de su planeación se tuvo los contactos con la dirección de normatividad y regulación ecológica de acuerdo a los comentarios preliminares sobre el proyecto se consideró que el proyecto de marina no presentaba problema alguno para su implantación, indicándose que la densidad para ese tipo de desarrollos no debería sobrepasar los 30 cuartos / ha. en la propuesta el plan maestro se maneja una densidad de 30 cuartos por ha.



Maqueta de la marina donde se aprecia la relación funcional entre las actividades náuticas con el desarrollo inmobiliario adosado.

Por otro lado se recomendó tener especial cuidado con el manejo de las aguas negras, para tal efecto el plan maestro prevé la utilización de la planta de tratamiento existente propiedad de fonatur. De esa manera se elimina la posibilidad de llegar a afectar al mar y el ecosistema tierra adentro.

**7.8.- Conclusiones finales.**

Haber abordado un tema tan apasionante como lo es la arquitectura turística en México además de educativo, resultó ser de gran utilidad, ya que a partir de la investigación a lo largo de la historia se han podido detectar los aciertos, los errores y las carencias evolutivas de desarrollo de nuestros principales lugares y centros turísticos de playa.

El haber realizado la investigación, nos hace pensar acertadamente sobre los grandes intereses políticos y económicos que han intervenido



en el desarrollo de esta infraestructura del país necesaria para la captación de divisas.

Se puede deducir con facilidad que la mayor parte de las decisiones han estado desligadas del compromiso profesional que se debe seguir para lograr un verdadero desarrollo planificado.

No hay que olvidar que a principios de los 70's con el proceso de reforma agraria, se detectó uno de los primeros detonadores del estancamiento de ciertos lugares de gran potencial turístico afectados por la falta de planes directores y ordenadores.

En cierto momento de la historia el proceso de la reforma agraria cumple un objetivo aparentemente benéfico; dejar en manos de fideicomisos las tierras con nula vocación agraria cuyos líderes campesinos no representaron una solución al desarrollo planificado de esos sitios, generando crecimientos anárquicos sin éxito turístico internacional ni nacional.

Algunos de esos sitios son Puerto Escondido en las costas de Oaxaca, Las playas de Tuxpan Veracruz así como algunos otros sitios de grandes extensiones territoriales a lo largo de nuestras playas del estado de Jalisco y Guerrero con gran riqueza natural.

Durante el sexenio del expresidente Carlos Salinas de Gortari se otorga a la gran mayoría de los campesinos los títulos de propiedad logrando con ello una gran especulación de la tenencia de la tierra y cambios de usos del suelo, tratándose de terrenos con vocación turística a lo largo de nuestras costas.

La realidad actual es que en México se ha dado un crecimiento lento del género arquitectónico turístico de calidad, dejando en manos de inversionistas extranjeros lo que queda de nuestras playas.

Muchos sitios que debieran ser explotados han quedado en el olvido por falta de recursos y proyectos de inversión que vengan a dar impulso a las poblaciones cercanas y con ello propiciar empleos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes como es el caso de barra de Navidad en el estado de Jalisco y poblaciones cercanas a las costas de Manzanillo, Colima.

Podría la arquitectura turística tener un futuro caótico siempre y cuando los lugares de gran riqueza potencial por sus recursos naturales y valores escénicos queden degradados por construcciones de baja calidad y con carencia de orden normativo.

Es por ello que se debe rescatar el uso del suelo de estos sitios, creando fideicomisos, impulsando a los inversionistas locales y sobre todo generando planes bien estructurados que incluyan todos los aspectos técnicos, económicos y sociales que permitan un desarrollo integral.

La tarea no se visualiza del todo simple sin embargo no todo ha sido fracaso pues Fonatur como institución del gobierno federal ha colocado en uno de los primeros sitios a nivel mundial a "Cancún" como centro turístico integralmente planificado.

Con esto podemos decir que en México aún se pueden rescatar valores en el área turística.

También se pueden rescatar procesos y métodos en el campo profesional para ser altamente competitivos en la oferta de infraestructura turística y lograr con ello el desarrollo, no solo de éste género arquitectónico aislado, sino con ello lograr el desarrollo de país, que coloque a México en uno de los que oferten los mejores desarrollos turísticos a nivel mundial.

Con éstas conclusiones surgidas a partir de la formulación de un escenario concebido hace ya más de 4 años, se demuestra que, para que un centro turístico tenga éxito, requiere la mejor calidad en la prestación de los servicios técnicos profesionales, tratando en lo posible de resolver con orden el crecimiento urbano, eliminando el uso indiscriminado y la sobre explotación de nuestros recursos naturales, generando empleos, respetando la ecología del lugar e incorporando al mundo global nuestros desarrollos sin temor al planteamiento de ideas nuevas.

Es posible que en un futuro pudiese haber nuevas conclusiones, y también sería posible que existan opiniones encontradas de lo que hoy por hoy es nuestra arquitectura turística.

Es por ello que lo que en siete capítulos se ha presentado, bien pudiera ser discutido desde diferentes puntos de vista más allá de los ámbitos arquitectónicos, y que para su concreción se necesitaría de algo más que una tesis de arquitectura.

Se necesitaría de nuestra voluntad más allá de buenas intenciones y nuestro quehacer como arquitectos.

Estos siete capítulos presentados nos han dejado conocer la actividad turística de los principales centros de playa en México, además de que a través de ellos se presentó la evolución histórica y los métodos de planificación.

Nos han dejado conclusiones de un método de diseño propuesto ya que incluye criterios, parámetros y recomendaciones urbano- arquitectónicas para la implementación y evaluación de proyectos reales.

En el marco de referencia de esta tesis se mencionó que de acuerdo a toda la información presentada a partir de la investigación, ésta tesis puede ser la base de futuros trabajos, aunque yo se que la arquitectura diseñada en el universo de los arquitectos tiene suficientes grados de libertad para poderse dirigir desde distintas direcciones, ésta tesis de grado contiene el material necesario para resolver serias dudas de diseño.

El presente trabajo ha cumplido con las expectativas propuestas en el protocolo, por lo tanto el documento puede ser considerado como elemento de consulta del tipo guía didáctica y con ello poder dar continuidad, resolver y perfeccionar diseños en el ámbito del proyecto turístico.

## BIBLIOGRAFÍA

Adie, Donald, *Marinas*, 3ª Ed, New York, Nichols Publishing Company, 1984, 367 pp.

Adriá, Miguel, *Una arquitectura contemporánea*, Barcelona, Gustavo Gili, 1996, 152 pp.

Baud, Manuel and Fred Lawson, *Turism and recreation development*, S/L, CBI Publishing Company. Inc., 1980.

Bullón, Roberto, *Los municipios turísticos*, México, Trillas, 1990.

Bullón, Roberto, *Las actividades turísticas y recreacionales*, México, Trillas, 1990.

Bullón, Roberto, *Planificación del espacio turístico*, 2ª Ed, México, Trillas, 1991, 245 pp.

Bullón, Roberto, *Proyectos turísticos, identificación, localización y dimensionamiento*, 1ª Ed, México, Diana, 1996, 129 pp.

*Catálogo de la exposición "La Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento Moderno"*, México, INBA, Número 28-29/enero de 1984, 110 pp.

*Cancún un desarrollo turístico en la costa turquesa*, México, FONATUR, 1982.

*Compendio Estadístico del Turismo en México y Tendencias del Mercado Turístico*, México, SECTUR, 1998.

Colegio de Arquitectos de México A. C. *Catálogo de Arquitectura Contemporánea*, México, Impresora y Editora Metropolitana, 1994, 133 pp.

Chamberlain, Clinton, *Marinas recommendations for design, construction, management*, 3ª Ed, Chicago, National Marine Manufacturers Association, 1983, 169 pp.

Dirección de Planeación Urbana y Regional, *Guía para la aprobación de proyectos arquitectónicos*, México, FONATUR, 1996.

Dirección de Planeación Urbana y Regional, *Criterios de diseño para un hotel de 4 estrellas*, México, FONATUR, 1997.

*Estrategia de desarrollo urbano y turístico del corredor Cancún-Riviera Maya 2025*, México, FONATUR, 2000, 98 pp.

*Gran visión del turismo en México 2020*, México, FONATUR, 2000, 124 pp.

*La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Cancún)*, México, FONATUR, 1998, 28 pp.

*La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Ixtapa - Zihuatanejo)*, México, FONATUR, 1998, 28 pp.

*La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Los Cabos)*, México, FONATUR, 1998, 24 pp.

*La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Bahías de Huatulco)*, México, FONATUR, 1998, 28 pp.

*La modernización de México a través del turismo, Evolución de los centros FONATUR, (Loreto)*, México, FONATUR, 1998, 24 pp.

*Marco de Planeación para el desarrollo de Proyectos Alternativos Contramar y las Brisas en Ixtapa Guerrero*, México, FONATUR, 1997.

Prinz, Dieter, *Planificación y configuración urbana*, 3ª Ed, México, Gustavo Gili, 1986, 368 pp.

Ramos, Martín Fernando, *Organización en hoteles I*, México, Compañía Editorial Continental, 1992, 134 pág.

Romero, Héctor Manuel, *Enciclopedia Mexicana del Turismo*, México, Limusa.

Ruano, Miguel, *Ecourbanismo*, Barcelona, Gustavo Gili, 1999, 192 pp.

SECTUR, *Plan nacional de turismo*, México, 1994.

SEDESOL, *Ley de equilibrio ecológico*, México, 1997.

Torre Padilla, Oscar de la, *El turismo fenómeno social*, México, Fondo de Cultura Económica, 2003, 164 pág.

Vargas, Salguero Ramón, *Ed, Arquitectura Mexicana*, México, UNAM, Facultad de Arquitectura, Número 5/primavera de 1997, 72pp.

Villarroel, Melvin, *Arquitectura del vacío*, 2ª Ed, México, Gustavo Gili, 2001, 238 pp.

Yáñez, Enrique, *Arquitectura, teoría, diseño, contexto*, 2ª Ed, México, Litográfica México, 1984, 243 pp.