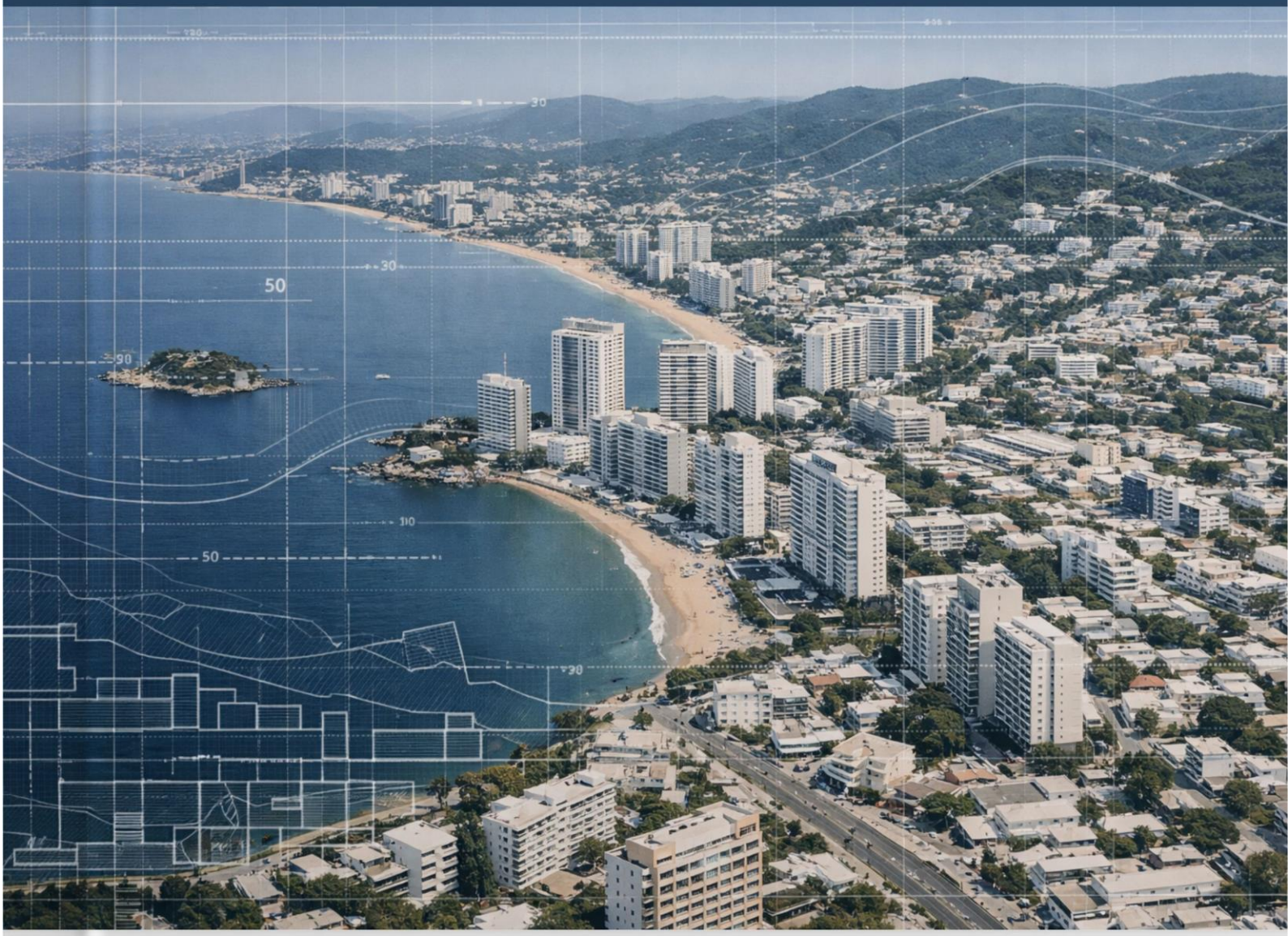
Ciencia Latina
Internacional

Análisis, contextos y proyectos de valuación de bienes inmuebles. *Estudios realizados en la Universidad Hipócrates de Acapulco, Guerrero, México.*



CID editorial
ALIANZA RED
Red de Redes
INDEXA
Crossref

Febrero 2026 – CID - Centro de Investigación y Desarrollo
Copyright © CID - Centro de Investigación y Desarrollo
Copyright del texto © 2026 de Autores
biblioteca.ciencialatina.org
editorial@ciencialatina.org
Atención por WhatsApp al +52 22 26903834

Datos Técnicos de Publicación Internacional

Título: " Análisis, contextos y proyectos de valuación de bienes inmuebles. Estudios realizados en la Universidad Hipócrates de Acapulco, Guerrero, México"

Autores: María del Carmen Gutiérrez Martín del Campo, Mizael Moctezuma Hernández, José Manuel Pineda Reyes, Agustín Salgado Oleynick

Editor: CID - Centro de Investigación y Desarrollo

Diseño de tapa: CID - Centro de Investigación y Desarrollo

Corrección de Estilo: CID - Centro de Investigación y Desarrollo

Formato: PDF

Páginas: 80 pág.

Tamaño: Sobre C5 162 x 229 mm

Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader

Modo de acceso: World Wide Web

ISBN: 978-1-968743-61-1

DOI: https://doi.org/10.37811/cli_w1303

1ª. Edición. Año 2026. Editorial CID - Centro de Investigación y Desarrollo.

El contenido del libro y sus datos en su forma, corrección y fiabilidad son responsabilidad exclusiva de los autores. Permite la descarga de la obra y compartir siempre que los créditos se atribuyan a los autores, pero sin la posibilidad de cambiarlo de cualquier forma o utilizarlo con fines comerciales

ÍNDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 4

CAPÍTULO I: Análisis del impacto de la ubicación estratégica en la inversión inmobiliaria en el municipio de Acapulco, Guerrero, México. 5

Agustín Salgado Oleynick..... 5

CAPÍTULO II: Determinación del Costo de Inversión en Proyectos Inmobiliarios Turísticos de las Costas de Guerrero. 21

José Manuel Pineda Reyes 21

CAPÍTULO III: Estudio comparativo para los desarrollos habitacionales en Acapulco Diamante desde las perspectivas: urbano, técnico, económico y social. 31

María del Carmen Gutiérrez Martín del Campo. 31
Estefania Meza Silva 31

CAPÍTULO IV: Viabilidad del proyecto inmobiliario fundamentado en el estudio de mercado. Caso de estudio. 55

Yenny Pérez Barajas..... 55

CAPÍTULO V: Determinantes de la Plusvalía en Viviendas Ubicadas en Zonas Costeras..... 68

Mizael Moctezuma Hernández..... 68

INTRODUCCIÓN

El presente libro es el resultado del trabajo académico desarrollado en la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles de la Universidad Hipócrates (como parte de la asignatura "Seminario de Tesis" a cargo de la Mtra. Patricia González Reyna). Esta maestría surge como un programa orientado a formar profesionales capaces de analizar, interpretar y responder a las dinámicas actuales del mercado inmobiliario. Este texto surge como una recopilación de reflexiones, análisis y estudios aplicados elaborados por los estudiantes, quienes a partir de su formación teórica y práctica han construido propuestas que permiten comprender mejor la complejidad y evolución del sector.

Cada capítulo constituye una aproximación a temas fundamentales para la valuación contemporánea. Desde la influencia de la ubicación estratégica en las decisiones de inversión, hasta los factores que determinan los costos en proyectos inmobiliarios en zonas costeras; desde los análisis de viabilidad sustentados en estudios de mercado, hasta el comportamiento de la plusvalía en contextos turísticos y residenciales. Estos trabajos no solo representan ejercicios académicos, sino también insumos que pueden servir como base o complemento para proyectos de valuación futuros, aportando elementos metodológicos y reflexivos que fortalecen el quehacer profesional.

El lector encontrará en estas páginas un conjunto de perspectivas que dialogan entre sí, ofreciendo una visión actualizada y pertinente sobre los retos y oportunidades que enfrenta el sector inmobiliario, particularmente en el contexto del estado de Guerrero y sus zonas urbanas y costeras. Los autores, desde su experiencia académica y profesional, presentan análisis que articulan teoría, normativa vigente y observación directa del entorno, contribuyendo así a una comprensión más integral de la valuación inmobiliaria.

Este libro refleja el compromiso de los estudiantes por generar conocimiento aplicable y útil, reafirmando la importancia de los espacios académicos como motores de investigación y desarrollo. Esperamos que las reflexiones aquí reunidas sirvan de guía, inspiración y referencia para valuadores, estudiantes, académicos y profesionales interesados en el estudio y práctica de la valuación de bienes inmuebles.

CAPÍTULO I: Análisis del impacto de la ubicación estratégica en la inversión inmobiliaria en el municipio de Acapulco, Guerrero, México.

Agustín Salgado Oleynick.[1]

RESUMEN

El capítulo aborda la problemática de cómo la ubicación estratégica influye en la rentabilidad, viabilidad y toma de decisiones en los desarrollos inmobiliarios de Acapulco, un municipio caracterizado por una fuerte dinámica turística, contrastes socioespaciales y una infraestructura en constante transformación. El objetivo del análisis es identificar los factores geográficos, demográficos, económicos, logísticos y regulatorios que inciden en la determinación del sitio óptimo para la inversión, y comprender cómo estos elementos se articulan con las necesidades y expectativas de los distintos actores del mercado inmobiliario. A lo largo del capítulo se revisan perspectivas teóricas que explican la toma de decisiones y la lógica de desarrollo habitacional en contextos donde la vivienda adquiere dimensiones residenciales, vacacionales y financieras, particularmente relevantes en zonas de alta plusvalía. Los resultados evidencian que la ubicación es un factor multidimensional que integra valor del suelo, accesibilidad, infraestructura, dinámica poblacional y capacidad de respuesta ante riesgos, configurando escenarios diferenciados para cada zona del municipio. La conclusión principal destaca que, pese a la heterogeneidad territorial, la Zona Urbana de Acapulco se posiciona como el espacio con mejores condiciones para proyectos inmobiliarios orientados a maximizar rentabilidad en el corto y mediano plazo, debido a su concentración de servicios, conectividad y demanda estable, reafirmando la necesidad de decisiones basadas en análisis integral del entorno.

Palabras clave: Ubicación estratégica, Toma de decisiones, Proyecto de inversión, Eficiencia y rentabilidad.

[1] Estudiante de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles; Lic. En Arquitectura. Universidad Hipócrates. México, a18423070@uhipocrates.edu.mx, https://orcid.org/0009-0002-3988-8169.

ABSTRACT

This chapter examines how strategic location influences the profitability, feasibility, and decision-making processes of real estate developments in Acapulco, a municipality marked by strong tourism dynamics, socio-spatial contrasts, and continually evolving infrastructure. The objective is to identify the geographic, demographic, economic, logistical, and regulatory factors that shape the selection of optimal sites for investment, and to understand how these elements align with the needs and expectations of key real-estate stakeholders. The chapter reviews theoretical perspectives that explain decision-making and housing development logics in contexts where properties function simultaneously as residential, vacation, and financial assets, particularly relevant in high-value areas. Findings reveal that location is a multidimensional factor integrating land value, accessibility, infrastructure, population trends, and risk-response capacity, generating differentiated scenarios across municipal zones. The main conclusion highlights that, despite territorial heterogeneity, Acapulco's Urban Zone emerges as the area with the most favorable conditions for real-estate projects seeking short- and medium-term profitability, due to its concentration of services, connectivity, and sustained demand, reinforcing the importance of decision-making grounded in comprehensive environmental analysis.

***Keywords*:** Strategic location, Decision making, Investment project, Efficiency and profitability.

INTRODUCCIÓN

La ubicación constituye uno de los elementos centrales en el análisis y planeación de proyectos inmobiliarios. Como señala Verona Martel (2006), la selección óptima del emplazamiento implica considerar diversas perspectivas estratégicas, así como las variables que comúnmente se emplean para determinar el sitio más adecuado para el desarrollo de un proyecto. En el ámbito inmobiliario, esta decisión influye directamente en la configuración arquitectónica, ya sea en proyectos habitacionales de tipo vertical u horizontal, cuya finalidad es satisfacer las necesidades económicas y funcionales del solicitante.

Bajo esta premisa, el análisis del territorio cobra relevancia. En el caso del municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, las zonas Tradicional, Dorada, Diamante y El Veladero, identificadas por Reyes Peña (2020), presentan características diferenciadas derivadas de sus actividades económicas predominantes. Estas particularidades permiten valorar la pertinencia de cada zona para el establecimiento de desarrollos inmobiliarios capaces de generar rentabilidad en el corto y mediano plazo, objetivo fundamental para la consecución de metas financieras en este sector.

Los desarrollos inmobiliarios, en lo general, representan un componente esencial en las inversiones urbanas, debido a que generan empleos y posibilitan que el inversionista obtenga utilidades como resultado de su esfuerzo (Cattaneo Pineda, 2011). Además, contribuyen al crecimiento económico mediante el impulso a la economía local, el incremento de ingresos fiscales y la atracción de capital (Loría, 2009). A ello se suman los beneficios derivados de la mejora en la infraestructura, tales como la creación de nuevas vías y servicios, la modernización de equipamientos existentes y el fortalecimiento de la conectividad (Luna, 2020). Asimismo, estos desarrollos incrementan y diversifican la oferta de vivienda, mejoran la calidad de vida y propician la conformación de nuevos centros urbanos (Luna, 2020). En términos sociales, fomentan la creación de comunidad, el acceso a servicios y mejores condiciones de seguridad (Cruz Vicente, 2020).

En el contexto del estado de Guerrero, los desarrollos inmobiliarios adquieren una relevancia particular por su capacidad para dinamizar el turismo y la economía local en ciudades como Acapulco, Ixtapa y Zihuatanejo. No obstante, su implementación requiere ser abordada desde

criterios de sostenibilidad ambiental y social, a fin de asegurar una distribución equitativa de los beneficios que generan (Guerrero Rodríguez, 2015).

En este marco, el presente trabajo se centra en el análisis de las zonas que conforman el municipio de Acapulco de Juárez para determinar su idoneidad como ubicación estratégica para proyectos inmobiliarios, con base en los referentes teóricos señalados y considerando sus implicaciones urbanas, económicas y sociales.

DESARROLLO:

1. Ubicación estratégica

1.1. Definición de ubicación estratégica

La ubicación estratégica se concibe como la selección deliberada de un espacio geográfico cuyo análisis se fundamenta en factores clave que permiten maximizar ventajas y reducir riesgos para un proyecto, organización o actividad determinada. De acuerdo con Lerma (2012), esta elección se basa en la identificación de puntos que ofrecen beneficios competitivos, tales como cercanía al público objetivo, acceso a medios de transporte, disponibilidad de recursos, condiciones de seguridad o factores que incrementen la eficiencia y la rentabilidad del proyecto.

Entre sus características principales se encuentran tres elementos esenciales. En primer lugar, **el análisis exhaustivo**, pues la selección del emplazamiento no es aleatoria, sino que implica estudiar el mercado, la competencia, los costos de operación, los servicios disponibles y las condiciones de seguridad. En segundo término, **las ventajas competitivas**, ya que la ubicación debe aportar beneficios diferenciados (como accesibilidad, eficiencia o mejor conectividad) en comparación con otras zonas. Finalmente, **la adaptación al objetivo**, donde la pertinencia del sitio depende de las necesidades particulares del proyecto; por ejemplo, una esquina concurrida para un comercio minorista o un nodo carretero para un centro de distribución.

1.2. Importancia de la ubicación en la toma de decisiones

La ubicación desempeña un papel determinante en los procesos de toma de decisiones, debido a que el contexto espacial influye en los aspectos económicos, sociales, políticos y ambientales que afectan directamente a personas, actividades y organizaciones. Como señala

Villegas Zamora (2019), la ubicación va más allá de ser un simple punto en el mapa; constituye un componente que incide significativamente en la planeación y en las estrategias adoptadas.

Cevallos et al. (2025) identifican diversos factores que orientan la toma de decisiones respecto a la selección de una ubicación adecuada para un proyecto. Entre ellos destacan:

1. **Acceso a recursos.** La disponibilidad de materia prima, la cercanía a recursos naturales y la existencia de infraestructura —carreteras, puertos, aeropuertos y redes de comunicación— influyen directamente en la eficiencia operativa. Asimismo, la presencia de mano de obra calificada en una región específica puede determinar la viabilidad de proyectos que requieren competencias técnicas particulares.

2. **Factores económicos.** El costo del suelo constituye un elemento decisivo para la inversión en bienes raíces y construcción. A ello se suman el tamaño y características del mercado potencial, así como la presión competitiva en la zona, que afecta estrategias de precios, márgenes de ganancia y diferenciación del producto.

3. **Factores sociales y culturales.** Las normas, los valores y las tradiciones de una comunidad influyen en la aceptación de productos o servicios. Las redes sociales favorecen la integración de nuevos residentes o empresas, mientras que la seguridad y la estabilidad política impactan directamente en las decisiones de inversión.

4. **Factores ambientales.** Las condiciones climáticas, los riesgos naturales —como huracanes, inundaciones o terremotos— y las regulaciones ambientales determinan la viabilidad de distintos tipos de desarrollo. Estas variables repercuten en los costos de construcción, mantenimiento y mitigación de riesgos (Cevallos et al., 2025).

1.3. Sectores que influyen en la ubicación estratégica

Los sectores económicos ejercen una influencia directa en la elección de una ubicación estratégica, debido a los requerimientos diferenciados de infraestructura, mano de obra, acceso a recursos y condiciones del mercado. Porter et al. (2009) destacan que los sectores secundario, terciario y tecnológico son especialmente relevantes por su capacidad para transformar el entorno mediante actividades productivas y de innovación.

En el **sector secundario**, compuesto por la manufactura y la construcción, la cercanía a centros de consumo, proveedores y sistemas de transporte es fundamental para garantizar la

eficiencia logística. La industria automotriz y la construcción, por ejemplo, dependen de un acceso adecuado a insumos, movilidad y conectividad.

El **sector terciario**, que incluye servicios, transporte, logística y turismo, requiere ubicaciones que faciliten la movilidad regional e internacional. Los centros de distribución, puertos y zonas turísticas necesitan accesibilidad y redes de comunicación robustas. En el ámbito inmobiliario, este sector se beneficia de la interacción con otras actividades económicas, como los parques industriales o las áreas de alto flujo comercial.

En cuanto a las **tecnologías de la información (TI)**, la disponibilidad de infraestructura digital, centros de datos y talento especializado resulta determinante. Estas industrias suelen ubicarse en parques tecnológicos o zonas metropolitanas con ecosistemas favorables para la innovación (Valencia, 2014).

1.4. Objetivos del análisis de la ubicación estratégica

El análisis de ubicación estratégica tiene como propósito identificar la localización más adecuada para maximizar beneficios, reducir costos y asegurar ventajas competitivas para un desarrollo inmobiliario. Esta evaluación considera factores como el mercado objetivo, los costos de operación, la infraestructura disponible y las condiciones legales y económicas.

Entre los objetivos principales se encuentran los siguientes:

- **Identificar la ubicación óptima**, entendida como la que ofrece el equilibrio más favorable entre beneficios y costos para garantizar eficiencia y rentabilidad.
- **Obtener ventajas competitivas**, mediante la selección de un emplazamiento que permita diferenciarse de la competencia a través del acceso a recursos, mejor logística o cercanía a mercados estratégicos.
- **Alinear la ubicación con la estrategia general**, asegurando que las decisiones espaciales contribuyan al cumplimiento de la misión, visión y metas organizacionales a largo plazo.
- **Optimizar la asignación de recursos**, aprovechando la capacidad del entorno para potenciar el uso del capital humano, financiero y material.

- **Evaluar y mitigar riesgos**, considerando posibles contingencias ambientales, económicas o sociales que puedan afectar la viabilidad del proyecto.

2.2. Enfoque de ubicación

Ubicación del país: México

México se localiza en América del Norte. Limita al norte con Estados Unidos de América, al sureste con Belice y Guatemala, al este con el Golfo de México y el Mar Caribe, y al oeste con el Océano Pacífico. Esta posición estratégica ha influido históricamente en su dinámica económica, social y geopolítica, al situarlo como un punto clave entre América del Norte, Centroamérica y los mercados transpacíficos (Hurtado, 2000).

Ubicación del estado de Guerrero

El estado de Guerrero se ubica en el suroeste de la República Mexicana y cuenta con una superficie aproximada de 63,794 km², entre los paralelos 16°47’ y 17°12’ de latitud norte, y los meridianos 93°30’ y 98°12’ de longitud oeste (México, 2001). Es un estado conformado por siete regiones administrativas y ochenta y cinco municipios, cuya capital es Chilpancingo de los Bravo, aunque su ciudad más poblada es Acapulco de Juárez. Su ubicación costera en el Pacífico le confiere una relevancia estratégica en actividades turísticas, comerciales y logísticas (México, 2001).

Ubicación del municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero

Acapulco de Juárez se sitúa en la franja costera del Pacífico mexicano, caracterizada por su bahía semicircular y su importancia histórica como puerto. Su localización geográfica lo convierte en un punto clave para el turismo, el comercio y la movilidad regional.

3. Zonas del municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero

El municipio de Acapulco se divide en diversas zonas con características urbanas, económicas y turísticas particulares. Entre ellas destacan la **Zona Tradicional**, la **Zona Dorada** y la **Zona Diamante**, además de áreas complementarias como zonas de montaña, espacios de recreación, el aeropuerto y la región rural de Xaltianguis. Estas zonas presentan dinámicas diferenciadas que influyen en su desarrollo inmobiliario y turístico (Reyes, 2020).

3.1. Zona Tradicional

La Zona Tradicional constituye el núcleo histórico y cultural del puerto, abarcando sitios emblemáticos como Caleta, Caletilla, La Quebrada, el Museo Fuerte de San Diego, el Zócalo, la Isla La Roqueta y el Paseo del Pescador. Su consolidación turística entre las décadas de 1930 y 1960 marcó una etapa en la que Acapulco se posicionó como destino internacional, caracterizado por la visita de celebridades y la construcción de una identidad urbana propia (Guerrero Millán, 2021).

Aspectos clave

- **Ubicación:** Parte oeste de la bahía de Acapulco.
- **Historia:** Centro turístico principal durante gran parte del siglo XX.
- **Atractivos:** Playas protegidas, espectáculos de clavados, patrimonio histórico y espacios culturales.

Importancia turística y actualidad

La zona conserva un alto valor turístico por su identidad histórica y cultural. Aunque resultó afectada por el huracán Otis, continúa siendo un área de interés para inversionistas y autoridades, que han impulsado proyectos de mejora urbana y revitalización de la actividad turística (Guerrero Millán, 2021).

3.2. Zona Dorada

La Zona Dorada constituye el principal corredor hotelero, gastronómico y comercial de Acapulco. Abarca desde la playa Icacos y el Parque Papagayo hasta el área del hotel El Morro, con la Avenida Costera Miguel Alemán como eje articulador. Este espacio concentró el mayor desarrollo turístico entre las décadas de 1960 y 1980, y actualmente mantiene una intensa actividad recreativa, comercial y de servicios (Guerrero Millán, 2021).

Características principales

- **Infraestructura:** Amplia oferta de hoteles, restaurantes, centros comerciales y vida nocturna.
- **Playas:** Icacos, Condesa y El Morro.

- **Actividades:** Deportes acuáticos, turismo recreativo y comercio formal.

Ambiente turístico

La zona se distingue por su gran afluencia de turistas nacionales y extranjeros, lo que la convierte en un espacio estratégico para la economía local y para el desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados a la densidad turística.

3.3. Zona Diamante

La Zona Diamante, también llamada Riviera Diamante o Punta Diamante, es considerada el sector de mayor exclusividad y crecimiento turístico-residencial del municipio. Se extiende desde la carretera escénica hasta Barra Vieja, incluyendo áreas como Puerto Marqués y Tres Vidas. Su infraestructura moderna, que incorpora hoteles de lujo, campos de golf, centros comerciales y el Aeropuerto Internacional, la posiciona como un polo de inversión nacional e internacional (Guerrero Millán, 2021).

Características esenciales

- **Servicios de alta gama:** Resorts, comercios premium y desarrollos residenciales exclusivos.
- **Atractivos naturales:** Playa Revolcadero, Bonfil y Barra Vieja.
- **Conectividad:** Acceso mediante el Macrotúnel y vías modernas.

Contexto actual

A pesar de su desarrollo acelerado, la zona enfrenta desafíos relacionados con desigualdad socioespacial e infraestructura insuficiente en algunas colonias. Asimismo, eventos de inundaciones recientes han evidenciado vulnerabilidades que deben considerarse en futuros desarrollos (Guerrero Millán, 2021).

3.4. Zona urbana

La zona urbana de Acapulco conforma el principal asentamiento poblacional y económico del municipio. Su crecimiento se ha dado sobre una franja estrecha entre la bahía y las montañas, lo que ha generado retos significativos en movilidad, infraestructura y mitigación de riesgos naturales, especialmente ante lluvias, huracanes e inundaciones (Guerrero Millán, 2021).

Características físicas y geográficas

- **Bahía natural:** Considerada una de las más seguras y estratégicas del Pacífico.
- **Expansión urbana:** Extensión hacia zonas de ladera y áreas con limitaciones de infraestructura.

Características socioeconómicas

- **Demografía:** Ciudad más poblada de Guerrero.
- **Relevancia turística:** Centro del turismo nacional e internacional.
- **Desarrollo urbano:** Demanda creciente de vivienda, servicios y conectividad.

Aspectos relevantes

La zona urbana integra a las zonas: turística tradicional, centro histórico, Puerto Marqués y áreas contiguas, combinando espacios patrimoniales, comerciales y residenciales. Su vulnerabilidad ante riesgos naturales constituye un factor determinante para la planificación territorial (Guerrero Millán, 2021).

4. Factores clave para la determinación de la ubicación estratégica

La determinación de una ubicación estratégica requiere analizar distintos factores que influyen directamente en la viabilidad y el potencial de desarrollo de un proyecto. En el caso de Acapulco, estos factores abarcan dimensiones geográficas y demográficas, económicas, de infraestructura y logística, así como componentes legales y regulatorios. Cada uno de ellos contribuye a conformar un panorama integral sobre las condiciones del territorio, permitiendo evaluar sus fortalezas, desafíos y oportunidades (Guerrero Millán, 2021).

4.1. Factor geográfico y demográfico

Desde una perspectiva general, la dinámica demográfica de Acapulco constituye un elemento fundamental para comprender su estructura social y las tendencias que influyen en el desarrollo local. En 2020, el municipio registró una población total de 658,609 habitantes, caracterizada por una ligera mayoría de mujeres (52.3%) frente a los hombres (47.7%). La población se concentra principalmente en los grupos de edad de 5 a 19 años, los cuales reúnen más del 25% del total, lo que evidencia una composición predominantemente joven.

En cuanto a la organización familiar, los hogares nucleares representan el tipo predominante con el 64.64%, seguidos por los hogares ampliados (33.55%) y, en menor proporción, los hogares compuestos (0.99%). Esta distribución refleja patrones familiares tradicionales, aunque con presencia significativa de estructuras ampliadas.

El crecimiento poblacional también ha tenido un comportamiento relevante. Entre 1970 y 1990, Acapulco experimentó un incremento considerable, cuadriplicando su población en un periodo asociado al auge turístico. Posteriormente, el crecimiento ha tendido a estabilizarse, manteniendo una estructura poblacional orientada hacia la juventud y con un porcentaje relativamente bajo de población menor de 15 años en comparación con otras regiones del estado (Guerrero Millán, 2021).

4.2. Factores económicos

La economía de Acapulco se sostiene principalmente en los sectores de turismo y servicios, que constituyen los pilares de la actividad económica local. Estos sectores abarcan hoteles, restaurantes y servicios recreativos, consolidándose como el motor que dinamiza el empleo y la circulación de capital.

El comercio al por menor también representa una proporción importante de las unidades económicas del municipio. Su desempeño está estrechamente vinculado al turismo, lo cual se evidenció tras eventos climáticos extremos como el huracán Otis, que afectaron gravemente a la actividad comercial y al sector de la hospitalidad.

Aunque la industria manufacturera tiene menor peso, continúa siendo un sector generador de empleo y actividad económica. La construcción, por su parte, adquiere relevancia en contextos de recuperación post-desastre, donde la reconstrucción de infraestructura impulsa temporalmente el empleo y la movilidad económica.

Otros factores influyentes incluyen la participación del municipio en actividades de comercio exterior, destacando exportaciones de productos agrícolas, artículos de plástico y joyería hacia países como Estados Unidos y Canadá. Asimismo, Acapulco concentra una porción significativa de la fuerza laboral del estado, mayormente distribuida en actividades comerciales, servicios de hospedaje, manufactura y construcción (Guerrero Millán, 2021).

4.3. Factores de infraestructura y logística

La infraestructura y la logística constituyen elementos esenciales para garantizar la conectividad, el flujo de mercancías y la movilidad de residentes y visitantes. En Acapulco, destacan diversas obras y sistemas diseñados para fortalecer la actividad turística y mejorar la funcionalidad urbana.

El sistema de transporte Acabús representa una pieza clave al integrar rutas que conectan zonas residenciales con la franja turística mediante autobuses modernos y carriles confinados. Complementariamente, el puerto de Acapulco, ubicado en una bahía que funciona como fondeadero natural, cuenta con un muelle de cruceros fundamental para el turismo internacional y para el movimiento logístico de carga.

La infraestructura vial ha sido objeto de rehabilitación constante, incorporando ciclovías y mejoras en accesos urbanos para fortalecer la movilidad. A su vez, se han implementado acciones de modernización en alumbrado público, mobiliario urbano y recuperación de espacios, lo cual contribuye al embellecimiento de la ciudad y mejora la experiencia de habitantes y turistas.

Otro componente relevante es la conectividad digital, proyectada mediante la instalación de internet gratuito en playas públicas como parte de las iniciativas para potenciar la infraestructura turística y urbana. En lo referente a la logística económica, la infraestructura portuaria y terrestre facilita tanto el tránsito de turistas como el manejo de mercancías, lo que incide directamente en la operación de los sectores productivos del municipio (Guerrero Millán, 2021).

4.4. Factores legales y regulatorios

El marco legal y regulatorio de Acapulco constituye la base para el ordenamiento territorial, la operación de actividades económicas y la administración pública. Este marco se compone de disposiciones federales, estatales y municipales que regulan ámbitos como la planeación urbana, la construcción, el funcionamiento de negocios y la preservación del ambiente.

Entre los elementos fundamentales se encuentran la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la legislación estatal, como las leyes orgánicas municipales y las leyes de

hacienda, que establecen directrices para la organización gubernamental y el manejo de recursos públicos.

En el ámbito local, el Reglamento del Ayuntamiento de Acapulco determina la estructura institucional, incluyendo las atribuciones del Presidente Municipal, síndicos y regidores. Asimismo, los reglamentos municipales especializados —como el Reglamento de Construcciones del Municipio de Acapulco de Juárez y el Reglamento de Alumbrado Público y Áreas Verdes— establecen las normas aplicables a edificaciones, servicios públicos y manejo de espacios urbanos.

En conjunto, estos instrumentos conforman un ecosistema regulatorio que orienta la toma de decisiones y delimita las condiciones para el desarrollo territorial y económico del municipio (Guerrero Millán, 2021).

CONCLUSIONES

El análisis de los factores determinantes para la ubicación estratégica y su impacto en la inversión inmobiliaria en el municipio de Acapulco permite comprender que cada zona del territorio posee características particulares que influyen directamente en la toma de decisiones de los inversionistas. La revisión de los aspectos demográficos, económicos, de infraestructura, logísticos y regulatorios muestra que la ubicación es un elemento multidimensional cuyo peso es decisivo para el éxito de cualquier proyecto inmobiliario. Este carácter multidimensional implica considerar, de manera integral, tanto las condiciones del entorno como las necesidades del mercado, a fin de crear desarrollos viables, funcionales y rentables.

Las zonas que conforman el municipio de Acapulco presentan fortalezas que pueden aprovecharse para distintos tipos de proyectos inmobiliarios, ya sean habitacionales, turísticos, comerciales o de servicios. Al mismo tiempo, cada zona también muestra limitaciones que deben evaluarse con rigor, pues estas pueden incidir en la rentabilidad esperada, la demanda de vivienda o la capacidad de recuperación social y económica ante eventualidades. De esta manera, la toma de decisiones no puede basarse únicamente en la disponibilidad de suelo o en la percepción del inversionista, sino en una evaluación sistemática del contexto, los recursos y las oportunidades propias de cada área del municipio.

Asimismo, es importante reconocer que los inversionistas, locales y foráneos, suelen elegir ubicaciones que se ajustan a sus capacidades económicas y a los objetivos de utilidad que buscan alcanzar. La inversión inmobiliaria implica riesgos inherentes, pero estos pueden mitigarse mediante una adecuada planeación, un análisis detallado de la zona y una administración eficiente del proyecto. Por ello, la correcta selección del sitio no solo determina el valor presente del desarrollo, sino también su potencial de crecimiento, su aceptación en el mercado y su impacto en el entorno urbano.

Con base en los factores estudiados, la Zona Urbana de Acapulco se identifica como una de las áreas más favorables para la localización de proyectos inmobiliarios que aspiran a generar rentabilidad en el corto y mediano plazo. Su densidad poblacional, dinámica económica, equipamiento urbano y accesibilidad la convierten en un punto estratégico para la inversión, especialmente considerando que ha sido tradicionalmente una zona que atrae el interés de

empresarios locales y externos. La continuidad de inversiones en esta área demuestra que, pese a los retos del municipio, la ciudad mantiene su capacidad de generar oportunidades y resultados satisfactorios para quienes apuestan por su desarrollo.

En conjunto, esta investigación permite concluir que la ubicación estratégica constituye un componente esencial en la planeación y ejecución de proyectos inmobiliarios. Evaluar con profundidad las particularidades de cada zona, así como los factores que influyen en su desempeño, posibilita decisiones más acertadas y proyectos más sostenibles. El Municipio de Acapulco, con su diversidad territorial y su relevancia económica y turística, ofrece escenarios valiosos para la inversión, siempre que esta se acompañe de un análisis responsable, una visión de largo plazo y un compromiso con el desarrollo urbano integral.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Blázquez Santana, F., Dorta Velázquez, J. A., & Verona Martel, M. C. (2006). Concepto, perspectivas y medida del crecimiento empresarial. Cuadernos de administración, 19(31), 165-195. https://www.researchgate.net/publication/239925511_CONCEPTO_PERSPECTIVAS_Y_MEDIDA_DEL_CRECIMIENTO_EMPRESARIAL

Cattaneo Pineda, R. A. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile:¿ Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?. Eure (Santiago), 37(112), 5-22. https://www.redalyc.org/pdf/196/19619852001.pdf

Cevallos, L. E. S., Matute, F. A. V., Farias, U. I. G., & Parrales, E. M. B. (2025). Localización de la planta de producción. Factores claves para la toma de decisiones estratégicas. RECIAMUC, 9(2), 492-500.

Cruz Vicente, M. Á., Dimas Mojarro, J. J., & Ortega Ramírez, G. O. (2020). Competitividad turística y su impacto en el desarrollo social en Acapulco, Guerrero; México. Una primera aproximación. https://ru.iiec.unam.mx/5124/1/2-024-Cruz-Dimas-Ortega.pdf

Guerrero Rodríguez, R. (2015). La construcción de una identidad cultural y el desarrollo del turismo en México.

Lerma, A. E., & Juárez, S. B. (2012). Planeación estratégica. Alpha Editorial.

Loría, E. (2009). Sobre el lento crecimiento económico de México: Una explicación estructural. Investigación económica, 68(270), 37-68. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-16672009000400002

Luna, S. A. C. (2020). Elementos característicos de la imagen urbana de la ciudad de acapulco, guerrero y su valor arquitectónico–patrimonial orientado hacia el fomento del desarrollo turístico: caso zona centro.

Porter, M. E., Kramer, M. R., & Lorsch, J. W. (2009). Ser competitivo (pp. 624-624). Barcelona: Deusto.

Reyes Peña, D. A., Guzmán Balderas, D. y Pastor Durán, H.T. (2020). Calidad del servicio en las tres Zonas de Acapulco de Juárez. https://ru.iiec.unam.mx/5128/1/5-158-Reyes-Guzman-Pastor.pdf

Villegas Zamora, D. A. (2019). La importancia de la estadística aplicada para la toma de decisiones en Marketing. Revista Investigación y Negocios, 12(20), 31-44.

CAPÍTULO II: Determinación del Costo de Inversión en Proyectos Inmobiliarios Turísticos de las Costas de Guerrero.

José Manuel Pineda Reyes.[2]

RESUMEN

El análisis de los costos de inversión inmobiliaria en las costas de Guerrero es un elemento decisivo para evaluar la rentabilidad de un proyecto turístico. Este estudio examina los componentes esenciales que integran la inversión —como la estimación del valor por metro cuadrado, los tiempos de recuperación, la utilidad esperada y los gastos asociados— y determina un valor promedio de $12,000.00 por m² para zonas con vocación turística exclusiva. A partir de esta base, se identifican factores adicionales que deben considerarse en cualquier evaluación financiera: impuestos, salarios, financiamiento, inflación y demás costos vinculados al año de ejecución. Si bien este análisis no constituye una guía definitiva, sí ofrece una metodología sólida sustentada en técnicas comúnmente empleadas en proyectos inmobiliarios turísticos, proporcionando al inversionista una visión clara y fundamentada del comportamiento de los costos. La investigación se desarrolló mediante la revisión de literatura especializada y fuentes digitales, complementándose con un estudio de mercado de terrenos en oferta. Finalmente, la información obtenida fue procesada mediante una tabla de homologación que permitió determinar un valor de referencia para el metro cuadrado de terreno en las zonas costeras de Guerrero.

Palabras clave: costos, inversión, proyecto, utilidad.

ABSTRACT

This study analyzes the investment costs associated with real estate projects along the coast of Guerrero, focusing on their role in determining the financial feasibility of tourism-oriented developments. It evaluates key components such as land value per square meter, projected returns, expected profit, and associated expenses, establishing an estimated average of $12,000.00 per m² for areas designated primarily for tourism. Additional financial variables—

[2] Estudiante de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles, Lic. En Arquitectura. Universidad Hipócrates. México, a24010495@uhipocrates.edu.mx, https://orcid.org/0009-0007-5032-1039.

taxes, labor costs, financing, inflation, and execution-year adjustments—are also identified as essential elements for accurate project evaluation. Although not intended as an exhaustive guideline, this work offers a structured methodology based on widely used valuation techniques, providing investors with a clearer and more reliable understanding of cost behavior in coastal developments. The research draws on academic literature and digital sources and is complemented by a market assessment of available land. The collected data were then processed through a comparative adjustment table to establish a reference land value for coastal regions in Guerrero.

Keywords: costs, investment, project, utility.

INTRODUCCIÓN

Se le denomina costo a la cuantificación monetaria para los requerimientos necesarios para la ejecución de un proyecto conforme Serrano, (2020). El proyecto de inversión es aquel que se le asignan recursos financieros con el propósito de generar un bien o servicio que atienda o satisfaga una necesidad humana (Serrano, 2020).

Teniendo en cuenta estos dos conceptos se entiende la relación que consiste en invertir los excedentes de flujo de efectivo en un bien, o ambos, que será redituable a mediano o largo plazo para este tipo de proyectos inmobiliarios.

El tema de los costos en la determinación del precio toma particular relevancia porque de estos dependen el margen de utilidad y, por tanto, la rentabilidad que se obtendrá, como menciona Serrano, (2020). Según Garay, (2009), menciona para que un proyecto sea rentable se debe tener una utilidad neta de entre un 20% a un 30% calculados de forma empírica, esto sin considerar algunos riesgos que este mercado demanda. Concepción, (2014).

En la evaluación de costos se debe saber si la inversión es rentable o no, Gitman (2005) menciona que una de las fuentes de rentabilidad es la ganancia obtenida por la venta de un instrumento de inversión por un precio superior al original de compra o como también se les llama: “flujos de rentas y ganancias de capital (o pérdidas de capital), respectivamente.

METODOLOGÍA

La metodología se fundamenta en un enfoque mixto que integra métodos cualitativos por la edad y ubicación de la construcción similar; y cuantitativos por los inmuebles similares al proyecto de inversión en la tabla de homologación (Fig. 2), permitiendo así analizar el objeto de estudio desde una perspectiva más detallada con los comparables al proyecto de inversión a ejecutar (Ávila, 2007), cabe mencionar que el factor resultante dispondrá de la calidad de acabados en el proyecto a desarrollar según el monto de inversión, sin demeritar el estilo del proyecto y tenga efectos contraproducentes en la satisfacción de las necesidades del futuro propietario y sin afectar la rentabilidad de los inversionistas. (Sampieri, 2018) Por un lado las siguientes partidas deberán representase por porcentajes con relación al costo total del proyecto, el costo por la adquisición del terreno, costo del proyecto ejecutivo con este mismo se determinará el costo total de producción para tener certeza del costo del proyecto con un presupuesto total por precio unitario en el apartado de construcción, costo por la realización

de estudios necesarios de factibilidad (ubicación, tipo de terreno entre otros), licencias y permisos de ejecución del proyecto, administración desde su concepción hasta su venta final, comercialización y ventas para su distribución de información del producto ofertado y el seguimiento por parte de los asesores en el proceso de compra-venta, post-venta en este apartado los encargados de la entrega recepción dispondrán de lo necesario para garantizar la entera satisfacción del comprador asumiendo los gastos por vicios ocultos u otros, gastos financieros los gastos de impuestos y por financiamiento deberán representarse en este punto y por ultimo los imprevistos que son de suma importancia en la ejecución del proyecto. (Fig. 1)

Por otro lado, la comparativa de mercado de 20 ventas de terreno en las zonas costeras de guerrero seria determinante para la evaluación del costo por producto y el resultado de la utilidad, tomando en cuenta el valor presente y valor futuro en este punto del proyecto de inversión.

COSTO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

El costo de la inversión inmobiliaria inicia con un capital inicial para la adquisición de la propiedad que depende del tipo y ubicación, así como sus gastos asociados. Este mismo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien, puede o no incluir utilidades, promociones y comercialización.

Su objetivo es poner en práctica los conceptos y las relaciones que debe manejar un inversionista a fin de maximizar un retorno de inversión, esto se establece a partir del desarrollo de un proyecto inmobiliario donde los inversionistas inviertan su propio capital o algún financiamiento según sea el caso, el inversionista sebera conocer el riesgo y rentabilidad que implican. La mayoría de los proyectos inmobiliarios son desarrollos sin estudios de factibilidad que garanticen su viabilidad.

Tiene como objetivos específicos:

- Estudio de mercado
- Estudios legales y normativos de la zona
- Proyecto ejecutivo

- Modelo financiero

Mejía Hernández, (2025)

ZONA COSTERA

Una zona costera es el espacio comprendido entre la línea de costa (donde termina la tierra firme y comienza el mar) y una franja terrestre y marina adyacente, que puede variar en extensión según factores naturales y administrativos. El desarrollo urbano en estas zonas a impulsado el crecimiento poblacional y el turismo. De los 32 estados de la república mexicana, 17 tiene apertura al mar y ocupan un total de 1,095,084 km2, lo que representa el 56% del territorio nacional Azuz-Adeath,(2009).

La gestión marina y costera según la Política Ambiental Nacional para el Desarrollo Sustentable de Océanos y Costas: Estrategias para su Conservación y Uso Sustentable (PANDSOC) establece políticas, estrategias y acciones que permiten incrementar la calidad de vida de los pobladores y turistas que armonizan el desarrollo económico siempre y cuando contemplen los servicios básicos para la ejecución de un proyecto de desarrollo habitacional Torres, (2021). Los núcleos urbanos modifican el paisaje mediante los cambios de uso de suelo por lo que los proyectos se deben de adecuar a su entorno físico y no afectar la zona con un crecimiento poblacional no planificado y generar incremento en niveles de riesgo y vulnerabilidad, según HINRICHSEN, (1998) estima que entre el 50% y 60% de la población vive en estas zonas y se espera que para el año 2025 ascienda a 75%.

Este hecho representa un área de oportunidad para la correcta planeación del desarrollo en las regiones costeras de México y mejorara las condiciones de vida de los pobladores de estas regiones Botello, (2011). Por otro lado, amplían las posibilidades de inversión en inmuebles vacacionales. Las mejoras en cuanto acceso, la distribución de energía y de las comunicaciones, necesarias para nuevos centros turísticos, así como las perspectivas de empleo, atraen nuevos residentes a la costa, lo que da lugar a la transformación de las poblaciones; estos cambios a su vez generan aumentos de precios de la tierra. La creciente popularidad de américa latina como destino ecoturístico ha generado mayor demanda de servicios recreativos. Lemay, (1998)

VALOR DEL MERCADO

Anteriormente se conocían los métodos “Físico de Reposición” y “Capitalización de Rentas” respectivamente como únicos enfoques considerados en los avalúos, hasta los años 90’s se incorporó el “valor del mercado” que es el precio que se le asigna a un bien o servicio para comprarse o venderse, en este caso se utilizara para el análisis comparativo de inmuebles dependiendo las características de las propiedades similares en la misma área de la que se esté ofertando, tomando en cuenta factores como ubicación, tamaño, antigüedad, materiales, infraestructura y los servicios cercanos Gómez, (2006). Para el desarrollo de este tema es indispensable considerar estos comparables de mercado en el método residual que tiene como finalidad determinar el valor comercial del inmueble, normalmente un terreno, evaluando el volumen total de ventas del proyecto de construcción de acuerdo con mercado objetivo final a vender, para determinar el valor total del terreno se debe descontar el volumen de ventas esperado, costos totales y la rentabilidad esperada. Es importante evaluar la viabilidad del proyecto de inversión y la posibilidad real de vender lo previsto Rodriguez Pineda, (2024).

Se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes:

- Debe ser similar a la propiedad sujeto
- Debe ser relativamente reciente
- Elementos básicos
- Superficie de terreno
- Superficie de construcción
- Indicador por metro cuadrado homologado resultante
- Factor comercial

Fórmula general:

Indicadores de venta u oferta + factores de x factor = valor de

de bienes comparables - homologación comercial mercado

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

La valuación de todo tipo de activos se ha convertido en una de las partes medulares en la mayoría de las actividades de carácter económico como son: compra, venta y renta de bienes inmuebles, otorgamiento de créditos bancarios, aseguramientos de bienes, valores, franquicias, patentes y derechos de autor, finanzas y negocios, desarrollos urbanos, reexpresión de estados financieros, seguros y fianzas, etc. Es por eso la inquietud de crear una herramienta que resulte de utilidad práctica en el ejercicio cotidiano de la valuación inmobiliaria incorporando técnicas o enfoques valuatorios, apoyados con una vasta investigación de mercado para brindar resultados completos, precisos y objetivos. Dada la relevancia de los procedimientos valuatorios nace como técnica de apoyo las tablas de homologación.

Una tabla de homologación es utilizada para la valuación inmobiliaria para ajustar y comparar los precios de los inmuebles similares, haciendo intervenir variables físicas, de conversión, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

El objetivo de esta tabla es unificar los costos de las diferentes propiedades con sus factores de premio o demerito que inciden en el valor del bien y llegar a un costo promedio, cabe mencionar que la valuación de un inmueble debe ser imprescindible del aporte del sentido común.

Se establecen criterios de calificación para obtener los factores de ajuste aplicables en las tablas para llevar cabo este proceso de homologación.

- Factor de zona
- Factor de ubicación
- Factor de superficie o área
- Factor de frente
- Factor de forma
- Factor de edad

- Factor de estado de conservación y/o depreciación
- Factor de calidad de la construcción

El objetivo principal de esta tabla es desarrollar el mayor grado de investigación y análisis de la información recabada que permitirá una buena toma de decisiones en el desarrollo de la actividad valuatoria. Avila, (2007) (Fig. 2)

Fig. 1 residual estático

Costos Directos.	Cantidad	Referencia	Importe
Estudios y Proyectos	0.00%	Sobre costo de urbanización y edificación	$0.00
Licencias y Permisos	0.00%	Sobre costo de urbanización y edificación	$0.00
Costos de Urbanización	$0.00	Por metro cuadrado vendible	$0.00
Costos de Edificación	$0.00	Por metro cuadrado construido	$0.00
Gastos por Supervición de Obra	0.00%	Sobre costo de urbanización y edificación	$0.00
			$0.00

Costos Indirectos.	%	Referencia	Importe
Administración	0.00%	Sobre las ventas totales	$0.00
Publicidad	0.00%	Sobre las ventas totales	$0.00
Comisiones por Ventas	0.00%	Sobre las ventas totales	$0.00
			$0.00

Otros	%	Referencia	Importe
Costos Financieros	0.00%	De los costos totales	$0.00
Utilidades	0.00%	De los costos totales	$0.00
			$0.00

Egresos Totales Estimados:	**$0.00**

Valor del Terreno en Breña:	$0.00	Indicador de venta terreno en Breña:	$0 / m²

Valor Residual Estático Concluido:	**$0**	($0/m²)

Nota: obtenido de Gómez, (2006)

Fig. 2 tabla de homologación

Construcciones que hayan sido vendidas o que se encuentren ofertándose para su venta

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m² Terr.	Area m² Const.	Teléfono	Informante
1	~~Fraccionamiento mozimba, Fraccionamiento Mozimba, Aca~~	28		~~90.00~~		
2	~~Gabriel Cruz Díaz 58, Col. Balcones de Costa Azul, Fraccion~~	27		~~75.00~~		
3	~~NIÑOS HERROES, Progreso, Acapulco de Juárez~~	31		~~88.00~~		
4	~~Zona DE Hospitales, Acapulco, Unidad habitacional Vicente~~	30		~~85.00~~		
5	~~Calle Lima en El Centro por La Gasolinera Modelo~~	30		~~70.00~~		
6	~~Depto Cond Encino Av Cuauhtemoc Col El Roble~~	30		~~73.00~~		

No.	Oferta $	Area m²	$/m²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)								$/m²
				Cus	Zona	Ubica.	Superf.	Edad	Fnegoc.	Estacionamiento	FRe	
1	~~1,500,000~~	~~90.00~~	~~16,667~~	~~1.00~~	0.95	1.00	~~1.00~~	0.98	0.95	0.95	~~0.84~~	~~14,000~~
2	~~1,650,000~~	~~75.00~~	~~22,000~~	~~1.00~~	0.95	1.00	~~0.97~~	0.97	0.95	0.95	~~0.81~~	~~17,820~~
3	~~1,670,000~~	~~88.00~~	~~18,977~~	~~1.00~~	0.95	1.00	~~1.00~~	1.01	0.95	0.95	~~0.87~~	~~16,510~~
4	~~1,400,000~~	~~85.00~~	~~16,471~~	~~1.00~~	0.95	1.00	~~0.99~~	1.00	0.95	0.95	~~0.85~~	~~14,000~~
5	~~820,000~~	~~70.00~~	~~11,714~~	~~1.00~~	0.95	1.00	~~0.96~~	1.00	0.95	0.95	~~0.82~~	~~9,606~~
6	~~1,300,000~~	~~73.00~~	~~17,808~~	~~1.00~~	0.95	1.00	~~0.97~~	1.00	0.95	0.95	~~0.83~~	~~14,781~~

Edad : ~~30~~ Años

Area construida del inmueble analizado (sujeto ~~88.39~~ M² **Valor homologado:** **~~14,450~~**

Nota: elaboración propia

CONCLUSIONES

El costo en la inversión inmobiliaria cuenta con una base científica que sustenta, reducen o prevén posibles pérdidas durante un ejercicio viéndolo desde un panorama claro del comportamiento de la inversión con los elementos necesarios para una toma de decisiones, es importante contar con los datos y cálculos para obtener parámetros de costos y beneficios que generan el proyecto de inversión.

Para determinar el costo del proyecto es necesario contar con información relativa a los aspectos de mercado, técnicos, organizacionales, financieros, políticos, económicos, sociales y, ecológicos. En todos los análisis es necesario detallar los gastos de construcción, promoción y financieros en los que se incurra.

Todo proyecto de inversión requiere de un análisis de costos, para la viabilidad económica de un proyecto es necesario saber si los recursos propios del inversionista darán por lo menos una rentabilidad compensatoria dentro de las variables o riesgos aplicables al análisis. Esto se resume en: costo inicial, costo de producción y de operación, capital de trabajo, costo de capital, flujos de efectivo y por último la rentabilidad en VAN (Valor Actual Neto) y la TIR (Tasa Interna de Retorno) este factor resultante será determinante para la toma de decisiones del inversionista ya que de este depende si es factible invertir o no con forme al tiempo y monto de inversión en el proyecto que se propone, asegurando el costo-beneficio del proyecto. Este tiene como objetivo evaluar el potencial del proyecto para generar beneficios económicos y financieros a corto o largo plazo.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Avila, A. H. (2007). tecnicas de apoyo en tablas de homologacion. UNAM.

Azuz-Adeath, I. &.-A. (2009). Descripción de la dinámica poblacional en la zona costera mexicana durante el periodo 2000-2005.

Botello, V. G. (2011). Vulnerabilidad de las zonas costeras mexicanas ante el cambio climático.

Concepción, M. R. (2014). El costo de inversión en los proyectos de construcción.

Garay, D. (2009). Estudio para la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Gitman, L. J. (2005). *Fundamentos de inversión* (8.ª ed.). Pearson Educación.

Gómez, A. J. (2006). Manual práctico de valuación inmobiliaria. UNAM.

HINRICHSEN, D. (1998). Coastal waters of the world. Trends, threats, and strategies.

Lemay, M. H. (1998). Manejo de los recursos costeros y marinos en América Latina y el Caribe.

Mejía Hernández, J. C. (2025). Análisis de factibilidad para proyecto de inversión inmobiliaria.

Rodriguez Pineda, D. A. (2024). Aplicación del método residual para avalúos urbanos en base al decreto 555 del 2021.

Sampieri, H. R. (2018). *Metodología de la investigación* (7.ª ed.). McGraw-Hill Education.

Serrano, F. G. (2020). *Proyectos de Inversión.*

Torres, P. Á. (2021). Desarrollo y retos de la política de océanos de México.

CAPÍTULO III: Estudio comparativo para los desarrollos habitacionales en Acapulco Diamante desde las perspectivas: urbano, técnico, económico y social.

María del Carmen Gutiérrez Martín del Campo. [3]

Estefania Meza Silva.[4]

RESUMEN

La evolución de Acapulco ha transitado de un esquema turístico hotelero tradicional hacia un modelo de turismo residencial consolidado en la zona Diamante, generando una transformación en la dinámica urbana y económica, priorizando el desarrollo de vivienda vertical que, si bien dinamiza el mercado inmobiliario, plantea nuevos desafíos ante el cambio climático y la dinámica social. Mediante un análisis comparativo de las dimensiones urbano, técnico, económico y social de la vivienda vertical, se puede proveer de un marco teórico que fundamente la toma de decisiones de los actores del sector inmobiliario. Desde una metodología documental contrastada con la experiencia profesional, se examinaron las implicaciones de los proyectos de alta y baja densidad, revelando una paradoja crítica: el empleo de métodos constructivos eficientes en costo y tiempo de ejecución, además de diseños estéticos en búsqueda de plusvalía, han incrementado la vulnerabilidad técnica ante fenómenos hidrometeorológicos, comprometiendo la rentabilidad financiera debido a los costos de reconstrucción y el cese de ingresos producto de la renta de los inmuebles. Por otro lado, se evidenció que el modelo actual favorece la segregación residencial y enfrenta desafíos de gobernanza condominal que amenazan la conservación del valor patrimonial. La sostenibilidad futura de la zona depende de trascender la visión comercial inmediata y priorizar la resiliencia climática mediante una reestructuración normativa, acompañada de cambios en la gestión administrativa que brinden certeza jurídica.

Palabras clave: Turismo residencial; vivienda vertical; Acapulco Diamante; vulnerabilidad técnica; resiliencia urbana.

[3] Lic. en Arquitectura, Universidad Americana de Acapulco, Maestrante en Valuación de Bienes Inmuebles, Universidad Hipócrates, Acapulco de Juárez, México. arquitiara@gmail.com, https://orcid.org/0009-0002-4303-676X

[4] Lic. en Arquitectura, Universidad Hipócrates. México. Meza.silva.estefania@gmail.com https://orcid.org/0009-0001-1376-0944

ABSTRACT

Acapulco's evolution has transitioned from a traditional hotel tourism scheme toward a consolidated residential tourism model in the Diamante zone, generating a transformation in urban and economic dynamics that prioritizes the development of vertical housing. While this invigorates the real estate market, it poses new challenges regarding climate change and social dynamics. Through a comparative analysis of the urban, technical, economic, and social dimensions of vertical housing, this study provides a theoretical framework to support decision-making for real estate stakeholders. Based on a documentary methodology contrasted with professional experience, the implications of high- and low-density projects were examined, revealing a critical paradox: the use of construction methods efficient in cost and execution time, alongside aesthetic designs aimed at property value appreciation, has increased technical vulnerability to hydrometeorological events, compromising financial profitability due to reconstruction costs and the loss of rental income. Furthermore, it was evidenced that the current model favors residential segregation and faces condominium governance challenges that threaten the preservation of asset value. The future sustainability of the zone depends on transcending the immediate commercial vision and prioritizing climate resilience through regulatory restructuring, accompanied by changes in administrative management that provide legal certainty.

Keywords: Residential tourism; vertical housing; Acapulco Diamante; technical vulnerability; urban resilience.

INTRODUCCIÓN

El puerto de Acapulco es reconocido como el primer centro turístico de México con proyección internacional (Padilla y De Sicilia, 2022). De acuerdo con lo señalado por Valenzuela y Coll (2010), el territorio que hoy ocupa el municipio ha experimentado diversas transformaciones desde el descubrimiento de la Bahía de Santa Lucía por los españoles en el siglo XVI, configurándose progresivamente como un espacio estratégico para el intercambio comercial, especialmente durante la época de los viajes de la Nao de China. Este dinamismo económico propició la llegada constante de visitantes y, con ello, las primeras expresiones de oferta de alojamiento, inicialmente basadas en pobladores que abrían sus viviendas para hospedar a los viajeros. Posteriormente surgieron mesones y, más tarde, un reducido número de hoteles antes del siglo XIX, cuya presencia aumentó significativamente con el proceso de internacionalización del puerto a mediados del siglo XX. La consolidación de Acapulco como destino preferido para el turismo nacional e internacional fortaleció su posición dentro del modelo de sol y playa que caracterizó a México durante la segunda mitad de dicha centuria.

Hacia la década de 1980, Acapulco enfrentó diversas crisis económicas, políticas y sociales que modificaron el ritmo de crecimiento que había acompañado su desarrollo turístico. Según Valenzuela y Coll (2010), estas dinámicas impulsaron un proceso de reinvención del destino, orientado a la adaptación de su estructura urbana y productiva. En este contexto, la reconversión intensiva del modelo turístico marcó una transición significativa: de un esquema predominantemente hotelero hacia uno basado en la segunda residencia, lo cual transformó profundamente el uso del suelo, las formas de ocupación territorial y la configuración del espacio construido. Este cambio de enfoque propició una diversificación de los desarrollos habitacionales, particularmente en zonas como Acapulco Diamante, donde convergen factores urbanos, técnicos, económicos y sociales que requieren un análisis comparativo para comprender la evolución de esta área dentro del contexto turístico-residencial del puerto.

La vivienda puede clasificarse atendiendo a criterios morfológicos, funcionales y de régimen de propiedad. Desde una perspectiva tipológica, la literatura distingue entre vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como entre desarrollos horizontales y verticales, cuya configuración determina densidades de ocupación baja o alta, influenciando directamente la estructura urbana y el uso del suelo (Jacobs, 1961; Lynch, 1981). En cuanto al régimen de posesión, la vivienda puede encontrarse bajo propiedad privada individual o en esquemas de

copropiedad como el condominio, ampliamente estudiados en los procesos de urbanización contemporánea (Harvey, 2012; Lefebvre, 1974). Asimismo, se reconoce la existencia de viviendas destinadas a residencia permanente, vivienda de descanso y vivienda vacacional o de renta temporal, fenómenos asociados al mercado inmobiliario y al turismo residencial (Hiernaux & González, 2014; Sassen, 2014). Para efectos del presente estudio, el análisis se centrará en la vivienda de tipo vertical, debido a que corresponde al modelo predominante en la zona de estudio y constituye la forma más representativa del crecimiento urbano actual en ciudades en proceso de densificación.

La vivienda es entendida como un espacio físico, económico y social que responde a múltiples dimensiones. Turner (1976) subraya que la vivienda debe ser analizada desde su funcionalidad y adecuación a las necesidades del usuario, mientras que Davis (2006) destaca su papel dentro del sistema socioeconómico y de mercado. Por su parte, Lynch (1981) y Jacobs (1961) reconocen la importancia del entorno urbano y la integración con la estructura de la ciudad como parte esencial del valor y desempeño habitacional. Considerando la amplitud del tema, el presente estudio se centrará únicamente en cuatro perspectivas fundamentales: la perspectiva urbana, la perspectiva técnica, la perspectiva económica y la perspectiva social, con el fin de establecer un análisis profundo y manejable en términos metodológicos.

La relevancia de estudiar el comportamiento y las características de la vivienda radica en su impacto sobre la toma de decisiones de los actores involucrados en el desarrollo inmobiliario. Para el constructor y el desarrollador, comprender las dinámicas de la vivienda permite diseñar proyectos que respondan a la demanda real y a las condiciones del mercado, tal como sugieren Harvey (2012) y Hall (2002). El inversionista o la institución financiera, por su parte, requiere información confiable sobre tendencias urbanas y riesgos para asignar capital de manera estratégica, aspecto ampliamente discutido en la economía urbana clásica y contemporánea (Tiebout, 1956; Sassen, 2014). Finalmente, el comprador o usuario final evalúa atributos técnicos, económicos y sociales que influyen en su decisión, en concordancia con los planteamientos de Turner (1976) y Jacobs (1961). Debido a que la vivienda forma parte estructural del desarrollo urbano y del mercado inmobiliario, este tipo de análisis se convierte en una herramienta clave para orientar estrategias, inversiones y decisiones informadas.

Por lo tanto, se plantea como objetivo del estudio comparar los elementos de los proyectos de vivienda de tipo vertical mediante el análisis de sus componentes urbano, técnico,

económico y social, siendo un primer acercamiento teórico para la toma de decisiones durante las distintas etapas de la generación de vivienda, como estudio de caso desarrollado en Acapulco Diamante.

METODOLOGÍA

El presente estudio adopta un enfoque metodológico de carácter documental, entendido como un proceso sistemático de búsqueda, selección, organización, análisis e interpretación de información proveniente de diversas fuentes académicas especializadas. Según Hernández Sampieri et al. (2018), la investigación documental se fundamenta en la revisión rigurosa de materiales previamente elaborados, los cuales permiten construir un marco de referencia sólido para la comprensión de un fenómeno. Bajo esta premisa, la investigación se estructura en una serie de etapas progresivas orientadas a garantizar la calidad, la pertinencia y la validez del análisis realizado.

En una primera fase, se llevó a cabo la identificación y recopilación de literatura relevante de acuerdo con criterios estrictos de inclusión, privilegiando únicamente aquellos trabajos sometidos a procesos de arbitraje académico, particularmente el sistema de revisión por pares bajo el modelo de doble ciego. Este modelo garantiza que los contenidos hayan sido evaluados por especialistas independientes, reduciendo sesgos personales y fortaleciendo la confiabilidad metodológica del corpus documental (Day, 2011; Garfield, 1996). De este modo, se excluyeron materiales provenientes de blogs, artículos de opinión, páginas sin respaldo institucional y documentos que no cumplieran con estándares de evaluación académica, dado que estos no ofrecen garantías suficientes en términos de rigor científico o validez argumentativa, como señalan Booth et al. (2008) en su análisis de fuentes para investigación.

La segunda etapa consistió en la depuración, categorización y análisis comparativo del material seleccionado. El criterio rector de esta fase fue la identificación de convergencias, divergencias y vacíos entre los distintos autores, siguiendo el planteamiento de Hart (1998) sobre la función analítica de la revisión documental en la generación de conocimiento. Esta revisión inicial permitió establecer una base de comprensión conceptual acerca de la vivienda, sus tipologías, características y dinámicas dentro del mercado inmobiliario.

Posteriormente, en una tercera fase, los hallazgos de la revisión documental fueron contrastados con la experiencia profesional del autor. Turner (1976) y Jacobs (1961) coinciden

en que la práctica profesional constituye un campo de conocimiento complementario que permite contextualizar la teoría dentro de realidades urbanas específicas. En esa línea, la experiencia acumulada durante varios años en el sector inmobiliario y habitacional posibilita un análisis más profundo y aplicable, ya que permite reconocer matices y problemáticas que la literatura académica no siempre aborda de manera directa. Esta integración entre teoría y experiencia, como señalan Schön (1983) y Flyvbjerg (2001), fortalece la capacidad del estudio para generar interpretaciones más completas y útiles para la toma de decisiones.

La cuarta etapa se enfocó en la construcción de los ejes temáticos y los aspectos a considerar dentro del análisis final. Estos aspectos surgieron tanto de la revisión de la literatura como de la validación derivada de la práctica profesional, permitiendo definir elementos que pueden orientar procesos de diseño, evaluación y toma de decisiones dentro del ámbito de la vivienda vertical. La intención no es elaborar una guía normativa o prescriptiva, sino generar un documento reflexivo que articule conceptos, referencias y experiencias para incentivar un análisis crítico más profundo. En concordancia con lo expuesto por Yin (2018) respecto a la finalidad de los estudios analíticos, el objetivo es ofrecer un marco que permita fundamentar decisiones estratégicas y abrir nuevas líneas de investigación, evitando reducir la complejidad del fenómeno a recetas simplificadas.

Finalmente, la metodología se cierra con una etapa integradora, en la cual se articulan los resultados de la revisión documental y su contraste con la experiencia, generando conclusiones orientadas a comprender la vivienda vertical y sus implicaciones técnicas, urbanas, económicas y sociales. Este proceso busca aportar al debate académico y profesional en torno a la vivienda contemporánea, entendida como un componente multidimensional del desarrollo urbano, retomando las recomendaciones de autores como Harvey (2012) y Hall (2002) en relación con la importancia de estudios críticos para mejorar la planificación y el diseño de los entornos habitables.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Teoría histórica del desarrollo urbano en Acapulco

El desarrollo urbano de Acapulco puede entenderse a partir de su transformación progresiva de puerto comercial a destino turístico internacional. Según Baños (2012), Acapulco forma parte de las denominadas ciudades turísticas tradicionales, categoría compartida con

Mazatlán y Puerto Vallarta. Estas ciudades no fueron creadas como centros turísticos planificados, sino que surgieron como asentamientos pesqueros cuya estructura urbana se adaptó gradualmente para atender las necesidades de la actividad turística. Esta evolución orgánica contrasta con la de los Centros Integralmente Planeados (CIP), como Cancún y Los Cabos, diseñados bajo modelos contemporáneos de planificación turística promovidos por el Estado mexicano a partir de la década de 1970. Baños (2012) añade que, hacia el año 2000, más de la mitad del turismo extranjero en México tenía como destino ciudades turísticas tradicionales, lo que evidencia su relevancia histórica en la consolidación de la oferta turística del país.

La ausencia de una planeación centralizada y coherente durante las etapas iniciales de crecimiento contribuyó a configuraciones urbanas heterogéneas y una imagen visual fragmentada. En el caso de Acapulco, este patrón se manifiesta en la diferenciación de tres zonas urbanas que reflejan momentos distintos de su evolución: Acapulco Tradicional, correspondiente al núcleo histórico y al puerto original; Acapulco Dorado, asociado al auge turístico de mediados del siglo XX y al incremento de infraestructura hotelera y de servicios; y Acapulco Diamante, concebido no solo como una expansión física, sino como una alternativa orientada al mercado inmobiliario turístico de mayor poder adquisitivo, una vez que las zonas tradicional y dorada alcanzaron su saturación y capacidad límite.

Esta segmentación territorial evidencia las transiciones del modelo turístico local, así como los cambios en la demanda, el uso del suelo y la estructura económica del puerto, aspectos que continúan influyendo en la configuración urbana contemporánea de Acapulco.

Teoría del tipo de vivienda vertical

El desarrollo de vivienda vertical ha sido ampliamente analizado en la literatura urbana como una estrategia eficiente para optimizar el uso del suelo en contextos donde la disponibilidad territorial es limitada y los costos inmobiliarios son elevados. Autores como Glaeser (2011) y Harvey (2012) coinciden en que la densificación vertical permite articular un modelo urbano más competitivo, al reducir la presión sobre el suelo y maximizar el valor del terreno a través de la construcción en altura. En zonas turísticas premium, donde la localización es un determinante crítico del precio (como ocurre en los litorales con alta plusvalía) la vivienda vertical se convierte en una respuesta racional desde el enfoque económico y urbanístico, ya

que posibilita distribuir el costo del suelo entre un mayor número de unidades privativas de vivienda.

Asimismo, estudios de Neuman (2005) y Montgomery (2013) destacan que la verticalidad no solo atiende a criterios económicos, sino que responde también a dinámicas contemporáneas de urbanización compacta, donde las limitaciones físicas del territorio impulsan modelos habitacionales en altura como alternativa sostenible ante la expansión horizontal. En zonas como la franja Diamante, donde el suelo es escaso y de alto valor, la vivienda vertical se consolida como tipología predominante debido a que permite integrar normativas, características del predio y criterios de mercado vinculados con la localización, accesibilidad y vocación turística del entorno.

Teoría de la densidad habitacional en desarrollos de vivienda vertical

La densidad habitacional constituye un eje estructural en la teoría urbana y en la configuración del espacio construido. Autores como Lefebvre (1991), Jacobs (1961) y Angel et al. (2012) han documentado que la densidad, cuando es gestionada de forma adecuada, favorece la eficiencia del uso del suelo, la vitalidad urbana y la sostenibilidad económica de los proyectos inmobiliarios. En el caso de desarrollos verticales, la alta densidad permite aprovechar al máximo el potencial edificable del predio, incrementando el número de unidades y, con ello, la superficie vendible, lo que repercute directamente en la rentabilidad del proyecto.

Sin embargo, la literatura también reconoce la importancia de los desarrollos de baja densidad dentro del mercado inmobiliario, especialmente en entornos turísticos. Como señala Harvey (2008), la exclusividad constituye un valor simbólico y económico que puede compensar la reducción en el número de unidades, permitiendo modelos rentables basados en menor ocupación y mayor diferenciación del producto inmobiliario. Esto coincide con los planteamientos de Smith (2010) respecto a la "economía del lujo urbano", donde la baja densidad se convierte en un atributo determinante para segmentos de mercado que buscan privacidad, calidad ambiental y diferenciación.

De este modo, tanto la alta, como la baja densidad representan estrategias válidas dentro del desarrollo vertical: una orientada a maximizar el rendimiento del suelo mediante mayor intensidad constructiva y otra que prioriza la exclusividad como elemento de valor agregado.

La elección entre ambos modelos depende de las características del predio, el mercado objetivo y la estructura económica del proyecto.

Teoría de las características analizadas en el estudio

La caracterización del entorno urbano, técnico, económico y social de los desarrollos habitacionales en Acapulco Diamante permite comprender los elementos que influyen en la configuración del mercado inmobiliario contemporáneo. Cada dimensión aporta un conjunto de variables cuya interacción determina la viabilidad, competitividad y plusvalía de los proyectos verticales que predominan en la zona.

1. Perspectiva urbana

El análisis del entorno urbano en Acapulco Diamante se fundamenta en la comprensión de cómo el modelo turístico-residencial ha configurado un patrón de crecimiento orientado a la privatización del espacio y a la producción de enclaves cerrados. Autores como Harvey (2008) señalan que la urbanización contemporánea se encuentra estrechamente ligada a procesos de acumulación por desposesión, donde el territorio se reconfigura para usos orientados al capital inmobiliario. Esta lógica se observa en Acapulco Diamante, donde los desarrollos residenciales se diseñan con acceso controlado, amenidades internas y escasa interacción con el tejido urbano circundante, replicando lo que Caldeira (2000) describe como ciudades de muros, caracterizadas por su aislamiento espacial y funcional.

En estos contextos, la normativa urbana moderna tiende a facilitar proyectos verticales como estrategia de optimización del suelo, particularmente en áreas donde la disponibilidad territorial es limitada y el valor del suelo es elevado. La producción de vivienda en altura se asocia también con tendencias globales que, según Glaeser (2011), permiten aprovechar mejor la densidad para sostener mercados dinámicos y competitivos. En Acapulco Diamante, esta forma urbana se combina con un modelo de valorización basado en exclusividad, servicios comunes y diferenciación del resto de la ciudad, elementos que incrementan la plusvalía a través de atributos perceptuales y simbólicos del entorno construido.

2. Perspectiva técnica

Las características constructivas de los proyectos de vivienda en zonas costeras responden a dinámicas ambientales y de mercado. En la vivienda de alta densidad, predominan sistemas

estructurales mixtos que incorporan acero y elementos prefabricados ligeros, como paneles de yeso, tableros cementosos y sistemas modulares, diseñados para reducir tiempos de obra y flexibilizar la distribución interior. Según Allen y Iano (2019), estos sistemas buscan optimizar eficiencia estructural y constructiva, aunque presentan mayor vulnerabilidad frente a fenómenos meteorológicos intensos, particularmente cuando existen claros amplios en ventanas y ventanales, característicos de proyectos orientados a aprovechar vistas panorámicas.

En contraste, la vivienda de baja densidad generalmente se desarrolla con sistemas tradicionales de concreto reforzado, muros portantes de block y menores superficies acristaladas. Estas configuraciones, como describe Ching (2014), favorecen una mayor estabilidad estructural frente a cargas laterales y condiciones climáticas adversas, lo cual resulta especialmente relevante en regiones expuestas a huracanes. La selección de materiales, sistemas de cerramiento y decisiones de diseño condicionan la durabilidad de la edificación, los costos de mantenimiento y la percepción de seguridad del usuario final.

3. Perspectiva económica

Desde la dimensión económica, la comparación entre proyectos de alta y baja densidad en Acapulco Diamante permite observar diferencias significativas en costos de construcción, modelos de negocio y estrategias de comercialización. De acuerdo con Brueggeman y Fisher (2011), el análisis financiero de bienes raíces debe considerar no solo los costos directos de edificación, sino también los efectos de escala, la absorción del mercado, el valor del suelo y el potencial de ingreso por ventas o renta.

La vivienda vertical de alta densidad tiende a maximizar la superficie vendible por metro cuadrado de terreno, generando estructuras de costos más eficientes y mayor potencial de retorno, siempre que exista demanda suficiente para absorber el inventario. Sin embargo, los costos asociados a sistemas estructurales más complejos, elevadores, áreas comunes extensas y mantenimiento especializado pueden incrementar los gastos operativos. Por otro lado, la vivienda de baja densidad presenta costos unitarios mayores en relación con la superficie total del predio, pero puede alcanzar precios superiores por concepto de exclusividad, privacidad y menor saturación habitacional, elementos identificados por Miles et al. (2015) como determinantes del valor inmobiliario en mercados selectivos.

4. Perspectiva social

Las decisiones urbanas, técnicas y económicas que configuran los proyectos en Acapulco Diamante tienen impactos directos en la estructura social y en la conformación de patrones de residencia. Autores como Sassen (2014) han señalado que el desarrollo inmobiliario orientado a segmentos de alto poder adquisitivo tiende a producir procesos de elitización que fragmentan la ciudad y consolidan espacios profundamente desiguales. En la zona Diamante, esto se manifiesta en la proliferación de desarrollos cerrados con servicios internos que sustituyen la necesidad de interacción con la ciudad, reforzando dinámicas de segregación residencial.

En el interior de estos complejos, el régimen de propiedad en condominio genera relaciones de interdependencia entre residentes que pueden convertirse en puntos de tensión social. Según McKenzie (1994), los condominios producen formas particulares de gobernanza local donde los conflictos entre copropietarios pueden afectar la convivencia y, en última instancia, la valorización inmobiliaria. Una baja participación en el mantenimiento del patrimonio común puede deteriorar áreas compartidas y reducir la calidad percibida del desarrollo, impactando negativamente en el valor de reventa, un fenómeno que Low (2003) identifica como un "costo social" recurrente en comunidades cerradas.

Teoría de la toma de decisiones

La toma de decisiones en el sector inmobiliario, particularmente en contextos turísticos y de alta plusvalía como Acapulco Diamante, puede comprenderse mediante enfoques clásicos como el de Simon (1957), quien sostiene que los agentes económicos operan bajo un modelo de racionalidad limitada, es decir, que sus decisiones se encuentran condicionadas por la información disponible, sus capacidades cognitivas y las presiones del entorno. Bajo esta perspectiva, el desarrollador, el inversionista y el comprador final no actúan bajo una racionalidad perfecta, sino bajo criterios que consideran suficiente información para reducir incertidumbre en un entorno complejo como el mercado inmobiliario de zonas turísticas.

En el caso del desarrollador y el inversionista, su objetivo principal es maximizar la rentabilidad y la plusvalía del proyecto. Como plantea Porter (1985), los agentes estratégicos buscan ventaja competitiva mediante actividades diferenciadoras dentro de la cadena de valor, lo que en el mercado de Acapulco Diamante se materializa en la verticalización del producto

inmobiliario, el incremento de densidad como mecanismo de eficiencia económica, la creación de exclusividad mediante complejos cerrados y la integración de amenidades que aportan valor percibido. La escasez y alto costo del suelo actúan como catalizadores naturales de estas decisiones estratégicas.

Para el comprador o usuario final, la decisión está influida por factores utilitarios y simbólicos. Como afirma Kahneman (2011) desde la economía conductual, los consumidores no evalúan las alternativas únicamente desde criterios estrictamente racionales, sino también desde percepciones subjetivas, emociones, sesgos cognitivos y expectativas de valor futuro. En Acapulco Diamante, la vivienda se percibe no solo como un espacio habitacional, sino como un bien híbrido de uso y de inversión, cuya valoración integra amenidades, estatus, seguridad, capacidad de renta y cohesión social interna del condominio.

En cuanto al gobierno, su papel en contextos altamente orientados al mercado tiende a alinearse con la flexibilidad regulatoria y la atracción de inversiones, fenómeno descrito ampliamente por Logan y Molotch (1987) en su teoría de la “máquina de crecimiento”, en la que actores públicos y privados convergen para transformar el territorio en un recurso económico. Así, la configuración del mercado inmobiliario en Acapulco Diamante puede interpretarse como una negociación continua entre estos actores, donde la búsqueda de rentabilidad del desarrollador, las expectativas del comprador y la orientación estratégica del gobierno dan forma al modelo urbano resultante.

Teoría del desarrollo de vivienda en Acapulco Diamante

El desarrollo habitacional en Acapulco Diamante responde a un modelo turístico-inmobiliario característico de los destinos consolidados que combinan uso residencial, vacacional y renta. En términos teóricos, este tipo de configuración coincide con lo que Mullins (1991) denomina tourism urbanization, un proceso mediante el cual la lógica turística comienza a estructurar la organización territorial, el mercado de vivienda y las formas de consumo urbano. Bajo este modelo, los complejos residenciales y condominios adquieren un papel protagónico como espacios híbridos entre alojamiento temporal y vivienda permanente.

En esta zona, la vivienda se ha consolidado como un activo financiero multifuncional, alineado con lo que Aalbers (2016) identifica como financialización de la vivienda, fenómeno mediante el cual los inmuebles dejan de ser considerados únicamente bienes de uso para transformarse

en instrumentos de inversión sujetos a dinámicas de rentabilidad, apreciación de valor y explotación mediante renta de corto o largo plazo. Esta flexibilidad incrementa la demanda de propiedades que puedan adaptarse a las necesidades cambiantes del mercado turístico.

Al mismo tiempo, autores como Gotham (2005) han documentado cómo en destinos turísticos de alto perfil la vivienda se vuelve parte de un proceso de commodification, donde se integra al circuito global del consumo turístico. Esto explica la estructura predominante en Acapulco Diamante, basada en hoteles, complejos residenciales y desarrollos en condominio con servicios y amenidades que incrementan la competitividad del inmueble como producto de renta, inversión y uso recreativo.

En conjunto, la vivienda en Acapulco Diamante se configura como un bien híbrido que combina usos residenciales, turísticos y financieros, cuyo valor se sustenta tanto en su ubicación privilegiada y amenidades como en su potencial de generar ingresos. Esta lógica responde a fuerzas globales identificadas por los autores anteriores, que explican por qué la zona ha desarrollado un mercado inmobiliario orientado a la exclusividad, la plusvalía y la diversificación de usos.

Dimensiones analizadas

Urbano

El diseño de la ciudad está determinado, desde la autoridad regulatoria, por la normativa que rige el crecimiento de las distintas áreas que conforman la urbe. Como se refirió en el presente estudio, la zona de Acapulco Diamante fue contemplada como una alternativa para la expansión de la actividad turística una vez que las zonas originarias de la ciudad limitaron el crecimiento de la oferta de vivienda con fines turísticos. Como resultado, el plan de desarrollo implementado se ha caracterizado por potencializar la verticalidad de los complejos para el aprovechamiento del suelo, llevando una mayor población a esta área en la que se contemplan servicios públicos, equipamiento urbano y amenidades para el disfrute de los habitantes, aunado a la cercanía de áreas naturales de esparcimiento como playas y vistas atractivas desde los puntos que la colindancia con zona federal o las ventajas de altura del proyecto lo permiten, cualidades que adicionan valor a los proyectos.

En lo que respecta a los desarrolladores, éstos han incorporado en el diseño de los proyectos, elementos que confieren mayor plusvalía a los inmuebles, entre los que destacan la seguridad

en accesos y al interior, amenidades de lujo para esparcimiento y descanso, proyectos que aprovechen las vistas y colindancia con la playa, diseños que incorporan un número menor de viviendas a fin de tener mayor privacidad.

En consecuencia, Acapulco Diamante se ha posicionado como la zona de mayor crecimiento en los últimos años, generando oferta de vivienda para distintos niveles de poder adquisitivo. Mediante la implementación de programas de promoción turística, la participación de inversores y, una vez concluida la reconstrucción de la zona tras el paso de los fenómenos meteorológicos recientes, se contará con más viviendas disponibles en el área.

Por tal motivo, el número de habitantes también se incrementará, especialmente en los periodos vacacionales. En este sentido, se recomienda elaborar un análisis que determine la situación actual de los servicios públicos de la zona, valorando la calidad, continuidad y capacidad de estos, con el objetivo de detectar deficiencias y elaborar los planes de atención para la recuperación del nivel de servicio esperado.

Técnico

Los métodos constructivos descritos en el presente estudio han sido adoptados para responder al conjunto de necesidades de cada uno de los dos tipos de proyecto referidos. Por lo que, si bien tienen como objetivo común proveer de espacios para el disfrute y desarrollo de las actividades de sus habitantes, los materiales y técnicas empleados se diferencian entre ellos, lo que permite distinguir ventajas y debilidades particulares.

En proyectos de alta densidad se emplean con mayor frecuencia elementos prefabricados para la edificación de muros de fachada, divisorios y falsos plafones, los cuales por su propia naturaleza tienen una alta probabilidad de ser afectados por vientos fuertes originados por ciclones tropicales o huracanes, los daños se incrementan si los elementos de anclaje son de calidad o resistencia inferior a la recomendada para el correcto funcionamiento del método estructural. De la misma forma, el diseño empleado para aprovechar las vistas atractivas desde el interior de los departamentos incorpora claros en buena parte de las fachadas de los edificios, por tal motivo los ventanales y canceles también son susceptibles al embate de los vientos, incluyendo el medio de sujeción de la cancelería a la estructura de la edificación. Finalmente, la ubicación de los desarrollos verticales de alta densidad sobre franja de playa, por la que el mercado les reconoce un valor mayor, trae consigo el riesgo de inundaciones

provocadas por la elevación del nivel del mar como consecuencia de un evento meteorológico o, como ya se ha dado en algunas secciones de la playa Diamante, daños a las áreas recreativas colindantes con el mar por el incremento del nivel de éste durante la temporada de lluvias.

A su vez, los proyectos de baja densidad son edificados preferentemente empleando un método constructivo a base de elementos de concreto armado, blocks y tabiques en muros, que poseen una alta resistencia a embate de vientos de ciclones tropicales. Carentes de vistas hacia playa, el diseño de fachada de estos desarrollos no precisa claros de grandes dimensiones, sin embargo, la vulnerabilidad de los elementos de sujeción de la cancelería es una característica que comparte con los proyectos de alta densidad. Además, los desarrollos con ubicación en vialidades secundarias con sistemas de desagüe menos eficientes, en zonas de nivel más bajo a las que los rodean, o aquellos complejos que no poseen pavimentos permeables suficientes para la captación de agua, poseen un riesgo de inundaciones al presentarse fenómenos meteorológicos, por incremento en el nivel de agua en vialidades y de éstas hacia el interior de los predios.

A partir de las afirmaciones contenidas en este estudio sobre el aspecto técnico, se infiere que es imprescindible realizar una investigación a fin de determinar los elementos de protección que se precisa incorporar en el diseño de proyecto, para garantizar un óptimo desempeño ante fenómenos hidrometeorológicos, tanto de alta peligrosidad por su intensidad, como los que se catalogan de temporada, en virtud de que éstos últimos han visto incrementada su fuerza y frecuencia como consecuencia del cambio climático. A este respecto, es conveniente recordar que las normas de construcción, en su momento, fueron modificadas a partir de sismos de gran magnitud con la finalidad de contar con edificaciones resistentes a éstos, de igual manera, conviene determinar qué cambios deben implementarse desde la normativa para garantizar la seguridad de las nuevas construcciones, así como adecuaciones a las existentes con el mismo propósito.

Económico

El análisis comparativo del valor de mercado de las viviendas, incluyendo los desarrollos de baja y alta densidad, ante el costo de construcción y comercialización de éstas, permite establecer la rentabilidad que representa para el inversionista impulsar la edificación y venta de nuevos complejos en la zona de Acapulco Diamante. Sumado además a las ventas

subsecuentes de viviendas, así como el arrendamiento de las propiedades para alojamiento por periodos de distinta duración, se tiene un mercado en movimiento constante, motivado por particulares y entidades en búsqueda de opciones de inversión en bienes inmuebles que les generen ingresos atractivos. Ésta dinámica se afecta negativamente como consecuencia de la deficiencia en los servicios públicos, eventos de inseguridad, daños en las edificaciones y sus amenidades provocados por fenómenos meteorológicos, retraso en la reconstrucción de los desarrollos por la espera en pago de seguros o la obtención de capital mediante cuotas extraordinarias para solventar los gastos no cubiertos por éstos, entre otros elementos.

De ahí que las futuras líneas de investigación que se proponen para los aspectos urbano y técnico son de relevancia, pues de los resultados obtenidos e implementación de cambios generados a partir de éstos, se puede dar mayor fortaleza al mercado de inmobiliario en la zona.

Social

Como se ha indicado en este estudio, el modelo de vivienda representativo de los proyectos habitacionales en Acapulco Diamante promueve en sus habitantes una noción de élite, la separación física existente entre los conjuntos y su entorno, así como del resto de la ciudad, se replica en la exclusión de quienes los habitan, respecto al resto de la población. Esta dinámica de segregación residencial se enfatiza por la diferencia en el otorgamiento de servicios, asignación de recursos y promoción de mejoras para las zonas de élite.

Por otra parte, los condominios se convierten en una comunidad en sí misma, dependiente para su mantenimiento y conservación, de la aportación de todos los que la conforman, sin embargo, no siempre se cuenta con esta participación y, sin mecanismos efectivos que logren mediante sanciones o acciones legales que los condóminos morosos cubran sus adeudos, el estado de conservación de amenidades, elementos comunes, así como pago de servicios del proyecto se ven afectados. Esta irregularidad eventualmente representa una carga económica para el propietario, pues el valor de su vivienda se reduce, a lo que se añade una carga social negativa producto de los conflictos que se presentan con los propietarios morosos.

Por ello, para tener un mayor conocimiento se recomienda realizar una investigación que encaminada a establecer recomendaciones para la conformación de juntas de condóminos con cargos y responsabilidades claras, así como dotarlos de facultades suficientes para

procurar el bien común. Resulta conveniente también, identificar esquemas de administración de condominios que sean apropiados a las dimensiones de los proyectos, tomando en cuenta que a mayor densidad se suelen presentar mayores problemas para la correcta gestión de los recursos del complejo.

CONCLUSIONES

El análisis realizado se centró en la comparación de la perspectiva urbana, técnica, económica y social de la vivienda vertical en Acapulco Diamante, con el propósito de generar (desde la teoría y experiencia) un primer acercamiento a la dinámica del desarrollo inmobiliario en la zona de estudio, que facilite la toma de decisiones fundamentadas e informadas de los actores involucrados en éste.

Los hallazgos sugieren que la franja Diamante ha transitado hacia un modelo de residencia vertical turística, en sustitución del modelo hotelero tradicional, como respuesta a la necesidad de maximización del uso del suelo, aunado de la integración del carácter de exclusividad como factor determinante en la plusvalía de las viviendas, trayendo en consecuencia un auge en la edificación de proyectos habitacionales que ha impulsado el desarrollo y explotación de la zona. No obstante, se percibe que este crecimiento está sujeto a la interdependencia crítica entre la rentabilidad comercial y la vulnerabilidad técnica de los proyectos ante fenómenos meteorológicos de mayor intensidad producto del cambio climático. El análisis también sugiere que estas condiciones pueden replicarse en un futuro, volviendo necesario el incorporar el estudio de sus efectos en el diseño de los proyectos a fin de procurar la viabilidad financiera y técnica de éstos.

De modo que la evidencia recabada resalta que características que otorgan un mayor valor a proyectos de alta densidad, como grandes claros y sistemas constructivos diseñados para mayor eficiencia en costo y tiempo de edificación, vulneran la integridad física del inmueble ante ciclones tropicales. Por otro lado, en proyectos de baja densidad, enfrentan un mayor riesgo de inundación, además de replicar la fragilidad en el diseño de cancelería que no se contempló para resistir el embate de vientos fuertes.

Desde la perspectiva económica, esta vulnerabilidad técnica impacta directamente la rentabilidad de la inversión, no solo por el costo directo de los daños, sino por el vacío de los inmuebles durante la reconstrucción, haciendo imposible la captación de ingresos por rentas

vacacionales. Por tanto, se infiere que para lograr un mercado inmobiliario sostenible en la zona es necesario una revisión de las normas técnicas de construcción y su adaptación a la nueva realidad climática.

En el análisis de los aspectos sociales y urbanos, los resultados muestran que el modelo adoptado en la zona ha logrado posicionarla como un enclave de élite, sin embargo, intensifica la segregación residencial. La investigación detectó que la falta de mecanismos efectivos para la gestión condominal, así como la carencia de medios coercitivos útiles para la recuperación de cuotas de mantenimiento pone en riesgo la conservación de amenidades servicios comunes y, en consecuencia, el valor patrimonial de los inmuebles.

La utilidad práctica de este estudio radica en concentrar información relevante para los distintos agentes involucrados en la generación de vivienda. Considerando en primer lugar al desarrollador y constructor, se ha percibido la necesidad de incorporar en el diseño criterios de resiliencia climática, priorizando la seguridad estructural por encima de la estética visual, con la prerrogativa de convertirse en un nuevo valor agregado de venta. En relación a la participación del inversionista, se enfatiza la importancia de considerar no solo el costo de producción, sino los costos de mantenimiento y riesgos hidrometeorológicos asociados a la ubicación del proyecto en particular, como parte integral del análisis requerido previo a la asignación de capital. Finalmente, para el usuario es fundamental considerar en la decisión de compra, no solo el aspecto físico y superficial del inmueble, sino también el carácter de gestión condominal y la eficiencia técnica del edificio, como elementos involucrados directamente en la protección de su patrimonio.

De acuerdo con los hallazgos, se recomienda realizar estudios técnicos detallados de los servicios públicos y su capacidad actual, como punto de partida para la adecuación de los mismos ante el incremento de población en la zona; considerar futuras líneas de investigación dirigidas a determinar las reformas a los reglamentos de construcción para solventar la vulnerabilidad técnica de los inmuebles, así como estudios jurídicos que favorezcan la protección a la inversión patrimonial mediante una gobernanza condominal más efectiva y estricta a partir de la implementación de modos de administración apropiados a los proyectos.

Finalmente, la consolidación de Acapulco Diamante como destino de segunda residencia dependerá de la capacidad de adecuar los desarrollos habitacionales, tanto de alta como de

baja densidad, a las nuevas realidades ambientales y sociales, logrando el equilibrio entre la oferta inmobiliaria y los retos que supone garantizar las seguridad física y certeza jurídica, por encima de una visión cortoplacista de comercialización inmediata de los inmuebles. Ante esto se presenta como aporte al campo la Tabla 1, donde se presenta la comparativa entre las dimensiones analizadas para proyectos de alta o baja densidad.

Tabla 1. Cuadro comparativo de proyectos de vivienda vertical y sus dimensiones

Dimensión	Alta Densidad	Baja Densidad
Urbano	Verticalidad promovida desde la normativa y aceptada ampliamente por el mercado inmobiliario para aprovechamiento del suelo	
	Significan una carga a los servicios públicos por el incremento de población	
	Proyectos aislados de su entorno que promueven segregación residencial	
Técnico	Sistema estructural mixto	Sistema estructural tradicional
	Elementos prefabricados ligeros	Muros de block y tabicón
	Mayores claros y cancelería	Menores claros y cancelería
	Alta vulnerabilidad ante a ciclones tropicales	Vulnerabilidad en elementos de canceles ante ciclones tropicales
	Riesgo de daños por oleaje y elevación del nivel del mar	Riesgo de inundación por nivel bajo cota y menor superficie permeable
Económico	Proyectos con atributos perceptuales para crear plusvalía: seguridad, exclusividad, amenidades de lujo, servicios comunales, ingresos por rentas.	
	Maximiza la utilización de terreno con mayor superficie vendible	Costos de proyecto más altos para menor superficie vendible
	Altos costos de operación por dimensión y calidad de amenidades y servicios comunes	Mayores valores unitarios de venta por exclusividad
Social	Desarrollos cerrados que desalientan la interacción con la ciudad, promueven la elitización y segregación residencial	
	Régimen de propiedad en condominio produce interdependencia para el cuidado de amenidades y continuidad en los servicios comunes	
	La baja en aportaciones para el mantenimiento y dificultad para ejercer la gestión administrativa impactan negativamente el valor patrimonial	
	A mayor número de unidades de vivienda la gobernanza condominal se dificulta más	

Fuente: Elaboración propia con base en la investigación

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Aalbers, M. B. (2016). The financialization of housing: A political economy approach. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315668666

Allen, E., & Iano, J. (2019). Fundamentals of building construction: Materials and methods (7th ed.). Wiley. https://books.google.com.mx/books/about/Fundamentals_of_Building_Construction.html?id=qXY1swEACAAJ&redir_esc=y

Baños Francia, J. A. (2012). Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México. Revista Bitácora Urbano Territorial, 20(1), 41-52. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74824041005

Bautista, J. J. R., Castro, S. L. A., & Del Rosario Cota Yañez, M. (2024). Transformación socioespacial y segregación residencial en la Zona Metropolitana de Guadalajara, México. *PatryTer*, *7*(13), 01-18. https://doi.org/10.26512/patryter.v7i13.44961

Booth, W. C., Colomb, G. G., & Williams, J. M. (2008). *The craft of research* (3rd ed.). University of Chicago Press. https://www.academia.edu/34516320/The_Craft_of_Research_by_Booth_Colomb_Williams_pdf

Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2011). Real estate finance and investments (14th ed.). McGraw-Hill Education. https://www.mheducation.com/highered/product/Real-Estate-Finance-and-Investments-Brueggeman.html?viewOption=student

Caldeira, T. P. R. (2000). City of walls: Crime, segregation, and citizenship in São Paulo. University of California Press. https://books.google.com.mx/books/about/City_of_Walls.html?id=twfSqZZsEKYC&redir_esc=y

Camus, M. (2019). Habitar el privilegio: relaciones sociales en los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Desacatos*, (59), 32-49. Recuperado en 05 de noviembre de 2025, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1607-050X2019000100032&lng=es&tlng=es.

Ching, F. D. K. (2014). Building construction illustrated (5th ed.). Wiley. https://books.google.com.mx/books/about/Building_Construction_Illustrated.html?id=szpjAwAAQBAJ&redir_esc=y

Davis, M. (2006). *Planet of slums*. Verso. https://archive.org/details/planetofslums0000davi

Day, R. A. (2011). *How to write and publish a scientific paper* (7th ed.). Cambridge University Press. https://assets.cambridge.org/97811076/70747/frontmatter/9781107670747_frontmatter.pdf

Fernández, J. D., & Nájera, G. W. (s. f.). Valoración hedónica de la inseguridad en la determinación de precios de viviendas en Acapulco de Juárez, Guerrero. https://www.redalyc.org/journal/2811/281158932007/ 10.24275/ETYPUAM/NE/492018/Delgado

Flyvbjerg, B. (2001). *Making social science matter: Why social inquiry fails and how it can succeed again*. Cambridge University Press. https://assets.cambridge.org/97811076/70747/frontmatter/9781107670747_frontmatter.pdf

Garfield, E. (1996). What is the primordial reference for the phrase "publish or perish"? *The Scientist*, 10(12), 11. https://garfield.library.upenn.edu/commentaries/tsv10%2812%29p11y19960610.pdf

Glaeser, E. (2011). Triumph of the city. Penguin Books. https://books.google.com.mx/books/about/Triumph_of_the_City.html?id=-yWTIKsWGm4C&redir_esc=y

Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter). Urban Studies, 42(7), 1099–1121. https://doi.org/10.1080/00420980500120881

Hall, P. (2002). *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*. Blackwell. https://archive.org/details/citiesoftomorrow0000hall

Hart, C. (1998). *Doing a literature review: Releasing the social science research imagination*. Sage Publications. https://books.google.com.mx/books/about/Doing_a_Literature_Review.html?id=VqC9CgAAQBAJ&redir_esc=y

Harvey, D. (2008). The right to the city. New Left Review, 53, 23–40. https://newleftreview.org/issues/ii53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2018). *Metodología de la investigación* (6.ª ed.). McGraw-Hill. https://drive.google.com/file/d/1FjufmiOoGY4Zs8EajFiAJYNT2qoecH4k/view

https://www.scielo.org.mx/pdf/cer/v32n124/0187-7674-cer-32-124-109.pdf

Jacobs, J. (1961). The death and life of great American cities. Random House. https://archive.org/details/citiesoftomorrow0000hall

Kahneman, D. (2011). Thinking, fast and slow. Farrar, Straus and Giroux. https://doi.org/10.1007/s00362-013-0533-y

Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. Anthropos. https://drive.google.com/file/d/1zRBHG6ChRcRnulQ4uM_FPjBgzaqLN7rx/view

Logan, J. R., & Molotch, H. L. (1987). Urban fortunes: The political economy of place. University of California Press. https://books.google.com.mx/books/about/Urban_Fortunes.html?id=y7IwDwAAQBAJ&redir_esc=y

Low, S. (2003). Behind the gates: Life, security, and the pursuit of happiness in fortress America. Routledge. https://doi.org/10.4324/9780203491256

Lynch, K. (1981). A theory of good city form. MIT Press. https://mitpress.mit.edu/9780262120852/a-theory-of-good-city-form/

McKenzie, E. (1994). Privatopia: Homeowner associations and the rise of residential private government. Yale University Press. https://www.jstor.org/stable/j.ctt32bdrv

Miles, M. E., Berens, G., Eppli, M. J., & Weiss, M. A. (2015). Real estate development: Principles and process (5th ed.). Urban Land Institute. https://www.perlego.com/book/1439466/real-estate-development-4th-edition-principles-and-process-pdf

Montgomery, C. (2013). Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design. Farrar, Straus and Giroux.

Mullins, P. (1991). Tourism urbanization. International Journal of Urban and Regional Research, 15(3), 326–342. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1991.tb00642.x

Neuman, M. (2005). The Compact City Fallacy. Journal of Planning Education and Research, 25(1), 11–26. https://www.researchgate.net/publication/235360441_The_Compact_City_Fallacy

Padilla y Sotelo, L. S., & De Sicilia, R. A. (2022). Proceso de reconfiguración territorial de la ciudad puerto de Acapulco, México. *PatryTer – Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e Humanidades*, 5(10), 1–18. https://doi.org/10.26512/patryter.v5i10.41153

Porter, M. E. (1985). Competitive advantage: Creating and sustaining superior performance. Free Press. https://www.hbs.edu/faculty/Pages/item.aspx?num=193

Ramón, D. M. (2020). *Contribución a la evaluación y gestión del riesgo de inundaciones en ciudades turísticas de México, el caso de Acapulco, Gro.* https://hdl.handle.net/20.500.14330/TES01000799510

Rosete, N. L. R., Romero, M. L. G., & Sánchez, A. H. (2019). Principios territoriales ordenadores y desequilibrio ecológico en la perife-ria de Puebla: fraccionamiento Lomas de Angelópolis. *Carta Económica Regional*, *0*(124), 109-134. https://doi.org/10.32870/cer.v0i124.7771

Sassen, S. (2014). Expulsions: Brutality and complexity in the global economy. Harvard University Press. https://www.jstor.org/stable/j.ctt6wpqz2

Schön, D. A. (1983). *The reflective practitioner: How professionals think in action*. Basic Books. https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9781315237473/reflective-practitioner-donald-sch%C3%B6n

Simon, H. A. (1957). Models of man: Social and rational. Wiley. https://psycnet.apa.org/record/1958-00363-000

Smith, N. (2010). Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space (3rd ed.). University of Georgia Press. https://eclass.aegean.gr/modules/document/file.php/GEO-PPS366/SmithNUnevendevelopmentNaturecapitalandtheproductionofspace.pdf

Sobrino, J. (s. f.). *Viviendas en renta en ciudades mexicanas*. https://www.redalyc.org/journal/312/31265892001/html/
DOI: 10.24201/edu.v36i1.1923

Tiebout, C. (1956). A pure theory of local expenditures. Journal of Political Economy, 64(5), 416–424. https://www.jstor.org/stable/j.ctt6wpqz2

Turner, J. F. C. (1976). Housing by people: Towards autonomy in building environments. Marion Boyars. https://books.google.com.mx/books/about/Housing_by_people.html?id=o_Rs2qOvfeIC&redir_esc=y

Valenzuela, E. y Coll, A. (2010). La construcción y evolución del espacio turístico de Acapulco (México). *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, *30*(1), 163-190. https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/AGUC1010120163A

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). Sage Publications. https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/case-study-research-and-applications/book250150#reviews

CAPÍTULO IV: Viabilidad del proyecto inmobiliario fundamentado en el estudio de mercado. Caso de estudio.

Yenny Pérez Barajas. [4]

RESUMEN

El desarrollo de proyectos inmobiliarios exige actualmente un análisis de viabilidad que funcione como base para la planificación y la toma de decisiones estratégicas, con el fin de minimizar riesgos y utilizar de manera eficiente los recursos disponibles. El estudio de mercado cumple un papel esencial al permitir comprender el comportamiento de la oferta y la demanda, identificar al público objetivo y anticipar condiciones del entorno. La viabilidad de un proyecto no se limita a su rentabilidad financiera; también incluye la evaluación de costos, beneficios, riesgos, tiempos de ejecución, sostenibilidad ambiental, aceptación social, ubicación, desarrollo urbano, competencia y el contexto económico, social y financiero donde se llevará a cabo. Este análisis facilita la identificación de características de los potenciales compradores, sus preferencias y tendencias, además de orientar estrategias de marketing, puntos de venta y proyecciones de crecimiento urbano. Por ello, el estudio de mercado se convierte en un componente clave para determinar la factibilidad técnica, económica, financiera, operativa, legal y ambiental de la propuesta inmobiliaria. Asimismo, permite establecer estrategias de promoción, comercialización y posicionamiento que incrementan las posibilidades de éxito del proyecto a corto, mediano y largo plazo. En términos generales, un estudio de mercado bien estructurado no solo fortalece la viabilidad del desarrollo inmobiliario, sino que también mejora la competitividad del promotor, genera confianza en los inversionistas y contribuye al desarrollo urbano sostenible y al crecimiento económico de la zona donde se pretende implementar.

***Palabras clave*:** Estudio de mercado, Viabilidad, Rentabilidad, Factibilidad, Competitivo.

[4] Estudiante de la Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles; Lic. En Arquitectura. Universidad Hipócrates México, a24010475@uhipocrates.edu.mx, https://orcid.org/0009-0007-3091-5657

ABSTRACT

A real estate development project requires a thorough feasibility analysis, as it forms the foundation for strategic planning and informed decision-making aimed at reducing risks and ensuring the efficient use of available resources. Market studies play a central role by revealing supply and demand dynamics, identifying target audiences, and anticipating conditions that may affect project performance. Feasibility extends beyond financial returns; it also involves evaluating costs, benefits, risks, timelines, environmental sustainability, social acceptance, location, urban development, competition, and the broader economic, social, and financial context in which the project will take place. This process helps identify the characteristics and preferences of potential buyers, understand market trends, and guide marketing strategies, sales approaches, and projections for urban growth. Consequently, the market study becomes an essential component for determining the technical, economic, financial, operational, legal, and environmental viability of any real estate initiative. It also supports the design of promotional, commercial, and positioning strategies that enhance the project's chances of success in the short, medium, and long term. Overall, a well-structured market study strengthens project feasibility, increases the developer's competitiveness, builds investor confidence, and contributes to sustainable urban development and economic growth within the region where the project is intended to be developed.

***Keywords*:** Market study, Viability, Profitability, Feasibility, Competitive.

INTRODUCCIÓN

La principal problemática a la que se enfrentan los inversionistas, agentes inmobiliarios y personas afines es a la capacidad de llevar a cabo un proyecto de inversión con éxito, el cual, sea competitivo y rentable para todas las personas involucradas. Actualmente el desarrollo de proyectos inmobiliarios requiere de un análisis de viabilidad de manera obligatoria por así decir; desarrollando un proceso de planificación estratégico para optimizar los recursos y asegurar la rentabilidad de cualquier inversión (Kotler y Keller, 2016). En entornos de alta competencia las empresas basan sus decisiones en datos de mercado obteniendo mayores probabilidades de éxito y menor riesgo de fracaso (Gaikwad, and Yadav, 2020).

El presente trabajo es orientado a profesionales que desean adquirir los conocimientos básicos para poder analizar la viabilidad de un proyecto, determinar criterios de selección y de esa forma ser capaces de justificar objetivamente si un negocio inmobiliario es interesante acometerlo o por el contrario no lo es (Baca Urbina. 2013).

Minimizar los riesgos asociados a la implementación del proyecto y asegurar el uso eficiente de los recursos disponibles son vertientes que permite la investigación de mercado. La investigación ayuda para realizar una introducción y dar una base de los conceptos básicos para poder realizar un Estudio de Viabilidad para operaciones inmobiliarias fundamentado en el Estudio de Mercado, de tal manera que sirva como inca pie hacia modelos más complejos (Gaikwad, and Yadav, 2020).

De acuerdo con Baca Urbina (2013), este análisis permitirá identificar oportunidades de posicionamiento, determinar el producto inmobiliario más adecuado y establecer estrategias comerciales, realistas y efectivas. Los resultados serán fundamentales para valorar la factibilidad comercial del proyecto y reducir la incertidumbre en la etapa de planificación y desarrollo.

METODOLOGÍA

ESTUDIOS DE VIABILIDAD

Viabilidad es la posibilidad de llevar a cabo un proyecto, plan, idea de forma efectiva, analizando las condiciones y recursos necesarios para lograr sus objetivos dentro de plazos y limitaciones establecidas (Real Academia Española, s.f).

El estudio de viabilidad determina la rentabilidad de un negocio inmobiliario, es decir, permite conocer si el acometer una inversión es o no redituable para el inversor. Si existen diferentes opciones de inversión permite generar una visión para determinar los intereses más relevantes para el inversor, según sus necesidades y perfil. El análisis de viabilidad constituye un paso fundamental en el proceso de planificación y toma de decisiones estratégicas. Es la etapa que permite determinar si tu propuesta es factible desde distintos puntos de vista, incluyendo aspectos técnicos, económicos, financieros, operativos, legales, ambientales, entre otros (Lado, 2011).

La viabilidad de un proyecto inmobiliario depende de gran medida del comportamiento del mercado al que se dirige. Antes de invertir recursos significativos en el desarrollo y construcción, es imprescindible realizar un estudio de mercado que permita conocer la oferta actual, la demanda potencial, las características de los consumidores y las tendencias del sector en la zona de influencia del proyecto. A través de esta investigación se busca responder preguntas clave como: ¿Existe demanda suficiente para el tipo de desarrollo propuesto? ¿Cuál es el perfil del cliente potencial? ¿Qué ventajas competitivas puede ofrecer el proyecto frente a la oferta existente? (Lado, 2011).

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE MERCADO

Para realizar un Estudio de Viabilidad es imprescindible conocer las características internas y externas en el que se va a desarrollar el proyecto. El comportamiento del mercado ayuda a definir con exactitud al usuario al que va dirigida dicha oferta y las características del proyecto son la base para comenzar un Estudio de Viabilidad (Lado, 2011).

Antes de comenzar a realizar un proyecto inmobiliario, es trascendental conocer las necesidades del mercado en base a la zona donde se pretende ubicar el proyecto.

Estudio de mercado

Un estudio de mercado es una investigación metódica de las tendencias, condiciones y características de un mercado específico para lograr información precisa sobre un público objetivo, sobre las oportunidades de negocio, sobre los competidores con el propósito de validar la viabilidad comercial conforme Fernández, (2017)

Según Malhorta (2001), la investigación de mercados es “la identificación, recopilación, análisis y difusión de la información de manera sistemática y objetiva, con el propósito de mejorar la toma de decisiones relacionadas con la identificación y solución de problemas y oportunidades de mercadotecnia”

Randall, (2003) define el estudio de mercado “La recopilación, el análisis y la presentación de información para ayudar a tomar decisiones y a controlar las acciones de marketing"

Teniendo en cuenta las anteriores definiciones, el estudio de mercado es El proceso de planificar, recopilar, analizar, y notificar datos relevantes acerca de un mercado especifico con la finalidad de obtener oportunidades de negocio sobre un público objetivo, sobre los competidores, toma decisiones optimas y controlar acciones del mercado para una viabilidad comercial.

De acuerdo con Bloom et al., (2004), el estudio de mercado “consiste en reunir, planificar, analizar y comunicar de manera sistemática los datos relevantes para la situación de mercado especifica que afronta una organización”

“El objetivo de este estudio es determinar cuál es la demanda del servicio o producto considerado que puede esperarse sea atendida por el proyecto al entrar en operación.” - Jiménez, (s.f.).

Todo estudio de mercado debe comenzar por definir, en forma precisa el producto y sus características propias. De esta forma se concentra la información y análisis para determinar lo que realmente es relevante para el proyecto y por consecuencia, se evita el hacer mal aprovechamiento de los recursos disponibles para llevar a cabo el estudio (Jiménez, s.f.).

Tomando en cuenta lo anterior, en la identificación del proyecto es necesario conocer sus características, que permiten analizar y desarrollar el proyecto conforme a su estructura, dentro de ellas están:

- ¿Cómo se llama?
- ¿Cuáles son sus características?
- ¿Cuál es su utilidad?
- Descripción detallada del proyecto, presentación
- Ubicación, análisis físico-geográfico, análisis urbano, etc.
- Amenidades extras
- Entre otras; según requiera el proyecto

Área de Mercado / Investigación de Mercados

La ubicación o zona permite alcanzar resultados en un plan de mercadeo en donde el centro es el consumidor, en él se debe identificar sus necesidades, gustos, preferencias para identificar la manera de implementar una estrategia optima; de la misma manera se conoce la plusvalía del proyecto. La forma de obtener esta información es a través de una Investigación de Mercados. Además, la investigación de mercado nos ayuda a conocer los temas de equipamiento urbano, el análisis físico-geográfico, la densidad poblacional, la demanda, entre otras (Vargas, 2017)

Según Benassini (2001),” Mediante este método se puede decir que la investigación de mercados es un procedimiento que busca la aplicación de técnicas apropiadas para la recolección de datos, el análisis y la representación de la información para la toma de decisiones.”

El estudio de mercado puede ser local, regional, estatal, nacional e inclusive internacional; el conocer la zona y el proyecto determinará el Publico objetivo, para ello se debe definir la cobertura y los límites del mercado a estudiar. La población consumidora estará determinada en un rango de edad específica a la cual irá dirigido el proyecto; esto se obtendrá de la densidad poblacional que exista en la cobertura de estudio y las características que presente el proyecto (INEGI, 2024)

Estudio de Oferta – Demanda

La Oferta y la Demanda son los términos fundamentales que determinan los precios y las cantidades de bienes y servicios en el mercado. La demanda es aquella que representa la cantidad de un bien que los consumidores están dispuestos a comprar a distintos precios en el mercado. La oferta muestra la cantidad que los productores están dispuestos a vender; y la moderación de ambas define el precio en el mercado (Mankiw, 2021).

Cuando la demanda tiende a aumentar y la oferta permanece constante, los precios incrementan por la escasez relativa del bien. Por el contrario, si la oferta aumenta más rápido que la demanda los precios disminuyen (Parkin, 2021)

La demanda

"El propósito de esta parte del estudio de mercado es conocer cuánto se consume del producto (proyecto en este caso), considerado en el área geográfica determinada como la zona de influencia del proyecto." Si el proyecto es similar a lo que se consume en la zona, se realiza un estudio en el historial del producto que ayuda a exponer dentro de la presentación del proyecto los puntos más convenientes a resaltar que lo hacen diferente al producto que ya oferta el mercado, para obtener resultados de consumo. Si el proyecto es nuevo en el mercado estudiado y no se cuenta con un historial de información acerca de su consumo, entonces se debe recurrir a estadísticas y experiencias de mercado semejantes donde se haya introducido el producto, para poder analizar su introducción al mercado, esto conforme Jiménez, (s.f.).

En el ámbito inmobiliario la demanda de vivienda está influida por diferentes factores como las tasas de interés, ingreso de los hogares, crecimiento demográfico (DiPasquale & Wheaton, 1996).

La Oferta

Conforme Samuelson, P. A., & Nordhaus, W. D. (2010), la oferta inmobiliaria analiza cuantas, y que tipo de propiedades están disponibles en un determinado mercado, así mismo, las características, precios y localización de las propiedades. Te permite conocer si tu producto va ser rentable en futuro o si deberán existir mejoras en el mismo para garantizar su permanencia en el mercado.

El análisis de oferta ayuda a:

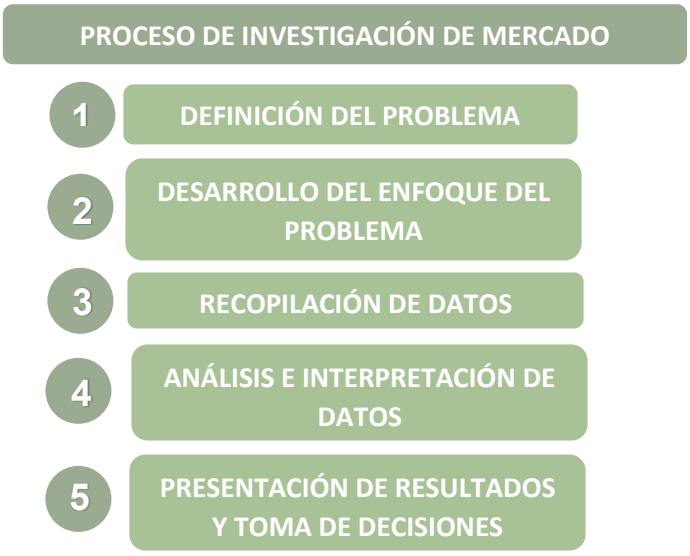
- Determinar el equilibrio del mercado
- Ayuda a comparar la cantidad de viviendas o inmuebles disponibles con la demanda existente, influyendo directamente en los precios. Mankiw, (2018)
- Evaluar la viabilidad de proyectos inmobiliarios
- Los interesados, en este caso, los desarrolladores pueden identificar oportunidades o evitar la saturación en el mercado. (Roca Cladera, 2012)
- Tomar decisiones de inversión
- Los inversionistas estiman la rentabilidad y el riesgo del mercado con base a la cantidad de propiedades ofrecidas y pueden analizar su comportamiento a lo largo del tiempo. (Geltner, 2014)

PROCESO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Una vez entendido el concepto de investigación de mercado, de acuerdo con Malhotra, (2008), El proceso de investigación de mercados es una secuencia sistemática con el objetivo de recopilar, analizar información sobre un mercado, consumidores, competencias con la finalidad de tomar estrategias optimas y minimizar riesgos.

A continuación, un diagrama del proceso de investigación:

Imagen 01. Proceso de investigación de mercados.



Fuente: Elaboración propia con base en Malhotra, (2008)

Definición del problema

En esta primera etapa se identifica, delimita y formula de manera clara la situación que se desea estudiar; en este caso, el problema o la oportunidad en el mercado, que puede ser un nuevo lanzamiento o retomar un proyecto ya existente y mejorarlo. Se establecen los objetivos, es decir, determinar con claridad que se requiere lograr con la investigación, entender el comportamiento del consumidor y las necesidades del sitio, dar satisfacción al usuario o la viabilidad de un nuevo mercado (Torres & Monroy, 2020).

Desarrollo del enfoque del problema

Es la etapa en la que partiendo de la definición de problema se construye una estructura analítica. En el desarrollo del problema se debe identificar al público objetivo para tener un enfoque claro de quienes serán los consumidores ideales, sus características, intereses y necesidades; esto lo podremos conocer con la investigación de mercado en cuando al sitio y su contexto. Se determina una metodología que puede ser cualitativa o cuantitativa, o pueden ser ambas de acuerdo a las necesidades del producto. Las fuentes de datos, planificando si se usarán datos secundarios (información existente) o datos primarios (información nueva). (Vergara-Jaimes, et al., 2022)

Recopilación de datos

Una vez teniendo el problema y los objetivos claros; se ejecuta el plan para llevar a cabo el análisis con la recopilación de datos importantes con ayuda de encuestas, entrevistas, observaciones.

Es importante obtener la información de campo por sí mismo, o en instituciones con respaldo como decir INEGI, libros, Escuelas, entre otras. La información se obtiene en categoría primaria y secundaria; se comienza por datos secundarios los cuales son más fáciles porque son investigaciones previas, en dado caso de no encontrar datos específicos de tu proyecto comienzas por hacer fuentes primarias conforme Hernández –Sampieri y Mendoza, (2018)

En este caso como nuestro enfoque va especializado hacia un proyecto inmobiliario de inversión, es importante recopilar datos del sitio, del contexto, analizar si el proyecto cumple con las necesidades del mercado o si se requiere de hacer ajustes, considerar los costos en un radio aproximado de 5 metros o buscar similitud, adentrarse al mercado y ver qué hay de

moda o que es lo que se está vendiendo en la zona, o si el producto es nuevo explicar por qué sería una buena propuesta en el sitio.

Se tiene que desarrollar el proyecto de forma extensa para que el público objetivo entienda a la perfección lo que se oferta. En conclusión, analizar todos los aspectos físicos, geográficos, sociales, políticos, económicos que puedan estar relacionados con el proyecto.

Análisis e interpretación de datos

Conforme . Hernández –Sampieri y Mendoza, (2018) se organiza la información obtenida de manera coherente para realizar el análisis correspondiente donde se pueden aplicar métodos estadísticos o cualitativos, según sea el caso para encontrar los patrones, tendencias y relaciones de los datos obtenidos. Una vez plasmada la información en el método de elección se debe interpretar los datos para entender los resultados en el contexto de tu problema y objetivos

Presentación de resultados y toma de decisiones

Como último paso se elabora un informe en el cual se resumen los datos de manera clara y concisa, desarrollando una conclusión utilizando la información obtenida de la investigación para **tomar decisiones** estratégicas sobre el proyecto, costos, marketing, si es viable. En esta última parte se decide si el proyecto es redituable para ejecución o si no es el proyecto adecuado, o si requiere mejorías. Es determinante la decisión de esta etapa para la ejecución, de acuerdo con Torres & Monroy, (2020)

El estudio de mercado debe considerar dentro de su proceso el análisis la oferta – demanda, que debe estar respaldado por la obtención de información requerida en el proyecto a ofertar, es decir, la recopilación de información de fuentes propias a través de encuestas, búsqueda de información en sitio, revistas, documentales, noticias, Estadificas e informática como lo es INEGI, publicaciones de universidades, información profesional, y todas aquellas fuentes confiables de consulta. (Hernández –Sampieri y Mendoza, 2018).

Las fuentes de datos se pueden clasificar de la siguiente manera:

Internas: Aquella información que proviene del interior de una organización o institución; estas pueden ser informes, base de datos, estadísticas internas, actas, documentos administrativos (Tamayo y Tamayo, 2004)

Externas: Aquellas que provienen de diferentes organismos ajenos a la empresa, publicaciones, internet, etc. (Tamayo y Tamayo, 2004).

Primarias: Cuando los datos son obtenidos directamente por el propio investigador; estos pueden ser: encuestas, entrevistas, experimentos, observaciones o cualquier material que represente evidencia de primera mano (Hernández –Sampieri y Mendoza, 2018).

Secundarias: cuando la información se obtiene de trabajos ya elaborados o existentes. Pueden ser: Libros artículos, enciclopedias, tesis (Hernández –Sampieri y Mendoza, 2018).

La información recopilada genera un análisis de interpretación propio, esto se respaldada por estadísticas, metodología, base de datos; donde finalmente se determina el primer paso para considerar si el proyecto es viable o no. Cabe mencionar que la interpretación final sobre la información recopilada genera una base de datos del proyecto para cualquier tipo de consulta (Hernández –Sampieri y Mendoza, 2018).

CONCLUSIONES

La viabilidad de un proyecto inmobiliario depende directamente de la solidez del estudio de mercado que lo respalda. El análisis permite identificar el perfil del consumidor, la demanda real, las tendencias en el mercado y las condiciones socioeconómicas que intervienen en la inversión. El estudio de mercado proporciona información base para la toma de decisiones, ya que identifica las necesidades, preferencias y capacidad adquisitiva del público objetivo, analiza la competencia existente, tendencias y oportunidad de diferenciación. Este proceso al basarse en datos reales y actualizados permite programar los escenarios de rentabilidad y determinar la factibilidad económica.

Fundamentar el proyecto con un estudio de mercado eficiente reduce los riesgos financieros, optimiza la toma de decisiones en cuanto a diseño, ubicación, precios, estrategias de comercialización, entre otros. El sustentar un proyecto inmobiliario con información confiable y actual demuestra la capacidad del proyecto, así como su adaptación al entorno competitivo y representa mayores posibilidades de éxito y rentabilidad a largo plazo.

En términos sencillos, el estudio de mercado es la base sobre la cual se sustenta la viabilidad de un proyecto inmobiliario; que permite a los inversionistas, agentes inmobiliarios y personas afines la capacidad de resolver si sus proyectos con competitivos en el mercado; y

su correcta aplicación optimiza recursos, minimiza incertidumbres y maximizar los beneficios socioeconómicos. Hoy en día, cualquier proyecto de inversión no debería desarrollarse sin un análisis previo de mercado; para asegurar la pertinencia, competitividad y rentabilidad de este.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Baca Urbina, G. (2013). Evaluación de proyectos (6.ª ed.). McGraw-Hill Interamericana.

Ball, M., Lizieri, C., & MacGregor, B. D. (2012). The Economics of Commercial Property Markets. Routledge.

Benassini, M. (2001). Introducción a la investigación de mercados: un enfoque para América Latina. Pearson Educación

Chiavenato, I. (2011). Administración: teoría, proceso y práctica. McGraw-Hill.

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). Urban

Fernández. F.J. (2017). Estudio de Mercado.Lulu.com.

Gaikwad, J. and Yadav, B. (2020) The significance of market research in the business decisión. Journal of Global Economy. 16(2);11–17. https://doi: 10.1956/jge. v16i2.650.

Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). Commercial Real Estate Analysis and Investments (3rd ed.). OnCourse Learning.

Heredia Román, I. M. (2022). Plan de viabilidad de una inmobiliaria.

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. P. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta (1.ª ed.). McGraw-Hill Education.

Jiménez E.N.(s.f.). Estudio de mercado. Ciudad de México; UNAM.

Kotler, P., Bloom, P. N., & Hayes, T. (2004b). El marketing de servicios profesionales. Grupo Planeta (GBS).

Lado, M.M. (2011). Estudios de Viabilidad Inmobiliaria. Editorial Club Universitario ECU.

Malhotra, N. K. (2008). Investigación de mercados.

Mankiw, N. G. (2021). Principios de economía (9.ª ed.). Cengage Learning.

Randall, G. (2003). Principios de marketing.

Real Academia Española. (s.f.). Viabilidad. En Diccionario de la lengua española. Recuperado el 22 de septiembre de 2025, de https://dle.rae.es/viabilidad.

Roca Cladera, J. (2012). Economía urbana y del territorio. Ariel.

Samuelson, P. A., & Nordhaus, W. D. (2010). Economía (19.ª ed.). McGraw-Hill.

Tamayo y Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica (4.ª ed.). Limusa.

Torres-Rodríguez, A. A., & Monroy-Muñoz, J. I. (2020). El problema de la definición del problema de investigación. Revista semestral del área educativa, volumen, páginas.

Vargas, A. (2017). Investigación de mercados.

Vergara-Jaimes, S. M., Botero-Bolívar, S., & Donado-Gómez, J. H. (2022). Planteamiento del problema de un proyecto de investigación: escritura y formulación en ciencias de la salud. Revista Salud Uninorte

CAPÍTULO V: Determinantes de la Plusvalía en Viviendas Ubicadas en Zonas Costeras

Mizael Moctezuma Hernández.[5]

RESUMEN

Esta investigación se centra en el contexto del mercado inmobiliario en la plusvalía en zonas costeras; el agotamiento derivado de las rutinas laborales ha impulsado la búsqueda de entornos más placenteros que promuevan la relajación física y mental, se ha identificado que el marketing influye en el entendimiento del consumidor, generando un comportamiento de "tranquilidad y paz" asociado a la decisión de compra, lo cual, a su vez, contribuye al cuidado de la inversión del cliente. México, como destino turístico, se ha posicionado consistentemente entre los primeros lugares a nivel mundial, el país es reconocido por su arquitectura antigua, incluyendo ex haciendas, casas coloniales y culturas mesoamericanas, así como por sus playas paradisíacas distribuidas en diversas zonas costeras, esta investigación hace un estudio de la zona sur del país, Acapulco, constituyó uno de los lugares más importantes y populares durante su "época dorada" (décadas de los 50 a los 80). En aquel periodo, celebridades internacionales de Hollywood vacacionaron en el puerto, dejando una huella perdurable como un lugar paradisíaco, caracterizado por el sol radiante y la brisa del mar, la popular frase "Acuérdate de Acapulco" quedó grabada en la memoria de los visitantes, generando un deseo de regresar, no solo de vacaciones, sino para residir permanentemente, este enamoramiento del turista por el entorno de arena y mar impulsa la búsqueda de opciones de vivienda, ya sean casas, departamentos o villas.

Palabras claves: Inversión, Avalúos, Vivienda, Ubicación, Rentabilidad.*Palabras claves*: Inversión, Avalúos, Vivienda, Ubicación, Rentabilidad.

[5] Lic. En Arquitectura, México, a24010463@uhipocrates.edu.mx, https://orcid.org/0009-0006-3026-7146.

ABSTRACT

This research focuses on the context of the real estate market and property appreciation in coastal areas. Exhaustion from work routines has driven the search for more pleasant environments that promote physical and mental relaxation. It has been identified that marketing influences consumer understanding, generating a "tranquility and peace" behavior associated with the purchase decision, which, in turn, contributes to protecting the client's investment. Mexico, as a tourist destination, has consistently ranked among the top destinations worldwide. The country is renowned for its historic architecture, including former haciendas, colonial houses, and Mesoamerican cultures, as well as its idyllic beaches scattered along its diverse coastlines. This research focuses on the southern region of the country, specifically Acapulco, which was one of the most important and popular destinations during its "golden age" (from the 1950s to the 1980s). During that period, international Hollywood celebrities vacationed in the port city, leaving a lasting impression as a paradise characterized by radiant sunshine and sea breezes. The popular phrase "Remember Acapulco" became ingrained in the memories of visitors, generating a desire to return not only for vacations but also to reside permanently. This infatuation of tourists with the sand and sea environment drives the search for housing options, whether houses, apartments, or villas.

Keywords: Investment, Appraisals, Housing, Location, Profitability.

INTRODUCCIÓN

Las grandes urbes se caracterizan por una alta densidad de tráfico vehicular, contaminación acústica y niveles elevados de estrés laboral, el cansancio busca algo más placentero, el objetivo radica en comprender el comportamiento del consumidor y la intención de adquirir una vivienda en zona costeras, se emplea un análisis mixto que integra estudios cualitativos y cuantitativos, en este contexto, residir o vacacionar en la playa se presenta como una alternativa que modifica positivamente el estado emocional, la simple contemplación del imponente mar, el sonido de las olas, la brisa marina y la inhalación de aire natural contribuyen a la disminución del estrés (Jacobs, 2020).

Tras la pandemia de COVID-19, se registró un notable incremento en la demanda de servicios turísticos y de viviendas en zonas costeras, la competencia por el espacio costero ha generado una creciente demanda tanto en residencias permanentes como en alquileres. Costa & Mercadal, (1995). Los desarrolladores inmobiliarios han respondido a esta tendencia con proyectos que ofrecen viviendas modernas y confortables para aquellos que buscan establecerse cerca del mar, un desarrollo inmobiliario exitoso compite mediante ofertas, demandas y amenidades que satisfacen las expectativas del cliente para la vivienda ideal, la plusvalía inherente a la vida cerca del mar se refuerza con las oportunidades de un estilo de vida activo y saludable, como caminar por la playa o nadar en el océano de acuerdo con Flórez & Bernabé, (2015).

METODOLOGÍA

Beneficios de la Inversión Inmobiliaria en Zonas Costeras

Las propiedades residenciales en zonas costeras presentan una demanda constante crecimiento, particularmente en Acapulco, la plusvalía en estas áreas turísticas se considera un factor persistente y atractivo, residir cerca de la playa se asocia con una mejora en la calidad de vida, facilitando experiencias de tranquilidad, relajación y recuperación del bienestar (Delgado Fernández & Wences Nájera, 2018).

En el mercado inmobiliario, se identifican desafíos competitivos internos y externos, estos incluyen en la competencia con desarrollos inmobiliarios similares que ofrecen una amplia gama de amenidades o cercanía a infraestructura urbana esencial, además de la búsqueda de

calidad de vida, la protección de la inversión es una prioridad para el propietario (Hidano, 2002).

Actualmente, la decisión de compra una vivienda cerca del mar, en este método de la plusvalía en zonas costeras está influenciada por elementos internos y externos del proyecto, los factores internos se refieren a las características intrínsecas del desarrollo general del condominio o fraccionamiento diseñadas para impactar positivamente al comprador potencial como son roof garden, áreas verdes, zona de alberca, juegos infantiles, entre otros, sin embargo, los elementos externos suelen tener un mayor impacto en la decisión final, estos incluyen la competitividad de precios, las amenidades ofrecidas y, crucialmente, la proximidad a infraestructura urbana clave, como escuelas, hospitales, parques recreativos y centros comerciales (Muñoz Galván y Ríos, 2021).

El crecimiento de la plusvalía en propiedades de destinos turísticos postpandemia, en los últimos años, diversas regiones costeras han experimentado incrementos positivos en el valor de sus propiedades, este crecimiento de la plusvalía se atribuye, en gran medida, a la afluencia de personas que buscan descanso y recreación en estas zonas, tras los primeros años de la pandemia de covid-19, algunas regiones turísticas en México registraron un alza en su actividad debido a la llegada de visitantes nacionales e internacionales, dicha afluencia generó una alta demanda en el sector inmobiliario de estas zonas costeras (Costa & Mercadal, 1995).

Recientemente, se ha observado un aumento en la inversión atractiva por parte de grupos inmobiliarios en México, las propiedades (casas, viviendas y departamentos) en las principales zonas turísticas del país han experimentado una valorización considerable, entre las localidades más destacadas con esta tendencia se encuentran Puerto Vallarta, Mazatlán, Playa del Carmen y Acapulco (Delgado Fernández & Wences Nájera, 2018).

Análisis Comparativo del Crecimiento de la Plusvalía Inmobiliaria en Destinos Turísticos Mexicanos, el crecimiento de la plusvalía inmobiliaria en México muestra variaciones regionales significativas como son en Puerto Vallarta, Mazatlán, Los Cabos, Caribe Mexicano (Playa del Carmen, Cancún, etc.) y Acapulco; todas estas localidades han registrado un crecimiento similar en el valor de sus propiedades durante los últimos años (Delgado Fernández y Wences Nájera 2018).

Acapulco (Guerrero): A pesar de los desafíos recientes, incluyendo fenómenos naturales, Acapulco persiste como un destino atractivo e ideal para la adquisición de vivienda, respaldado por su historial y reputación histórica, una ventaja geográfica clave es su proximidad a la Ciudad de México, facilitando el acceso rápido tanto por carretera como por vía aérea, el crecimiento gradual de la plusvalía inmobiliaria ha incrementado progresivamente la demanda de viviendas en esta zona turística, según estudios cuantitativos realizados por Delgado Fernández y Wences Nájera (2018), el valor promedio de las viviendas de nivel medio a residencial en Acapulco es de aproximadamente 4.5 millones de pesos, la distribución del tipo de propiedad es la siguiente: el 33% corresponde a casas, el 45% a viviendas en condominios y el porcentaje restante a departamentos en edificios, las características, necesidades y espacios principales promedio de estas viviendas en el puerto incluyen: tres recámaras, seguridad privada, baños, cocina, comedor, dos cajones de estacionamiento, entre otras cosas, un factor determinante para la demanda es la proximidad a la playa, con una distancia promedio de las propiedades a la costa inferior a 2,900 metros (Delgado Fernández y Wences Nájera, 2018)

Conforme Delgado Fernández & Wences Nájera, (2018), la inversión en propiedades residenciales frente al mar y su plusvalía hace que la posibilidad de iniciar el día en un entorno de brisa de mar y el sonido de las olas se considera un anhelo común y una aspiración de bienestar, la adquisición de una casa o departamento cerca de la playa se presenta no solo como la realización de un anhelo, sino también como una inversión estratégica, las propiedades en zonas costeras ofrecen beneficios tanto económicos como en la mejora de la calidad de vida, se sugiere que, a pesar de los efectos potenciales de la inseguridad, la accesibilidad del precio de la vivienda es un factor determinante que incentiva a los compradores a residir cerca de la costa.

Desde la perspectiva de la inversión, uno de los principales atractivos de las propiedades frente al mar es su plusvalía, las zonas costeras suelen experimentar una revalorización constante debido a la alta demanda y a la limitada oferta de terrenos disponibles, este fenómeno convierte a las propiedades en la playa en una inversión sólida y segura, especialmente a largo plazo.

De acuerdo con Soriano-García, (2025) residir en las proximidades del mar tiene efectos positivos demostrados sobre la salud y el bienestar, diversos estudios han evidenciado que los

individuos que residen en zonas costeras experimentan menores niveles de estrés y disfrutan de una mayor calidad de vida, el acceso a entornos naturales y la tranquilidad del ambiente contribuyen a un estilo de vida más relajado y saludable.

Algunos beneficios para la salud asociados a la inversión en vivienda costera, contribuye a la inversión en propiedades cercanas al mar ofrece beneficios específicos para la salud, el aire costero está saturado de iones negativos, los cuales favorecen la función respiratoria y mejoran el estado de ánimo, la vida en la playa incentiva un estilo de vida activo mediante oportunidades para practicar deportes acuáticos, caminatas y paseos, estas actividades contribuyen a la mejora de la salud cardiovascular y al fortalecimiento del sistema inmunológico, el sonido rítmico de las olas posee un efecto calmante que puede optimizar la calidad del sueño, el aire costero presenta una menor concentración de contaminantes en comparación con las zonas urbanas o grandes ciudades, su pureza y nivel de humedad adecuado pueden mejorar las condiciones respiratorias.

Por lo cual, conforme Camacho Lomelí, (2015) establece que mediante los beneficios que favorece la salud que ya se mencionaron en el párrafo anterior, hace que las vivienda en zonas costeras tenga una plusvalía, que se refiere al aumento del valor de una propiedad, se ve impulsada por diversos factores, como la alta demanda en áreas turísticas para vivienda, comercio y negocios, por su parte, los inversionistas buscan asegurar que su patrimonio esté protegido, depositando su inversión en proyectos confiables que ofrezcan tranquilidad a los futuros propietarios de departamentos o casas.

Factores Inversión

El análisis de los beneficios y la plusvalía de residir en zonas costeras ha impulsado a grandes desarrolladores a realizar megaproyectos de vivienda dirigidos a diversos segmentos de mercado, es factible generar ingresos pasivos mediante propiedades frente al mar; si no se planea vivir permanentemente en la propiedad, esta puede alquilarse durante las temporadas vacacionales, las casas y departamentos en la playa son altamente demandados por turistas, lo que los convierte en una fuente de ingresos viable durante todo el año.

El mercado inmobiliario en las zonas costeras ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos años, las propiedades frente al mar son altamente solicitadas tanto por compradores nacionales como extranjeros, debido a su exclusividad y a la limitada oferta de

terreno disponible, este aumento en la demanda ha generado un incremento notable en los precios, consolidando las propiedades en la playa como una opción de inversión rentable a largo plazo, el valor de un inmueble se define como “una cantidad de dinero que es necesario trasladar una cosa (valor) de un propietario a un comprador” - Díaz Madrazo, (1979).

Impacto del entorno costero en la salud y calidad de vida hace el contacto diario con la naturaleza, el aire limpio y la proximidad al mar contribuyen a la reducción del estrés y a la mejora de la calidad de vida, estudios sugieren que las personas que residen cerca del mar presentan una menor prevalencia de enfermedades respiratorias, los cuales favorecen la función pulmonar, el entorno costero también fomenta un estilo de vida más activo, al brindar oportunidades para realizar actividades físicas.

Se recomienda al momento de adquirir una vivienda cerca de zonas costeras conseguir un seguro a la vivienda, como se mencionó anteriormente Acapulco y zonas costeras están propenso de golpes de fenómenos naturales, evaluar aspectos clave relacionados con el clima y los riesgos naturales, resulta fundamental conocer las condiciones climáticas específicas de la zona, como la posible exposición a huracanes o mareas altas, para mitigar riesgos futuros en la inversión.

Los grandes desarrollos inmobiliarios como fraccionamientos privados, torres o condominios hace que la inseguridad en las grandes urbes es una constante, por lo que resulta necesario que las viviendas incorporen seguridad privada como un valor añadido (plus) dentro de las amenidades internas del conjunto de la vivienda, la integración de la seguridad privada y la vigilancia en los precios resulta en costos razonables y consistentes. (Delgado Fernández & Wences Nájera, 2018).

Aspectos Legales, de Mantenimiento y Diseño Arquitectónico

La inversión en materiales resistentes y la realización de mantenimientos preventivos son esenciales para la conservación del valor de la propiedad, asimismo, la verificación de las leyes locales de construcción y las regulaciones de zonificación es fundamental para evitar problemas legales a futuro, especialmente en zonas protegidas o con restricciones ambientales.

En cuanto al diseño arquitectónico, si se está listo para disfrutar de los beneficios de vivir cerca del mar, la construcción de la vivienda para este tipo de proyecto debe aprovechar la vista

hacia el mar, montañas, ríos o lagunas, es necesario un buen uso de grandes ventanales, sirven para el aprovechamiento de la luz natural en cada rincón de los espacios interiores y una ventilación adecuada puede reducir el desperdicio de energía eléctrica al disminuir la necesidad de aire acondicionado; el constante golpe del viento ayudará a reducir la sensación térmica dentro de los departamentos (Ascencio et al., 2024).

Las consecuencias de fenómenos naturales y la pandemia en la construcción e inversión inmobiliaria en Acapulco, hace que tras el embate del huracán Otis, los sismos y la pandemia de covid-19, el puerto de Acapulco ha enfrentado grandes desafíos, sufriendo pérdidas significativas en el ámbito de la construcción y la inversión inmobiliaria, estos eventos han dejado profundas lecciones en cuanto a la resiliencia y las vulnerabilidades del entorno construido en las zonas costeras, a pesar de los graves daños, en algunos casos resultando en la pérdida total del patrimonio, la rápida capacidad de recuperación del puerto, evidenciada por la respuesta comunitaria e institucional, ha generado un nuevo tipo de plusvalía, basada en la capacidad de reconstrucción y adaptación.

Lecciones, desafíos en la construcción y gestión de riesgos, aprendidas son numerosas y abarcan tanto los materiales de construcción como los métodos de edificación, tras el paso del huracán Otis queda como experiencia por ejemplo, puso de manifiesto que las edificaciones estén preparadas para resistir sismos, no estaban diseñadas para soportar vientos de tal magnitud, exponiendo deficiencias en los estándares de construcción y la selección de materiales exteriores, por ello, se subraya la necesidad de una reevaluación integral de las normativas de construcción, promoviendo un enfoque más holístico que considere los múltiples riesgos asociados al cambio climático y la actividad sísmica en la región (Ascencio et al., 2024).

Propuesta de desarrollo residencial con enfoque en la resiliencia y el bienestar el objetivo del presente trabajo es proponer el desarrollo de un conjunto de viviendas tipo departamentos en una ubicación estratégica, cercana de una avenida principal y a corta distancia del mar, esta propuesta tiene como finalidad ofrecer una inversión segura para el cliente, mitigando los problemas derivados de los fenómenos naturales y brindando un espacio de confort y estabilidad emocional a sus habitantes. La implementación de sistemas constructivos avanzados, diseñados para resistir sismos y vientos de alta intensidad, se considera fundamental para proteger la inversión y el patrimonio.

Innovación en materiales y seguridad para el confort habitable adicionalmente, se promueve la integración de aspectos de seguridad física y emocional en el diseño arquitectónico y de ingeniería, esto incluye la consideración de materiales de construcción de alta resistencia, un diseño arquitectónico que maximice la seguridad y el confort, y la inclusión de tecnologías de seguridad privada, la finalidad es crear un entorno resiliente no solo en su estructura, sino también en el bienestar de sus ocupantes, respondiendo a la demanda de un mercado que valora la tranquilidad y la protección del patrimonio frente a eventos futuros.

Para garantizar una decisión de compra óptima, se requiere la búsqueda de un desarrollo inmobiliario completo y un análisis de valuación riguroso de la propiedad, un avalúo de vivienda es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando su medida de cambio en unidades monetarias a una fecha determinada, dicho valor se indica a partir de las características físicas del inmueble, el objeto de los análisis adecuados para su construcción y la viabilidad de la inversión para el cliente final.

La realización de un avalúo profesional proporciona un resultado preciso y detallado del valor exacto del inmueble, esto asegura que la transacción de compraventa se realice a un precio justo de mercado, beneficiando tanto al comprador como al vendedor, la precisión en este proceso es vital para mitigar riesgos financieros y establecer expectativas realistas sobre el retorno de la inversión a largo plazo.

Regulación y competencia profesional en la valuación inmobiliaria es fundamental comprender que no todas las personas están capacitadas legal o profesionalmente para realizar avalúos inmobiliarios, la normativa vigente establece que solo los peritos valuadores que poseen un título profesional y la cédula correspondiente están autorizados para llevar a cabo estas valoraciones oficiales, esta regulación garantiza la objetividad, la precisión y la validez legal del valor determinado, La contratación de un perito valuador certificado puede gestionarse de manera independiente o a través de diversas instituciones financieras o gubernamentales autorizadas, es para que verifique el valor del inmueble que se vaya a comprar, así garantizamos una sana competencia en el mercado inmobiliario.

RESULTADOS

A continuación, con base en estudios previos ya mencionado, se realiza un análisis para la construcción de un conjunto de viviendas (torre de departamentos) considerando los factores

ya mencionados en este artículo: salud, ubicación, tranquilidad e inversión, en el presente documento, se crea me manera primordial todos los aspecto relacionados y factores para la adquisición de una vivienda en zona costera, vivir cerca del mar ha demostrado que el cuerpo experimenta una normalización metabólica y una mejora del bienestar general, por lo tanto se proyecta un desarrollo de vivienda que está cerca de la playa, Acapulco Diamante.

Imagen 1: Proyecto "Torre Laguna Blanca"

Fuente. Elaboración propia

CONCLUSIÓN

La construcción de una torre de departamentos (Torre Laguna Blanca) en Acapulco Diamante no solo es un proyecto viable, sino que se posiciona como una opción estratégica y de alto valor, la evidencia demuestra que la proximidad al mar y el entorno costero no son meros atributos estéticos, sino que generan beneficios tangibles para el bienestar, incluyendo la mejora del bienestar general, en este sentido, la ubicación privilegiada en Acapulco Diamante, conocida por su tranquilidad y desarrollo de lujo, capitaliza estas ventajas inherentes para ofrecer una calidad de vida superior a los residentes, por lo tanto, el desarrollo de vivienda en una zona costera de prestigio, como Acapulco Diamante, responde a una demanda que

prioriza el bienestar integral, y no solo el alojamiento, este enfoque de diseño, centrado en el bienestar y la tranquilidad, contribuye a la reputación de la propiedad.

En definitiva, la construcción de este conjunto de viviendas se justifica como una propuesta integral que armoniza el estilo de vida con la mejora de la calidad de vida, ofreciendo a los futuros adquirentes no solo un hogar, sino un estilo de vida que promueve el bienestar y la paz.

Acapulco, a pesar de los desafíos históricos, desastres naturales y fluctuaciones del mercado, mantiene su estatus como un destino residencial atractivo y una sólida opción para la adquisición de vivienda, su reputación histórica y glamurosa, construida a partir de mediados del siglo xx, sigue siendo un factor clave que atrae tanto a la comunidad mexicana como internacional, la proximidad geográfica a la Ciudad de México es una ventaja estratégica innegable, facilitando un acceso rápido y conveniente por vía terrestre y aérea, lo que consolida su posición como un destino accesible para fines de semana o segundas residencias.

La inversión en bienes raíces en Acapulco se ha visto históricamente respaldada por un crecimiento gradual de la plusvalía, ofreciendo un potencial de retorno a largo plazo, incluso con la volatilidad del mercado inmobiliario, en este contexto, el presente proyecto de torre de departamentos capitaliza de manera efectiva estos atributos, al ubicar la vivienda en Acapulco Diamante, una zona reconocida por su exclusividad y tranquilidad, se garantiza una calidad de vida superior y se potencian aún más los beneficios de salud asociados a la proximidad con el entorno costero.

Este desarrollo de vivienda no se limita a ofrecer una propiedad, sino que proporciona un estilo de vida que integra el bienestar físico y mental, la tranquilidad y una inversión segura a largo plazo, el proyecto se presenta como una propuesta sólida, que conjuga el encanto histórico y la conveniencia de Acapulco con un enfoque moderno en el bienestar y la calidad de vida.

La inversión inmobiliaria y el proceso de valuación en zonas costeras, son de las adquisiciones de viviendas en zonas costeras representa una inversión importante para el comprador y su núcleo familiar.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Ascencio López, O., Jerónimo Vargas, C., & Sotelo Leyva, J. F. (2024). Propuesta de vivienda económica para damnificados del huracán Otis en Acapulco. Academia XXII, 15(30), 301–316.

Camacho Lomelí, R. (2015). Urbanización turístico-costera desigual en Playa del Carmen, Quintana Roo (México).

Costa, B., & Mercadal, J. G. (1995). Costa. St. Martin's Press.

Delgado Fernández, J., & Wences Nájera, G. (2018). Valoración hedónica de la inseguridad en la determinación de precios de viviendas en Acapulco de Juárez, Guerrero. Economía: Teoría y Práctica, (49), 143–163.

Díaz Madrazo, J. M. (1979). Avalúos.

Flórez, D. A., & Bernabé, B. V. (2015). El agua de mar en la alimentación y en la terapéutica. Boletín de la Sociedad Española de Hidrología Médica, 30(1), 37–55.

Hidano, N. (2002). Una aplicación del modelo de precios hedónicos al mercado de viviendas en Lima Metropolitana.

Jacobs, J. (2020). Muerte y vida de las grandes ciudades. Capitán Swing Libros.

Muñoz Galván, E., & Ríos, M. (2021). La planeación del turismo en Acapulco de 1980 a 2020. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco.

Ochoa, O. A. B. (2008). Avalúos de inmuebles y garantías. Bhandar Editores.

Rodríguez Román, P. M. (2017). Influencia de las motivaciones hedónicas y utilitarias en la intención de compra de departamentos para vivienda.

Soriano-García, J. (2025). "La playa es la playa": Influencia de la costa de Barcelona en el bienestar de sus habitantes. Revista EURE. Revista de Estudios Urbano Regionales, 51(153), 1–20.

Febrero 2026 - CID - Centro de Investigación y Desarrollo
Copyright © - CID - Centro de Investigación y Desarrollo
Copyright del texto © 2026 de Autores
Formato: PDF
Tamaño: A4 210 x 297 mm
Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader
Modo de acceso: World Wide Web
biblioteca.ciencialatina.org
editorial@ciencialatina.org
Atención por WhatsApp al +52 1 55 9435 7573