

# Teoría y Praxis

Año 10, Núm. especial, marzo 2015 • Cozumel, Quintana Roo, México • Publicación semestral • ISSN 1870-1582



Turismo

Administración  
y Negocios



Recursos  
Naturales





## Estructura hotelera como modificadora del espacio litoral en Tulum, México

Lucinda Arroyo Arcos\*

*Universidad de Quintana Roo*

Álvaro López López

*Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México*

Romano Gino Segrado Pavón

*Universidad de Quintana Roo*

### Resumen

El objetivo general fue revelar la estructura hotelera en relación con el crecimiento de la oferta y la demanda en la región Caribe Norte y en el litoral de Tulum, México. La investigación es descriptiva, exploratoria y se realizó en una escala local. El proceso metodológico incluyó una amplia revisión bibliográfica, consulta estadística, recorridos en la zona de estudio para la recolección de datos georreferenciados y 12 entrevistas a profundidad a informantes clave. Los resultados denotan la distribución de los establecimientos hoteleros en el estado y en el espacio litoral de Tulum, una división por zonas destinadas al uso turístico en esta franja costera. Se destaca que la zona norte concentra el mayor número de habitaciones, convirtiéndose en un espacio de tipo costero especializado, en contraste con la zona sur, donde se observó una mayor presencia de establecimientos y donde aún prevalecen actividades básicas como la pesca, por lo que se cataloga como un espacio espontáneo y continuo; no obstante, junto con la zona centro, ubicada dentro del Parque Nacional Tulum, integra aproximadamente 89 % de la oferta hotelera, esto representa una intensa presión por el uso intensivo del espacio turístico y, en consecuencia, la oferta hotelera se vuelve una de las principales fuerzas modificadoras del territorio de Tulum.

### PALABRAS CLAVE

Estructura hotelera, espacio litoral, Tulum, México.

\*Correo electrónico: larroyo@uqroo.edu.mx, lopuslopez@yahoo, romanogino@hotmail.com

Recibido: 30/03/2014 · Aceptado: 30/04/2014

# Hotel structure as modifier of the coastal space in Tulum, Mexico



Lucinda Arroyo Arcos\*  
*Universidad de Quintana Roo*  
Álvaro López López  
*Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México*  
Romano Gino Segrado Pavón  
*Universidad de Quintana Roo*

## Abstract

The objective was to reveal the hotel structure relative to the growth in supply and demand in the northern Caribbean Region and the coast of Tulum, Mexico through descriptive and exploratory research on a local scale. The methodology included an extensive literature and statistical review, site tours for the collection of geo-referenced data and in-depth interviews with key informants. Results denote the distribution of hotels in the State and in the coastal area of Tulum, a division by zones destined for tourism. It clearly stresses that the north has the largest number of rooms becoming a specialized space, in contrast to the south where a greater presence of local enterprises and the prevailing basic activities such as fishing establish it as a spontaneous and continuing coastal type space. The northern sector established within the Tulum National Park together with the downtown area, represent approximately 89% of the hotel industry that exercises an intense pressure due to the tourism activities and therefore has to be considered one of the major modifier forces in the territory of Tulum.

## KEY WORDS

Camps, Mexico, territorial structure, space management, sustainable tourism.

\*E-mail: larroyo@uqroo.edu.mx, lopuslopez@yahoo, romanogino@hotmail.com



## Introducción

El turismo ha sido considerado una de las actividades comerciales más importantes del planeta por su fuerte impacto en las economías de los países, hasta el grado de valorarlo como la principal actividad de ocio del siglo *xxi* (Claver, Pereira y Molina, 2007; Morillo, 2007). Sin embargo, la derrama económica y el número de llegadas siguen distribuidos de manera muy desigual en el mundo: 85 % de la afluencia turística se concentra en los países desarrollados de Europa y sus costas mediterráneas, en Norteamérica y en algunos países asiáticos; las demás naciones comparten 15 % del turismo mundial, de modo que se pone en duda el rol del turismo como instrumento de lucha contra la pobreza (Lima *et al.*, 2012).

Para la economía mexicana, el turismo es una prioridad nacional que ha servido de argumento para fomentar el crecimiento y la inversión de la planta turística, sobre todo en espacios litorales. Con frecuencia los indicadores del sector se utilizan para resaltar cuantitativamente los beneficios de esta actividad, pero son pocas las evidencias de un desarrollo equilibrado en los territorios costeros, donde se advierte un desmedido crecimiento de servicios turísticos que impactan escasamente en el desarrollo local, quizá debido a una baja sinergia entre los actores que participan de la actividad turística (Buckley, 2011; Castillo y Villar, 2011; García, 2009).

La actividad turística en Quintana Roo inició en Cozumel e Isla Mujeres en la década de 1960 (Castro, 2007). Para 1970, y con algunos intereses políticos de por medio, se creó Cancún, como un proyecto unisectorial bajo el modelo de centro integralmente planeado, cuyo objetivo principal estuvo vinculado a reorientar los flujos migratorios e incentivar el desarrollo económico y social de esta porción del territorio conformado por zonas marginadas (Dáchary, 2008). Sin duda, la elección del norte de Quintana Roo y la inyección de capital para equipamiento turístico e infraestructura cambiaron el rumbo de las actividades económicas tradicionales o primarias hacia las actividades terciarias, que transformaron algunas comunidades rurales en espacios eminentemente turísticos, afectando de manera profunda su modo de vida, con la inclusión de centros de hospedaje y otras empresas de servicios turísticos de apoyo.

Este estudio tiene como objetivo examinar la estructura hotelera en cuanto modificadora de uno de los sitios costeros más dinámicos de entre los destinos turísticos de México: Tulum, Quintana Roo. El supuesto central de la investigación



es que existe un fuerte desplazamiento turístico nacional e internacional hacia la región Caribe Norte, la cual ha contribuido a la proliferación de servicios turísticos sobre el litoral de Tulum, a los flujos de capital externo y a la inmigración, pero que necesita una política que regule de manera más estricta el crecimiento de la oferta. Los resultados ayudan a entender la presión a la que está sujeta la zona por el intenso uso de suelo litoral, que convierte a la oferta hotelera en una de las principales fuerzas modificadoras del espacio costero del territorio de Tulum.

### Revisión de literatura

Para Solsona y López (2012), la actividad turística provoca una diferencia en los ámbitos territoriales y su implantación puede producirse en cuatro tipos de espacios: grandes ciudades, litoral-prelitoral, interior rural intermedio e interior puramente rural. Dentro de estos destaca el litoral, que desde hace décadas ha pasado por un proceso de transformación en el que no solo suceden cambios físicos o funcionales, pues de ser un espacio para la producción se ha vuelto uno para el consumo (Posada, 1999). Lozato-Giotart (1990) menciona que al litoral se le adjudica un cambio en su valoración: originalmente era un espacio observado y contemplado, y ahora pasó a ser uno consumido y codiciado, provocando una fuerte presión en las zonas turísticas costeras.

Entre las investigaciones sobre las tipologías de espacios en el litoral a partir de ciertas características físicas, formas de organización, tipo de actividad desarrollada y particularmente por el tipo de equipamiento se encuentran las de Callizo (1991), Lozato-Giotart (1990), Dewailly (1990 cit. en Vera, 1997), Berriane (1992, cit. en Vera, 1997) y Vera (1997). Dewailly (1990 cit. en Vera 1997) menciona tres criterios taxonómicos: el origen del espacio turístico, la forma de implantación y el tipo de inversión. El primero se refiere a los espacios, *planificados* y *espontáneos*; Callizo (1991) propone las mismas tipologías y coincide en que se trata de espacios diametralmente opuestos, tanto en su disposición como en su organización interna. En cuanto a la implementación, Dewailly identifica dos categorías de espacios: puntuales y continuos. El caso puntual se observa en aquellas regiones donde la actividad turística queda ubicada en las primeras fases de desarrollo, y el continuo indica la relevancia que aún mantienen las actividades tradicionales frente al turismo (Martínez, 2007).

Por otra parte, Lozato-Giotart (1990) plantea una tipología de espacios aplicable a casi todos los ambientes, tanto en destinos de playa como en aquellos que no lo son; las categorías se componen de cuatro pares de tipos opuestos: espacios polivalentes de tipo costero y tipo intermedio y especializado, abiertos y cerrados, polinucleares-mononucleares, y multipolares-bipolares y unipolares.

Vera (1997) enfatiza el crecimiento y la evolución de los espacios y, en este sentido, esboza cuatro tipos de espacios litorales: de sol y playa, de preservación ambiental-cultural, para deportes acuáticos y para centros recreativos o parques temáticos. Esta tipología contiene elementos que van desde el crecimiento acelerado y desorganizado del territorio –generado por el elevado consumo de suelo sobre la costa–, pasan por el tamiz de la preservación ambiental y cultural, luego privilegian la construcción de complejos turísticos, hasta llegar a la propuesta de los parques temáticos como estrategia de recualificación y reposicionamiento de la imagen del espacio litoral. La zona de estudio se acerca a esta propuesta y, durante su crecimiento, se han desarrollado algunos de los tipos de espacios mencionados.

Baños (2010), Bringas (1999) y Valenzuela (2008) asumen que la creciente actividad turística conlleva la expansión de servicios, cambios en el uso de suelo y modificación de los espacios, procesos que afectan radicalmente la configuración del territorio. Según Benseny (2006), los espacios litorales ceden paso a la construcción de urbanizaciones, equipamientos hoteleros de amplias dimensiones y otros lugares de recreación, lo que se refleja en la transformación y reorganización del territorio. Entre las variables que mejor caracterizan la función turística de un territorio destaca la distribución de la oferta de alojamiento (Solsona y López, 2012).

Cabe señalar que en los últimos años se ha operado una profunda metamorfosis del territorio (Fernández, 2010), que impide disociar el crecimiento de la actividad turística y la estructura hotelera y su papel en la transformación territorial sobre la costa; desde luego, esto contribuye a la alteración acelerada de las condiciones medioambientales de la biósfera a escala global (Boyra, 2007). Álvarez, Díaz y Álvarez (2001) consideran que los negocios de recreación, ocio, transporte y alimentos y bebidas son componentes básicos dentro de la actividad turística, pero destacan la trascendencia de los servicios de alojamiento y su influencia en la transformación del espacio. Las investigaciones revisadas

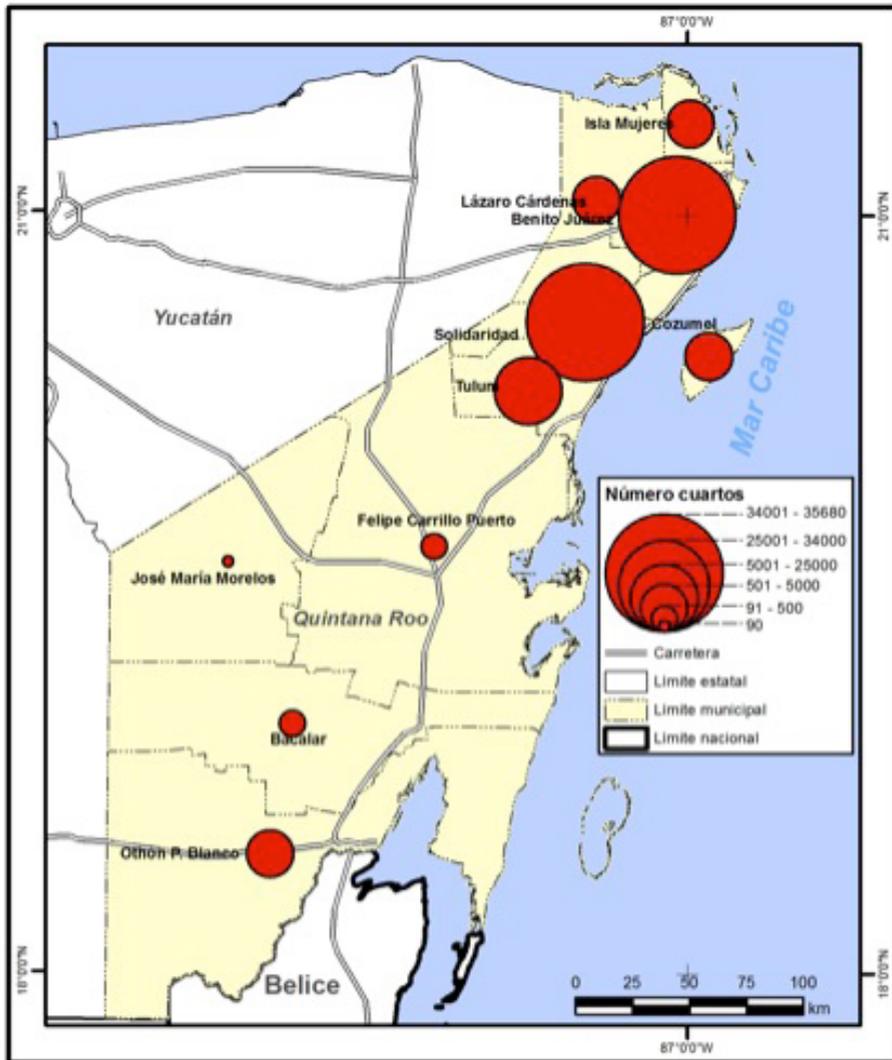
coinciden en que el incremento de los servicios turísticos sobre el litoral es una de las variables modificadoras de ese espacio.

## Rasgos geográficos y turísticos de Tulum

La región Caribe Norte (RCN), una de las tres regiones de Quintana Roo, aglutina las principales ciudades costeras del estado: Cozumel, Cancún, Isla Mujeres, Solidaridad y Tulum. En ellas, es notable el empuje económico para mantener la competitividad a través de la infraestructura y la oferta de servicios turísticos, entre los que destacan el sector hotelero, que busca competir con un mercado global.

Como destino cuya economía se basa en el turismo, la infraestructura hotelera refleja la evolución de Quintana Roo. Los registros señalan que en 1974 el estado recibía 339 000 visitantes, cifra que se incrementó en las últimas cuatro décadas y que, en 2013, llegó a 13.1 millones, de los cuales, más de 9.4 millones eran turistas. Cancún (con cuatro millones de turistas) y la Riviera Maya (que tiene una afluencia de 4.1 millones) son de los destinos más importantes. En 1974 se disponía de 66 hoteles y en 2013 ya había 910; 42 % se concentraba en la Riviera Maya (Solidaridad y Tulum) y 21 % en Benito Juárez (Cancún y Puerto Morelos); a la par, el número de habitaciones pasó de 2 250 unidades en 1974 a 86 588 para 2013, sin duda el mayor número del país, sobre todo en los centros de playa. De hecho, en la última década, la Riviera Maya ha superado a Cancún (Sedetur, 2013).

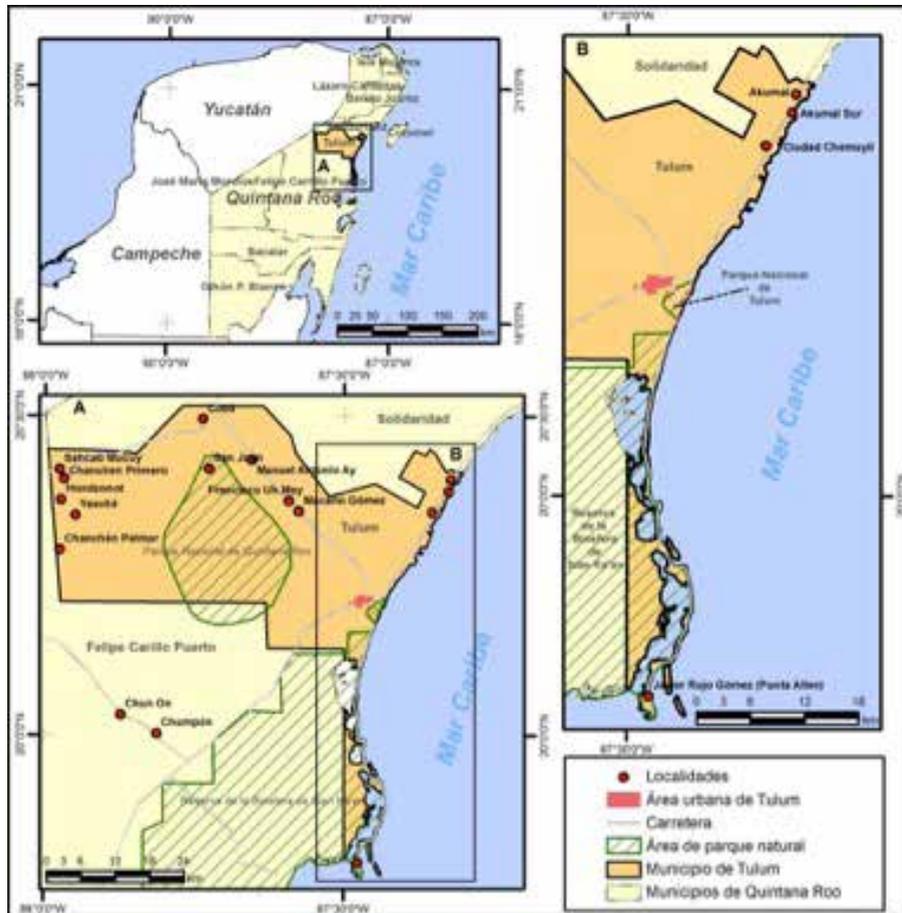
En la figura 1 se observa la distribución espacial del número de habitaciones por municipio, destacan núcleos turísticos como Solidaridad, con 35 680 habitaciones; Cancún, con 30 608, y Tulum, con más de 6 000 (Sedetur, 2013). El análisis revela que la Riviera Maya (Solidaridad y Tulum), con 47 % de las habitaciones, y Benito Juárez (Cancún y Puerto Morelos), con 41 %, junto con los municipios de Cozumel e Isla Mujeres, concentran 96 % de la oferta hotelera en el estado, un claro ejemplo de polarización entre la zona norte y sur en este rubro y en términos económicos. De acuerdo con las proyecciones se espera que para 2030 la región Caribe Norte tenga más de 136 000 cuartos (Gobierno del Estado de Quintana Roo, 2010).



Fuente: Cartografía INEGI (2010b) y datos de Sedetur (2013).

FIGURA 1. QUINTANA ROO: DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA HOTELERA, 2013

Geográficamente, el municipio de Tulum colinda al norte con Solidaridad, al este con Cozumel y el mar Caribe (mar de las Antillas), al sur con Felipe Carrillo Puerto (INEGI, 2010b) (figura 2). Tiene una extensión territorial de 2 040.94 km<sup>2</sup> y ocupa 4.9 % de la superficie del estado (INEGI, 2010b).



Fuente: Cartografía del INEGI (2010b).

FIGURA 2. MUNICIPIO DE TULUM: UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

El clima que prevalece en Tulum es cálido subhúmedo y registra una temperatura media anual de 19.5 °C (máxima de 25.1 °C y mínima promedio de 13.8 °C) (INEGI, 2010b); condiciones muy propicias para el turismo. La flora está compuesta por selva mediana y baja subperennifolia y subcaducifolia, con presencia de especies como el zapote, el chacá y el chechén negro; también cuenta con maderas como caoba y cedro (aunque no son abundantes), y en los humedales poco inundables predominan varios tipos de mangle; la vegetación secundaria se compone de un estrato arbóreo bajo. En cuanto a la fauna, las especies de la región son venado, ocelote, manatí, nutria, diversos monos, jabalís, reptiles y aves. La vida marina en estas aguas del Caribe es abundante en peces (INEGI, 2010b).

Entre sus atractivos turísticos destacan el Parque Nacional Tulum, la Reserva de la Biósfera de Sian Ka'an (RBSK), un sistema lagunar que representa una alternativa para la experiencia turística (ubicado principalmente en el interior de la RBSK) y una red de ríos subterráneos, cuevas y cenotes (INEGI, 2010b). Las playas características del mar Caribe (con arenas blancas, aguas azul turquesa y costas soleadas) forman parte de la segunda barrera arrecifal más larga del mundo, después de la de Australia (Marín, 2012).

El escenario natural se combina con la herencia de la cultura maya. Además de la zona arqueológica de Tulum (la de mayor extensión), en la parte central de la ciudad, aún existen vestigios en Tankah, Xel-Há, Akumal, Muyil, Cobá y Pino Suárez (Vargas, 1997).

Tulum posee alrededor de 80 kilómetros de franja litoral, dividida en tres zonas: norte, centro y sur, donde se distribuyen los hoteles con ciertas características tipológicas de espacio propias del destino.

## Metodología

El presente trabajo es descriptivo y exploratorio; la escala es local, en un ambiente costero y conexo a la escala regional, ya que interesa examinar las particularidades, lo no explorado, más que las generalidades en el litoral de Tulum. Los resultados obtenidos no pueden extrapolarse, solo se analizó una porción del territorio y con ello se identificaron geográficamente los tipos de espacios y la transformación que ha sufrido el litoral de Tulum en los últimos años.

Para el trabajo documental y de gabinete se revisaron artículos, libros, tesis y bases de datos cartográficos, lo que conllevó establecer categorías, tipologías y variables a considerar en la investigación para comprender el proceso geográfico en ambientes costeros. Como complemento, se consultaron el Plan Estratégico de Desarrollo Integral del Estado de Quintana Roo, 2000-2025 (Gobierno del Estado de Quintana Roo, 2000); la Actualización del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Caribe Norte del Estado de Quintana Roo (Gobierno del estado de Quintana Roo, 2010); el Programa Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tulum, PDDUCPT 2002-2006 (Gobierno Municipal de Solidaridad, 2002); la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030 (Gobierno Municipal de Solidaridad, 2007); y el Plan de Desarrollo del Municipio de Tulum PDMT 2009-2011 (H. Ayuntamiento de Tulum, 2009). Asimismo, se verificó información estadística de los resultados del Censo de Población y Vivienda, elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2010); bases de datos del Marco Geoestadístico Nacional y Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) (INEGI, 2010b), en la Secretaría de Turismo a nivel estatal (H. Ayuntamiento de Tulum, 2011 y Sedetur, 2013), y documentos emergentes como periódicos locales y de la región.

El trabajo de campo en la primera etapa consistió en recorridos exploratorios de la superficie, que permitieron establecer las estrategias para recopilar la información de las siguientes etapas, esto incluyó actividades para el reconocimiento de las áreas de concentración turística, identificación de los actores, elementos de la administración municipal, levantamiento fotográfico y elementos para la cartografía base; este primer trabajo de campo se realizó entre el 14 y 20 de junio y del 20 al 25 de agosto, 2010. En una segunda etapa se recopiló información turística: consistió en la recolección de información de los recursos turísticos naturales y culturales en el área de influencia y en la cabecera municipal de Tulum, para ello fue necesario un desplazamiento hacia la zona costera, norte y sur para identificar los tipos de establecimiento de hospedaje, área de apropiación, equipamiento y su georeferenciación; este trabajo se llevó a cabo entre el 15 y 20 enero de 2011.

Por la falta de información sobre el tema de estudio se incluyó una tercera etapa en la investigación, que consistió en 12 entrevistas semiestructuras con una secuencia de 26 preguntas codificadas. Se entrevistó a funcionarios públicos, representantes de asociaciones, empresarios e informantes clave, todos

ellos concedores de la situación actual en el litoral de Tulum (Enrique Novelo, Manuel Mendoza, Víctor Balam, Sebastián Noh, Gualberto Bolio, German Gallegos, Karla Acevedo, Henry Alvarado, Antonio Balam, Eduardo Meléndez, Nicasio Canche y Gamaliel Cem),<sup>1</sup> de quienes se obtuvo información relevante para conocer el proceso histórico y crecimiento de la actividad turística y estructura hotelera en Tulum.

Se llevó a cabo el procesamiento de la información cualitativa producto de las entrevistas, así como la interpretación y el análisis de los datos cartográficos, un parámetro indispensable para comprender la distribución territorial, las áreas de apropiación por parte de los establecimientos hoteleros y la modificación del espacio litoral en este destino. Con el apoyo de los datos de la investigación y las bases de datos estadísticos del INEGI (2010b) se elaboraron mapas temáticos de distribución de la oferta hotelera, lo que permitió explicar y entender el problema planteado.

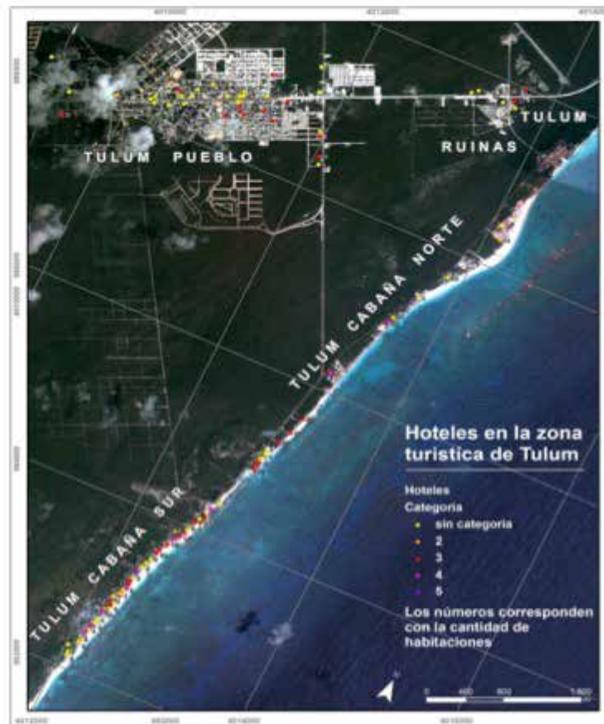
Se procesó la información cualitativa, resultado de las entrevistas que fueron analizadas a partir de las siguientes categorías: proceso histórico o evolución de la actividad turística en Tulum, imagen urbana, crecimiento de la estructura hotelera, fortalezas en el destino y beneficios del turismo a la población local. El análisis de la información cartográfica fue un parámetro indispensable para comprender la distribución territorial, las áreas de apropiación por parte de los establecimientos hoteleros y la modificación del espacio litoral en este destino. Con el apoyo de los datos de la investigación y las bases de datos estadísticos del INEGI (2010b) se elaboraron mapas temáticos de distribución de la oferta hotelera, lo que permitió explicar y entender el problema planteado.

<sup>1</sup> Entrevistados: Enrique Novelo Velázquez, jefe del área de la Casa de la Cultura de Tulum (3 de septiembre de 2012); Manuel Mendoza Argáez, presidente de la Cooperativa de Pescadores de Vigía Chico, Punta Allen (3 de septiembre de 2012); Víctor Balam Catzin, juez tradicional maya, presidente del Comité en las Fiestas Mayas (24 de agosto de 2012); Sebastián Noh, 35 años de edad, encargado del cenote Cristal (26 de septiembre de 2011); Gualberto Bolio, buzo y guía de turistas (26 de septiembre de 2011); Germán Gallegos Cruz, secretario técnico del H. Ayuntamiento de Tulum (2011-2013) y empresario local del restaurante Don Cafeto (15 de septiembre de 2011); Karla Acevedo, presidenta de la Asociación de Hoteles de Tulum (14 de septiembre de 2011); Henry Alvarado, policía turístico (14 de septiembre de 2011); Antonio Balam Catzin, presidente de la Cooperativa Pescadores de Tulum, 13 de septiembre de 2011; Eduardo Meléndez, empresario hotelero de Tulum (14 de septiembre de 2011); Nicasio Canche, síndico municipal (2009-2011) (10 de febrero de 2011); Gamaliel Cem, 22 años de edad, triciclero de la zona arqueológica de Cobá (14 de junio de 2010).

## Resultados

El análisis de la modificación del espacio litoral de Tulum a partir de la implementación de la oferta hotelera consideró los elementos teóricos enunciados. Se identificaron los espacios por su origen, tipo de inversión, forma de implantación, distribución y tipo de actividad, dependiendo de la accesibilidad y de acuerdo con su evolución.

Los establecimientos hoteleros se ubican en tres áreas: Tulum centro o pueblo, alrededores de la zona arqueológica de Tulum y zona costera (norte, centro y sur). En la fase exploratoria se realizó el trabajo cartográfico para la distribución de la oferta hotelera, lo que sirvió de base para la cartografía final (figura 3).



Fuente: Cartografía del INEGI (2010b) y base de datos georeferenciados (2011).

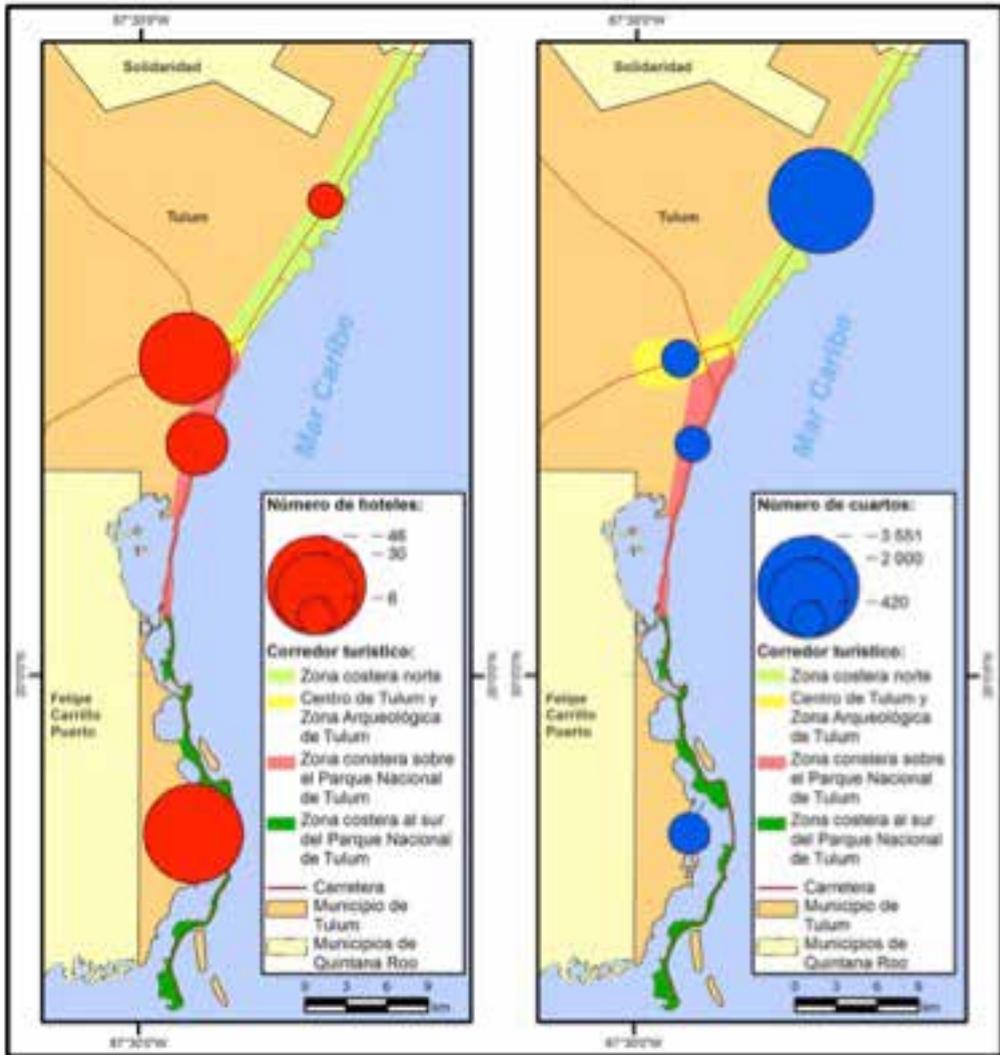
FIGURA 3. OFERTA HOTELERA EN TULUM: PUEBLO, ZONA ARQUEOLÓGICA Y COSTERA

La modificación del espacio turístico en Tulum comenzó a partir de 1970 con la construcción de nuevos establecimientos de hospedaje, aunque con características rudimentarias, tal fue el caso de Cabañas Tulum (propiedad de Carlos Jasso desde 1972 y que aún se mantiene en la zona sur), así como de Santa Fe, Cabañas Don Armando, Cabañas Ana y José, el Mirador, Diamante K (este último se llamaba Gatos y es propiedad de Pablo Canche) (Entrevista al Sr. German Gallegos Cruz, 2011).

En el centro de Tulum y alrededor de la zona arqueológica, la modificación del espacio empezó a partir de 1980 con la proliferación de la oferta hotelera: se construyeron los hoteles Maya Tulum, Chilam Balam, Latino, Luna Gitana, Posada Addy y Kukulkán. Durante los años noventa se inauguraron L'Hotelito, Kin Ha Suite, Tulum Hostel, Cabañas Sol Maya, Las Ruinas y Tour México. En el año 2000 el número de hoteles creció notablemente.

En las zonas citadas se asientan hoteles pequeños con categorías de hasta tres estrellas: hostales, posadas, villas y cabañas que ofrecen servicios básicos en habitaciones sencillas, en un máximo de tres niveles; 88 % ofrece un plan europeo y 12 % incluye desayuno (*bed and breakfast*); solamente dos tienen restaurante como parte de sus servicios. Se distribuyen a lo largo de la avenida Tulum, con una acentuada concentración en el primer cuadro de la ciudad y a la entrada de su zona arqueológica; otros más se ubican en los primeros cinco kilómetros sobre la carretera Tulum-Cobá y Tulum-Boca Paila. El centro o pueblo tiene 29 hoteles con un total de 341 habitaciones, y hay diez hoteles cercanos a la zona arqueológica con 124 habitaciones.

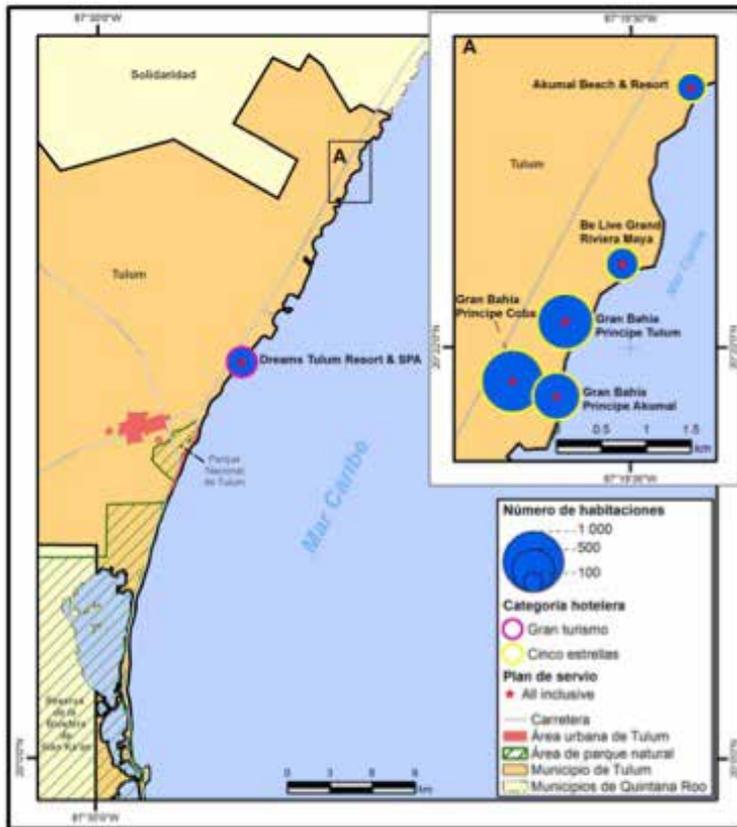
En la zona costera, a partir de la implementación de la oferta hotelera y de diversos servicios recreativos, se reconocen tres corredores turísticos: el primero o norte va desde la zona arqueológica de Tulum hasta Akumal, el segundo inicia sobre la franja costera dentro del Parque Nacional Tulum hasta Punta Piedra, y el tercero o sur llega a la entrada de la RBSK (figura 4).



Fuente: Cartografía del INEGI (2010) y base de datos georeferenciados (2011).

FIGURA 4. TULUM: HOTELES Y CUARTOS EN LA ZONA CENTRO, ZONA COSTERA NORTE, ZONA COSTERA SOBRE EL PARQUE NACIONAL TULUM Y ZONA COSTERA SUR

En el primer corredor (zona norte) se modificó el espacio, pues con el asentamiento de los hoteles se ha generado un espacio de tipo costero especializado (según Lozato-Giotart, 1990), y espontáneo lineal (según Callizo, 1991); destacan seis consorcios con 3 551 habitaciones. En el año 2000, el Corporativo AMResorts inauguró el hotel Dreams Tulum Resort & Spa con 434 cuartos, seguido por el Grupo Piñero (el inversionista más importante de la zona), que en 2001 comenzó su oferta de servicios con el Gran Bahía Príncipe Tulum (858 habitaciones), y que continuó su expansión en 2006 con el Gran Bahía Príncipe Akumal (630 cuartos) y en 2007 con el Gran Bahía Príncipe Cobá (1 080 habitaciones), el mayor de esta zona (figura 5).



Fuente: Con base en cartografía del INEGI (2010b) y base de datos georeferenciados (2011).

FIGURA 5. TULUM: HOTELES EN EL PRIMER CORREDOR DE LA ZONA COSTERA NORTE

Todos son de cinco estrellas y gran turismo, ofrecen el plan todo incluido (*all inclusive*) y funcionan como enclaves o complejos turísticos (*resorts*) con la integración de múltiples servicios y el acaparamiento de grandes extensiones de terreno sobre el litoral para campos de golf, restaurantes y canchas de tenis, entre otros (figuras 6 y 7).



Fuente: Hotel Gran Bahía Príncipe Tulum.

FIGURA 6. HOTEL GRAN BAHÍA PRÍNCIPE TULUM



Fuente: Hotel Gran Bahía Príncipe Cobá.

FIGURA 7. HOTEL GRAN BAHÍA PRÍNCIPE COBÁ

Como se observa en las figuras 6 y 7, estos espacios cerrados tipo enclaves turísticos modifican el paisaje y se convierten en parte de los atractivos con una gran variedad de servicios en su interior, actividades alternativas o programas que asemejan una miniciudad, como menciona Briceño (2000, cit. en Morillo, 2007: 270). Estos grandes consorcios turísticos en Tulum pueden concebirse como nodos de circuitos internacionales del capital y la cultura que, con el afán de atender el imaginario de los clientes, están colonizando y remplazando a la localidad, como se señala en estudios similares (Judd, 2003).

El segundo corredor posee paisajes tropicales, vestigios culturales y un entorno urbano circundante que han ido cambiando a través del tiempo, y esto de acuerdo con la tipología propuesta por Vera (1997). Aquí se reconocen espacios abiertos para la población local, como Playa Maya, Pescadores y Punta Piedra.

La distribución de los establecimientos en esta porción es continua –solo interrumpida por una separación obligatoria por las partes rocosas no aptas para el aprovechamiento turístico–. Dentro del área del Parque Nacional Tulum existen 420 cuartos en 18 hoteles, cabañas y villas. En este mismo espacio realizan actividades las cooperativas pesqueras y turísticas, de las cuales se

encargan los pobladores. También se encuentran espacios de tipo semicerrado, integrados por restaurantes, clubes de playa y otras empresas de servicios turísticos de apoyo.

El tercer corredor se ubica al sur del Parque Nacional Tulum, con una franja de aproximadamente siete kilómetros de costa; este espacio turístico litoral es de tipo espontáneo y continuo (Dewailly, 1990 cit. en Vera, 1997) y polivalente, ya que el turismo se complementa con actividades pesqueras; prevalecen los pequeños hoteles, cabañas ecológicas, casas y clubes de playa que ofrecen servicio de restaurante de comida internacional; 12 % funciona con energía solar y el resto utiliza plantas generadoras de energía eléctrica. A lo largo de esta franja costera hay 46 hoteles con 546 cuartos (y siguen construyéndose), así como casas acondicionadas para servicio de hospedaje (figuras 3 y 4).

## Discusión

De forma conjunta al aumento de la estructura hotelera, es posible que exista una amplia especulación inmobiliaria, principalmente en la zona del primer corredor de Tulum, debido a los paisajes ideales para el turismo de sol y playa, lo cual genera el desplazamiento de las viviendas de los habitantes locales hacia otras zonas marginadas del municipio.

La actividad turística promovida en Tulum bajo la consigna de beneficio económico y social facilita el uso del paisaje como mercancía que origina espacios de segregación social, desarticulados y diferenciados en bienes y servicios, lo que aumenta los niveles de marginación poblacional y fomenta formas de consumo del territorio que solo favorecen a los que más tienen.

Los paisajes culturales (zona arqueológica de Tulum) y naturales (playas y RBSK) en el municipio de Tulum permiten la creación de varios modelos de turismo, aunque el hegemónico sigue siendo el de sol y playa. Por ello son necesarios otros estudios sobre la base inmobiliaria, las segundas residencias, la inversión mercantil y la tolerancia en el incumplimiento de las leyes.

La zona costera ha sido el factor impulsor y condicionador de la estructura hotelera de Tulum, no obstante, es escasa la interacción con el núcleo urbano poblacional, lo cual ha creado una separación social entre pobladores y visitantes. Sin embargo, con la ampliación del mercado turístico y la presencia de



la zona arqueológica de Tulum, la población local ha encontrado un espacio de vinculación con los turistas, a pesar de que a largo plazo es muy probable que se repita el proceso de apropiación del paisaje cultural en detrimento de la comunidad local.

## Conclusión

Con base en la revisión de los planes de desarrollo urbano local, se corrobora que el incremento de la actividad turística ha propiciado que el uso de suelo turístico rebase la planeación con una ocupación lineal sobre la costa o frente de playa, así como en el interior del Parque Nacional Tulum y de la zona arqueológica, lo que se corresponde con una de las características del modelo turístico de sol y playa.

Según los resultados, las concesiones otorgadas a nacionales y extranjeros para el establecimiento de los servicios turísticos han disminuido los espacios abiertos de tipo costero e incrementado los cerrados; en el caso de los primeros existe un acceso o camino para llegar a las playas libremente; en los segundos el acceso es restringido para el público, a menos que se cubra la cuota o el consumo mínimo establecido por cada establecimiento turístico. Hay dificultad para ingresar a las playas, los concesionarios han amurallado un sinnúmero de propiedades con cercas de alambre, maderas y muros de concreto. Sin posibilidad de llegar al mar, los pobladores se sienten cercados en su propio territorio.

La rápida y creciente ampliación de la estructura hotelera, junto con la falta de planificación paisajística y urbana, ha creado importantes desequilibrios entre la comunidad local y las zonas hoteleras; en consecuencia, es posible observar que, en la primera, hacen falta espacios públicos recreativos, centros asistenciales y escuelas.

La oferta hotelera del municipio en 2010 fue de 130 establecimientos con 5 543 cuartos, lo que representó el 6.7% de la capacidad instalada de habitaciones a nivel estatal en este periodo (H. Ayuntamiento de Tulum, 2011). De acuerdo con la recolección de información, la zona costera norte aglutinó el 66.4 % del total de unidades habitacionales en tan solo seis hoteles todo incluido. De ahí que se pueda inferir que 89 % de la oferta hotelera del municipio fue litoral, por lo que indudablemente se ha generado una modificación en el espacio. Aunque solo 8.6 % se ubicó en el centro de la ciudad de Tulum y en las

proximidades de la zona arqueológica, también se observa una concentración en el centro de la ciudad. Estos datos sugieren que el supuesto inicial sobre una fuerte dinámica territorial en la región Caribe Norte se evidencia por el uso de suelos del litoral y el crecimiento de la oferta turística en este destino.

Los grandes complejos turísticos todo incluido ocupan la mayor parte del espacio litoral; son especializados de tipo cerrado, que además del hospedaje ofrecen una amplia gama de servicios al interior y visitas o excursiones guiadas. A través de estos negocios se produce y circula el capital en beneficio de unos cuantos, pues se adaptan a las exigencias de los mercados extranjeros, altamente conectados a un circuito transnacional, con poca atención a las demandas y necesidades locales y regionales.

Finalmente, se advierten varias tendencias: por su origen, el área litoral es de tipo espontáneo a partir de un proceso natural de crecimiento del destino y proliferación de empresas turísticas; se destaca una distribución de forma lineal que se acentúa más hacia el norte y un tanto dispersa en la zona sur, porque las partes rocosas no permiten la implementación de los servicios; se han incrementado los espacios de tipo especializado y la inversión que prevalece en la zona norte es la privada, proveniente de capital nacional y extranjero, como parte de la tendencia del mercado en el estado; las zonas centro y sur presentan esas mismas características, con la salvedad de que perviven las cooperativas vinculadas a la pesca y a la actividad turística.

Los resultados sugieren que la estructura hotelera es una fuerza modificadora directa del paisaje de litorales y su zona de influencia y que, indirectamente, influye en la población dependiente por medio de la demanda de bienes y servicios, la priorización de los visitantes como fuente de ingresos económicos y el interés inmobiliario en el territorio como bien de cambio. Se requiere elaborar nuevas propuestas e implementar políticas públicas de sustentabilidad para regular el uso de suelo turístico, mejorar la competitividad turística y contribuir a mejorar las condiciones de vida de la población local.

## **Agradecimiento**

A la Secretaría de Educación Pública y Subsecretaría de Educación Superior a través del Programa de Mejoramiento al Profesorado (Promep), por el financiamiento otorgado para la realización del presente trabajo.

## Fuentes consultadas

- Álvarez, J., F. Díaz e I. Álvarez (2001). *El sistema canario de innovación y el sector turístico*. Santa Cruz de Tenerife: Fundación Formación y Desarrollo Empresarial-Caja Canarias.
- Baños, J. (2010). “Integración residencial en ciudades turísticas de litoral. Apuntes para un modelo de sustentabilidad socio-espacial”. *Topofilia* [en línea], II (1), agosto. Disponible en: <http://topofilia.net/banos.pdf> [2011, 17 de octubre].
- Benseny, G. (2006), “El espacio turístico litoral”, *Aportes y Transferencias*, 10 (2), pp. 102-122.
- Boyra, J. (2007). “Actividad turística y política territorial en la región del Ática”. *Cuadernos de Turismo*, 20, julio-diciembre, 55-77.
- Briceño, F. (2000), “Turismo 2020” en Morillo, M. (2007), “Análisis de la calidad del servicio hotelero”, *Visión gerencial*, Año 6 (2), pp. 269-297, [en línea] Disponible en: <http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/25152/2/articulo8.pdf> [2011, 1 de septiembre]
- Bringas, N. (1999). “Políticas de desarrollo turístico en dos zonas costeras del Pacífico mexicano”. *Región y Sociedad*, XI (17), 2-50.
- Buckley, R. (2011). “Tourism and Environment”. *The Annual Review of Environment and Resources*, 36, 397-416.
- Callizo, J. (1991), *Aproximación a la Geografía del Turismo*, Editorial Síntesis, Madrid.
- Castillo, O. y A. Villar (2011). “La conformación del espacio urbano de Cancún: una aproximación al estudio de la segregación socio-espacial”. *Quiverra*, 13 (1), 83-101.
- Claver, E., Pereira, J., y Molina, J. (2007), “Impacto del tamaño, el tipo de gestión y la categoría sobre el desempeño de los hoteles españoles” *Cuadernos de Turismo*, 19, enero-junio, 2007, 27-45.
- Castro, U. (2007). “El turismo como política central de desarrollo y sus repercusiones en el ámbito local: algunas consideraciones referentes al desarrollo de enclaves turísticos en México”. *TURyDES. Revista de Investigación en Turismo y Desarrollo Local* [en línea], 1 (1), octubre. Disponible en: <http://www.eumed.net/rev/turydes/01/uca.htm> [2012, 12 de marzo].

- Dáchary, A. (2008). “Los límites del desarrollo local en una región de turismo global. El caso del corredor Cancún-Tulum, México”. *Aportes y Transferencias*, 12 (1), 41-56..
- Fernández, V. (dir.) (2010). *Clústers y desarrollo regional en América Latina: Consideraciones teóricas y metodológicas a partir de la experiencia argentina*. Buenos Aires: Miño y Dávila.
- García, H. (2009). “Turismo y planeación urbano-ambiental en el corredor Cancún-Tulum”. *Topofilia* [en línea], 1 (3). Disponible en: <http://topofilia.net/coloquio09garciazamora.html> [2011, 29 de junio].
- Gobierno del Estado de Quintana Roo (2000). *Plan Estratégico de Desarrollo Integral del Estado de Quintana Roo, 2000-2025*. Quintana Roo: Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- (2010). *Actualización del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Caribe Norte del Estado de Quintana Roo*. Quintana Roo: Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- Gobierno Municipal de Solidaridad (2002). *Programa Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tulum, PDDUCPT 2002-2006*. Quintana Roo: Municipio de Solidaridad.
- (2007). *Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030*. Quintana Roo: Municipio de Solidaridad.
- H. Ayuntamiento de Tulum (2009). *Plan de Desarrollo del Municipio de Tulum PDMT-2009-2011*. Quintana Roo: Ayuntamiento de Tulum.
- (2011). *Plan Municipal de Desarrollo 2011-2013*. Quintana Roo: Ayuntamiento de Tulum.
- INEGI (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- (2010b), Marco Geoestadístico Nacional, Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB), Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática, México.
- Judd, D. (2003). “El turismo urbano y la geografía de la ciudad”. *Eure* [en línea], XXIX (87), septiembre, 51-62. Disponible en: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v29n87/art04.pdf> [2011, 1º de septiembre].

- Lima, S. *et al.* (2012). “El turismo como una estrategia para el mundo en desarrollo: el Programa UNWTO. Volunteers”. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 10 (3), abril, 303-314.
- Lozato-Giotart, J. (1990). *Geografía del turismo*. Barcelona: Masson.
- Marín, G. (2012). “Turismo, áreas naturales protegidas y apropiación territorial: el caso del Parque Nacional Tulum”, en G. Marín, A. García y M. Dalta-buit (coords.). *Turismo, globalización y sociedades locales en la Península de Yucatán*. El Sauzal: Asociación Canaria de Antropología/Pasos, *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural (Pasos Edita, 7)*, 139-156.
- Martínez, C. (2007). “Tipología de los sitios costeros con usos turístico y recreativo en la Isla de Cozumel”. Tesis de maestría. México: Posgrado en Geografía-Facultad de Filosofía y Letras (FFyL)-Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
- Morillo, M. (2007). “Análisis de la calidad del servicio hotelero”. *Visión Gerencial* [en línea], 6 (2), 269-297. Disponible en: <http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/25152/2/articulo8.pdf> [2011, 1º de septiembre].
- Posada, M. (1999). “El espacio rural entre la producción y el consumo: algunas referencias para el caso argentino”. *Eure*, XXV (75), 63-76.
- Sedetur (2013). “Indicadores turísticos” [en línea]. Quintana Roo: Secretaría de Turismo del Estado de Quintana Roo. Disponible en: <http://sedetur.groo.gob.mx/index.php/estadisticas/indicadores-turisticos> [2013, 10 de marzo].
- Solsona, J. y D. López (2012). “Factores de localización y desarrollo turístico en el espacio rural de la Comunitat Valenciana”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 59, 221-244.
- Valenzuela, E. (2008). “Construcción, evolución y organización del espacio turístico de Acapulco, Guerrero”. Tesis de doctorado. México: Posgrado en Geografía-FFyL-UNAM.
- Vargas, E. (1997). *Tulum. Organización político-territorial de la costa oriental de Quintana Roo*. México: Instituto de Investigaciones Antropológicas-UNAM.
- Vera, F. (coord.) (1997). *Análisis territorial del turismo*. Barcelona: Ariel.