



## CAPÍTULO DE LIBRO - XLIII

### La transformación económica de Acapulco tras el huracán Otis: impacto en la plusvalía y minusvalía inmobiliaria

*The economic transformation of Acapulco after Hurricane Otis:  
impact on real estate appreciation and depreciation*

*A transformação econômica de Acapulco após o furacão Otis: impacto na  
valorização e desvalorização imobiliária*

**Luis Valentin**

UNIVERSIDAD HIPÓCRATES, ACAPULCO - ESTADO DE GUERRERO, MÉXICO

a18191042@uhipocrates.edu.mx (correspondencia)

<https://orcid.org/0009-0004-2374-3736>

DOI: <https://doi.org/10.35622/inudi.c.02.43>

### Resumen

El impacto del huracán Otis reveló deficiencias en la comunicación de riesgos, desencadenando una crisis económica, congelando servicios públicos y afectando la plusvalía inmobiliaria, exigiendo estrategias de revitalización y mitigación. Ante ello, el presente ensayo científico tuvo como objetivo examinar la transformación económica de Acapulco posterior al huracán Otis, mediante la identificación de los cambios en la plusvalía y minusvalía inmobiliaria, así como comprender las estrategias y políticas posibles para mitigar los efectos negativos en el mercado inmobiliarios. Es así que la principal transformación económica fue la revitalización del mercado inmobiliario, con una disminución temporal de la plusvalía en propiedades afectadas por daños en la infraestructura y cambios en el entorno, y un aumento en la minusvalía de las propiedades situadas en zonas más alejadas debido a la percepción de riesgo y baja demanda, ante ello, la principal estrategia de mitigación fue fortalecer la infraestructura y aplicar medidas de prevención ante desastres naturales. Se concluye que el fenómeno tuvo un impacto significativo en el mercado inmobiliario generando cambios en la valoración de las propiedades y en la dinámica del sector.

**Palabras clave:** bienes inmuebles, huracán Otis, plusvalía, minusvalía, valoración.

### Abstract

The impact of Hurricane Otis revealed deficiencies in risk communication, triggering an economic crisis, freezing public services, and affecting real estate value, demanding revitalization and mitigation strategies. In response, this



## CAPÍTULO XLIII

### *LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA*

scientific essay aimed to examine the economic transformation of Acapulco following Hurricane Otis, by identifying changes in real estate value and devaluation, as well as understanding possible strategies and policies to mitigate negative effects on the real estate market. Thus, the primary economic transformation was the revitalization of the real estate market, with a temporary decrease in property value in areas affected by infrastructure damage and changes in the environment, and an increase in property devaluation in more distant areas due to perceived risk and low demand. In response, the main mitigation strategy was to strengthen infrastructure and implement disaster prevention measures. It is concluded that the phenomenon had a significant impact on the real estate market, generating changes in property valuation and sector dynamics.

**Keywords:** real estate, hurricane Otis, appreciation, depreciation, valuation.

### **Resumo**

O impacto do furacão Otis revelou deficiências na comunicação de riscos, desencadeando uma crise econômica, congelando serviços públicos e afetando o valor imobiliário, exigindo estratégias de revitalização e mitigação. Em resposta, este ensaio científico teve como objetivo examinar a transformação econômica de Acapulco após o furacão Otis, identificando mudanças no valor imobiliário e na desvalorização, além de compreender possíveis estratégias e políticas para mitigar os efeitos negativos no mercado imobiliário. Assim, a principal transformação econômica foi a revitalização do mercado imobiliário, com uma diminuição temporária do valor dos imóveis em áreas afetadas por danos à infraestrutura e mudanças no ambiente, e um aumento na desvalorização dos imóveis em áreas mais distantes devido ao risco percebido e à baixa demanda. Em resposta, a principal estratégia de mitigação foi fortalecer a infraestrutura e implementar medidas de prevenção de desastres. Conclui-se que o fenômeno teve um impacto significativo no mercado imobiliário, gerando mudanças na valoração dos imóveis e na dinâmica do setor.

**Palavras-chave:** imóveis, furacão Otis, valorização, desvalorização, avaliação.

---

## INTRODUCCIÓN

El evento hidrometeorológico conocido como huracán Otis impactó la costa de Guerrero la noche del 24 al 25 de octubre de 2023, alcanzando la categoría 5 en la escala Saffir-Simpson en un tiempo récord de menos de 12 horas. Con vientos sostenidos de 270 km/h y rachas de hasta 330 km/h, este fenómeno representó una grave amenaza para la población de la región (Administración Nacional de Aeronáutica y el Espacio [NASA], 2023). A pesar de las alertas emitidas sobre la

evolución del huracán Otis, las autoridades de los distintos niveles de gobierno, municipal, estatal y federal, no lograron comunicar de manera clara y contundente los riesgos a la población. Esta falta de acción por parte de las autoridades puso en peligro a miles de personas que se vieron sorprendidas por la intensidad de este fenómeno natural.

En el contexto de la situación actual de Acapulco, un destino turístico emblemático en México que perdió relevancia en comparación con otros destinos más modernos y enfocados en tendencias turísticas actuales. Las consecuencias de este desastre natural hacen ver la importancia de reactivar este sector, afirmándose que será una tarea extenuante que requerirá inversión, innovación y una visión a largo plazo (Aguilar Cano et al., 2023)

Asimismo, se menciona la necesidad de la participación de los inversionistas como pieza fundamental en la revitalización de Acapulco, puesto que, en momentos de adversidad, como la actual situación de esta ciudad, es crucial unir esfuerzos para superar la devastación y buscar oportunidades de desarrollo, siendo fundamental el hecho de mirar más allá de la tragedia y enfocarse en las posibles oportunidades que pueden surgir (Benjumea Gómez et al., 2023). Además, la capacidad de los mercados para recuperarse después de desastres naturales, mencionando ejemplos históricos de reconstrucciones exitosas que han impulsado la innovación. Se destaca que la reconstrucción puede ser vista como una oportunidad para impulsar el desarrollo y la mejora de infraestructuras.

Por otro lado, se hace mención de la importancia de Acapulco como destino turístico querido y visitado, tanto por turistas nacionales como internacionales (Solís-Radilla et al., 2016). Sin embargo, se señala que en años recientes ha sido superado por otros destinos turísticos más alineados a las tendencias actuales, lo que ha generado oportunidades de inversión en destinos como Cancún, Los Cabos, Tulum o Playa del Carmen.

En efecto, los desastres naturales suelen tener consecuencias devastadoras sobre el patrimonio de individuos, empresas e instituciones, afectando también los flujos de bienes y servicios y teniendo un impacto significativo en la economía. Esto se evidencia en el incremento de la inflación causado por la escasez de alimentos o los altos niveles de desempleo debido a la destrucción de empresas (Cabrera Jara, 2019). Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2023), el Índice Nacional de Precios al Consumidor en Acapulco experimentó una disminución del 2.32% en comparación con el periodo anterior, marcando la mayor caída registrada desde que se inició la recopilación de datos por ciudades en 1988, de acuerdo con Rosales Contreras (2023).

## CAPÍTULO XLIII

### *LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA*

De acuerdo a lo anterior, esta reducción en los precios al consumidor se atribuye principalmente a los daños causados en la infraestructura de la ciudad, lo que ha llevado a descensos significativos en los precios de servicios básicos como la electricidad y la telefonía fija, así como en las cuotas de autopistas. Según el investigador Jorge Lera citado por Rosales Contreras (2023), la economía de Acapulco se ha visto gravemente afectada, con un colapso en el mercado laboral, turístico, comercial y de servicios.

Efectivamente, el hecho de que los cobros de servicios como electricidad, telefonía, agua potable y alcantarillado se hayan congelado por decreto público y de los propios organismos, generó un escenario donde no se establecía estadísticas precisas sobre la oferta y demanda de la canasta básica y otros bienes y servicios complementarios; y esta situación, a su vez, ha tenido un impacto en la vida de los habitantes de la ciudad, con muchas personas enfrentando dificultades económicas y teniendo que recurrir a refugios en otras localidades como Chilpancingo.

En este orden de ideas, el análisis de estos eventos desde una perspectiva académica permite identificar varios aspectos relevantes. En primer lugar, queda claro que la situación económica en Acapulco ha sido severamente afectada por los desastres naturales que han golpeado la región, lo que llevo una crisis en diversos sectores clave de la economía. La paralización del mercado laboral y la reducción de la actividad turística y comercial son indicadores claros de la magnitud del impacto de estos eventos.

Además, la decisión de congelar los cobros de servicios públicos y otros bienes y servicios es una estrategia inusual pero necesaria en un contexto de emergencia como el que enfrenta la ciudad. Sin embargo, esta medida también plantea desafíos a futuro, especialmente en cuanto a la sostenibilidad económica de la ciudad una vez que se reactive la actividad económica. Como señala el investigador Jorge Lera citado por Rosales Contreras (2023), es probable que los precios de la canasta básica y otros bienes y servicios aumenten de manera significativa una vez que se restablezca la economía local.

Una vez analizado lo anterior, debe mencionarse que el estudio de la plusvalía y minusvalía inmobiliaria es crucial para comprender cómo un evento catastrófico como un huracán puede afectar el valor de los bienes raíces en una región determinada, y en este sentido, Inzulza-Contardo y Díaz Parra (2016) y Fernández Hernández (2016) destacaron la importancia de analizar la relación entre desastres naturales y el mercado inmobiliario, señalando que estos eventos pueden tener consecuencias significativas en la economía local.

Por otra parte, los antecedentes de este estudio se encuentran en investigaciones previas que han abordado el impacto de huracanes y desastres naturales en la economía y la propiedad inmobiliaria (Cavallo et al, 2019; Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres [CENEPRED], 2018, 2019). Sin embargo, es necesario profundizar en el caso particular de Acapulco, un destino turístico clave para la región, para comprender cómo la transformación económica post-huracán Otis afectó la plusvalía y minusvalía en el mercado inmobiliario.

Ante ello, Soria Caballero (2019) precisa que la plusvalía inmobiliaria puede tener efectos positivos, como la revitalización de áreas urbanas y la generación de ingresos para los propietarios. Sin embargo, también puede contribuir a la gentrificación y excluir a los residentes de bajos ingresos. Mientras que Matesanz Parellada (2016) señala que la minusvalía o crisis inmobiliaria puede tener consecuencias sociales y económicas negativas, como la segregación espacial y la devaluación de barrios enteros. Estos fenómenos pueden desencadenar cambios significativos en la estructura social y económica de las comunidades urbanas, afectando la calidad de vida de los residentes, generando desplazamiento y transformando la identidad y el tejido social de los barrios, teniendo impactos negativos en la estabilidad financiera de los hogares y la economía en general, exacerbando la desigualdad y la fragmentación urbana.

Los objetivos de este estudio se centran en analizar la transformación económica de Acapulco posterior al huracán Otis, mediante la identificación de los cambios en la plusvalía y minusvalía inmobiliaria, así como comprender las estrategias y políticas posibles para mitigar los efectos negativos en el mercado inmobiliario. La intención es contribuir al conocimiento sobre la interacción entre desastres naturales, economía y mercado inmobiliario, con el fin de promover un desarrollo sostenible y resiliente en Acapulco, proporcionando información y análisis relevantes para planificadores urbanos y responsables de políticas, al tiempo que propone medidas concretas para afrontar futuros eventos similares, fomentando así un crecimiento más resistente y sostenible en la región.

## **DESARROLLO**

El Huracán Otis, en octubre de 2023, tuvo un impacto devastador en Guerrero, afectando especialmente a Acapulco, la ciudad turística más importante de la región. La magnitud de la devastación resalta la vulnerabilidad de la infraestructura local y la necesidad de una pronta recuperación, por lo que según Sotelo Arriaga (2024), la industria inmobiliaria local deberá emprender una revitalización para restaurar la reputación de Acapulco como destino turístico de excelencia. En este sentido, Ortiz (2012) señalan la importancia de invertir en

## CAPÍTULO XLIII

### *LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA*

infraestructuras más sólidas ante la creciente frecuencia e intensidad de fenómenos climáticos extremos, como huracanes.

Las comunidades costeras enfrentan el desafío de adaptarse a un ambiente en constante cambio, donde la preparación y la resiliencia son fundamentales para mitigar los impactos negativos, siendo necesario un enfoque holístico que abarque tanto la prevención como la recuperación en casos de desastre (Campos Vargas & Vera Fuentes, 2018). La devastación ocasionada por el huracán Otis ha generado un replanteamiento en la situación de los bienes raíces en la región, con pérdidas considerables en inmuebles, centros comerciales, centros hospitalarios y viviendas.

De hecho, la reconstrucción de Acapulco tras el huracán Otis representa una oportunidad para llevar a cabo una reorganización territorial que permita una recuperación económica sostenible, y la reactivación del mercado inmobiliario, por consiguiente, se perfila como uno de los aspectos más críticos para la rehabilitación de la zona, dado que las empresas y su personal requerirán espacios de hospedaje durante las labores de reconstrucción, generando así una alta demanda de alojamientos que contribuirá al repunte de la economía local.

Por su parte, Rodríguez Aldabe (2018) explican que para la incidencia creciente de huracanes y otros fenómenos meteorológicos extremos a causa del cambio climático es crucial contar con la planificación y construcción de infraestructuras más resilientes, por lo que la implementación de medidas de adaptación al cambio climático en el proceso de reconstrucción de Acapulco puede ser clave para disminuir la vulnerabilidad de la región ante futuros eventos climáticos extremos. En efecto, la restauración de la infraestructura y la revitalización del mercado inmobiliario son aspectos esenciales para la recuperación de la economía local, siendo fundamental tomar medidas que garanticen la sostenibilidad económica y la incorporación de estrategias de adaptación al cambio climático en el proceso de reconstrucción.

En otro orden de ideas, es importante mencionar que la plusvalía de los inmuebles se ve directamente afectada por desastres naturales como el huracán Otis (Acosta Araujo, 2020). La plusvalía, por su parte, es el aumento del valor de un inmueble a lo largo del tiempo, que depende de factores como la ubicación, la infraestructura y las condiciones del mercado. En el caso de Acapulco, la reputación de destino turístico de lujo y la belleza de sus playas han sido aspectos fundamentales para el incremento de la plusvalía de los inmuebles en la zona; sin embargo, con la llegada de un huracán como Otis, muchas propiedades han sufrido daños significativos, lo que ha provocado la disminución de su valor en

el mercado, lo cual se traduce en una reducción de la plusvalía de los inmuebles afectados, lo que representa pérdidas económicas para los propietarios.

Por otro lado, la depreciación de los inmuebles también es un factor a considerar en el impacto económico del huracán Otis en Acapulco. La depreciación, según Bello (2020), se refiere a la disminución del valor de un activo a lo largo del tiempo, y en el caso de los inmuebles afectados por desastres naturales como un huracán, esta depreciación puede ser aún más pronunciada; factores como la falta de mantenimiento de las propiedades, los daños estructurales y la pérdida de atractivo visual son algunos de los factores que contribuyen a la depreciación de los inmuebles en Acapulco después del paso de un huracán como Otis. Esto puede resultar en una dificultad para vender o alquilar estas propiedades, lo que a su vez impacta en la economía local.

En consecuencia, de acuerdo con Mundo Ejecutivo (2023), el valor promedio de un departamento en Acapulco antes del desastre se ubicaba alrededor de los \$2,350,000 pesos, con características estándar de 123 m<sup>2</sup>, 3 recámaras, 2 baños y un espacio de estacionamiento. Estos datos proporcionan una referencia clave para entender el nivel de precios y las especificaciones habituales de las propiedades en la ciudad, lo cual es fundamental para evaluar los cambios que puedan ocurrir como resultado del huracán Otis.

En este sentido, continuando con la mencionada publicación, el desglose de los precios promedio de departamentos en las diferentes zonas de Acapulco antes del desastre muestra una amplia variabilidad en los valores, lo cual refleja la diversidad del mercado inmobiliario en la ciudad. Por ejemplo, zonas como Playa Diamante presentaban un valor medio sustancialmente más alto que otras como Las Playas, lo cual evidencia las disparidades existentes en términos de precios y demanda en diferentes áreas de la ciudad.

Además, la distribución de los precios promedio en las diez colonias con mayor oferta de departamentos en venta en Acapulco de Juárez ofrece una panorámica detallada de los segmentos más relevantes del mercado inmobiliario en la ciudad. Zonas como Real Diamante, Brisas del Marqués o Playa Guitarrón destacaban por sus precios medios superiores en comparación con otras colonias, lo cual sugiere la existencia de nichos de mercado definidos con características y demandas particulares.

Es importante tener en cuenta que los datos presentados en el texto corresponden a información previa al huracán Otis, por lo cual es necesario considerar que las afectaciones generadas por el desastre natural pueden tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario de Acapulco. Las pérdidas materiales, la destrucción de propiedades y la infraestructura, así como el desplazamiento de

## CAPÍTULO XLIII

### *LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA*

población, son factores que seguramente influirán en la dinámica y los precios de las propiedades en la ciudad en el corto y mediano plazo.

De esta manera, el análisis de los precios y características de los departamentos en Acapulco antes del huracán Otis es fundamental para comprender la situación pre-catastrófica del mercado inmobiliario en la ciudad y establecer una referencia base para evaluar los posibles cambios y ajustes que puedan surgir como consecuencia del desastre. La información proporcionada en el texto resulta valiosa no solo desde una perspectiva académica o investigativa, sino también para los actores involucrados en el sector inmobiliario que necesitan comprender y anticipar los efectos del huracán en el mercado de propiedades en Acapulco.

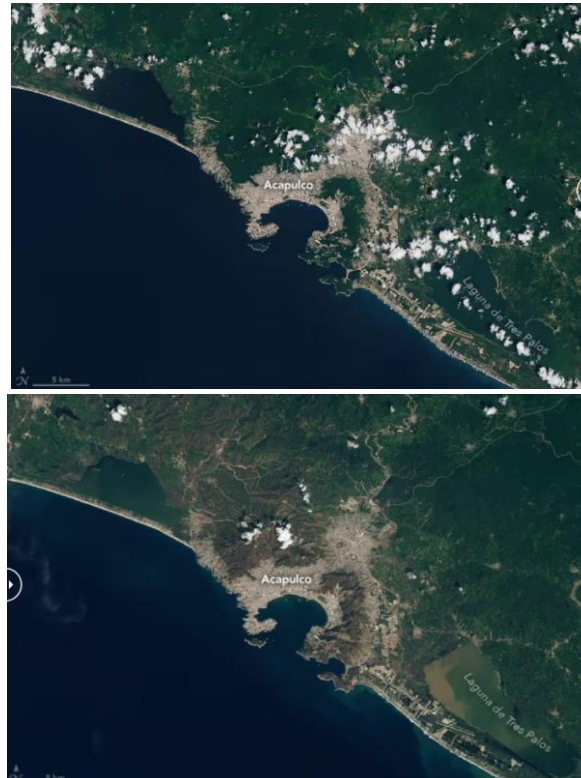
Los datos anteriores demuestran cómo el impacto provocado por el huracán dio como resultado la presente minusvalía de las zonas, si bien se están disminuyendo los precios de venta en estas zonas, los precios de renta están siendo elevados puesto a que existe una fuerte demanda por lugares en donde las empresas puedan hospedar a sus trabajadores que apoyan a la reconstrucción de Acapulco, dicha demanda genera una plusvalía, de manera en que se genera un cierto equilibrio económico (Colorado Giraldo, 2022).

Además, es importante considerar que la recuperación de la economía y del mercado inmobiliario en Acapulco después de un huracán como Otis puede ser un proceso largo y costoso, ya que la reconstrucción de infraestructuras dañadas, la restauración de viviendas y comercios afectados, y la mejora de medidas de prevención y mitigación de desastres son aspectos fundamentales para la recuperación económica de la zona. Esto puede implicar inversiones significativas por parte de empresas, gobiernos y propietarios de inmuebles, lo que impacta en los precios y la rentabilidad de las propiedades en Acapulco.



## Figura 1

Fotografía satelital del satélite Landsat 8



*Nota.* Imágenes del 21 de septiembre de 2023, y del sensor OLI 2 a bordo de Landsat 9 con fecha del 31 de octubre (INEGI, s.f.).

En concordancia con lo planteado, el paso del huracán Otis por Acapulco el pasado mes de octubre ha generado una serie de consecuencias que tendrán repercusiones a largo plazo en el mercado inmobiliario de la región, pues la destrucción ocasionada por este fenómeno meteorológico ha llevado a una revisión profunda de las condiciones de seguridad y resistencia de las construcciones en la zona, lo cual está motivando una mayor conciencia de los riesgos existentes y una creciente demanda de propiedades que puedan resistir este tipo de eventos extremos.

De acuerdo con la publicación Mundo Ejecutivo (2023), los datos recopilados por diferentes inmobiliarias y agencias especializadas en el sector muestran una disminución considerable en el precio promedio de las propiedades en Acapulco después del paso del huracán Otis. Por ejemplo, los valores de los condominios y residencias ubicados en zonas afectadas por el desastre natural disminuyen temporalmente, lo que podría representar oportunidades para los compradores interesados. Esto se debe en gran medida a la necesidad de realizar reparaciones y mejoras en las estructuras afectadas, lo cual genera una percepción de riesgo entre los compradores potenciales.

## CAPÍTULO XLIII

### *LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA*

Asimismo, es importante señalar que el huracán Otis también ha tenido un impacto significativo en la demanda de propiedades en Acapulco, ya que muchas personas que estaban interesadas en adquirir una residencia en la ciudad han pospuesto sus decisiones de compra debido a los daños causados por el fenómeno natural. Esto ha generado una disminución en la actividad inmobiliaria en la zona, lo cual se traduce en una menor competencia entre los compradores y, por ende, en una reducción en los precios de las propiedades.

En este sentido, resulta evidente que el huracán Otis ha generado un efecto negativo en el mercado inmobiliario de Acapulco, tanto en términos de precios como de actividad. Sin embargo, cabe mencionar que esta situación también ha abierto oportunidades para aquellos inversionistas que estén dispuestos a asumir ciertos riesgos y a realizar inversiones a largo plazo. De hecho, algunos expertos consideran que la depreciación actual de las propiedades en la zona podría representar una oportunidad única para aquellos que buscan adquirir bienes raíces a precios más bajos de lo habitual.

Además, los efectos del huracán Otis en Acapulco también resaltan la importancia de la gestión del riesgo en el sector inmobiliario para mitigar los impactos económicos de los fenómenos naturales en los precios de los inmuebles, dado que las compañías aseguradoras pueden jugar un papel fundamental en la protección de los propietarios de inmuebles ante desastres naturales, ofreciendo pólizas de seguro contra eventos catastróficos que cubran los daños materiales y las pérdidas financieras ocasionadas por estos fenómenos. Asimismo, las autoridades locales y los organismos de planificación urbana pueden implementar medidas de prevención y adaptación para reducir los riesgos de desastres y promover la resiliencia de la ciudad frente a eventos naturales, lo que puede contribuir a la sostenibilidad y al desarrollo equitativo de Acapulco en el futuro.

Por todo lo anterior, es fundamental considerar el impacto a largo plazo que el huracán Otis podría tener en el mercado inmobiliario de Acapulco. Si bien es cierto que la depreciación de precios observada actualmente podría representar una oportunidad para algunos inversionistas, también es importante tener en cuenta los riesgos asociados a la adquisición de propiedades en zonas propensas a desastres naturales. En este sentido, es fundamental realizar un análisis detallado del estado de las propiedades, así como de las medidas de prevención y mitigación de riesgos implementadas en la zona, antes de tomar decisiones de inversión.

Por consiguiente, es notorio que el huracán Otis ha tenido un impacto significativo en el mercado inmobiliario de Acapulco, generando una

depreciación en los precios de las propiedades y una disminución en la actividad económica en la zona. Si bien es cierto que este fenómeno natural ha representado un desafío para los inversionistas y propietarios de bienes raíces en la ciudad, también es importante reconocer las oportunidades que podrían surgir a raíz de esta situación. En este sentido, aquellos que estén dispuestos a asumir ciertos riesgos y a realizar inversiones a largo plazo podrían beneficiarse de la depreciación actual de los precios y de la eventual recuperación del mercado inmobiliario en Acapulco.

En este orden de ideas, de acuerdo con Rosales Contreras (2023), es crucial comprender que, si bien la recuperación del sector inmobiliario en Acapulco será un proceso gradual, con la implementación de estrategias adecuadas y una gestión eficiente de los recursos disponibles, se podrá acelerar el restablecimiento de la actividad económica en la región. La adopción de medidas para fortalecer la infraestructura y las normativas de construcción será fundamental para garantizar la sostenibilidad y seguridad de las nuevas propiedades que se desarrollen en la zona.

Además, es importante considerar que la disminución de los precios de venta en algunas áreas de Acapulco puede representar una oportunidad para inversionistas interesados en adquirir propiedades a precios atractivos, con perspectivas de obtener ganancias a largo plazo una vez que la demanda de viviendas en la zona se recupere por completo. Asimismo, la alta demanda de alquileres en zonas cercanas a los sitios de reconstrucción puede generar un aumento en los precios de renta, lo que podría resultar beneficioso para los propietarios de inmuebles en el corto plazo (Easterly, 2022).

En efecto, la reconstrucción y revitalización del mercado inmobiliario en Acapulco tras el huracán Otis presentará desafíos y oportunidades para diversos actores, desde desarrolladores y constructores hasta compradores e inversionistas. La valoración adecuada de los riesgos y oportunidades, junto con una planificación estratégica a largo plazo, serán clave para lograr una recuperación exitosa y sostenible en la industria inmobiliaria de la región (Rojas, 2004).

## CONCLUSIÓN

Los efectos del huracán Otis en Acapulco representan un claro ejemplo de cómo los fenómenos naturales pueden impactar los precios de los inmuebles en determinadas áreas. Acapulco, conocido por ser un importante destino turístico en México, se vio gravemente afectado por el paso de este huracán, el cual generó daños materiales significativos en la ciudad y en sus infraestructuras. Como resultado, los precios de los inmuebles en Acapulco se vieron afectados de

## CAPÍTULO XLIII

### *LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA*

manera directa e indirecta, lo que tuvo un impacto en el mercado inmobiliario local.

Este evento catastrófico ha generado una reconfiguración significativa en el mercado inmobiliario local, con una marcada disminución en la demanda de propiedades turísticas y dificultades para la venta de viviendas. Sin embargo, esta transformación no solo se limita a los efectos negativos, sino que también presenta oportunidades de inversión en la reconstrucción y revitalización de la zona. La necesidad de medidas de mitigación y revitalización se vuelve imperativa para impulsar la recuperación económica de Acapulco, lo que destaca la complejidad y la importancia de comprender la interacción entre eventos naturales y el sector inmobiliario en la transformación económica de una región afectada.

Por otro lado, el fenómeno desencadenó una transformación sustancial en la dinámica de plusvalía y minusvalía en el mercado inmobiliario. Inicialmente, la depreciación en el valor de los inmuebles afectados por los daños estructurales y las pérdidas económicas asociadas ha provocado una marcada minusvalía en estas propiedades, llevando a una reducción significativa en sus precios de venta y alquiler. Esta disminución en la plusvalía se ve agravada por la disminución en la demanda de propiedades turísticas y la acumulación de inventario en el mercado local. Sin embargo, este escenario también ha generado oportunidades de inversión a largo plazo, donde la adquisición de propiedades a precios más bajos presenta una potencial plusvalía futura a medida que se lleva a cabo la reconstrucción y revitalización de la zona.

Por último, para mitigar los efectos negativos es crucial implementar una serie de estrategias y políticas efectivas. En primer lugar, se deben establecer programas de apoyo financiero y fiscal para los propietarios afectados, proporcionando subsidios y exenciones de impuestos para la reparación y reconstrucción de viviendas. Asimismo, es fundamental promover la inversión en la revitalización de la infraestructura turística, mediante incentivos fiscales y facilidades para el desarrollo de proyectos turísticos sostenibles. Además, se debe mejorar la planificación urbana y la gestión del riesgo de desastres, identificando áreas de alto riesgo y promoviendo la construcción de viviendas más resistentes a fenómenos naturales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acosta Araujo, F. A. (2020). *Estudio y análisis de la vulnerabilidad ante riesgos naturales, de las viviendas ubicadas en las principales laderas y quebradas de la zona urbana de la ciudad de Ambato-Ecuador y su incidencia en la calidad de*

- vida de sus habitantes* [Tesis de Maestría, Universidad de Barcelona]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/2445/172001>
- Administración Nacional de Aeronáutica y el Espacio (07 de noviembre de 2023). *Acapulco después del huracán Otis*. <https://cutt.ly/uw3wz7s1>
- Aguilar Cano, C. A., Plúa Parrales, N. V., Cano Andrade, R. J. & Aguilar Cano, J. S. (2023). Turismo y desarrollo local: un análisis de la reactivación hotelera y turística pos-terremoto 16a en el cantón Pedernales, Manabí. *Revista Científica Arbitrada Multidisciplinaria PENTACIENCIAS*, 5(6), 434-451. <https://doi.org/10.59169/pentaciencias.v5i6.867>
- Bello, O., Bustamante, A., & Pizarro, P. (2020). *Planificación para la reducción del riesgo de desastres en el marco de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Comisión Económica para América latina y el Caribe. <https://hdl.handle.net/11362/46001>
- Benjumea Gómez, D., Gómez Rodríguez, C. M., & Pérez Sánchez, J. S. (2023). *Atributos de la identidad cultural de Sincelejo que perciben los visitantes e inversionistas para potencializar el desarrollo turístico* [Tesis de licenciatura, Corporación Universitaria del Caribe]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.cecar.edu.co/handle/cecar/8581>
- Cabrera Jara, N. E. (2019). Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias. Gringolandia en Cuenca: la tierra prometida. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 91-100. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.75223>
- Campos Vargas, M. & Vera Fuentes M. de los Á. (2019). Análisis socio-espacial de riesgo de inundación y sus implicaciones en las personas mayores: Caso de estudio Naucalpan Estado de México. *Proyección. Estudios Geográficos y de Ordenamiento Territorial*, 13(26), 60-86. <https://revistas.uncu.edu.ar/ojs/index.php/proyeccion/article/view/2838>
- Cavallo, E., Galiani, S., Noy, I., & Pantano, J. (2013). Catastrophic natural disasters and economic growth. *Review of Economics and Statistics*, 95(5), 1549-1561. [https://doi.org/10.1162/REST\\_a\\_00413](https://doi.org/10.1162/REST_a_00413)
- Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres. (2018). *Implementación del plan nacional de gestión del riesgo de desastres. Resultados de la encuesta nacional de gestión del riesgo de desastres- ENAGERD 2017*. <https://cutt.ly/6w3ebhZc>
- Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres. (2021). *Resultados de la encuesta nacional de gestión del registro de desastres, actualizado al 2020*. <https://cutt.ly/Xw3enZeq>

## CAPÍTULO XLIII

### LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DE ACAPULCO TRAS EL HURACÁN OTIS: IMPACTO EN LA PLUSVALÍA Y MINUSVALÍA INMOBILIARIA

- Colorado Giraldo, A. (2022). La adquisición de bienes inmuebles por compradores extranjeros en zonas costeras y fronterizas de México (2008 -2019). *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 20(4), 1055-1069. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2022.20.070>
- Easterly, W. (2022). *En busca del crecimiento: andanzas y tribulaciones de los economistas del desarrollo*. Antoni Bosch Editor.
- Fernández Hernández, A. (2019). *Análisis del detonante de los eventos extremos y sus repercusiones globales* [Tesis de Grado, Universidad Pontificia Comillas]. <http://hdl.handle.net/11531/27558>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2023). *Índice nacional de precios al consumidor primera quincena de mayo de 2023*. <https://cutt.ly/3w3eu2R4>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (s.f.). *LANDSAT*. Recuperado el 31 de octubre de 2023 de <https://cutt.ly/Sw3tElFG>
- Inzulza-Contardo, J., & Díaz Parra, I. (2016). Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudio de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile). *Revista de Geografía Norte Grande*, (64), 109-128. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022016000200008>
- Matesanz Parellada A. (2016). *Políticas Urbanas y Vulnerabilidad* [Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.44893>.
- Mundo Ejecutivo. (03 de noviembre de 2023). *¿Cuánto cuesta un departamento en Acapulco, Guerrero?* <https://cutt.ly/Aw3rdKvQ>
- Ortiz R. (2012). *El cambio climático y la producción agrícola*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rodríguez Aldabe, Y. (2018). *Potenciar la resiliencia de las ciudades y sus territorios de pertenencia en el marco de los acuerdos sobre cambio climático y de la Nueva Agenda Urbana*. Comisión Económica para América latina y el Caribe. <https://hdl.handle.net/11362/44218>
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. IDB.
- Rosales Contreras R. A. (23 de noviembre de 2023). *Huracán Otis provoca deflación inédita en Acapulco*. Diario El Economista. <https://cutt.ly/ow3eiFiU>
- Solís-Radilla, M. M., Hernández-Lobato, L., & Villagómez-Méndez, J. (2016). El valor percibido del destino turístico en relación con el perfil del turista en Acapulco, Guerrero-México. *Investigación administrativa*, 45(118), 1-32. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=456048241002>

Luis Valentin  
ISBN: 978-612-5130-24-2

- Soria Caballero, G. X. (2019). *La plusvalía urbana como mecanismo para mejorar el financiamiento de infraestructura pública en la ciudad de Nuevo Chimbote, 2018* [Tesis de Maestría, Universidad San Pedro]. <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/11007>
- Sotelo Arriaga M. (14 de marzo de 2024). *Acapulco: Reconstruir para innovar. Entorno Turístico, hablemos de turismo*. <https://cutt.ly/Zw3eXRIV>