

# Desafíos en Playa del Carmen: enfrentando el fenómeno de la Gentrificación y el Desplazamiento Urbano.

Dania Itzel García-Ortega<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universidad La Salle Pachuca, Escuela de Arquitectura y Diseño. Pachuca de Soto, Hidalgo, México.  
232260@lasallep.mx

**Resumen.** Este proyecto surge a partir de un análisis sobre el desplazamiento urbano que enfrenta la ciudad de Playa del Carmen, perteneciente al municipio de Solidaridad, en el estado de Quintana Roo. Dicho problema tiene su origen debido al fenómeno de la gentrificación, cuya presencia ha aumentado significativamente en los últimos años. Este proceso ha provocado que los habitantes locales se vean obligados a abandonar el centro de la ciudad, estableciéndose en la periferia debido al incremento en los precios de los terrenos y viviendas, lo que ha generado un crecimiento desordenado de la mancha urbana, afectando su funcionalidad.

La investigación aborda temas como el impacto socioeconómico, la transformación del mercado inmobiliario, el análisis del impacto cultural y social de la gentrificación, así como sus principales causas: la sobreexplotación turística, el aumento acelerado de las inmobiliarias y el crecimiento desproporcionado de los asentamientos habitacionales.

**Palabras Clave:** Gentrificación, desplazamiento, mancha urbana.

## 1 Descripción de la problemática prioritaria abordada

En las últimas décadas, Playa del Carmen ha experimentado una transformación significativa, pasando de ser un tranquilo enclave en los años 90 a convertirse en un destino turístico de renombre internacional. Este cambio ha traído consigo un fenómeno conocido como gentrificación, el cual, según el Urban Displacement Project de la Universidad de California y Toronto, se refiere a la inversión inmobiliaria y la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos, lo que provoca modificaciones en la composición económica, demográfica y educativa de una zona, así como el desplazamiento de la población local.

En Playa del Carmen, la gentrificación ha derivado en el desplazamiento de los residentes originales del centro de la ciudad hacia las periferias, debido al incremento en los precios de terrenos y viviendas. Esto ha generado un crecimiento desordenado de la mancha urbana y una concentración de las actividades turísticas en áreas específicas, lo que ha exacerbado la exclusión de la población local.

El enfoque de esta investigación se alinea con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 de las Naciones Unidas, que busca fomentar ciudades y comunidades sostenibles. El objetivo es analizar el impacto de la gentrificación en la estructura socioeconómica de Playa del Carmen, con el propósito de proponer soluciones que equilibren el desarrollo urbano y turístico, asegurando la inclusión y el bienestar de sus habitantes.

---

Memorias del Concurso Lasallista de Investigación, Desarrollo e innovación

Vol. XI, Núm. 1, pp. DyT 122-127, 2024, DOI: 10.26457/mclidi.v11i1.4226 Universidad La Salle México.

DANIA ITZEL GARCÍA ORTEGA, de la carrera en ARQUITECTURA de la ESCUELA DE ARQUITECTURA Y DISEÑO, de la UNIVERSIDAD LA SALLE PACHUCA.

JAIME ALBERTO CRUZ RAMÍREZ fue el asesor de este trabajo.

## 2 Objetivo

Evidenciar la problemática que enfrenta Playa del Carmen, exponiendo los cambios en su estructura social y en su planeación urbana. La finalidad es generar conciencia y proponer soluciones que puedan ser aplicables en distintas partes del país, dado que esta situación se está volviendo cada vez más común en la actualidad. Para lograrlo, se emplea una metodología mixta, que combina entrevistas y encuestas a la población local con una investigación exhaustiva en fuentes confiables. El objetivo es obtener datos que permitan comprender mejor esta problemática y contribuir a su posible solución.

## 3 Propuesta teórico-metodológica

Para alcanzar el objetivo propuesto, se realizó una búsqueda detallada de artículos e información relevante sobre la problemática actual de Playa del Carmen. Este proceso incluyó la recopilación y análisis de datos obtenidos a través de entrevistas y encuestas a la población local, así como un estudio comparativo de los precios de la vivienda en la ciudad en relación con inmuebles de características similares en otras localidades, utilizando fuentes periodísticas confiables del estado de Quintana Roo.

Asimismo, se consultó el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PDU) del municipio de Benito Juárez para establecer una comparación con la estructura urbana de Playa del Carmen, dado que ambas ciudades comparten similitudes en sus actividades económicas. Esta comparación permitió identificar una serie de acciones que podrían mejorar la funcionalidad y la estructura urbana de la ciudad.

La investigación se enfoca en dos ejes principales: primero, un análisis detallado de la estructura urbana de Playa del Carmen, evaluando su funcionalidad y capacidad para soportar el crecimiento poblacional; y segundo, la recopilación de testimonios y experiencias de los residentes locales, con el fin de entender cómo perciben y se adaptan a estos cambios. Esta doble perspectiva permite no solo identificar las deficiencias y desafíos estructurales, sino también comprender la dimensión humana y social de la problemática.

A través de esta metodología, se busca proporcionar una visión integral del impacto que la llegada de nuevos residentes extranjeros ha tenido en la calidad de vida de los habitantes originales de Playa del Carmen. El objetivo final es ofrecer recomendaciones fundamentadas en evidencia que orienten políticas urbanas y sociales más efectivas y equitativas, promoviendo un desarrollo urbano sostenible que beneficie a toda la comunidad.

## 4 Discusión de resultados

En los últimos años, Playa del Carmen ha experimentado un incremento significativo en el precio de las viviendas, impulsado principalmente por el crecimiento del turismo y la alta demanda inmobiliaria. En 2022, el costo de las propiedades aumentó en un 14.7%, especialmente en el municipio de Solidaridad, al que pertenece Playa del Carmen. Este incremento está relacionado con factores como la dolarización de los alquileres y la creciente demanda de propiedades vacacionales por parte de inversionistas nacionales e internacionales. Además, el desarrollo de infraestructura turística, como el aeropuerto de Tulum, ha contribuido al alza en el valor inmobiliario.

Paralelamente, Playa del Carmen se ha consolidado como una "ciudad dormitorio", lo que significa que una gran parte de sus habitantes trabaja en ciudades cercanas, como Cancún, debido a la mayor oferta laboral en sectores especializados como el hotelero y turístico. Aunque Playa del Carmen también es un importante destino turístico, no cuenta con la misma concentración de empleos especializados, lo que obliga a muchos residentes a desplazarse diariamente a otras zonas. Este fenómeno se ve acentuado por el crecimiento de la población y la falta de diversificación económica.

De acuerdo con un estudio comparativo, una vivienda de 76.5 metros cuadrados en el fraccionamiento Pescadores de Playa del Carmen tiene un costo de 465 mil pesos, mientras que una casa con características similares en el fraccionamiento Las Palmeras de Ciudad Caucel en Mérida, Yucatán, tiene un precio de 320 mil pesos, a pesar de contar con 23 metros cuadrados adicionales. Este contraste evidencia el impacto que la especulación inmobiliaria y el turismo tienen en el costo de vida en Playa del Carmen.

Las encuestas y entrevistas realizadas a los residentes locales revelaron un marcado descontento debido a los efectos de la gentrificación, ya que muchos se ven obligados a buscar viviendas más asequibles en la periferia, lo que incrementa la distancia hacia sus lugares de trabajo y actividades diarias. Esta situación genera una carga adicional para los habitantes, tanto en términos de tiempo como de recursos económicos, afectando su calidad de vida (Figura 1).

Los salarios en los sectores hotelero y turístico, según el diario "Por Esto!", varían significativamente dependiendo del puesto, con ingresos que oscilan entre los 4,000 pesos mensuales para un lavaplatos y hasta 10,000 pesos para un jefe de meseros. Sin embargo, muchos trabajadores dependen de las propinas para complementar sus ingresos, ya que los salarios base suelen ser insuficientes para cubrir sus necesidades básicas.

Otro aspecto importante es la falta de equipamientos recreativos accesibles para los habitantes locales. Los puntos de atracción, como la Quinta Avenida, y plazas comerciales, están diseñados y ubicados, principalmente para turistas, lo que obliga a los residentes a desplazarse largas distancias para acceder a actividades recreativas. Esta concentración de espacios turísticos refleja una distribución desigual de los servicios urbanos, que no responde adecuadamente a las necesidades de la población local.

Al comparar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PDU) de Playa del Carmen con el de Benito Juárez, se observa una zonificación más equilibrada en este último, donde los distritos están claramente divididos (Figura 2) según el uso de suelo (habitacional, comercial, mixto, industrial) incluyen áreas verdes y recreativas (Figura 3). Este modelo de planificación urbana permite un desarrollo más ordenado y equitativo, que contrasta con la expansión descontrolada de Playa del Carmen.

El desarrollo de fraccionamientos en las periferias de la ciudad, ha tenido un impacto socioeconómico adverso, limitando el acceso a servicios básicos y oportunidades laborales para ciertos grupos de la población. Además, la expansión urbana descontrolada ejerce presión sobre los ecosistemas naturales, contribuyendo a problemas como la deforestación, la pérdida de biodiversidad y la contaminación.

En este contexto, y alineado con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 de la ONU, que promueve "Ciudades y comunidades sostenibles", se proponen varias soluciones para mitigar los efectos negativos de la gentrificación en Playa del Carmen:

**1. Promover políticas de vivienda asequible:** Incentivar la construcción de desarrollos habitacionales accesibles para diversas clases sociales, garantizando que no solo los extranjeros puedan adquirir viviendas, sino que haya un equilibrio que permita el acceso a la población local.

**2. Fomentar un desarrollo comunitario inclusivo:** Involucrar a la comunidad local en la toma de decisiones sobre la planeación urbana, asegurando que las propuestas reflejen sus necesidades, tales como fraccionamientos con espacios abiertos y áreas recreativas que fomenten la convivencia.

**3. Impulsar la diversificación económica:** Reducir la dependencia del turismo mediante la promoción de oportunidades de empleo en sectores alternativos, apoyando el desarrollo de industrias locales y fomentando el emprendimiento.

**4. Crear nuevos espacios de recreación:** Desarrollar áreas recreativas en ubicaciones estratégicas para mejorar el acceso de los habitantes marginados de los principales puntos de esparcimiento social, como la Quinta Avenida. Estos espacios deben regirse por principios de sostenibilidad y conservar la mayor cantidad posible de áreas verdes.

Con estas medidas, se busca promover un desarrollo urbano sostenible y equitativo en Playa del Carmen, asegurando que los beneficios del crecimiento económico también lleguen a la población local y no solo a los inversionistas extranjeros.

En la representación gráfica, se observan dos círculos rojos rellenos en color gris, que indican los principales puntos de esparcimiento de la población. Es evidente que estos se encuentran distantes de la mayoría de los fraccionamientos. Por ello, se proponen los círculos vacíos como ubicaciones estratégicas para desarrollar nuevos espacios recreativos, con el objetivo de equilibrar su distribución respecto a las áreas residenciales. Estos nuevos espacios se diseñarán con un enfoque en la conservación de la mayor cantidad posible de áreas verdes y se regirán bajo principios de sostenibilidad (Figura 4).

## 5 Conclusiones y perspectivas futuras

Esta investigación demostró cómo la ciudad de Playa del Carmen ha experimentado transformaciones significativas en los últimos años, desde su fundación hasta el desarrollo del municipio en su forma actual. Se presentaron datos que evidencian los incrementos en los precios de las viviendas, y cómo este fenómeno ha propiciado un desplazamiento urbano, generando una problemática en la funcionalidad de la ciudad.

Para mitigar el problema de la gentrificación, es esencial aplicar estrategias que protejan a los residentes originales y aseguren que el desarrollo urbano beneficie a toda la comunidad. Primero, al promover políticas de vivienda asequible, se evitaría que los precios de las viviendas suban tanto que las personas locales no puedan permitirse vivir en su propio barrio, equilibrando el acceso a la vivienda entre locales y nuevos residentes, incluidos extranjeros.

Además, un desarrollo comunitario inclusivo implica que la población local participe en la toma de decisiones sobre cómo se planifica el crecimiento de su área. Esto asegura que las mejoras urbanas no solo beneficien a los recién llegados, sino también a los residentes de toda la vida, preservando su identidad y bienestar.

Por otro lado, diversificar la economía ayudaría a reducir la dependencia del turismo, que muchas veces impulsa la gentrificación al atraer solo empleos temporales y poco estables. Promover oportunidades en otros sectores económicos fortalecería la estabilidad laboral y económica de los residentes, permitiéndoles permanecer en la zona sin ser desplazados.

Finalmente, crear nuevos espacios de recreación accesibles permitiría a los habitantes marginados disfrutar de áreas de esparcimiento sin ser excluidos de los puntos principales que suelen ser ocupados por los turistas. Esto también contribuiría a una mejor calidad de vida para los locales, fomentando un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

Esta situación no solo afecta a Playa del Carmen; se está replicando en todo el país. Por lo tanto, las propuestas de solución que se presentan en esta investigación pueden adaptarse a diversas ciudades de México.

## 6 Agradecimientos

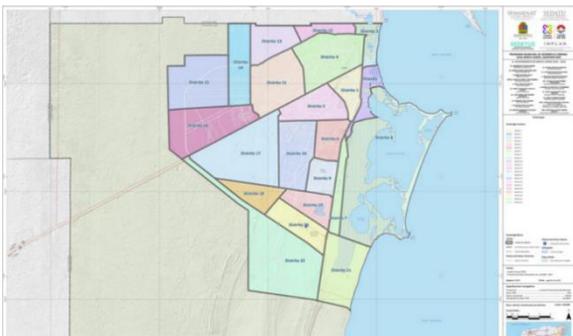
Quiero agradecer al Arq. Jaime Alberto Cruz Ramírez, quien me acompañó durante todo el proceso de investigación. Su orientación y conocimiento fueron fundamentales para el desarrollo de este proyecto. También quiero agradecer a mis papás, Regina Ortega y Alejandro Domínguez, quienes siempre se sintieron orgullosos de mí y me brindaron su respaldo incondicional. Finalmente, a David, mi pareja, gracias por tu confianza en mí y por creer en cada paso que di.

## 7 Referencias

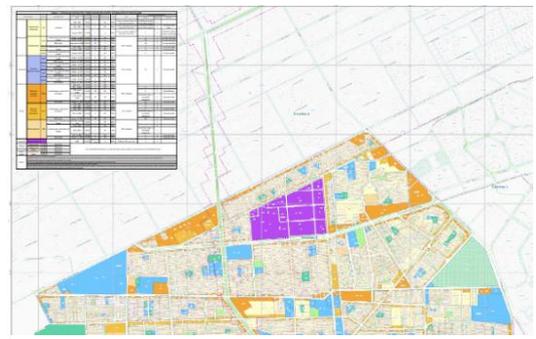
1. Anexo Distrito 5. (s. f.). Transparencia Cancún Gob. Recuperado de <https://transparencia.cancun.gob.mx/uploads/24/28/Anexo%20Distrito%205%20%282022%29.Pdf>
2. B, L., & B, L. (2017, 21 marzo). ¿Sabes por qué cuesta tan cara la vivienda en Playa del Carmen? El Quintana Roo MX. Recuperado de <https://elquintanaroo.mx/sabes-por-que-cuesta-tan-cara-la-vivienda-en-playa-del-carmen/>
3. Benoit Properties. (2023). El crecimiento del precio de la vivienda en Playa del Carmen rivaliza con el del poderoso Cancún. Recuperado de <https://www.benoitproperties.com>
4. Milo, A. (2023, 8 mayo). Qué es la gentrificación y cómo afecta a las ciudades. National Geographic En Español. Recuperado 12 de septiembre de 2024, de <https://www.ngenespanol.com/el-mundo/que-es-la-gentrificacion-y-como-afecta-a-las-ciudades/>
5. Por Esto. (2023). Encarecen las casas en Cancún y Playa del Carmen; registran aumento de hasta 14.6% en su precio. Recuperado de <https://www.poresto.net>
6. Por Esto. (2023). ¿Cuánto pagan los hoteles en Cancún? Recuperado de <https://www.poresto.net/quintana-roo/2023/6/6/cuanto-pagan-los-hoteles-en-cancun.html>
7. Programa Municipal de Desarrollo Urbano. (s. f.). Transparencia Cancún Gob. Recuperado 14 de septiembre de 2024, de <https://transparencia.cancun.gob.mx/uploads/24/28/Programa%20Municipal%20De%20Desarrollo%20Urbano%20De%20Benito%20Juarez%2C%20Quintana%20Roo%202018-2030.Pdf>
8. SIPSE. (2023). Suben de precio las viviendas por la inflación. Recuperado de <https://www.sipse.com>
9. Yes. (2023, 21 febrero). Se dispara el precio de las viviendas en Cancún, Playa del Carmen, los Cabos y Bahía Banderas.- Forbes -. Real Investment Riviera. Recuperado 14 de septiembre de 2024, de <https://realinvestmentriviera.com/2023/02/21/se-dispara-el-precio-de-las-viviendas-en-cancun-playa-del-carmen-los-cabos-y-bahia-banderas-forbes/>



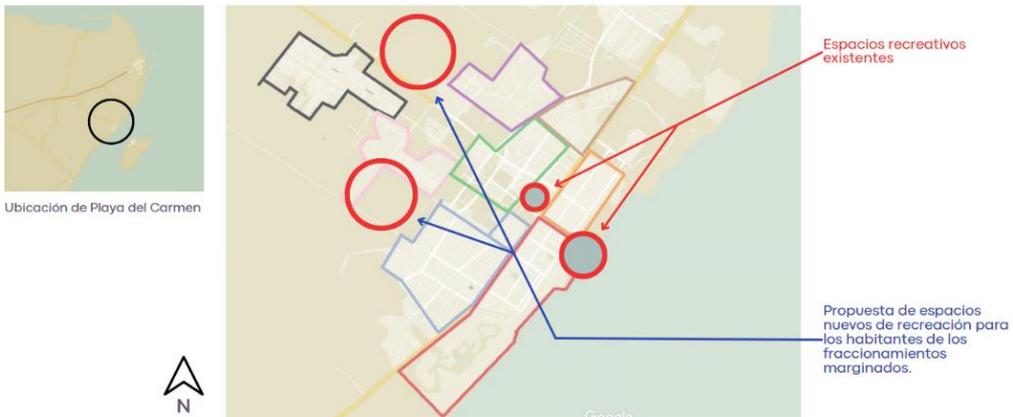
**Figura 1:** Elaboración propia: Google maps (2024). Obtención de imagen satelital para elaboración de mapa, por García, D.



**Figura 2:** Transparencia Cancún Gob. (2024) División de distritos en el municipio de Benito Juárez.



**Figura 3:** Transparencia Cancún Gob. (2024) Mapa usos de suelo por distrito.



**Figura 4:** Elaboración propia: Google maps (2024). Obtención de imagen satelital para elaboración de mapa, por García, D.