



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA SUR**

**ÁREA DE CONOCIMIENTO DE  
CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES  
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA**

**POSGRADO EN CIENCIAS SOCIALES: DESARROLLO SUSTENTABLE Y  
GLOBALIZACIÓN**

**TESIS**

**LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO-INMOBILIARIO EN  
SUDCALIFORNIA Y LA APROPIACIÓN DE LOS BIENES COMUNES**

**QUE COMO REQUISITO PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
MAESTRO EN CIENCIAS SOCIALES ORIENTACIÓN EN DESARROLLO  
SUSTENTABLE**

**PRESENTA:  
CARMINA VALIENTE BARAHONA**

**DIRECTORA:  
DRA. MARTHA MICHELINE CARIÑO OLVERA**

**CODIRECTOR:  
DR. GIAN CARLO DELGADO RAMOS**

**LA PAZ, BCS, MAYO DE 2015**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA SUR  
Área de Conocimiento de Ciencias Sociales y Humanidades  
Departamento Académico de Economía  
POSGRADO EN CIENCIAS SOCIALES: DESARROLLO SUSTENTABLE Y  
GLOBALIZACIÓN



Fecha: 29 de mayo de 2015

**DR. MANUEL ANGELES VILLA**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO ACADÉMICO DE ECONOMÍA  
PRESENTE.

Los abajo firmantes, Miembros de la Comisión Revisora de Tesis titulada :

La producción del espacio turístico-inmobiliario en Sudcalifornia y la apropiación de los bienes comunes

Elaborada por: Carmina Valiente Barahona

Recibe nuestro voto **aprobatario** y consideramos que la Tesis estará lista para su defensa, a fin de obtener el **Grado de Maestría** en Ciencias Sociales: Desarrollo Sustentable y Globalización, con Orientación en Desarrollo Sustentable.

Comisión Revisora:

<u>Dra. Martha Micheline Cariño Olvera</u> Nombre del Directora	 FIRMA
<u>Dr. Gian Carlo Delgado Ramos</u> Nombre del Director Externo	 FIRMA
<u>Dr. Manuel Ángeles Villa</u> Nombre del Asesor	 FIRMA

C.c.p. Dra. Lorella Guadalupe Castorena Davis, Responsable del Posgrado en Ciencias Sociales: DESyGLO.  
c.c.p. Expediente del alumno (DESyGLO)

Departamento de Economía • Universidad Autónoma de Baja California Sur • Km. 5.5.  
Carretera al Sur, La Paz, CP 23080. Baja California Sur • MEXICO • Teléfono: (52) 612 123 88 00.  
ext. 3223 • correo-e: [desyglo@uabcs.mx](mailto:desyglo@uabcs.mx) • Web: <http://www.uabcs.mx>

DesyGLO  
29-5-15

*A todos los que luchan, trabajan y sueñan por hacer de Baja California Sur  
una casa para todos.*

## AGRADECIMIENTOS

Toda investigación se apoya en información producida por otros y todo conocimiento es producto de un proceso colectivo. La presente investigación fue un proceso que inicié en 2008 a raíz de un interés por documentar los problemas que estaba causando la urbanización turística en BCS y hacer algo útil con esa información. El resultado fue la creación de un documental titulado "Baja, All-Exclusive", cuya realización y difusión fueron producto de un esfuerzo de muchas personas y orientaron la presente tesis. Debo por ello un profundo agradecimiento a todas las personas que formaron parte de éste trabajo iniciado en 2008. Evito enumerar a todas ellas por ser una lista muy larga, pero confío en que si leen estas líneas sabrán reconocerse en ellas.

Un especial agradecimiento al Programa de Posgrado DESyGLO de la UABCS por brindarme la oportunidad de estudiar una maestría interdisciplinaria y al CONACyT por apoyarme con una beca para poder realizar mis estudios en un programa de calidad. Mi gratitud y reconocimiento a mi Comité de evaluación y seguimiento. A la Dra. Martha Micheline Cariño, generosa maestra y amiga con la que hemos compartido intereses intelectuales y la pasión por comprender los procesos históricos desde que inicié mis estudios de licenciatura en la UABCS. A mi codirector, el Dr. Gian Carlo Delgado Ramos y a mi asesor, el Dr. Manuel Ángeles Villa quiero decirles que ha sido muy enriquecedor trabajar con ustedes y aprender de ustedes. A ambos mi sincero agradecimiento por sus aportaciones a la investigación y por la amistad que me han brindado.

Un especial agradecimiento a la Dra. Lorella Castorena, quien con mucha generosidad me brindó su asesoría para encarrilar el análisis social en la investigación y a la Dra. Alba Eritrea Gámez por su apoyo desde que inicié la investigación en 2008.

Agradezco inmensamente a todas las personas que son parte de mi vida, por escucharme y seguirme en mis inquietudes. Un profundo agradecimiento se lo dedico especialmente a Richard Cudney, por leerme y alimentar mi investigación con su interés y sus observaciones. También a Citali Guerra, Sofía Gómez, Diana Mariño y Miriam Ochoa. Gracias queridas

amigas por preguntar y enriquecer mi trabajo con sus opiniones. A mi hija Ania, que además de ser un gran estímulo para tratar de ser una mejor persona, siempre es un gran apoyo en todos los proyectos que emprendo. ¡Hacemos un gran equipo hija mía!

Finalmente, para no extenderme más y cerrar con broche dorado mi lista de agradecimientos, quiero decirles a mis queridos compañeros del Programa DESyGLO que ha sido un inmenso gusto compartir el aula con ustedes, aprender con ustedes y de ustedes.

## RESUMEN

Baja California Sur (BCS) es uno de los principales destinos de inversiones turísticas-inmobiliarias en el país. La dimensión del crecimiento costero que significaría la realización de todos los proyectos turísticos-residenciales previstos desde inicios del siglo XXI a la fecha, representa grandes retos para la sostenibilidad social y ambiental del territorio. Planeados a modo de comunidades cerradas y con dimensiones de hasta 4 mil hectáreas, estos proyectos se sostienen en un alto consumo de espacio y de recursos naturales que son frágiles y escasos en el territorio. De su mantenimiento y uso equilibrado depende la salud del medio ambiente y el bienestar de las poblaciones que habitan BCS. A partir de un análisis desde la geografía crítica y la economía política se analizan en la presente tesis los procesos históricos que han integrado la región del Noroeste mexicano al mercado inmobiliario del Suroeste de los Estados Unidos y se identifica a los actores que articulan la urbanización turística, haciendo énfasis en la participación predominante del sector financiero. Entender qué se produce, cómo, quiénes y para qué, es necesario para comprender los procesos de apropiación del territorio y de sus recursos naturales, y cuestionar con ello la viabilidad de un modelo de desarrollo que se sostiene en un sector cíclico, inestable y altamente especulativo de la economía como lo es el sector inmobiliario. Con ello se busca distinguir entre los componentes turísticos e inmobiliarios de la urbanización turística y contribuir a la discusión acerca de los aspectos necesarios para ordenar y regular el crecimiento en las costas de BCS.

## ÍNDICE

ÍNDICE DE TABLAS, MAPAS, IMÁGENES Y GRÁFICAS.....	8
INTRODUCCIÓN.....	9-16
<b>I. EL ESPACIO TURÍSTICO-INMOBILIARIO: LOS PAISAJES DEL CAPITALISMO FINANCIERO EN SUDCALIFORNIA.....</b>	
1.1. La práctica espacial de los proyectos turísticos-inmobiliarios.....	18-24
1.2. Neoliberalismo, capitalismo financiero y urbanización turística.....	24-29
1.3. Las innovaciones financieras y el mercado turístico-inmobiliario .....	29-42
1.3.1. El capital ficticio y el mercado turístico-inmobiliario. ....	30-32
1.3.2. El mercado hipotecario en EE.UU. y su relación con el mercado de la vivienda turística en BCS. ....	33-34
1.3.3. La desregulación de la banca comercial y de la banca de inversión.....	34-36
1.3.4. La intermediación financiera. ....	36-38
1.3.5. La eliminación del riesgo.....	38-39
1.3.6. La crisis inmobiliaria y la caída del mercado de la vivienda turística.....	39-42
1.4 La apropiación del territorio costero y la pérdida de los bienes comunes.....	42-54
Reflexiones finales.....	54-55
<b>II. DE LA TURISTIZACIÓN A LA CONSOLIDACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA ZONA COSTERA DE SUDCALIFORNIA, 1950-2014.....</b>	
2.1. La turistización y la transformación del paisaje costero.....	57-62
2.2. Viajeros, pobladores y pioneros del turismo, 1950-1974. ....	62-75
2.3. La apertura al gran turismo, 1974-1994. ....	75-83
2.4. Apertura hacia la inversión extranjera y consolidación del turismo, 1994-2000.....	84-89
2.5. Apertura financiera y residencialización del turismo: La Escalera Náutica Mar de Cortés, 2001-2009.....	89-101
2.6. La "vocación" turística del territorio y la promoción gubernamental de los proyectos turísticos integralmente planeados. ....	101-106
Reflexiones finales.....	106-109
<b>III. EL ESPACIO PRODUCIDO Y LOS AGENTES DEL MERCADO TURÍSTICO-INMOBILIARIO EN LA ZONA COSTERA DE SUDCALIFORNIA, 2003-2014.</b>	
.....	110-178
3.1. Los proyectos turísticos integralmente planeados (PTIP). ....	112-135
3.1.1. La apropiación del espacio: el consumo del suelo y las playas.....	123-125
3.1.2. ¿Turismo o bienes raíces? .....	125-126
3.1.3. El crecimiento demográfico.....	126-127
3.1.4. El consumo de agua.....	127-131
3.1.5. Las inversiones y los empleos.....	131-135
3.2. Los agentes de bienes raíces y la comercialización de la tierra. ....	135-145

3.3. Los agentes financieros de la vivienda turística. ....	146-156
3.4. Conflictos por la apropiación del territorio y los bienes comunes.....	157-174
3.4.1. La apropiación de la tierra. ....	158-164
3.4.2. La privatización de las playas y paisajes costeros.....	164-169
3.4.3. La crítica al modelo de desarrollo.....	169-174
Reflexiones finales.....	175-178
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	179-190
4.1. Conclusiones.....	179-186
4.2. Recomendaciones.....	186-190
V. BIBLIOGRAFÍA.....	191-198
VI. ANEXO I.....	199-200

## ÍNDICE DE TABLAS, IMÁGENES, MAPAS Y GRÁFICAS

### Tablas

Tabla 1. Los PTIP en BCS, 2003-2014.....	119
Tabla 2. Los PTIP en el Corredor Cabo del Este (Los Barriles- San José del Cabo).....	120
Tabla 3. Los PTIP en el Corredor Los Cabos (San José del Cabo- Cabo San Lucas).....	120-121
Tabla 4. Los PTIP en el Corredor Pacífico Sur (Ejido Elías Calles-Todos Santos) .....	121
Tabla 5. Los PTIP en el Corredor La Paz (Península el Mogote-Las Cruces) .....	121
Tabla 6. Los PTIP en el Corredor Loreto (Ensenada Blanca- Loreto) .....	122
Tabla 7. Los PTIP en otras zonas coseras de BCS.....	122
Tabla 8. Resumen de indicadores de los PTIP en BCS.....	122-123
Tabla 9. Valor del precio de suelo rústico y urbano con frente de playa por corredor costero, 2007-2010.....	139
Tabla 10. Participación de las agencias de bienes raíces en la venta de propiedades de playa por zona y periodos.....	142
Tabla 11. Conflictos y movilizaciones ante la apropiación de la tierra y los recursos de uso común proyectos de urbanización turística.....	173-174

### Imágenes

Imagen 1. Publicidad del PTIP Costa Baja.....	64
Imagen 2. Publicidad del campo de golf de Paraíso del Mar.....	66
Imagen 3. Publicidad del PTIP Tres Santos.....	115
Imagen 4. Enfrentamiento entre el grupo ERCO y una familia en el poblado La Playa, San José del Cabo.....	160
Imagen 5. Disputas por una propiedad de playa en Punta Arena de la Ventana.....	163
Imagen 6. Uso tradicional de la playa El Tecolote, ciudad de La Paz.....	165
Imagen 7. Venta de playa privada para compradores de condominios.....	167
Imagen 8. Publicidad con oferta de uso privado de playa, PTIP El Dorado.....	168

### Mapas

Mapa 1. Primeros <i>resorts</i> en BCS, 1950-1970.....	73
Mapa 2. Corredores costeros de la porción sur del estado de BCS.....	88
Mapa 3. Escalas Náuticas.....	93

### Gráficas

Gráfica 1. Aproximación de porcentaje de playas cercadas.....	124
---	-----

## INTRODUCCIÓN

Uno de los bienes más apreciados en la urbanización turística de Baja California Sur (BCS) es el suelo con vista y acceso al mar. Desde que el territorio mexicano se abrió en el siglo XXI al mercado de la vivienda turística se intensificó la compra-venta de propiedades en la zona costera, alentando la especulación del suelo, la privatización de la tierra y de los recursos de uso común. La producción de comunidades turísticas privadas no son exclusivas de BCS, pero de acuerdo a las cualidades naturales y sociales de la región han adoptado sus formas particulares.

Baja California Sur (BCS), ubicada en el Noroeste mexicano, forma parte de la porción sur de la Península de Baja California, vecina del estado de Baja California que colinda con California, Estados Unidos. A pesar de que BCS ha sido a través de su historia una importante zona de extracción de recursos naturales valiosos en el mercado mundial (perlas, concha nácar, sal, fósforo, guano, oro, cobre, y una abundante y diversa pesquería) durante mucho tiempo estos recursos fueron explotados por otras naciones, conectando con ello el territorio peninsular al mercado externo, en especial a los Estados Unidos. Baja California Sur es el único estado en el país que está conformado política y administrativamente por municipios completamente costeros. A excepción de uno de sus municipios (Loreto) los cuatro restantes tienen acceso a dos litorales: el Pacífico y el Golfo de California. Además, junto con Quintana Roo, es el estado más joven de la república mexicana, el menos poblado y el más remoto. Tiene la mayor extensión de litorales (2,131 km) y se encuentra también entre las primeras entidades con el mayor número de áreas naturales protegidas. La gran diversidad de vida marina que rodea a la península, su entorno natural poco impactado —producto de su historia natural y humana—, y su cercanía con el rico Suroeste de los Estados Unidos, han hecho de la región un espacio atractivo y estratégico para la construcción de comunidades turísticas-residenciales privadas, orientadas a un sector de alto poder adquisitivo. El origen de estas comunidades se remonta a la década de 1950, pero es a partir de la década de 1990 que se irían extendiendo en la porción sur de la zona costera al consolidarse el turismo y abrirse el territorio al mercado turístico-inmobiliario a inicios del siglo XXI. Con esta apertura

geográfica al sector inmobiliario, un sector altamente financiarizado, inicia un nuevo ciclo de crecimiento económico y de poblamiento en BCS.

A inicios del siglo XXI el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) se propuso hacer de la región del Golfo de California —que incluye a los cinco estados del Noroeste—, el ícono del turismo en todo el país. Este proyecto nombrado "Escalera Náutica Mar de Cortés", había sido propuesto con diferentes matices y dimensiones desde la década de 1990. Inicialmente pretendía aprovechar las cualidades ambientales del lugar para impulsar el turismo náutico, y el turismo de sol y playa. Una vez que las condiciones políticas y económicas del país lo permitieron relanzó el gobierno federal el proyecto en 2001, a pesar de la fuerte oposición de varios sectores de la sociedad por los impactos ambientales que implicaba un proyecto de la magnitud que se proponía. En 2004 se cambia el nombre a Proyecto Mar de Cortés y se orienta el proyecto principalmente hacia lo inmobiliario. Desde entonces, decenas de proyectos turísticos integralmente planeados (PTIP) con una oferta integrada de infraestructura de marinas, campos de golf, zonas hoteleras, residenciales y comerciales gestionaron permisos para desarrollarse en las costas del Golfo de California. BCS fue el estado en la región donde se planeó el mayor número de estos megaproyectos. Aunque se trata de proyectos promovidos como productos turísticos, las oportunidades de negocio están principalmente en la oferta inmobiliaria que se sostiene en la valoración turística del territorio. De ahí que en el presente estudio se utilice el concepto *turístico-inmobiliario* para hacer también referencia al componente turístico que articula lo inmobiliario.

Del mismo modo que BCS ha sido el principal destino de proyectos turísticos-inmobiliarios, ha sido un ejemplo de los conflictos socio ambientales causados por la urbanización turística. No obstante, la crisis financiera de 2007-2008 puso en evidencia el carácter especulativo y riesgoso de estas inversiones que durante el auge inmobiliario de 2004-2009 amenazaron con transformar por siempre la geografía peninsular. La expansión del sector turístico-inmobiliario ha causado desde entonces el desplazamiento de los habitantes de la zona costera, quienes han sido progresivamente excluidos del aprovechamiento de los espacios y recursos de uso común. Esto ha causado la desarticulación de las estructuras sociales que se han sostenido por generaciones en torno a las actividades productivas y de subsistencia, especialmente en la zona de Los Cabos.

A partir del año 2004 los pescadores, ejidatarios y rancheros, usuarios de la playa y profesionales agrupados en diversas organizaciones de la sociedad civil (OSC), comenzaron a denunciar el despojo, la exclusión y la destrucción causada por la urbanización turística. Surgen así las primeras movilizaciones ciudadanas en defensa del territorio, del acceso y uso de los espacios y recursos de uso común en las costas sudcalifornianas, confrontándose con los poderes dominantes y poniendo en entredicho el significado del desarrollo. A la vez, el gobierno federal y estatal, a través de sus representantes políticos e instituciones, han sostenido un discurso que legitima la construcción de PTIP como detonadores del desarrollo, argumentando acerca de sus cualidades sustentables y que la vocación natural del territorio es turística. Las implicaciones que ha tenido esta política de desarrollo es que la actividad inmobiliaria se ha refugiado detrás del turismo, haciendo difícil entrever los límites entre ambas actividades y complicando con ello la regulación y el ordenamiento costero.

Cuestionar el supuesto de que la urbanización turística y la producción de PTIP provocarán una derrama económica que terminará por beneficiar al conjunto de la sociedad implica dudar del modelo de desarrollo predominante y abre el diálogo sobre lo que debe de aportar el desarrollo en BCS a la calidad de vida de sus habitantes. La calidad de vida no descansa únicamente en la producción y el consumo material. Involucra también otras dimensiones de la vida y del bienestar social. Hablar de sustentabilidad lleva a cuestionar qué se quiere sostener y qué relaciones sociales se quieren reproducir.

En el presente estudio se busca aportar elementos a la discusión acerca del modelo de desarrollo que debe seguir BCS, siendo uno de los principales destinos de inversión turística-inmobiliaria en el país (con Quintana Roo), a partir de un análisis desde la geografía crítica y la economía política. Basándome principalmente en David Harvey, Ana Fani Alessandri Carlos y Henri Lefebvre hago una lectura del espacio producido, así como de las relaciones sociales y los procesos históricos que permiten su configuración. Para este fin se entiende el espacio como una producción social, resultado de las estructuras sociales dominantes. Es por ello que se pone especial atención a la propiedad y los procesos de apropiación de los recursos de los que depende el desarrollo de las urbanizaciones turísticas privadas. Para comprender cómo participa el capital financiero en el desarrollo del mercado inmobiliario me apoyo en David Harvey y en Costas Lapavitsas.

Desde luego, el producto de la urbanización turística no es único en México. Ha sido un fenómeno ampliamente estudiado desde inicios del siglo XXI, especialmente en España donde ha tenido su epicentro. Pero así como ese tipo de urbanizaciones adoptan cierto tipo de configuración particular en cada región, también los conflictos socio ambientales y la resistencia a estos proyectos toman formas particulares en cada región, de acuerdo a las formas de propiedad y a los vínculos sociales que se han entretelado a lo largo de la historia en el uso de los espacios y recursos naturales. El presente estudio pretende hacer ver que es desde las fracturas que crea la producción de los espacios turísticos-inmobiliarios que surgen procesos de revaloración y reapropiación del territorio, con ello se fortalecen las relaciones sociales y el sentido de ciudadanía.

La presente tesis sostiene que el sector financiero tiene una participación predominante en el crecimiento costero de BCS, y por lo tanto, si no se identifica a sus principales actores, quienes ultimadamente son los que articulan la urbanización turística, los esfuerzos por ordenar y regular el crecimiento costero serán limitados. Para poder identificar a estos actores es necesario conocer los procesos históricos que incentivaron la desregulación y liberalización financiera que a su vez dio pie a la creación de los mecanismos e instrumentos financieros que integraron la región del Noroeste mexicano al mercado inmobiliario del Suroeste de los Estados Unidos.

*Su objetivo general es:*

Entender cómo se produce la especulación en la urbanización turística de BCS e identificar la incidencia del capital financiero en la configuración de los nuevos espacios que se crean en la zona costera.

Este objetivo general se desglosa en los siguientes *objetivos particulares*:

- Conocer cómo se expande la urbanización mundial en la geografía sudcaliforniana y qué papel juega el sistema financiero que conecta la región al mercado turístico-inmobiliario global.

- Identificar a los actores que articulan y producen la urbanización turística en BCS, su participación predominante y el grado de especulación del suelo al que está sujeto el desarrollo de la región.
- Mediante el análisis histórico analizar los mecanismos legales e institucionales que facilitaron y promovieron la apertura geográfica a las inversiones turísticas-inmobiliarias que condujeron al auge inmobiliario de 2004-2009.
- Identificar las condiciones naturales y sociales clave en las que se sostiene el desarrollo del mercado turístico-inmobiliario en BCS y el modo de apropiación de los espacios y recursos naturales de uso común.
- Identificar la dimensión del crecimiento costero planeado de 2001 a 2014, y cómo la crisis inmobiliaria de 2007-2008 cambió su tendencia.
- Analizar las respuestas sociales ante los procesos de apropiación de los bienes comunes de la zona costera en BCS.
- Ofrecer recomendaciones que contribuyan a tener una mejor regulación y ordenamiento del territorio costero de BCS.

Cuestionar el control, el acceso y la distribución de los beneficios del uso y aprovechamiento de los bienes comunes implica indagar en cómo está constituida nuestra sociedad. También involucra cuestionar las relaciones de poder y el modelo de desarrollo dominante. Entender qué espacios se configuran como producto de las relaciones sociales permite entrever cómo se ordena el territorio de acuerdo al uso estratégico del espacio y cómo se ejerce el poder a través de su control. Al identificar el carácter financiero de las inversiones turísticas-inmobiliarias se puede comprender cómo se integra el territorio al mercado inmobiliario, especialmente al Suroeste de los Estados Unidos y con ello al proceso de urbanización impulsado por la dinámica del capital financiero. Abordar el tema de la urbanización turística desde esa perspectiva puede contribuir a ver bajo otra luz los procesos de apropiación del territorio y de sus recursos naturales, y cuestionar con ello la viabilidad de un modelo de desarrollo que se sostiene en un sector cíclico, inestable y altamente especulativo de la economía, como lo es el sector inmobiliario. Merece la pena preguntarse cuáles son los beneficios que aporta a la economía real y a la sociedad sudcaliforniana un desarrollo basado en una urbanización

altamente privatizadora y demandante de recursos que son escasos, frágiles y necesarios para el bien común en el estado.

Para determinar cómo se producen los espacios turísticos-inmobiliarios deben integrarse sus distintas dimensiones (económica, política, y social) y escalas (local, regional, nacional y global). Para ello es necesario identificar los procesos históricos y a los actores (gubernamentales y no gubernamentales) que articulan la urbanización turística, así como los discursos que legitiman sus acciones. Para realizar esta tarea se recurrió a la consulta de fuentes bibliográficas, artículos de divulgación científica, artículos periodísticos, notas de prensa, documentos de gobierno, publicidad y entrevistas. Mucha de la información recabada fue producto de una investigación que inicié en 2008 y que fue actualizada entre 2013-2015. Entre 2008 y 2009 realicé una amplia consulta de información en diversos sitios web, se llevaron a cabo recorridos en campo y entrevistas. Estas últimas, realizadas en tres corredores costeros (La Paz, Cabo del Este, Los Cabos), no son utilizadas en el cuerpo de la tesis, también han orientado la investigación. En los recorridos se identificaron también varios conflictos que estaban teniendo lugar por el despojo de tierras, la destrucción de ecosistemas, el acceso a las playas y un caso de conflicto por la apropiación del agua, casos a los que les di un seguimiento en los medios informativos. Contar con información antes y después de la crisis de 2007-2008 me permitió comparar la situación antes y después de la crisis de BCS en 2009, y disponer de información que tras la crisis fue eliminada del Internet. Especialmente aquella relacionada con corredores y agencias de bienes raíces e intermediarias financieras no bancarias.

Cabe mencionar que las agencias de bienes raíces son importantes indicadoras de la actividad inmobiliaria por ser quienes colocan el suelo urbanizable en el mercado. Por ser intermediarias en su comercialización están conectadas a una amplia red de actores. A través de una consulta minuciosa de sus sitios web se pudo encontrar información acerca de las intermediarias financieras, consultoras de mercado, aseguradoras de títulos de propiedad, constructoras y demás actores relacionados al desarrollo del mercado turístico-inmobiliario.

Para analizar el espacio producido por los PTIP se reunió también información de sus planes maestros, los resolutiveos de las manifestaciones de impacto ambiental (MIA) emitidos por la SEMARNAT y de información obtenida de distintos sitios web.

Otro aspecto importante para comprender cómo se produce la urbanización turística es el discurso y la imagen publicitaria del producto. Qué se vende, cómo, a quiénes y a qué precios. Esa información se complementó con la consulta de la publicidad publicada en periódicos y revistas de circulación local.

La tesis está dividida en tres capítulos. En el primer capítulo se explica el marco teórico que sustenta la investigación. Éste se divide en cuatro secciones. La primera aborda el concepto de espacio desde la teoría social y la metodología para hacer una lectura de su producción de acuerdo a la geografía crítica. En la segunda sección se analizan los procesos históricos que impulsaron desde la década de 1970 la desregulación financiera y de la fuerza de trabajo, así como la liberación financiera. Lo que permite explicar en la tercera sección cuáles fueron los instrumentos financieros creados para facilitar la expansión mundial del mercado inmobiliario, y la estructura financiera que sustenta el mercado de la vivienda turística en BCS a partir de la expansión del crédito hipotecario en Estados Unidos. En el cuarto apartado se define el concepto de *bienes comunes* en relación a la producción del espacio turístico-inmobiliario y la apropiación de los recursos naturales y sociales que necesita para expandirse e instalarse en el territorio.

El segundo capítulo presenta un análisis histórico del origen del turismo en el estado y del desarrollo de las políticas que impulsaron la creación del mercado turístico-inmobiliario en la región. En el primer apartado se explica qué se entiende por *turistización* y se hace una delimitación de la región de estudio. De la segunda a cuarta sección se hace una periodización del desarrollo de las distintas etapas que condujeron al desarrollo de un mercado turístico-inmobiliario que se concretó con la creación del Proyecto Mar de Cortés, y en la sexta sección se hace un breve análisis del discurso político que promovió la urbanización turística y legitimó los planes de crecimiento en las costas.

El tercer capítulo explica qué se produce, cómo, quienes lo producen y quiénes son los principales beneficiarios del modelo de desarrollo predominante en BCS. Así mismo, cuáles son las respuestas sociales ante los conflictos por la apropiación de los espacios y recursos de uso común. En la primera sección se identifican los principales proyectos de la urbanización

turística en BCS: los PTIP, detonadores del crecimiento costero a partir del siglo XXI. Se analiza el espacio que producen, qué recursos consumen, cómo se comercializan y la dimensión del crecimiento costero planeado entre 2001 y 2014. Para indagar acerca de su viabilidad económica, social y ambiental se identifican una serie de indicadores que permiten cuestionar el grado de realización y especulación que tiene lugar en la urbanización costera, incluyendo un análisis de cómo la crisis de 2007-2008 cambió la tendencia del crecimiento. En la segunda y tercera sección se ofrece información acerca de algunos de los principales actores que conforman el sector turístico-residencial, la red de agentes inmobiliarios y financieros que integran a través de la comercialización y la intermediación financiera el territorio al mercado inmobiliario. Se optó por escoger a los comerciantes del suelo e intermediarios financieros porque son quienes abren y colocan el suelo en el mercado inmobiliario, promoviendo las inversiones y la construcción de proyectos turísticos-inmobiliarios. En la cuarta sección del capítulo se identifican algunos conflictos socio ambientales provocados por la apropiación del territorio y los recursos de uso común. Con ello se busca comprender el significado que tiene el espacio producido y las relaciones sociales que se reproducen, analizando las formas de propiedad y de privatización de los espacios y recursos de uso colectivo. Finalmente, en el último capítulo se ofrece un resumen de los resultados de la tesis y se hace una serie de recomendaciones para futuras discusiones.

# **CAPÍTULO I**

## **EL ESPACIO TURÍSTICO-INMOBILIARIO: LOS PAISAJES DEL CAPITALISMO FINANCIERO EN SUDCALIFORNIA**

Con el fin de ofrecer un marco teórico para abordar los problemas socio ambientales que plantea la urbanización turística en Baja California Sur (BCS) se analiza en el presente capítulo cómo se integra el territorio peninsular al mercado inmobiliario a través del desarrollo de la vivienda turística y con ello al proceso de urbanización global impulsado por la dinámica del capitalismo financiero. En el presente capítulo se abordan cuatro temas para contestar a la pregunta de cuáles fueron los procesos que articularon la estructura financiera de los planes de urbanización turística promovidos por el gobierno mexicano en el noroeste mexicano, que tuvieron su auge entre 2004 y 2009.

Primero —con base en los fundamentos teóricos de la geografía crítica de Lefebvre, Harvey, De Mattos y Carlos— se explica qué se entiende por "producción del espacio turístico-inmobiliario", para proponer una metodología de lectura del espacio en sus diferentes escalas y dimensiones.

Luego se hace una revisión histórica dentro del marco de la economía política, de los cambios globales que sucedieron a la crisis financiera de 1973-1975 y que articularon los procesos de apertura del territorio peninsular a los mercados financieros como condición para su urbanización turística en el siglo XXI. Con ello se puede tener una comprensión de los procesos de liberalización y desregulación financiera y laboral que explican la participación predominante del capital financiero en la economía global y en la urbanización turística de BCS.

En el tercer apartado se analiza el desarrollo de los mecanismos e instrumentos financieros que articularon la estructura financiera a la que se integra la región peninsular mediante el desarrollo de la vivienda turística, siendo la crisis inmobiliaria de 2007-2008 fundamental para entender el carácter especulativo del mercado turístico-inmobiliario.

Por último, en el cuarto apartado, se propone identificar los procesos de acumulación desigual que promueve la urbanización turística, para examinar las repercusiones socio-ambientales que tiene la apropiación y destrucción de los bienes comunes de la zona costera para el futuro desarrollo de BCS.

## 1.1. La práctica espacial de los proyectos turísticos-inmobiliarios

Entender el proceso de urbanización turística en Baja California Sur implica tener una visión del espacio producido por los Proyectos Turísticos Integralmente Planeados (PTIP), que son comunidades turísticas-residenciales privadas impulsadas desde los años ochenta en la región del noroeste mexicano, pero con mayor empuje desde el siglo XXI. De acuerdo a la teoría social del espacio de Lefebvre y Harvey, lo que percibimos como un PTIP es sólo un fragmento del *espacio real*. Para tener una visión completa del significado que tienen esos espacios necesitamos incorporar la dimensión global en su producción, y eso implica integrar la escala temporal (histórica) y las dimensiones física, social y mental en su comprensión (Lefebvre en Hiernaux, 2004). Por ello, para Lefebvre, es fundamental prestar atención a las prácticas sociales que generan el espacio y le atribuyen sentido.

Considerar el *espacio* como concepto global permite tener un mayor entendimiento de las distintas escalas y dimensiones que articulan la existencia del espacio producido. Abordar el tema de los PTIP a partir de la teoría social del espacio y de la geografía crítica permite interpretar el significado de la práctica espacial y da coherencia al presente estudio al ofrecer una metodología para estudiar con detalle cómo se integra el espacio peninsular al proceso mundial de *urbanización planetaria*, o *urbanización neoliberal* (Brenner, 2009). Facilita explicar cómo se entrelaza la escala de lo global con lo local (la escala de la propiedad), y cómo en ese proceso se transforma la sociedad. En tanto que espacio nuevo producido<sup>1</sup>, los PTIP y comunidades turísticas cerradas son planeados enteramente en función de un mercado específico. La teoría social del espacio permite analizar la relación entre la acumulación de capital y la producción del espacio turístico-inmobiliario, entendiendo que los espacios de infraestructura turística y residencial asociada articulan simultáneamente la actividad turística e inmobiliaria en el territorio.

Generalmente, desde la geografía clásica, se estudia el espacio como algo objetivo, asignándole atributos que se pueden medir y acotar. La geografía crítica expone que hacer una lectura del espacio como algo absoluto significa ver solo un fragmento del espacio y limita el

---

<sup>1</sup> En la década de 1970 Lefebvre (1974) ya había escrito sobre el fenómeno de los *guetos turísticos* en las costas del Mediterráneo, argumentando sobre su relación con el proceso capitalista de apropiación del suelo y el desarrollo de lo inmobiliario como centro neurálgico dentro del capitalismo (1974).

entendimiento acerca de todo lo que es, por lo que se reducen las posibilidades de transformarlo. El espacio es "una realidad relacional: cosas y relaciones juntas" (Santos, 1996:27). A partir de la década de 1970 y especialmente a partir de los años noventa, varios estudios de la geografía crítica, basándose en la teoría marxista, desarrollaron una corriente de la geografía urbana que analiza los procesos de consolidación de la ciudad a partir de la categoría espacio-tiempo como fuente de poder social y su incidencia en la vida individual y colectiva (Arrieta, 2012: 22). Mientras se globaliza la economía se globaliza la sociedad, produciendo con ello la "mundialización del espacio geográfico", y su homogenización (Santos, 1996: 29). Las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones permitieron eliminar las barreras del tiempo y del espacio, por lo que las categorías "espacio-tiempo" y "flujos" se vuelven fundamentales para hacer una lectura del proceso de urbanización planetaria y comprender su significado en los lugares específicos.

Lo que respalda que la categoría de "espacio" haya asumido una importancia fundamental para explicar las formas de "modernización radical del territorio" (Hiernaux, 2004:14), es que el capitalismo moderno ha transformado la naturaleza en su totalidad en una forma productiva, "ganando cada lugar un nuevo rol y un nuevo valor" (Santos, 1996: 30). De la urbanización industrial, configurada en función de la producción de cosas en el espacio, nos hemos desplazado hacia la producción misma de espacio (Lefebvre, 1974). El resultado es la conformación de una sociedad urbana, en la que lo global y lo local se tornan escalas entrelazadas del espacio, y la privatización de todo la vía esencial para obtener ganancias (Lefebvre, 1974). "La ciudad segregada revela la sociedad fundamentada en el intercambio, donde el propio espacio es producido como mercadería, imponiendo al uso la mediación del mercado inmobiliario..." (Carlos, 2008: 16). Se conciben y realizan las ciudades para el mercado. De tener un valor de uso, se convierten en lugares fragmentados para el valor de cambio. Si el crecimiento urbano en la modernidad representa una proyección de la sociedad global en los territorios específicos ¿hasta dónde llegan entonces las pequeñas ciudades de Baja California Sur, como La Paz y Cabo San Lucas, o las pequeñas comunidades pesqueras como La Ribera?

El espacio es lo que permite ser a las sociedades, pues "como abstracciones concretas sólo tienen existencia real en y por el espacio..." (Lefebvre, en Hiernaux, 2004: 15). Se transforma el espacio y en ese proceso, simultáneamente, se transforman y moldean las sociedades, y con ellas la idea espacio-temporal, lo que a su vez incide en la lectura que se hace de lo construido. Lo que sostiene Lefebvre a través de su obra, es que para conocer quiénes y qué somos, como sociedad mundializada, es importante entender lo que expresan las prácticas espaciales y temporales de las relaciones sociales. Por su parte Harvey reconoce en el espacio construido las contradicciones que crea el capitalismo: los problemas sistémicos y el desarrollo geográfico desigual. Al analizar los aspectos geográficos del capitalismo, construye una teoría del desarrollo geográfico desigual que explica la conformación de nuevos espacios sociales. Es precisamente a partir del desarrollo desigual, de las contradicciones que crea el capitalismo, que se crean fracturas desde donde se pueden crear nuevos espacios sociales y materializar el cambio social en el espacio total. Para Harvey, esa transformación se logra desde el imaginario, de donde surge la innovación, porque es en el imaginario donde se construyen las ideologías y saberes acerca del espacio (Harvey, 2012). Más que de una transformación del sistema, Harvey se refiere a la transformación de la sociedad para la construcción de una alternativa al sistema de mercado. Como sostiene Lefebvre (1974), para cambiar la vida hay que cambiar el espacio, y eso se logra, primeramente, redefiniendo su código de lectura para poder conquistarlo.

Para Lefebvre (1974) en el mundo moderno la nueva relación entre la economía política y el espacio es la movilidad. El concepto *movilidad* o *flujo de capitales* es fundamental para esclarecer cómo el capitalismo moderno se apodera del espacio total. De acuerdo a esta visión, los espacios urbanos se tornan puntos fuertes de confluencia de flujos de capital y la influencia creciente de los flujos que ocupan el espacio es lo que da lugar al nacimiento de la planificación espacial (Lefebvre, 1974). El lucro que persiguen los capitalistas depende de la realización del plusvalor creado en la producción en cierto tiempo. La competencia crea presión para acelerar el tiempo de producción y esa presión se manifiesta espacialmente. Como el movimiento a través del espacio requiere tiempo y dinero, la competencia fuerza al capitalismo a eliminar las barreras espaciales, y ello produce la aniquilación del espacio por el tiempo (Harvey, 2010: 22). Todas las nuevas formas de producción del espacio responden

entonces a la planificación territorial de acuerdo a los flujos de capital. Siguiendo los flujos de capital se puede comprender a qué circuitos de la economía mundial se integra el espacio producido, y cuestionar el papel que juega el Estado en la planificación territorial. Los flujos de capital articulan la circulación, distribución y consumo del espacio producido (Carlos, 2008). Para mostrar las contradicciones que provoca el flujo de capitales en la producción de espacio Harvey desarrolló el concepto de "acumulación flexible", argumentando sobre el proceso de neoliberalización del espacio, tema abordado en el siguiente apartado.

La metodología que desarrollan Lefebvre y Harvey para leer el espacio integrando distintas escalas, explica como se traslapan en el espacio distintas dimensiones de lo que percibimos, vivimos y concebimos (Lefebvre, en Hiernaux, 2004). Milton Santos (1996: 74) agrega que el espacio "es el resultado de un matrimonio o encuentro sagrado, mientras dura, entre la configuración territorial<sup>2</sup>, el paisaje<sup>3</sup> y la sociedad". Al considerar que las relaciones sociales son abstracciones concretas, y que por lo tanto, solo tienen existencia real en y por el espacio (Lefebvre, 1974). Aún más, para Carlos (2008: 4) el espacio se construye como "condición, medio y producto de la reproducción de la sociedad en su totalidad, englobando varias escalas...".

Para tener un acercamiento al espacio real y poder explicar cómo se produce y reproduce el capitalismo en el espacio, Lefebvre significó la importancia que tiene leerlo en sus distintas dimensiones y escalas. Para ello hace una distinción entre las escalas temporales y la dimensión física (lo concebido), social (lo vivido) y mental (lo percibido) del espacio (en Carlos, 2008). En su relación dialéctica y contradictoria es que se construye el espacio real, el de las prácticas sociales. Harvey concibe estas tres escalas como el espacio absoluto, el espacio histórico y el espacio abstracto o contradictorio, que es espacio socialmente construido. Basándose en Lefebvre y Harvey, Carlos (2008) propone la distinción entre el nivel económico, el nivel político y el nivel social. A lo largo del presente estudio me apoyo en las categorías que proponen Harvey y Carlos, utilizándolas de forma dialéctica, entendiéndose que ambas se apoyan en las concepciones que propone Lefebvre:

---

<sup>2</sup> Como configuración territorial se comprende el conjunto de cosas existentes en el territorio y que lo definen, naturales y artificiales.

<sup>3</sup> El paisaje, como producto social, es la construcción simbólica del espacio donde se concentran las relaciones de la sociedad y su ambiente. Implica una percepción y valoración del territorio.

1) El *espacio absoluto* o *espacio económico* es la dimensión física en la que se realiza la producción de la mercancía, lo que concebimos como espacio creado: el producto. Es el espacio donde se reúnen las materias primas, la infraestructura y la fuerza de trabajo para que se realice la producción (Arrieta, 2012 y Carlos, 2008). Explica lo producido como resultado de la transformación de la naturaleza y es el medio que posibilita la circulación de capitales, "articulando los momentos necesarios para la realización de la producción-distribución-circulación-intercambio-consumo" (Carlos, 2008: 13)<sup>4</sup>, tema que es abordado en el tercer capítulo.

2) Para que pueda realizarse la producción del espacio como mercancía, es necesario hacer una lectura del *espacio histórico*, el espacio instrumental: El que introduce la dimensión temporal en el proceso de producción del espacio, explicando los cambios políticos que tienen lugar en el territorio para controlarlo. Permite comprender el espacio producido como resultado de las relaciones históricamente específicas del poder social (Brenner, 2009) y como medio para orientar y asegurar la reproducción de las relaciones sociales (Carlos, 2008). Es el "instrumento político intencionalmente organizado y manipulado" para el beneficio de la clase dominante (Carlos, 2008: 13) y permite explicar cómo se ordena el espacio, en función de qué y para quién. De ello resulta una jerarquía de los lugares en función de su importancia estratégica para la reproducción del capital y como resultado, de la vida social (Carlos, 2008). En este sentido, explica el proceso de turistización del territorio, tema del segundo capítulo.

3) El *espacio abstracto* o *contradictorio* es el espacio de las prácticas sociales. Para Lefebvre, el espacio percibido, "donde se realizan las condiciones en que se concretiza la vida de la sociedad por la instauración de lo cotidiano como elemento indispensable para la reproducción del capital" (Carlos, 2008: 13). Es en el espacio abstracto o percibido, donde el espacio instrumental penetra la vida cotidiana para manipularla y transformarla para sus fines, despojando a las personas del significado que le han dado a través del tiempo y de su relación con el territorio (Lefebvre en Hiernaux, 2004). No obstante, la homogenización del espacio, que es para Lefebvre la mundialización de la sociedad, se confronta con la concepción que tienen las personas del lugar que habitan (Arrieta, 2012), de ahí que sea para Harvey el "lugar donde estalla la contradicción entre valor de uso y valor de cambio" (Carlos, 2008: 13). Es en el espacio abstracto donde estallan las contradicciones que crea el capitalismo en su

---

<sup>4</sup> Estos conceptos se emplean en el análisis de los procesos estudiados en los capítulos II y III.

reproducción en el espacio, de donde surgen las fracturas para la transformación social.<sup>5</sup> De acuerdo a Lefebvre y Harvey, al ser el espacio una construcción social, la sociedad tiene derecho a apropiárselo para adecuarlo a sus necesidades y, en este sentido, el rol que asume el Estado debe de contribuir a esta tarea.

En cuanto al caso de BCS, cabe preguntarse cuál ha sido el papel que ha jugado el Estado con la creación del proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés a través del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) y la Secretaría de Turismo (SECTUR) como principales promotores de la apertura del territorio peninsular a las transnacionales del turismo y a la especulación inmobiliaria. Desde que FONATUR crea en los años setenta los Centros Turísticos Integralmente Planeados (CTIP) —en Loreto y Los Cabos— se convierte el territorio en un espacio donde concurren flujos de capital basados en su valoración como destino turístico y de inversiones inmobiliarias, ocupando así un nuevo lugar en la geografía mundial. El turismo tiene su propia dinámica<sup>6</sup> y, en sí, no es tema del presente estudio. Pero interesa abordarlo al ser el turismo la actividad que provocó la apertura del territorio al capital financiero que impulsó el desarrollo del mercado inmobiliario. Interesa por lo tanto comprender cómo el proceso de turistización impulsa la urbanización de la zona costera, confiriéndole un tinte turístico.

El proceso de urbanización en el mundo, y con ello la concentración de la población y sus actividades económicas en las ciudades, ha aumentado enormemente en las últimas cuatro décadas. Mientras que a inicio del siglo XIX la población urbana representaba el 1,7 % de la población mundial (Santos, 1996), hoy se estima que el 54 por ciento de la población mundial vive en las ciudades (Naciones Unidas, 2014). En México, 72.3 por ciento de la población es urbana (INEGI, 2010). De acuerdo a las estadísticas del INEGI, en México, el mayor flujo hacia las áreas urbanas —especialmente hacia aquellas localizadas en el área de influencia metropolitana y las ciudades intermedias— ocurrió en la década de 1990. Para BCS la tasa de crecimiento demográfico entre el año 2000 y 2010 fue de 4 por ciento, la segunda más alta del país después de Quintana Roo, mientras que entre 1990 y 2000 fue de 2.9 por ciento, encontrándose aún así en los últimos 25 años entre las cinco entidades con mayor crecimiento

---

<sup>5</sup> Este concepto se emplea en el análisis de los procesos estudiados en los apartados 1.4 y 3.2

<sup>6</sup> Según la Organización Mundial de Turismo el turismo consiste en los viajes y estancias que realizan personas en lugares distintos a su entorno habitual, donde permanecen un día y máximo 365 días, por razones de ocio, negocios u otros motivos, "UNWTO Technical Manual: Collection of Tourism Expenditure Statistics", World Tourism Organization (1995) p. 10.

demográfico en el país (INEGI, 2010). Estas cifras son considerables, tomando en cuenta que BCS es el Estado más remoto y menos poblado del país. Estos porcentajes indican que a partir de la década de 1990, y especialmente a partir del siglo XXI, se ha suscitado un intenso proceso de urbanización en el territorio, impulsado principalmente por el incremento de la actividad turística y el crecimiento del sector inmobiliario. Se crean así nuevos espacios de uso exclusivo, que aún siendo consumidos *in situ*, son exportados como un producto para el mercado, impactando la vida social, cultural y productiva de quienes habitan el lugar. Para comprender cómo sucede se examina en el siguiente apartado la relación que guarda el capital financiero y la urbanización neoliberal con la movilidad de capitales que articulan la producción del espacio turístico-inmobiliario.

## **1.2. Neoliberalismo, capitalismo financiero y urbanización turística**

Si el capitalismo sobrevive a través de su reproducción en el espacio, como argumenta Harvey (2012), es fundamental dilucidar cómo el flujo de capitales crea formas espaciales que modifican los territorios. Para poder comprender cómo sucede y la manera en que incide en el mercado del suelo en BCS, en la presente sección se hace una revisión histórica dentro del marco de la economía política de los cambios globales que sucedieron a la crisis financiera de 1973-1975 y que articularon los mecanismos de apertura del territorio peninsular a los grandes mercados financieros como condición para su urbanización turística en el siglo XXI. Apoyándome en el análisis crítico que hacen Harvey (1990, 2004 y 2010) y Lapavitsas (2009) de la transformación del sistema financiero en el contexto del desarrollo del capitalismo moderno en su etapa neoliberal, o *capitalismo financiero*, describo de forma general cómo a partir de la crisis del fordismo (1973-1975) la desregulación financiera, por un lado, consintió en convertir las finanzas en el poder coordinador del mundo globalizado dictando los términos del libre flujo de capitales, y por otro, la desregulación del mercado laboral puso a disposición de la expansión del capital una gran masa de fuerza de trabajo que pudo reclutarse con facilidad en las urbanizaciones. Aunque la financiarización siempre ha sido parte integral del funcionamiento del capitalismo, antes estaba sólo presente en el circuito secundario del sistema. Hoy en día ocupan las finanzas un papel predominante. Dos temas son centrales para

abordar estos procesos: la configuración del neoliberalismo, que Harvey describe como el nuevo régimen de acumulación flexible (1990) y la eliminación de las barreras espacio-temporales en el sistema financiero, tema que será abordado con mayor profundidad en la siguiente sección.

La crisis financiera de 1973-1975 dio fin al capitalismo fordista-keynesiano de la posguerra (1945-1973) y cedió paso al capitalismo moderno. El arreglo espacial tras la crisis fue la globalización –entendida como la financiarización mundial de la economía– y su teoría político-económica: el neoliberalismo. Inició así un periodo de reestructuración económica y de reajuste social y político que condujeron al establecimiento del capitalismo neoliberal, que algunos autores llaman "nuevo imperialismo" (Harvey, 2004), "imperialismo financiarizado" (Lapavistas, 2009) o "nuevo régimen de acumulación flexible" (Harvey, 1990). Las innovaciones financieras que transformaron el mercado inmobiliario fueron resultado de la flexibilidad del nuevo régimen que se articuló en los años 80 para establecer un Nuevo Orden Internacional.

Dos hechos históricos impulsaron estos cambios: la crisis del petróleo en 1973 y el abandono en 1971 de los acuerdos de *Bretton Woods*, que establecieron tras la Segunda Guerra Mundial las reglas para las relaciones comerciales y financieras entre los países más industrializados del mundo, imponiendo el dólar como moneda internacional y a la banca estadounidense como principal banco emisor. Cuando en 1973, a raíz de la guerra árabe-israelí, deciden los países árabes detener las exportaciones de petróleo a los países occidentales que habían apoyado a Israel en la guerra, creció la demanda de petróleo y su precio aumentó. Esto tuvo fuertes implicaciones para la economía de los EE.UU. que con el 6 por ciento de la población mundial consumía el 33 por ciento de la energía mundial. Al anular los controles de capital basados en la convertibilidad del dólar en oro y emerger el dólar como moneda mundial creció su valor en los mercados financieros provocando una sobreacumulación de capitales que buscaban mediante la expansión del crédito salidas productivas para la inversión. Esto, sumado al aumento del precio del petróleo, incrementó la sobreacumulación de capitales y encrudeció la inflación, causando una extendida crisis en el mercado de valores y el colapso de los mercados inmobiliarios, ya que las instituciones financieras no pudieron resolver el problema de la

sobreacumulación mediante el desplazamiento geográfico (Harvey, 1990). A la inflación siguió la recesión económica, que condujo a reducir los niveles de consumo y aceleró a su vez las políticas inflacionarias, alcanzando así a todos los sectores sociales. Situación que duró hasta inicio de los años 80.

Para salir de la crisis, proteger el sistema bancario y financiero, y mantener el sistema de libre mercado, cobró vida en los años ochenta el neoliberalismo. Un nuevo proyecto de clase que "enmascarado bajo una espesa capa retórica sobre la libertad individual, la responsabilidad personal, las virtudes de la privatización, el libre mercado y el libre comercio" (Harvey, 2010: 15) legitimó políticas de desregulación, privatización y liberalización financiera (De Mattos, 2007). También se intensificó el proceso de desmantelamiento de los sindicatos que había comenzado en las décadas de 1960 y 1970, para disponer con mayor flexibilidad de fuerza de trabajo. El neoliberalismo pudo establecerse porque la crisis debilitó a los Estados frente a los bancos, que entonces pudieron imponer los términos y las condiciones para sostener el sistema financiero. Se conformó una nueva arquitectura financiera que permitió que la masa de capitales circulara libremente por el planeta en busca de oportunidades de valorización (Rodríguez y López, 2010). El desarrollo de nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones que se desarrollaron aceleradamente después de la crisis, impulsaron la creación de innovaciones comerciales, tecnológicas y organizativas que tuvieron fuertes consecuencias para la circulación del capital. Al abolirse las barreras espacio-temporales que caracterizan las actividades materiales productivas y de consumo, se favoreció la circulación instantánea de capitales por todo el mundo, otorgando al sistema bancario y a los nuevos sistemas financieros mayor autonomía, transformando así el equilibrio de fuerzas del capitalismo global. Esto permitió que la clase dominante encontrara nuevas fuentes de ganancias a través de la creación de nuevos mecanismos, instrumentos y mercados financieros. Con ello se borraron las fronteras entre las actividades productivas, que sostienen la economía real, y las puramente especulativas que alimentan la expansión del sistema de acumulación capitalista a través de la deuda. De hecho, se calcula que en 2014 la deuda total mundial superó en tres órdenes de magnitud a la economía real (Chapman, 2015)<sup>7</sup>. La autonomía que ha ganado el sistema financiero de la producción real supone grandes riesgos con extendidas

---

<sup>7</sup> Consultado en: [http://www.321gold.com/editorials/chapman\\_d/chapman\\_d\\_062115.pdf](http://www.321gold.com/editorials/chapman_d/chapman_d_062115.pdf).

consecuencias sociales, ambientales, y económicas para los territorios, tema abordado en el tercer capítulo.

Durante el fordismo, para mantener a los capitales dentro de las fronteras nacionales, los Estados sostuvieron barreras regulatorias a la movilidad de capitales. A diferencia del neoliberalismo, el liberalismo clásico (fordista-keynesiano) defiende las competencias del Estado en la regulación e intervención del sistema financiero, y la existencia de capital fijo en la producción masiva (Harvey, 1990). Las nuevas doctrinas neoliberales y el "fundamentalismo de mercado" que fueron promulgadas y popularizadas a partir de los años ochenta, penetraron el cuerpo ideológico de las sociedades modernas (Mirowski, 2013), subordinándolas al mercado e imponiéndoles nuevas formas de autoritarismo. "La convicción dominante desde entonces es que el manejo de los procesos económicos y sociales debe regularse por el libre juego de las fuerzas del mercado mediante el principio de subsidiariedad estatal" (De Mattos, 2007: 88). Para echar a andar toda esta maquinaria se redujeron las funciones del Estado y se redireccionaron otras en función de los intereses de la clase capitalista. En nombre de la autoregulación del mercado se instauró una política nacional que permitió impulsar "la financiarización internacional, la libre movilidad de capitales, la libre implantación geográfica de las actividades productivas y especulativas, y la privatización de empresas y propiedades públicas" (Harvey, 2012: 63). Se borraron así también las fronteras entre Estado, sociedad y mercado (Harvey, 2010 y Lapavitsas, 2009).

Para Lapavitsas (2009), la financiarización incrementó la autonomía del sector financiero, por lo que la intermediación financiera se volvió el negocio más lucrativo de la economía mundial. La creciente autonomía y movilidad del capital por encima de las fronteras nacionales permite que éste pueda desplazarse geográficamente y que haya un mayor flujo hacia los negocios inmobiliarios (Strange en De Mattos, 2006: 57). Esto explica por qué el proceso de urbanización se vuelve global. Toporowski (2008: 17) respalda esta idea, al argumentar que es más fácil y rápido volcar grandes capitales en los mercados inmobiliarios y activos financieros que invertir en actividades productivas porque "no se necesitan técnicas de producción y recetas para tener como resultado la producción de cosas reales". Se crearon así "arreglos" para organizar los créditos a la largo plazo que sostienen a las urbanizaciones. Añade Harvey,

que "el desplazamiento espacial supone la absorción del excedente de capital y trabajo en una expansión geográfica" (1990: 207) y esto se traduce en la creación de nuevos espacios dentro de los cuales la producción capitalista puede desarrollarse: creación de infraestructura, crecimiento del comercio e inversiones, y nuevas posibilidades para explotar la fuerza de trabajo. Todo ello respaldado por el sistema crediticio, la formación de capital ficticio, y las garantías que ofrecen los Estados (Idem). De Mattos argumenta (2007), que "frente a ello cada lugar trata de potenciar su capacidad para atraer flujos de capitales móviles" (2007: 91) y vender en el mercado lo que tiene; tema que será abordado en el segundo capítulo.

En suma, los mercados inmobiliarios son un medio privilegiado para la valoración de los capitales y la intermediación financiera. Las inversiones turísticas-inmobiliarias son convenientes para los Estados donde se impulsan porque crean "circuitos secundarios de acumulación" (Rodríguez y López, 2011: 51). Estos circuitos generan una "reproducción ampliada del capital", en la que "la circulación del capital en el entorno construido genera órdenes territoriales enteros en los que cada unidad construida adquiere valor en relación con el resto de elementos" (Idem).

Para tener acceso a mercados fluidos del suelo y a la propiedad inmobiliaria, las políticas neoliberales impulsadas por los organismos internacionales como el FMI y el BM, incentivaron a los Estados a desnacionalizar los activos estratégicos de la economía nacional. Para permitir su articulación en los circuitos de la economía globalizada se dio apertura a nuevos mercados de trabajo, de materias primas y se liberaron los mercados del suelo (en México con la reforma al artículo 27 Constitucional) y de la propiedad inmobiliaria, conformándose de tal modo un nuevo régimen de acumulación de base territorial (De Mattos, 2007 y Harvey, 1990). Para producir urbanizaciones se necesita disponer de una masa de fuerza laboral. Los procesos de desregulación de la fuerza de trabajo propiciaron un alto grado de desempleo, la pérdida del poder de los sindicatos y contratos laborales más flexibles en perjuicio de los trabajadores. Esto ha permitido "reducir el número de trabajadores pertenecientes al «núcleo» y apelar cada vez más a una fuerza de trabajo que puede reclutarse rápidamente así como despedirse con la misma rapidez y sin costos cuando los negocios empeoran" (Harvey, 1990: 175). En este contexto, la construcción es un medio privilegiado para absorber fuerza de trabajo. En Baja California Sur las inversiones turísticas-inmobiliarias

resultan estratégicas porque además de volcar los capitales en la urbanización, reactivan el turismo y esto a su vez alimenta el mercado del suelo de la vivienda turística.

El neoliberalismo ha facilitado el encuentro de nuevas oportunidades de acumulación de capital en campos que hasta entonces habían sido competencia de los Estados como el transporte, los servicios urbanos, la salud, la jubilación, la educación y la vivienda de interés social, argumentando acerca de la excesiva incompetencia de los Estados para sostener el desarrollo y atender las necesidades de su población. De tal suerte que los créditos ofrecidos en todos estos ámbitos —que satisfacen necesidades básicas de la vida y que se concentran en el valor de uso— se transforman en inversiones que juegan en el sistema financiero para generar ganancias privadas a través de la expansión de su valor en el mercado (Lapavistas, 2009: 62). Estos créditos, se integran a través del pago de intereses al circuito del mercado de valores que alimenta los negocios inmobiliarios alrededor del globo.

El capitalismo neoliberal permite la acumulación de capitales mediante su libre flujo en los mercados financieros, configurando de esa manera el nuevo imperialismo y tornándose, el capital financiero, en el poder coordinador de las actividades empresariales, tanto del estado, como de las personas a través del consumo (Harvey, 2010 y Lapavistas, 2009).

### **1.3. Las innovaciones financieras y el mercado turístico-inmobiliario**

La estructura financiera del mercado inmobiliario es hoy tan compleja que resulta difícil deshilarla y entrever sus componentes. De Mattos (2007) describe esta escurridiza relación refiriéndose a la porosidad de las fronteras entre las distintas funciones de la estructura del sistema financiero. Comprender cómo funciona esta estructura permite tener un entendimiento del alcance y los límites de los modelos de crecimiento basados en un modelo de acumulación de capital de base territorial altamente financiarizado (Rodríguez y López, 2010), con capacidad de configurar a sus fines las políticas urbanas. En la urbanización turística de BCS, grandes cantidades de capital ficticio afluyeron a la financiación de Proyectos Turísticos Integralmente Planeados (PTIP), estimulando la oferta y la demanda, pero solo una pequeña porción de esos capitales ha de hecho llegado a la construcción de esos proyectos.

La especulación está relacionada con la creación de lo ficticio y la posibilidad de manejar riesgos crediticios. Gran parte de lo que sucede en el territorio peninsular es simple y llanamente especulación financiera. Cuando se presume la inversión de millones de dólares en un PTIP ¿cómo saber qué de lo que se propone el proyecto será realizado y cómo distinguir entre lo turístico y lo inmobiliario, "entre lo que es necesario y lo que es necesariamente ficticio, o puro exceso"? (Harvey, 2012: 68). Si gran parte de las urbanizaciones proyectadas forman parte de un proceso especulativo, dónde están las ganancias y quién se queda con ellas, puesto que alguien gana, se construya o no. Para contestar estas preguntas se analizan los mecanismos en el sistema financiero que articulan el negocio turístico-inmobiliario en BCS y los circuitos de la economía a los que se integra BCS con el desarrollo del mercado turístico-inmobiliario.

### *1.3.1. El capital ficticio y el mercado turístico-inmobiliario*

El capital financiero abarca una gran cantidad de actividad improductiva, utilizando el dinero no para producir, sino para obtener más dinero mediante la especulación en mercancías futuras y en la renta de la deuda. Cuando el dinero se basa en la deuda se necesita adquirir un mayor endeudamiento para pagarla, tornándose la deuda la condición para el crecimiento y la expansión de la economía. Se crea dinero real con dinero ficticio mediante el pago de intereses. Se invierte así dinero imaginario para obtener beneficios reales: la promesa de pago del prestatario se convierte en el dinero que los bancos e instituciones financieras prestan.

Todos claman por un mayor crecimiento para que haya desarrollo. Para lograrlo se encontraron nuevos instrumentos financieros que permiten adquirir más deuda. El resultado es que la deuda en el sistema financiero es, en principio, ilimitada. Marx llamó a este proceso la formación de "capital ficticio", capturando su distancia en relación a la creación de valor en la producción (Harvey, 2010). Quienes argumentan a favor de las bondades del dinamismo financiero, desplegando una serie de datos estadísticos que parecen confirmar que hay crecimiento, lo cierto es que muchos de estos datos no corresponden a un crecimiento real, a cosas reales que se producen. Aún así, el costo social y ambiental que se paga por sostener un crecimiento de esta naturaleza es alto.

Pongamos en este contexto un caso común en BCS: Un megaproyecto de 2,500 hectáreas anuncia que va invertir 2 mil millones de dólares para desarrollar la primera fase de un proyecto de infraestructura turística y residencial combinada, con dos campos de golf; una marina con su zona comercial; unidades de condominios y zonas hoteleras. Para ello va a crear 8 mil empleos y el gobierno presume que está impulsando el desarrollo atrayendo millonarias inversiones para el beneficio de los sudcalifornianos. El proyecto tal vez se realice, tal vez no. O sólo una parte. Eso dependerá de que se consigan inversionistas que se asocien al proyecto para construir todas sus partes, y de que haya compradores. Mientras tanto se privatizó una gran extensión de tierra desplazando a quienes la habitaban o transitaban para llegar a la playa. Se obtuvieron además concesiones de uso del agua y de la zona federal marítimo terrestre (ZMFT) para su uso exclusivo. La parte turística en el proyecto es la oferta hotelera. En muchos casos como se ha visto en BCS, los hoteles no llegan a construirse porque no existe la infraestructura necesaria para atraer esos capitales.

La decisión de invertir está determinada por el nivel de ganancia, y a decir de los planes de crecimiento en la zona costera de BCS, la urbanización turística promete grandes ganancias. En cuanto al mercado de la vivienda turística significa que lo que interesa a los capitalistas son las ganancias que puedan obtener mediante el valor que adquiere el suelo urbanizable en el mercado inmobiliario. Se realice o no el proyecto, los beneficios se obtienen de la reparcelación y venta del suelo urbanizable.

La tierra como recurso finito simplemente existe, no se produce. Por lo tanto, su precio no refleja un costo real, o un costo de producción. El valor que adquiere el suelo representa "el valor que los agentes descuentan del futuro" (Rodríguez y López, 2010: 52). Es decir, una parcela o una propiedad vale tanto como se piensa que puede llegar a valer. El valor final se lo da el comprador, para quien esa propiedad o casa representa una posibilidad, un sueño o una proyección futura. La vivienda turística en BCS representa una ilusión, el sueño de tener un lugar paradisiaco donde vacacionar y una inversión que puede heredarse. La especulación es una "promesa o probabilidad con valor intrínseco" (Heinberg, 2011: 94). La creación de capital ficticio se nutre de la creencia que "el capital puede valorizarse automáticamente a sí mismo" (Marx en Harvey, 2012: 80). Para ejemplificar este argumento Harvey señala que,

"cuando el banco presta a un consumidor para que compre una casa y recibe a cambio un flujo de interés, hace que parezca como si en la casa hubiera algo que está produciendo directamente valor, cuando no es así" (Harvey, 2012: 69). Lo que produce valor es la expectativa que se tiene del uso de la propiedad y del lugar donde está localizada.

El aumento del precio del suelo y de la vivienda depende de una continua expansión de los flujos de capital y del incremento de la demanda. En BCS se estimuló mediante la promoción gubernamental, con incentivos fiscales, legales, la construcción de infraestructura pública y planes de ordenamiento territorial. Al tratarse de una urbanización turística de baja densidad se eleva el valor del suelo. Pero esto es posible por la calidad ambiental y del entorno habitado, que es una construcción histórica y fruto del conjunto de la sociedad y sus relaciones. Se crean así urbanizaciones volcadas hacia el turismo, subsidiadas por el gobierno y mantenidas por el valor que les confiere el uso exclusivo de los bienes comunes y públicos. El suelo con frente de playa es un bien escaso, finito y no perecedero, que además, al tener un valor en el mercado inmobiliario, puede ser hipotecado para acceder a otras propiedades.

Para los consumidores de la vivienda turística, lo que le da un valor agregado a las propiedades de un PTIP es el plan maestro: la promesa de lo que será construido para el beneficio compartido y exclusivo de los propietarios. Quienes se encargarán de traducir el plan en una realidad son los desarrolladores y los inversionistas que van a construir realmente un nuevo espacio, quienes en última instancia producen un valor real y para ello necesitan dinero, liquidez. ¿De dónde viene entonces ese dinero?

Los intereses que se pagan al adquirir un crédito, ya sea para la construcción de un proyecto turístico-residencial o para la compra de una propiedad (crédito hipotecario), provienen de la producción de valor en algún lugar (Harvey, 2012). Esto sucede mediante la extracción directa de producción de plusvalor o de los ingresos de las personas, sus salarios o beneficios. Por lo tanto, el único dinero que realmente existe es el de la producción real, el que se crea mediante el trabajo, en el proceso de producción (Marx, en Harvey, 2012: 70) y que entra al circuito financiero en forma de ahorros, pensiones, seguros, compra de vivienda y consumo. Es decir, que el sistema financiero "emerge necesariamente de la acumulación real" (Hilferding en Lapavitsas, 2009: 68).

### *1.3.2. El mercado hipotecario en Estados Unidos y su relación con el mercado de la vivienda turística en BCS*

El periodo de crecimiento en los valores económicos de las empresas vinculadas al internet, conocido como la burbuja tecnológica de 1999-2000, propició los préstamos en vivienda en Estados Unidos (Harvey, 2010 y 2012). La burbuja tecnológica provocó que la Reserva Federal de los EE.UU. recortara las tasas de interés, manteniéndolas bajas hasta 2004. Esta reducción abrió en el mercado hipotecario la posibilidad de prestar a largo plazo con bajos enganches, provocando que se extendiera el crédito hipotecario. Se crearon las hipotecas *subprime* orientadas a clientes con escasa solvencia económica, donde el riesgo de incumplimiento era mayor. En un análisis acerca del espectacular crecimiento del gasto en vivienda en los EE.UU, Lapavitsas muestra su acelerado incremento entre 2001 y 2006, alcanzando su máximo en 2003 (2009: 49)<sup>8</sup>.

Este modelo se replicó en México, donde "el volumen de crédito otorgado por los intermediarios no bancarios para la adquisición de vivienda se incrementó de manera acelerada. De representar 27% en 1994, pasó a 68% en 2007" (López, 2008: 132). Este fenómeno se dio en el sexenio del presidente Vicente Fox Quesada (2000-2006) como estrategia para elevar el crecimiento económico mediante la reactivación del sector de la construcción; ello, al mismo tiempo en que se planeaba la urbanización turística del noroeste mexicano a través del Proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés que presentó el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) como proyecto presidencial en 2001.

El acelerado crecimiento que se experimentó en los créditos hipotecarios en Estados Unidos propició la entrada de un importante flujo de capitales al sistema financiero, lo que permitió crear los mecanismos e instrumentos financieros necesarios para expandir el crédito hipotecario a otras regiones de la economía mundial, lo que explica el crecimiento tan

---

<sup>8</sup> Respalda esta cifra el análisis de las hipotecas *subprime* que hace Harvey (2012), que alcanzó en Estados Unidos unos 30 mil millones de dólares a mediados de los años 90 extendiéndose en 2005 hasta alcanzar su máximo de 625 mil millones de dólares (en p. 79).

acelerado que tuvo el mercado turístico-inmobiliario en BCS entre 2004 y 2009. Una reacción en cadena que produjo grandes ganancias para unos cuantos, pero que duró muy poco.

En 2006 se interrumpió el auge norteamericano del gasto en vivienda, con una caída entre el 5 y 10 por ciento entre 2006 y 2007 y una aceleración en 2008 (Lapavitsas, 2009: 49). Cuando en 2004 la Reserva Federal de Estados Unidos elevó la tasa de interés, cesaron los pagos. Al dejar de pagar las personas, se anularon sus contratos y muchos perdieron sus casas. La enorme cantidad de casas que quedaron desocupadas incrementó la pérdida de su valor en el mercado, lo que a la vez agudizó en los bancos el problema entre la solvencia y liquidez. "A medida que los activos respaldados por hipotecas perdían todo su valor, los bancos de inversión estadounidenses quedaron efectivamente en bancarrota" (Lapavitsas, 2009: 66). La crisis originada en el mercado hipotecario de Estados Unidos alcanzó a BCS en 2009.

Lo que hizo posible que se desarrollara el mercado hipotecario y que tuvo fuertes repercusiones en el mercado de la vivienda turística en BCS, fueron las innovaciones financieras que se crearon con los cambios que sucedieron en los sistemas financieros a partir de la década de 1970 y la desregulación de la banca comercial y de la banca de inversiones, lo que facilitó la titularización de las deudas hipotecarias y la eliminación virtual del riesgo crediticio. Este proceso impulsó las formas de financiación del ingreso personal y la expropiación financiera. El crédito es para Harvey y Lapavitsas una forma de explotación, es "la principal palanca moderna para la extracción de riqueza del resto de la población por el capital financiero" (Harvey, 2012: 202). Lo que configura el nuevo imperialismo —el imperialismo financiero— es la expropiación financiera, la capacidad de utilizar y manejar ganancias financieras de los ingresos individuales de las personas que se encuentran en el sistema financiero en forma de ahorros (fondos de pensión, salud, seguros y demás), y a través del otorgamiento del crédito extendido para la vivienda y el consumo (Lapavitsas, 2009: 48).

### *1.3.3. La desregulación de la banca comercial y de la banca de inversión*

Además de la burbuja tecnológica, otro acontecimiento que definió el rumbo de las finanzas fue la revocación en 1999 de la Ley Glass-Steagall que establecía desde 1933 las formas

bancarias para controlar la especulación con el dinero de los ahorros y depósitos. Entre ellas la separación entre la banca comercial (de depósitos), la banca de inversiones (bolsa de valores) y las compañías de seguro. Este proceso de desregulación, en el que el banco central actuó como prestamista de última instancia para el sistema financiero, permitió a la banca de inversión, a gestores de fondos y a las firmas de corredurías de bolsa apropiarse en buena medida de la banca comercial, reforzando su poder financiero y poniendo en peligro la financiación de los sectores productivos y por lo tanto de los empleos.

A diferencia de la banca de inversión, los bancos comerciales "necesitan mantener un nivel razonable de activos líquidos para lidiar con retiros de depósitos, para financiar los créditos que otorgan y para mantener suficiente capital propio para soportar pérdidas y evitar su quiebra" (Lapavitsas, 2009: 64). Son intermediarios que ofrecen financiamiento a largo plazo, endeudándose a corto plazo. Eso explica por qué se ven forzados a caminar "en una cuerda floja entre liquidez y solvencia" (Ídem). Antes de la desregulación, la principal fuente de ganancia de los bancos era el sector empresarial. La banca comercial administraba los préstamos de las empresas. Las reformas permitieron que las corporaciones establecieran sus propias sociedades financieras (López, 2008). Al perder los depósitos cautivos que antes habían sostenido sus actividades, se redujeron sus oportunidades de ganancia. Voltearon entonces hacia los ingresos de los trabajadores para encontrar nuevas fuentes de beneficio, concentrándose en los servicios de intermediación.

Así se transformó la banca comercial, adoptando prácticas de la banca de inversión y con el giro hacia el ingreso individual como fuente de beneficios. Comenzaron a ofrecer créditos hipotecarios para cobrar intereses, servicios de mediación en la circulación de valores y servicios financieros al originar hipotecas para cobrar comisiones y honorarios (Lapavitsas, 2009: 48-57). Como las hipotecas tienen una larga duración, se adoptaron técnicas de la banca de inversión y se titularizaron (Lapavitsas, 2009: 64). La titularización se extendió además a otros activos como deudas por el uso de tarjetas de crédito, préstamos para la adquisición de autos, seguros y demás. Es así que se involucra la banca comercial en las prácticas de la banca de inversión y de expropiación financiera (Lapavitsas, 2009).

A diferencia de los bancos comerciales, los bancos de inversión no captan depósitos, actúan en el mercado abierto. Son mediadores del mercado financiero que movilizan fondos de corto plazo para invertir en valores. Recaudan fondos en el mercado inmobiliario, fondos de pensiones, seguros, fondos mutuos y fondos bancarios. Asisten a sus clientes —muchos de dudosa solvencia económica y financiera— a obtener capital mediante la emisión y venta de valores en los mercados de capitales. También ofrecen servicios consultivos a compañías interesadas en fusiones y adquisiciones, y actúan como agentes intermediarios para el *market making*, obteniendo grandes beneficios "de la arriesgada especulación con el dinero del contribuyente en el mercado de derivados no regulados que siguen expandiéndose" (Harvey, 2010: 183). Son intermediarios que facilitan transacciones de valores y de dinero ajeno.

Explican los especialistas que la combinación entre la banca de inversión e ingreso personal financierizado a través de la banca comercial, fue la causa de la enorme burbuja que creció en los Estados Unidos y en otras partes de la geografía mundial entre 2001 y 2007. La interacción entre la financierización de los ingresos personales con el ascenso de la banca de inversión ha causado una tensión entre liquidez y solvencia para los bancos comerciales, de los que dependen en gran medida las actividades productivas. La crisis de 2007-2008 provocó que varios cayeran en bancarrota, afectando la acumulación real<sup>9</sup>. Es en este contexto que tenemos que ubicar el crecimiento del mercado turístico-inmobiliario en BCS.

#### *1.3.4. La intermediación financiera*

La posibilidad de obtener ganancias por medio de los mercados abiertos de capital desató un frenesí inmobiliario. Entre más demanda hay de algo se generan más préstamos para satisfacer la demanda, y entre más préstamos mayor demanda. Eso se ha traducido a más intereses que juegan en el mercado de valores y al crecimiento de la deuda que causó la crisis. Los mercados abiertos de capital son vehículos para la actividad especulativa. Permiten hacer apuestas financieras manejando el riesgo y presentan a los bancos nuevas oportunidades de ganancias

---

<sup>9</sup> Ejemplo de ello es la quiebra del gran banco de inversión *Merrill Lynch*, que fue adquirido por la mitad de su valor real por *Bank of America*; la compra de *Goldman Sachs* por Warren Buffet (principal accionista de Coca Cola); la compra de *Lehman Brothers* por la compañía inglesa de servicios financieros *Barclays PLC*. Varios bancos de inversiones fueron absorbidos por los bancos comerciales.

(Harvey, 2004 y Lapavitsas, 2009). Su crecimiento involucra principalmente acciones, bonos, fondos de inversión alternativa o de alto riesgo (*hedge funds*)<sup>10</sup> y fondos de inversión que se alimentan del flujo de dinero real que proviene de los fondos de pensiones, seguros, títulos de hipotecas y demás fondos bancarios. El precio que los bancos e instituciones financieras le dan a esos valores resulta del descuento de pagos futuros, usando la tasa de interés (ajustada al riesgo) como referencia (López, 2008).

La desregulación financiera propició la liberalización financiera y esto generó competencia entre instituciones bancarias y no bancarias que han ido adquiriendo cada vez más importancia como agentes financieros especializados en la recolección y distribución de capital ficticio. La competencia los conduce a tomar mayores riesgos para maximizar sus ganancias y los beneficios financieros son generados por los intereses y los honorarios cobrados por servicios derivados de la creación de valores colateralizados. Es decir, de obligaciones de deuda que están respaldados o asegurados por activos específicos o por una serie de flujos de liquidez, es decir, dinero ocioso disponible (en Lapavitsas, 2009: 62). Son vendedores de valores, liberados de regulaciones y licencias para practicar estas actividades, y son quienes crean la inestabilidad financiera al ser los que generan y distribuyen el riesgo financiero<sup>11</sup>.

En el circuito del mercado secundario se crearon mecanismos e instrumentos financieros como la titularización y empaquetamiento de deudas hipotecarias para venderlas en los mercados financieros. "Estos mecanismos e instrumentos (fondos de pensiones, fondos mutuos, ó, fondos bancarios, *hedge funds*, sociedades de inversión, etc.) permiten movilizar cotidianamente y en tiempo real, una enorme masa de capitales de diversa procedencia hacia los más variados destinos" (De Mattos, 2007: 85). Se crearon para ello nuevas sociedades financieras e instituciones no bancarias, compañías financieras que recaudan fondos en el mercado monetario para comprar activos titularizados. Estas intermediarias financieras facilitaron la creación de un mercado hipotecario secundario, la venta de deuda garantizada, —

---

<sup>10</sup> Activos que entran al mercado bajo la forma de derivados hipotecarios protegidos, a los que tuvieron acceso los bancos comerciales (Vázquez Barquero, 2008). El derivado es un acuerdo entre dos partes que tienen un valor determinado por el flujo del precio de otra cosa. La ganancia subyacente consiste en el valor de las acciones, *currency*, tasa de interés, por ejemplo. Como se puede asegurar cualquier derivado, la escala de posibilidades de derivativos es interminable. Los derivados pueden ser usados para adquirir riesgos deliberadamente, para ocultarlos, protegerse contra riesgos y reducir las pérdidas potenciales.

<sup>11</sup> En el apartado 3.3 vemos quienes son en BCS y a qué circuitos financieros se integró la región peninsular.

compuesta de retazos de hipotecas empaquetadas en vehículos de inversión estructurados—, y deuda colateralizada, titularización de activos subyacentes. La titularización de hipotecas permitió trasladar los riesgos a otras sociedades financieras y no bancarias, dispuestas a afrontar el riesgo como parte de su estrategia de crecimiento basado en la deuda (Harvey, 2012). La titularización de hipotecas entre 2004 y 2006 permitió que se "parcelaran las hipotecas en pequeños montos que se reubicaron como parte de otras totalidades que a su vez fueron vendidas como nuevos títulos" (Lapavitsas, 2009: 50). Es así como "fragmentos de la deuda *subprime* pasaron a formar parte de títulos en posesión de instituciones financieras alrededor del mundo" (Idem).

Al decidir los banqueros e intermediarios financieros dónde facilitar el flujo de capitales, deciden el rumbo de la sociedad e inciden en la producción del espacio, lo que les confiere un gran poder social. Siendo el mercado inmobiliario un vehículo privilegiado de la especulación, es importante comprender las implicaciones sociales de la formación del entorno construido (Harvey, 2012).

### *1.3.5. La eliminación del riesgo financiero*

Un estudio que hace López (2008) sobre el papel que ocupan los intermediarios financieros en el sistema mundial, demuestra la importancia que ha adquirido el desarrollo de sofisticadas herramientas tecnológicas e informáticas que permiten relajar los márgenes de seguridad que deben regular los riesgos bancarios. A diferencia de otros tiempos, en que se otorgaba crédito a quien demostrara tener solvencia financiera y rendimientos, hoy en día se concede a quien demuestre que su proyecto de inversión tiene probabilidades de lograr el éxito, y de la información que arrojen estas herramientas de cálculo de riesgo sobre el futuro. Quiere decir, que las decisiones financieras que controlan las sociedades se basan en las expectativas de ganancia y en el cálculo de las probabilidades de riesgo. Con el desarrollo de las nuevas tecnologías informáticas los bancos e instituciones financieras ya no se preocupan por evaluar los riesgos porque pueden vender sus activos financieros para deshacerse de él, mientras obtienen ganancias por el pago de intereses (López, 2008: 126-128). Los bancos ya no se ven obligados a registrar los préstamos riesgosos en sus hojas de balance, de manera que sus

indicadores financieros y contables no se ven afectados por las actividades especulativas que promueven. Antes de la crisis no hubo reglas en el sistema financiero que impidieran que las carteras de crédito, particularmente las de alto riesgo (*hedge funds*), pudieran venderse. Pero dispersar el riesgo no significa eliminarlo (Harvey, 2010). La desregulación y liberalización financiera ha alentado las inversiones riesgosas y el oportunismo financiero. Al perderse la capacidad para reunir información que permita evaluar el riesgo sobre una base “relacional” y transferir el riesgo a otros lugares, se ha causado un encadenamiento de deudas desperdigadas en el mercado abierto, provocando que el mercado hipotecario se saliera de control (Lapavitsas, 2009: 66 y Harvey, 2010). Se formó una burbuja crediticia en el mercado hipotecario que involucró a amplias regiones del mundo, entre ellas el noroeste mexicano, especialmente a BCS, que prometía grandes ganancias con el desarrollo de los llamados proyectos turísticos integralmente paneados (PTIP).

La crisis permitió ver los problemas que se gestaron en el sistema financiero, principalmente en los Estados Unidos, e identificar el papel que ocuparon en ellos las intermediarias financieras, las nuevas tecnologías y las innovaciones financieras. El sistema de créditos hipotecarios de los Estados Unidos se extendió a otras regiones del mundo que tomaron al sistema financiero de los Estados Unidos como referente, a través de las políticas financieras impulsadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM).

#### *1.3.6. La crisis inmobiliaria de 2007-2008 y la caída del mercado de la vivienda turística*

El espectacular crecimiento que tuvo el mercado inmobiliario en BCS entre 2004 y 2009 está relacionado con la desregulación y liberalización financiera que condujo a la creación de nuevos instrumentos financieros que facilitaron, por un lado, el flujo de capitales hacia las inversiones para el desarrollo de los PTIP, y por el otro, la compra de la vivienda turística. Fue, sin embargo, un ciclo de crecimiento muy corto para un mercado que le apostaba a un crecimiento de 15 a 25 años, lo que muestra la dimensión del riesgo implícito en su desarrollo. Las economías que se vieron más afectadas por la expansión del crédito hipotecario y su titularización son aquellas que están más integradas a los mercados internacionales (Vázquez Barquero, 2008) como es el caso de Los Cabos.

Muchos especialistas en el tema sostienen que las crisis forman parte de la naturaleza inherentemente inestable del sistema financiero. En tiempos de prosperidad se desarrolla una excesiva confianza, una especie de euforia especulativa que conduce a la expansión del crédito (López, 2008: 124-125). Esto conduce a que los mercados se llenen de capital, pero no de liquidez. Antes de la crisis hubo mucho capital prestable pero debido al apalancamiento<sup>12</sup> que ejercieron las instituciones financieras había poca liquidez en el mercado para cumplir con los pagos (Lapavitsas, 2009: 54). Cuando las intermediarias financieras y los bancos de inversión comenzaron a comercializar la deuda generada por los préstamos hipotecarios que se extendieron a todos los sectores sociales en Estados Unidos, se expandió la crisis provocando una contaminación financiera generalizada.

La crisis se difundió en mayor medida en los países desarrollados que en los emergentes debido a que las intermediarias bancarias y no bancarias no pudieron deshacerse de los títulos que respaldaban las hipotecas basura. La falta de liquidez en el sistema bancario provocó que nuevos capitales migraran hacia negocios que pudieran generar liquidez a corto plazo, como la minería y la energía. De ahí que tras la crisis se haya observado una mayor participación de capitales para la exploración minera en el territorio mexicano (Harvey, 2010 y Caputo Leiva, 2008).

La intervención estatal tuvo sus límites al tratar de resolver la tensión entre solvencia y liquidez que provocó la crisis en el sistema, inyectando liquidez a los bancos, trasladando así el riesgo crediticio al terreno de los bancos centrales (Lapavitsas, 2009: 54). Al involucrar fondos públicos y movilizar recursos sociales para rescatar a los bancos de su insolvencia lo que hicieron es rescatar a los financistas, a los responsables de la crisis (Lapavitsas, 2009: 55). En todo esto, el único dinero real es el que se produce mediante el trabajo:

Los que en última instancia soportaban el peso de las hipotecas en los Estados Unidos eran trabajadores, a menudo de los más bajos recursos. El salario real no se había elevado significativamente a través de la burbuja, ni siquiera para los trabajadores con salarios más altos. De este modo, la fuente de valor que en última instancia validaría tanto a hipotecas como a activos respaldados por hipotecas era patéticamente débil. Sobre esta base precaria, el sistema

---

<sup>12</sup> El apalancamiento es el margen de acción que permite la ganancia que otorga el juego especulativo entre la compra y venta de valores. En el mundo de las finanzas el apalancamiento es alcanzado con los seguros, que funcionan como instrumento financiero negociable que representan el valor de lo asegurado: garantías de deuda. En el apartado 4.3 veremos cómo entran los seguros de títulos de propiedad al circuito financiero en nuestra zona de estudio.

financiero había construido una enorme superestructura de deuda, socavando de modo crítico su propia liquidez y solvencia (Lapavitsas, 2009: 66).

Las crisis financieras y de la economía son comunes, pero lo nuevo de la crisis de 2007-2008 fue su envergadura (Harvey, 2010). Se sabe que el sistema financiero global estuvo al borde del colapso, pero poco se entienden las razones. La crisis forzó a los Estados a adoptar medidas de "austeridad" y condujo a la recesión de la económica mundial. Los bancos contrajeron el crédito y esto se tradujo en el recorte de la producción y de los empleados en las empresas. Se paralizó el sistema financiero y la parálisis se trasladó a la acumulación real (Lapavitsas, 2009: 55) liberándose nuevamente fuerza de trabajo, dispuesta a trabajar bajo condiciones más flexibles.

Para varios pensadores y críticos del sistema financiero como Lapavitsas, Toporowski y Harvey uno de los grandes cuestionamientos que plantea la crisis es el rol futuro que deben desempeñar la intermediación financiera y los bancos en la economía nacional y mundial. Hoy es evidente que los bancos e intermediarias financieras se dedicaron a privatizar los beneficios de la financiarización, sociabilizando los riesgos (Harvey, 2010). Esto coloca en el centro de las discusiones el problema de la propiedad y el control público de los bancos, que ya Hilferding había resaltado en *El capital financiero y la crisis* (1910), proponiendo la sociabilización de la banca. No obstante, "el problema que plantea el sistema crediticio es que por un lado es vital para la producción, circulación y realización de los flujo del capital, al mismo tiempo que es, por otro, el pináculo de todo tipo de especulación y otras formas disparatadas" (Harvey, 2012: 72). De acuerdo a Harvey, la vía que se elija hoy para regular el sistema financiero definirá la futura evolución del capitalismo. El Estado es aún el garante de la solvencia de los grandes bancos y, por lo tanto, de la estabilidad del sistema financiero (Lapavitsas, 2009: 70).

En cuanto al desarrollo del mercado turístico-inmobiliario en BCS, no hay instrumentos políticos que evalúen el riesgo que implica para el territorio apostarle a una actividad basada principalmente en la especulación del suelo y en el riesgo financiero. Es más, el exceso especulativo es visto con benevolencia por una amplia gama de actores políticos y económicos que sostienen que la liberalización financiera ha contribuido al desarrollo financiero general y

por lo tanto al crecimiento de la economía. En BCS la especulación creó expectativas de crecimiento y eso se tradujo en crecimiento real, aunque se limitó al desarrollo de unos cuantos proyectos. Estudios recientes muestran que cerca del 40 por ciento del producto interno bruto (PIB) de BCS proviene de las actividades asociadas al turismo y de éste, cerca del 80 por ciento se le atribuye al sector de bienes raíces (Ángeles et al., 2012: 471)<sup>13</sup>. Cifras que de acuerdo al estudio disfrazan las pérdidas reales. Es decir, que pese al crecimiento del PIB, BCS muestra un sesgo pronunciado hacia una mayor desigualdad, aún siendo uno de los estados de México donde la desigualdad es menos ostentosa —según estudios realizados por del PNUD en 2008—, en comparación con todos los demás estados del país (Ídem). En el siguiente apartado, se analizará de qué manera afecta la apropiación del espacio costero y de los bienes comunes el espacio social de BCS.

#### **1.4 La apropiación del territorio costero y la pérdida de los bienes comunes**

De acuerdo a la teoría social del espacio, el espacio de las prácticas sociales es el lugar donde estalla la contradicción entre el valor de uso y el valor de cambio, es decir, entre la necesidad y el lucro. La desigualdad se plasma en el terreno y pone en evidencia estas contradicciones, permitiendo reconocer la dinámica del capitalismo en su desplazamiento en el entorno construido. La producción del espacio turístico-inmobiliario crea mundos contrastantes, imágenes vivas de la desigualdad: enclaves turísticos residenciales extendidos como ciudades jardín privadas a lo largo del árido litoral por un lado, y la periferia donde vive hacinada la fuerza de trabajo que los construye y sostiene, por otro.

El negocio turístico-inmobiliario se sostiene principalmente de la creación de capital ficticio, pero para reproducirse a través del espacio absorbe territorio, recursos naturales y fuerza de trabajo que a su vez son transformados para ser integrados al proceso. Mientras crece la demanda de dinero a través de la actividad turística-inmobiliaria decrece la pila de recursos naturales y aumenta la desigualdad. La apropiación de los bienes naturales y de uso común en

---

<sup>13</sup> Agrega el estudio, que debido a que gran parte de los ingresos que se generan de las actividades asociadas al turismo están conectadas con el exterior se filtran muchos de los ingresos generados hacia el exterior, complicando el análisis acerca de los impactos de estas actividades en la economía estatal.

los que se sostiene la vida cultural y productiva de los habitantes de un lugar y de los ecosistemas, mina las posibilidades de aprovecharlos para el beneficio de quienes habitan el territorio.

El capitalismo en su fase neoliberal ha articulado lo que describe Harvey (2004) como el nuevo régimen de acumulación por desposesión, un nuevo proceso de colonización y apropiación de recursos, espacios y bienes comunes, mediante

la mercantilización y privatización de la tierra y la expulsión forzosa de las poblaciones campesinas; la conversión de diversas formas de derechos de propiedad –común, colectiva, estatal, etc.– en derechos de propiedad exclusivos; la supresión del derecho a los bienes comunes; la transformación de la fuerza de trabajo en mercancía y la supresión de formas de producción y consumo alter- nativas; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de activos, incluyendo los recursos naturales; la monetización de los intercambios y la recaudación de impuestos, particularmente de la tierra; el tráfico de esclavos; y la usura, la deuda pública y, finalmente, el sistema de crédito (Harvey, 2004: 113).

La propiedad estatal, lo público, lo común y el acceso abierto a los espacios y recursos naturales se convierten en objetos expropiables y privatizables que se integran al circuito del mercado mundial. Una de las grandes tragedias de nuestro tiempo es precisamente la intensificación de los procesos de desposesión y privatización de espacios y recursos naturales, ampliamente documentados en los últimos 30 años. La neoliberalización ha construido todo un cuerpo teórico e ideológico sobre los beneficios de la privatización y liberación de los derechos de propiedad sobre recursos que tradicionalmente han sido aprovechados colectivamente (Harvey, 1990, 2004 y 2012; Ricoveri, 2011, Helfrich, 2008; Prudham, 2007). La desigualdad implica distribución de costos sociales y ambientales que deben asumir los más pobres y marginados, provocando conflictos por el justo reclamo del acceso y uso de los recursos naturales, la destrucción de la naturaleza y el reparto de los beneficios. Abordar los conflictos socio ambientales y ecológicos distributivos nos conduce al campo de estudio de la ecología política (Martinez Alier, 2004), disciplina que tiene su origen principalmente en la economía política, la geografía y la antropología. La ecología política sostiene que el patrón de uso y acceso a los recursos naturales, así como la distribución de los costos ambientales del crecimiento depende de las relaciones de poder que se entretienen en el espacio histórico. Distribución que precede a las decisiones de producción y que se ordena social y

geográficamente, puesto que "no hay producción sin distribución" (Op.cit: 43). De acuerdo a este planteamiento, el desarrollo del proyecto de FONATUR, Escalera Náutica Mar de Cortés, suponía la adopción de acuerdos respecto a quién asumiría los costos y beneficios del crecimiento propuesto.

Para comprender cómo se despliega el capitalismo financiero en la geografía peninsular, apropiándose del territorio y desplazando las actividades productivas tradicionales, se explica en las siguientes líneas qué se entiende por bienes comunes y cómo el nuevo régimen de acumulación por desposesión integra el territorio y los bienes comunes al mercado inmobiliario haciendo uso del neoliberalismo como cuerpo teórico que sustenta las políticas privatizadoras.

Las ciudades han sido siempre centros de desarrollo geográfico desigual, pero hoy en día este proceso prolifera y se intensifica al dejar de ser el medio urbano el espacio de la ciudad para transformarse en el espacio social total (Lefebvre, 1974). En BCS, los espacios naturales que se habían mantenido relativamente al margen de la dinámica del capitalismo, simplemente existiendo, son integrados a la urbanización como espacios de ocio por medio del turismo, teniendo como resultado el crecimiento de la zona costera que colinda con el litoral en detrimento de otras áreas que se organizan en función de estos espacios privilegiados. Los paisajes, las playas, el acceso al mar y sus recursos, los servicios ambientales que brindan a las personas los ecosistemas costeros y el agua se convierten así en espacios y recursos de uso exclusivo para quienes pueden pagar un precio alto por ellos. Todos estos bienes comunes, producto colectivo de las personas que han habitado tradicionalmente los lugares, son aprovechados por la industria turística e inmobiliaria que los capitaliza comercialmente, extrayendo de ellos rentas monopólicas (Harvey, 2012).

Los bienes comunes no existen sin la valoración que hagan de ellos las comunidades de personas, por lo tanto, deben de ser considerados en su contexto social. Son la herencia natural, social y la riqueza cultural de la colectividad, lo que entreteje la red en la que se gestan los procesos productivos, reproductivos y creativos de la humanidad y de las colectividades (Delgado, 2011). Como tales son el sostén de la vida social y productiva y una expresión de las relaciones sociales basadas en la copropiedad, la coresponsabilidad y el cobeneficio (Helfrich y Hass, 2008). Los bienes comunes no deben ser considerados como un tipo

particular de cosas, de activos y de procesos sociales. No son "algo que existió en otro tiempo y que se perdió, sino algo que se sigue produciendo continuamente" (Harvey, 2012: 121). Aunque sigan siendo producidos por el trabajo colectivo, "el problema es que siguen siendo continuamente expropiados por el capital en su forma mercantilizada y monetizada" (Ídem). Su apropiación por el capital significa la destrucción del vínculo entre la colectividad y la herencia colectiva, y de las formas no lucrativas de la solidaridad social y soporte mutuo (Harvey, 2012).

La variedad y número de bienes comunes corresponde en su mayoría a tres categorías generales que se pueden distinguir entre estacionarios y no estacionarios, materiales e intangibles (Helfrich y Haas, 2008):

- a) Los regalos de la naturaleza, que son los elementos naturales del subsuelo, de la tierra y del territorio, entre ellos los bienes comunes globales como la calidad del aire y del agua del mar.
- b) Las creaciones materiales, que son los recursos compartidos que una comunidad construye y mantiene. Generalmente se trata de bienes públicos;
- c) Los bienes y creaciones intangibles, llamadas "economías de regalo", como la ciencia y otros saberes construidos históricamente (Helfrich, 2008: 30), como la tranquilidad social, la calidez y amabilidad de una cultura.

Por otro lado Harvey (2012) distingue entre espacios y bienes públicos, y los bienes comunes. En este contexto, los espacios y bienes públicos urbanos han sido siempre objeto del poder estatal y de la administración pública y no constituyen necesariamente un bien común, aunque si contribuyen a las cualidades del bien común. En las zonas urbanas, por ejemplo, las playas y paisajes se convierte en un bien común cuando las fuerzas sociales se apropian de ellos, los protegen y los mejoran para el beneficio compartido (Harvey, 2012). En cualquiera de los casos, el Estado no es su dueño. Su deber es resguardar lo que es de todos y participar en su gestión, no apropiarse de ellos y facilitar su venta al ponerlos a la orden de las fuerzas del libre mercado.

Los bienes comunes en que se concentra el presente estudio son aquellos que son apropiados por la industria turística e inmobiliaria: los bienes naturales estacionarios —ecosistemas marino-costeros y su productividad, las playas y los paisajes— y el agua como un bien natural no estacionario y los bienes de uso público como los accesos a la zona federal marítimo

terrestre (ZFMT) y al mar, del cual dependen los pescadores para realizar sus actividades. Se toman en cuenta los bienes intangibles como la tranquilidad social y la riqueza cultural que se ofrecen en el mercado como cualidades de la territorialidad sudcaliforniana.

Hay varias formas en que un recurso de uso común se privatiza. Puede suceder de maneras muy simples y familiares, como el otorgamiento de concesiones para el aprovechamiento exclusivo del agua o de la ZFMT. La compra de tierras implica la privatización del paisaje y de caminos tradicionalmente usados por los habitantes del lugar. Pero también hay formas más sofisticadas de privatizar un bien común, como puede ser la mediación de tecnología en el manejo y suministro de un recurso de uso común como el agua (Bakker, 2007). Debido a que el agua es un bien escaso en BCS, la planeación de la desalinización del agua de mar se ha convertido en una condicionante para el desarrollo de PTIP mayores a 150 hectáreas. Al mediar la tecnología en la transformación del recurso se convierte en un recurso de propiedad y uso privado. En el caso de la tierra, si bien no es un recurso que se pueda extraer para ser consumido en otra parte, para transformarla en un producto para el mercado, media la tecnología para colocarla como mercancía en el mercado inmobiliario, así como en los procesos de construcción de infraestructura, con lo que la tierra, con todas sus cualidades, se convierte en un producto de uso exclusivo para los nuevos inversionistas del sector turístico-inmobiliario y los consumidores de la vivienda turística.

Tratar ciertos elementos de la naturaleza y cualidades culturales como bienes comunes nos remite a la delimitación de la zona de estudio, porque son las cualidades que distinguen el territorio y los bienes comunes las que permiten integrarlos a los circuitos de flujo de capitales a través del negocio turístico-inmobiliario. La cultura se objetiva en su relación con el territorio, comprendiendo el territorio como el espacio que se construye socialmente y que se valoriza a través del tiempo. De acuerdo a la socióloga Lorella Castorena (2003) el territorio es la forma en que la cultura objetiva el espacio. Por lo tanto, cuando se hace referencia al territorio se entiende que es la suma de los recursos naturales y cualidades ambientales que son integradas a la vida de las personas que en él habitan.

La región, en cambio es una configuración territorial. Las regiones *a priori* no existen, señala Castorena, son un "constructo que nos remite a una construcción política por un lado, y por

otro, a una construcción histórico cultural" (2003: 21). La región representa una unidad territorial y es el resultado de una construcción a partir del poder político y económico, lo que da lugar a la región en términos geopolíticos y geoeconómicos, pero también, de acuerdo a Castorena, una región es el resultado de una lenta y continua construcción histórico cultural. El criterio básico de una región depende de las relaciones que se analicen, de cómo ese conjunto de relaciones se estructuran, integrando lo global y lo local para configurarla. La región que aborda el presente estudio comprende la zona costera, entendida como unidad territorial con su propia historia y dinámica política y cultural, que es integrada a la economía mundial a través de su urbanización turística.

El espacio histórico o instrumental expresa las formas de apropiación, dominio y control social (Harvey, 1990), y muestra cómo se despliega el poder en el territorio. En las secciones anteriores se analizó cómo el nuevo régimen de acumulación flexible o neoliberalismo que adoptó el capitalismo moderno para reproducirse en el espacio mediante la desregulación y liberalización financiera integró el mercado del suelo y la urbanización turística de BCS a los circuitos financieros de la economía global. Además de la dominación financiera, para favorecer este proceso, las fuerzas del capital han recurrido a distintos mecanismos de apropiación y privatización.

En BCS la turistización ha sido el proceso mediante el cual se ha neoliberalizado la naturaleza para modernizar el territorio e integrarlo a la economía mundial. Paulatinamente se han reforzado las leyes que permiten crear derechos de propiedad sobre recursos de libre acceso o que habían sido manejados a través del tiempo para el beneficio colectivo, abriendo nuevas oportunidades de lucro para el capital. Las grandes propiedades de tierra que se extienden a lo largo de los litorales no habían sido explotadas porque no tenían valor de cambio en el mercado. Hoy en día se remunera la apropiación del suelo mediante los títulos de propiedad. Lo mismo sucedía con el agua. Mientras no tuvo un uso utilitario para la producción en la zona costera, las reservas de los acuíferos eran usadas exclusivamente para la actividad agrícola, ganadera y urbana. La disponibilidad de grandes cantidades de agua son indispensables para poder desarrollar los PTIP, porque sin ella no podrían crearse los campos de golf y la imagen de oasis costero. No es solamente gracias a las playas que el suelo costero

adquiere un valor agregado. Sin el agua no existirían los campos de golf, las albercas, las áreas verdes y el confort que ofrecen los PTIP a sus huéspedes y residentes. Gracias al agua los promotores y especuladores obtienen grandiosas ganancias del suelo.

Como expresa Martínez Alier, "los pobres venden barato no por elección, sino por falta de poder" (2004: 50). Mediante la turistización el territorio peninsular se convirtió en un producto exportado y vendido fuera del territorio para ser consumido *in situ*.

El mercado de los *baby boomers*<sup>14</sup> detonó el crecimiento turístico-inmobiliario a partir del siglo XXI. Las condiciones de desarrollo geográfico desigual entre México y Estados Unidos ha facilitado la compra de vivienda turística en la playa, impensable en su propio país debido a los altos precios. Los excedentes disponibles en Estados Unidos en forma de ahorro y créditos compensaron la falta de capitales que había en BCS. Para consumir la tierra en el lugar, se necesita desarrollar infraestructura que crea valor de uso, y para eso se ha empleado a la fuerza de trabajo proveniente de las zonas más empobrecidas del país. Las transacciones mercantiles y crediticias que colocaron el suelo urbanizable en el mercado parecieron aliviar los problemas de sobreacumulación de activos y de fuerza de trabajo. Pero el auge de la urbanización turística en BCS duró muy poco, especialmente en La Paz y las zonas más remotas como Loreto y Mulegé, que a diferencia de Los Cabos tienen su propia dinámica económica al margen del mercado turístico-inmobiliario. No obstante, como expresa Harvey, "el recurso al sistema de crédito vuelve a los territorios vulnerables a los flujos de capital especulativo y ficticio, que pueden tanto estimular como minar el desarrollo capitalista e inclusive, como sucedió recientemente, pueden ser usados para imponer salvajes devaluaciones en territorios vulnerables" (Harvey, 2004: 104). La destrucción del hábitat y de los paisajes, así como la fragmentación cultural, devalúa los territorios en el propio mercado turístico. Tras la crisis de 2007-2008 grandes extensiones de tierra que fueron compradas, cercadas y parceladas para urbanizarlas han quedado abandonadas. En varios casos los bancos —quienes finalmente se quedaron con la deuda que los inversionistas contrajeron y no pudieron pagar porque no había compradores—son quienes ostentan ahora los títulos de propiedad y en muchos casos no pueden deshacerse de las propiedades porque aun no hay compradores. Tal es el caso de una

---

<sup>14</sup> Término utilizado para describir a las personas nacidas en los países anglosajones durante el periodo de la posguerra (1946-1965) que experimentaron un repunte de en las tasas de natalidad.

propiedad de casi 4 mil hectáreas entre Cabo Pulmo y La Ribera (Cabo del Este) donde se planea la construcción del megaproyecto Cabo Dorado. Actualmente el dueño de la propiedad es el banco Sabadell. Otro ejemplo es la propiedad de 1,600 hectáreas en el Zacatón y Piedras Bolas (Cabo del Este) hoy propiedad del Banco Financiero y de Ahorro de España y las 504 hectáreas donde se desarrolló parte del PTIP Paraíso del Mar (La Paz) hoy propiedad de HSBC México por un adeudo de casi 150 millones de dólares.

Cualquier tipo de propiedad expresa una relación social, ya sea propiedad privada o recursos de uso colectivo<sup>15</sup>. En el caso de las grandes propiedades cercadas y abandonadas, lo que expresan es que no hay relación alguna con los que habitan el territorio. En el proceso de acumulación de capital mediante la urbanización turística los habitantes del lugar han sido víctimas de la desposesión de sus tierras, de sus modos tradicionales de vida, de sus playas, del derecho a pescar, del agua y sus paisajes. En cuanto a la práctica espacial, la acumulación por desposesión puede ser analizada desde cuatro aspectos interdependientes, en los que "cada dimensión [lo concebido, lo vivido y lo percibido<sup>16</sup>] actúa sobre las demás, formando una construcción social siempre en cambio" (Harvey, 1990: 245):

1. La apropiación del espacio explica la forma en que el espacio es ocupado y significa el despojo de los medios de vida, de la historia, la cultura y la forma de relación social tradicional para darle lugar a la acumulación de capital, ya sea de forma legal o ilegal. Busca responder a la pregunta de quiénes se benefician con los procesos de conversión de derechos de uso común por derechos de propiedad privada de la tierra y bienes comunes (Harvey, 2010: 202). Quitarle a las personas medios de subsistencia beneficia también al capital porque se encrucecerse las necesidades de consumo de las personas que ya no cuentan con los medios de subsistencia que tenían antes.
2. La capacidad de acceso y de distanciamiento actúa como barrera o defensa contra la interacción humana. Controla las relaciones sociales y la división de clase, determinando el

---

<sup>15</sup> La Constitución Política mexicana define los tipos de propiedad reconocidos en el país: pública, privada y colectiva (de ejidos y comunidades agrarias). Al interior de ejidos y comunidades se reconocen derechos particulares sobre los solares urbanos y sobre las parcelas agrícolas, mientras los bosques y los pastos son reconocidos como recursos comunes. La legislación agraria estableció también la propiedad pública del agua y de los recursos del subsuelo. (Merino, 2008:182)

<sup>16</sup> Véase apartado 1.1.

uso exclusivo de bienes y servicios. La formación de guetos turísticos permite ver claramente el uso exclusivo que se mantiene de los espacios con frente de playa, vigilados constantemente para garantizar el distanciamiento entre los ricos y los pobres (que se perciben como una amenaza a la seguridad) y el uso exclusivo de playas y paisajes que prometen estas urbanizaciones.

3. El dominio del espacio, muestra "la forma en que individuos o grupos dominan la organización y producción del espacio, ya sea por medios legales o extralegales" (Harvey, 1990: 246), a fin de ejercer un mayor grado de control sobre las tensiones que crea la apropiación y el uso exclusivo del espacio. Se imponen nuevas formas de autoritarismo a través del cercamiento, la vigilancia privada y la militarización. Ejemplo de ello es la nueva policía federal, la *gendarmería*, creada en 2014 por el gobierno federal con el propósito específico de cuidar las inversiones privadas y velar por el mantenimiento de los ciclos productivos. "La protección neoliberal de los derechos de la propiedad privada y sus valores se torna en forma hegemónica de la política" (Harvey, 2012: 63).

4. La producción del espacio, examina el surgimiento de nuevos sistemas (reales o imaginados) del uso de la tierra, el transporte, las comunicaciones, la organización territorial y la manifestación de nuevas modalidades de representación del espacio (Harvey, 1990).

El gran conflicto que plantea la acumulación por desposesión es el carácter incuestionable del propósito individual de maximización de los beneficios. Para Harvey el núcleo del problema que plantea el uso y la apropiación de los bienes comunes reside en el carácter privado de los derechos de propiedad y el poder que confiere este derecho de apropiarse del trabajo y del producto colectivo de otros (Harvey, 2012). El problema rebasa la simple cuestión de mantener o no los bienes comunes. La naturaleza de los bienes comunes y las posibilidades de encontrar una solución a su apropiación y uso exclusivo cambia según la escala desde donde se trate de resolver el problema. Lo que puede funcionar a escala local puede no funcionar a escala global.

Como puede deducirse de lo anterior, la creación de PTIP y demás comunidades turísticas residenciales cerradas, significa el impulso de un modelo de desarrollo económico que devora cualquier otra alternativa de desarrollo, incluso de crecimiento económico. Se desarrollan y se produce crecimiento en algunas áreas de la zona costera en detrimento de todo lo demás,

creando una profunda desigualdad y fragmentación social. Los bienes de uso común se concentran en los nuevos espacios creados para las clases privilegiadas y se forma una tajante línea divisoria entre quienes construyen y sostienen con su trabajo los nuevos espacios de la opulencia y los que gozan de ellos. A cambio de las grandes extensiones de tierra que habitaban tradicionalmente, en el mejor de los casos, se les ofrece la posibilidad de hacerse de una pequeña y modesta casa de interés social en los márgenes de la ciudad. La urbanización turística promueve así también la construcción de las viviendas de interés social y activa el negocio de la construcción para la clase trabajadora. Es así que impulsadas por el auge del mercado turístico-inmobiliario y el crecimiento demográfico entran las constructoras de vivienda popular como Decope, Homex y Casas Geo a BCS. Mientras tanto, las propiedades cercanas a las playas y las playas mismas se han vuelto cada vez menos accesibles para los habitantes del territorio y para quienes llegan a trabajar en la construcción de estos espacios de uso exclusivo considerablemente desnacionalizado. La usurpación, a veces hasta violenta, de los bienes comunes significa un cambio abrupto en las condiciones de producción. La desposesión de los pobladores de sus medios tradicionales de vida —una combinación de pesca y ganadería que necesitan del acceso a playas y a grandes extensiones de tierra para que pueda pastar el ganado— los vuelve dependientes de un empleo, integrándolos a la vida urbana. Este proceso que se ha vivido en otras regiones de México y del mundo en épocas anteriores es un proceso reciente en BCS, que inicia con la turistización del territorio en la década de 1990 pero que se intensifica en el siglo XXI. Antes de eso se explotaban los recursos naturales y se ordenaba el territorio de acuerdo a otros fines económicos.

Desde la expulsión de los jesuitas en 1767-1768, la Península californiana no había sido una zona colonizada mediante la ocupación territorial, a excepción de algunos lugares específicos como Santa Rosalía, con el auge minero. Al no ser apta la tierra costera para la agricultura extensiva y la ganadería intensiva, no había interés en ocuparla más que para la instalación de campos pesqueros. La ganadería extensiva y la pesca ribereña se han mantenido por generaciones como las principales actividades de subsistencia, y en algunas zonas la agricultura. De acuerdo a León Ávila (2011), basándose en datos proporcionados por el Banco Mundial, el traspaso de tierras colectivas a proyectos de inversión privada en desarrollos

inmobiliarios y turísticos ha significado para México el éxodo de más de 6.5 millones de campesinos.

Los Centros Turísticos Integralmente Planeados (CIP) de FONATUR nacen en los años setenta como proyectos estratégicos promovidos por el BM y el BID para ordenar nuevas urbanizaciones (Rodríguez González, 2009). Los países del sur, más empobrecidos, ofrecen al capital un escenario político y legal más flexible para la apropiación del territorio y de los recursos naturales. El Estado, necesitado de impulsar actividades productivas que generen crecimiento económico, se convierte además en el principal promotor de este tipo de proyectos, al invertir recursos públicos en crear la infraestructura y servicios que necesita el capital privado (Blázquez, et al, 2011), además de facilitar el acceso a fuerza de trabajo subcontratada. Al igual que en otras regiones turísticas, BCS es un foco de atracción de mano de obra barata que se desplaza desde otras zonas del país en busca de empleo. Fuerza de trabajo devaluada que se puede contratar con la misma facilidad con la que se despide y que es utilizada por actores políticos que ansían un puesto de elección popular, que a cambio de exigir su voto les conceden tierras que ocupar y la promesa de dotarlos de servicios públicos (agua, electricidad y recolección de basura). Frecuentemente se trata de asentamientos irregulares en zonas de alto riesgo y la promesa de brindarles agua y demás servicios sólo se cumple durante el periodo electoral<sup>17</sup>.

La velocidad del crecimiento experimentado entre 2004 y 2009 causó el desplazamiento sistemático de las poblaciones locales de la zona que colinda con las playas; la pérdida del acceso a las playas; la creciente competencia de la pesca deportiva en detrimento de la pesca ribereña; la amenaza constante de no disponer más de agua y la destrucción de ecosistemas prioritarios para el mantenimiento de la vida. Todas estas se convirtieron en situaciones comunes.

Aunque los capitalistas y los gobiernos afirmen que la economía es ahora más dinámica, desplegando una serie de datos estadísticos que parecen confirmarlo, lo cierto es que el costo social y ambiental que se paga por sostener el crecimiento que promueven es muy alto.

---

<sup>17</sup> Estos casos han sido muy comunes en la zona de Los Cabos, donde se ha experimentado el mayor crecimiento demográfico en la región.

Medido en términos de crecimiento del PIB, hay crecimiento (y de hecho cada vez menos), pero también hay más pobreza, más desempleo, más degradación ambiental y una desigualdad creciente. El principal argumento para seguir promoviendo el desarrollo de estos megaproyectos, que de acuerdo al discurso político son el motor del desarrollo en el estado, es la generación de empleos. Aunque no se precise cuántos —menos aún se menciona los que se pierden—, ni qué tipo de empleos son, ni el monto de los salarios y las prestaciones, basta ese argumento para liberar el territorio y los bienes comunes a las fuerzas especulativas del mercado inmobiliario.

De acuerdo a Carol Smith, desarrollo y subdesarrollo son distintas caras de la misma moneda y su coexistencia permite un ajuste económico relativamente estable (Smith, 1991: 90). Núcleo y periferia se desarrollan en función del mercado. Se crean regiones interdependientes en las que el área núcleo de un lugar como Cabo San Lucas y San José del Cabo se convierten en la periferia de un mercado externo, como California (EUA).

Frecuentemente los economistas ortodoxos encubren con argumentos sobre "las fallas del mercado" o "las externalidades del desarrollo" los conflictos ecológicos distributivos provocados por el desarrollo desigual, o disfrazan tras el discurso del desarrollo sostenible o el discurso "verde" de la modernización ecológica las contradicciones entre la economía y la ecología (Martínez Alier, 2004). ¿Qué soluciones se proponen desde la ecología política y la geografía crítica para resolver las contradicciones entre la economía y la ecología, entre el crecimiento y la desigualdad? ¿Es posible mantener los bienes comunes al margen del mercado como propone Ricoveri (2011)? Para Harvey la contradicción interna del capitalismo puede resolverse precisamente desde donde se hace visible, en el desarrollo geográfico desigual, desde donde se crean las fracturas para transformar el espacio, y para ello, como se mencionó anteriormente, hay que redefinir el código de lectura del espacio producido.

El mantenimiento y reforzamiento de los bienes comunes, colocarlos en el centro de la acción colectiva significa proteger el ámbito de lo común y reforzar los lazos sociales frente a los procesos de privatización y mercantilización que fragmentan el espacio. El debate acerca de los recursos colectivos pone en el centro los problemas de cómo está constituida la sociedad (Helfrich y Haas, 2008). Su defensa significa la defensa de los derechos asociados a ellos y al

estilo de vida que representan, y reactualizan el debate sobre la construcción de un mundo alternativo al del paradigma del mercado (Ricoverti, 2011). Defender y mantener los bienes comunes nos coloca frente a cuatro aspectos que son fundamentales: 1) su control y manejo; 2) el acceso a ellos; 3) velar por la producción y reproducción de los procesos naturales que los sostienen; y 4) gestionar la distribución de los beneficios.

Ninguno de estos aspectos interesa a los intermediarios financieros que se benefician con las rentas que extraen del suelo en BCS. Son cuestiones que deben ser identificadas y abordadas por quienes habitan el territorio, incluyendo a quienes se dedican a la producción real de los espacios turísticos residenciales, quienes los construyen. La desterritorialización diluye y fragmenta las identidades y los lazos sociales que se han entretejido a lo largo del tiempo alrededor de los bienes comunes. Destruye y fragmenta el espacio natural y social a cambio de algo que sirve en muchos casos únicamente a la especulación.

## **Reflexiones finales**

La desregulación y liberalización financiera que inició en la década de los años ochenta condujo a la financiarización de la economía y al predominio del poder financiero, reorganizando a las sociedades y ejerciendo nuevos mecanismos de ordenamiento y control de los territorios. La apertura del mercado de la vivienda turística en BCS ha significado la apertura al mercado inmobiliario, que es un medio privilegiado para la valoración de los capitales financieros, y con ello, de la intermediación y especulación financiera. La urbanización turística de BCS permite hacer una lectura de la participación del capital financiero en la economía de la entidad y de la consolidación de un nuevo régimen de acumulación de base territorial, que de no regularse puede ahogar en poco tiempo cualquier posibilidad de aprovechar el territorio costero para otras actividades productivas, incluyendo el turismo.

Si bien, el desarrollo inmobiliario crea circuitos secundarios de acumulación que redundan en el crecimiento de las economías locales, se trata de ciclos muy cortos, mientras que los impactos sociales, ambientales y económicos que causa son muy altos. El auge de la vivienda

en Estados Unidos duró cinco años, lo mismo que el auge inmobiliario de la vivienda turística en BCS. Cuando comenzó la caída en Estados Unidos en 2004 inició la subida en BCS. Aunque se trata de mercados diferentes, el primero orientado a la clase trabajadora de Estados Unidos y el segundo a una clase social con mayores ingresos que podía invertir en una segunda residencia, ambos mercados fueron alimentados por la expansión del crédito hipotecario y la titularización de la deuda de la vivienda. El capital financiero que se creó con la expansión del crédito hipotecario en los Estados Unidos se trasladó a otras regiones geográficas y una de ellas, como se ha dicho, fue el noroeste mexicano, especialmente BCS.

La globalización financiera y el neoliberalismo han abierto el territorio peninsular a la reproducción del capital facilitando la producción de nuevos espacios. En este proceso todo se vuelve privatizable, los bienes y espacios públicos, los recursos y espacios naturales, los servicios ambientales que brindan los ecosistemas, la tranquilidad social y la riqueza cultural. Todo ello producto de la historia del lugar y fruto de la colectividad. Estos bienes comunes son apropiados por la capacidad de comprarlos con dinero ajeno que se encuentra en el sistema financiero en forma de créditos. Los inversionistas compran extensas propiedades con dinero que viene en última instancia de los ahorradores y de la creación de valores respaldados en activos ajenos. Reciben esos créditos por la capacidad que tienen de demostrar que obtendrán altos rendimientos y esa capacidad se basa en las cualidades del territorio y la política económica que pone a su disposición los bienes naturales y culturales del territorio.

Para poder comprender las contradicciones y conflictos socio ambientales que crea la producción del espacio turístico-inmobiliario en BCS, es importante reconocer primeramente la participación del capital financiero y la creación de capital ficticio en el proceso. A partir de ahí se puede examinar qué de la urbanización turística proyectada corresponde a planes de construcción reales y qué de ello es especulación. A continuación se analiza el proceso histórico de apertura al mercado inmobiliario a través de la turistización del territorio y la articulación de las políticas económicas y de ordenamiento territorial que facilitaron ese proceso.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA TURISTIZACIÓN A LA CONSOLIDACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN LA ZONA COSTERA DE SUDCALIFORNIA, 1950-2014**

Para comprender cómo se proyecta la sociedad global en el territorio costero y cómo se realiza la producción del espacio como mercancía, es necesario hacer una lectura del espacio histórico o instrumental para explicar los cambios políticos que tienen lugar en el territorio para ordenarlo de acuerdo a los intereses dominantes. Para ello se analizan los cambios institucionales y administrativos que suceden en el territorio para facilitar el flujo de capitales y la consolidación de un discurso hegemónico sobre la vocación turística del territorio. Ello permite ver el espacio producido como resultado de las relaciones históricas del poder social y explicar cómo se ordena el espacio, en función de qué y para quién.

En el presente capítulo se analiza el proceso geográfico e histórico para ahondar en la reflexión sobre el sentido del espacio turístico-inmobiliario producido. Para ello se abordan seis temas. El primero explica con mayor profundidad lo que se entiende por "turistización", proceso que permite explicar la valoración turística del territorio y delimitar la zona de estudio para explicar cómo se convierte el territorio costero a partir de la década de 1970 en un producto comercializable en el mercado inmobiliario. Cabe aclarar que la turistización no fue el motor de ese proceso, pero sí lo facilitó, y por lo tanto permite explicar mejor cómo se produce el espacio turístico-inmobiliario.

En los siguientes apartados se hace una revisión histórica de las sucesivas fases de apertura hacia las inversiones turísticas e inmobiliarias que han conducido a la urbanización turística y con ello a la transformación del espacio y paisaje costero en BCS, dividiendo este proceso en tres periodos. Para ello se considera necesario contar con un panorama general de la historia del poblamiento de BCS y de las condiciones que existían antes de la internacionalización de la región para comprender mejor las características particulares de la urbanización turística de

la porción sur del territorio peninsular. Tema del segundo apartado. Las siguientes tres secciones se dividen en tres etapas:

La primera abarca el periodo de 1974 a 1994, tiempo de la expansión de la hotelería mundial en que se abre el territorio a las inversiones turísticas por medio de los Centros Integralmente Planeados (CIP) que promovió el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). Proceso acompañado de una búsqueda de las empresas transnacionales del turismo por desplazarse geográficamente en busca de zonas que les ofrezcan condiciones favorables para el desarrollo de sus actividades.

La segunda etapa abarca los años que transcurren entre 1994 y 2001, tiempo en que se consolida el turismo, principalmente en Los Cabos.

La tercera etapa abarca el periodo de 2001 a 2014, con la reconversión hacia el turismo residencial, incentivado por el crecimiento del mercado hipotecario de los Estados Unidos y la expansión del capital financiero. Etapa en la que el gobierno federal se propuso hacer del "Mar de Cortés" el nuevo ícono del turismo en México y posicionarlo mundialmente.

Por último, en el sexto apartado, se analiza el discurso político que legitima los planes de urbanización turística.

## **2.1. La turistización y la transformación del paisaje costero**

La desregulación y liberalización financiera ha permitido elegir con mayor autonomía los lugares de destino para invertir los capitales que se reproducen a través del sistema financiero, creando una mayor competencia entre los lugares de destino. Frente a esta situación, argumenta De Mattos (2007), cada lugar trata de potenciar su capacidad para atraer los flujos de capital móviles. En este contexto, BCS, y en general el noroeste mexicano, compete mediante la promoción de proyectos turísticos integralmente planeados (PTIP) o "gated beach communities" entre los destinos mundiales de "resort living", aprovechando las ventajas competitivas que le ofrece su posición geográfica como vecina de los Estados Unidos y puerta de acceso al Golfo de California, conocido como el "acuario del mundo"<sup>18</sup>. En este proceso, a

---

<sup>18</sup> De acuerdo a información ofrecida por la Secretaría de turismo en un informe de 2013, México ha perdido competitividad frente a otros destinos turísticos. De estar en la lista de los diez primeros lugares en el mundo

través de su turistización, se ordena el territorio y se construye una imagen de destino turístico para crear una oferta de acuerdo a la demanda inmobiliaria para conformar nuevas ciudades, "enclaves del imaginario" de la ciudad de sol y playa con representaciones de exclusividad, privacidad y seguridad (Rodríguez González, 2009).

La turistización representa un modo específico de neoliberalización del territorio y sus recursos naturales. Es el proceso mediante el cual se construye la infraestructura turística, la imagen y el discurso acerca de la vocación turística del territorio, creando un modelo de desarrollo basado en el turismo. El concepto "turistización" es adoptado por Blázquez y Murray (2010) para explicar el proceso de transformación territorial de las islas españolas Baleares y su conversión como destino de turismo de sol y playa a un destino de urbanización turística. En BCS, copia fiel del producto español, inició este proceso con la apertura económica hacia las empresas transnacionales del turismo en 1970, integrándose con ello el territorio al mercado turístico internacional. El concepto "turístico-inmobiliario" hace referencia a la coexistencia entre un destino de inversiones inmobiliarias alentadas por la actividad turística, donde el suelo adquiere un valor agregado por sus cualidades naturales y ambientales. En el caso de BCS la turistización ha estructurado lo que Blázquez llama en el contexto del *city marketing*, "la arquitectura institucional del capitalismo" (et al., 2011: 7), lo que permitió crear un ambiente propicio para los negocios inmobiliarios ligados al turismo, estableciendo una relación Estado-finanzas que ordena el territorio, la fuerza de trabajo, las leyes, normas y discursos en función de las necesidades turísticas-inmobiliarias. La mercantilización, privatización y acumulación por desposesión, como procesos históricos, son acompañados por procesos sociales y políticos legitimados por el Estado.

Con el argumento de que las inversiones extranjeras son una condición necesaria para atraer flujos de capital que dinamicen la economía, elevar los niveles de empleo y crecimiento, los gobiernos adoptan cierto modelo de competitividad territorial, de acuerdo a las ventajas

---

entre 2000 y 2009, ha quedado hoy fuera de la lista de los países más visitados. El Índice de Competitividad Global (*Global Competitiveness Index*), coloca a México en el lugar número 53 de una lista de 144 países. Entre los aspectos que han contribuido a debilitar la competitividad turística del país, se asocia "la falta de respuestas innovadoras de la oferta del sector respecto a las tendencias que muestran los productos turísticos y los diferentes segmentos, nacionales e internacionales, que participan en este mercado." (SECTUR, 2013)

que pueden ofrecer a estos capitales móviles (De Mattos, 2008; López y Rodríguez, 2010). El avance de la globalización en los años ochenta obliga a adoptar en todo el mundo estrategias de *city marketing* para crear atractivos en cada ciudad, bajo el supuesto que la llegada de turistas y demás visitantes globales impulsaría a través de actividades de comercio, servicios y de la construcción, encadenamientos productivos "que traerán aparejados aumentos de la actividad económica, del empleo y del ingreso, lo cual, por último, redundará en una mejor calidad de vida de los ciudadanos respectivos" (De Mattos, 2006: 58).

La turistización es una estrategia de competitividad que permite reestructurar el espacio físico de la zona costera y que convierte a las ciudades en un soporte publicitario para atraer capitales. En BCS este soporte publicitario, como se dijo, se basa especialmente en la comercialización de los paisajes, de la tranquilidad social, de las playas y del acceso al mar, que incentiva la creación de nuevos espacios urbanizados de sol y playa. Los centros de población de la zona costera se convierten en la periferia de soporte de estos enclaves turísticos residenciales que se erigen como extensas fortificaciones que dividen el mar y la tierra.

Para no dañar la movilidad potencial de las inversiones, los gobiernos municipal, estatal y federal, se ven obligados a asumir los costes en capital fijo, creando así "las condiciones para una dependencia a largo plazo de las políticas públicas con respecto de estos mismos capitales" (Rodríguez y López, 2010: 55). De acuerdo a Rodríguez y López se crean así alianzas sólidas y duraderas de relaciones clientelares entre la administración pública y los agentes del crecimiento urbano (constructores, promotores, banqueros, empresarios y, en gran medida, los sindicatos). Ejemplo de ello es el Plan de Acción elaborado en 2012 para el programa de Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que incorpora a La ciudad de La Paz al Plan de Ciudades Emergentes y Sostenibles en América Latina (ICES)<sup>19</sup>. Programa que impulsa el BID para promover en ellas un desarrollo urbano y fiscal que facilite la apertura al mercado inmobiliario y el acceso a recursos federales para el desarrollo de infraestructura urbana necesaria (GeoAdaptative, 2012).

Para ello los gobiernos han adoptado una serie de medidas legales en materia de suelo, infraestructura, vivienda y medio ambiente para garantizar la reproducción ampliada de los

---

<sup>19</sup> Las ciudades turísticas de Xalapa y Campeche fueron integradas en 2014 al mismo programa del BID.

ciclos inmobiliarios (Íbid: 57). Los gobiernos se convierten así en empresarios y publicistas para los inversionistas y sus proyectos, aunque eso signifique caer en el endeudamiento (Rodríguez y López, 2010).

Siguiendo la teoría social del espacio de Harvey, "si la renta de la tierra y el precio del suelo son las categorías teóricas mediante las cuales la economía política integra la geografía, el espacio y la relación con la naturaleza en la comprensión del capitalismo" (Harvey, 2010: 154), es fundamental analizar cómo el paisaje costero y las playas se incorporan como elemento y paisaje natural al desarrollo del negocio turístico-inmobiliario al conferirle un valor turístico al suelo.

A diferencia del espacio —estructural y dinámico—, el paisaje es algo fijo. Como expresa Milton Santos, es "la materialización de un instante de la sociedad" (1996: 69), "una generalización derivada de la observación de escenarios individuales" (Sauer, 2006: 6). Al igual que el espacio, es una construcción social y una expresión cultural que involucra la percepción parcial del territorio de acuerdo a la valoración que de él se haga, según su utilidad y uso como hábitat. Es por lo tanto un fragmento de espacio y como "la visión del hombre de las cosas materiales está siempre deformada", la tarea del geógrafo, de acuerdo a Santos, "es la de superar el paisaje como aspecto, para llegar a su significado" (Íbid: 65). Como herencia de muchos momentos pasados, el paisaje es el "resultado de sumas y restas sucesivas" (Idem), que muestra la acción antropogénica sobre la faz de la tierra. BCS ofrece al capital financiero paisajes naturales escasamente transformados por la acción del ser humano un recurso cada vez más escaso y demandado en el mundo urbanizado. El valor paisajístico de las playas — como espacio natural, social y cultural— y sus cualidades ambientales confieren un valor agregado a las extensas propiedades de la zona costera. Al ser un recurso no renovable, su transformación en espacio urbano significa su destrucción y pérdida.

La zona costera se concibe en el presente estudio como una amplia región en la que tienen lugar no sólo la interacción entre fenómenos físicos, geográficos, atmosféricos y biológicos, sino principalmente sociales, económicos y culturales relacionados con las funciones naturales y el uso humano de la franja costera. De acuerdo a la literatura consultada, la definición de zona costera no parece ser muy clara y muchas veces se limita a la porción de tierra donde

existe una marcada interacción entre el medio marino y el medio terrestre, es decir el litoral. De acuerdo a la Comisión Intersectorial para el Manejo Sustentable de Mares y Costas en México:

La zona costera es el espacio geográfico de interacción mutua entre el medio marino, el medio terrestre y la atmósfera, comprendido por: a) una porción continental definida por 261 municipios costeros; 150 con frente de playa y 111 municipios interiores adyacentes a estos con influencia costera alta y media; b) una porción marina definida a partir de la plataforma continental delimitada por la isobata de los 200 m, y c) una porción insular representada por las islas nacionales (CIMARES, 2010: 16).

Esta definición, que toma en cuenta las actividades productivas relacionadas al uso de los litorales, fue adoptada en la LGEEPA en octubre 2014 y es la que más se acerca a lo que se comprende en el presente estudio como zona costera.

El turismo de playa es una de las actividades productivas que más aprovecha el litoral como espacio. Tiene su origen en el desarrollo de estaciones marítimas en la Inglaterra del siglo XIX, con fines recreativos y de salud. Su uso se extendió a las zonas del Mediterráneo español trayendo consigo la moda del bronceado y de las actividades acuáticas para quienes deseaban descansar del insalubre y frío ambiente urbano de la Europa Occidental del siglo XIX (Hazbun, 2009 y Beascochea, 2002). Lugares de playa, considerados hasta entonces lugares inhóspitos, se volvieron accesibles y fueron ganado reconocimiento social por las propiedades curativas del ambiente marino-costero. Las estaciones marítimas de veraneo se convirtieron así en centros de baño que fueron urbanizados con proyectos urbanos que representaban la "versión especializada de la ciudad burguesa, vinculada a los modelos de ensanche o suburbios jardín de calidad" (Beascochea, 2002: 182). Una de las particularidades de esas urbanizaciones costeras han sido desde entonces las casas ajardinadas con vista al mar, con amplios espacios naturales y de uso común, equipamiento de lujo, balnearios y hoteles, que de acuerdo a Beascochea, marcan la categoría social del tiempo de ocio. Ese patrón turístico se tradujo con el tiempo en los enclaves turísticos de sol y playa que se desarrollaron en los países del Sur a partir de la década de 1950 y con mayor intensidad en los años setenta.

Las playas son uno de los elementos más dinámicos del relieve terrestre y forman parte del concepto jurídico de la zona federal marítimo terrestre (ZFMT). Como zona de interfaz entre la tierra y el mar, son un espacio cultural y natural donde se establece el contacto entre el

entorno marino y terrestre (Preston, 2004). Como fronteras naturales, las playas son espacios donde puede descansar la mente y el cuerpo. Su uso es muy variado y eso lo hace ser un espacio deseable. En BCS son lugares de valor ambiental, recreativo, náutico deportivo, pesquero, comercial y turístico. Lugares que se integran al espacio urbano como espacios públicos de descanso y de recreación, lo que ha aumentado las presiones por su uso entre ciudadanos, pescadores, turistas y promotores turísticos e inmobiliarios<sup>20</sup>. Entre estos usos cabe destacar que la valoración social y cultural que se hace de las playas como espacios y paisajes naturales y culturales difiere entre los usuarios. Para los pescadores ribereños y los habitantes de los centros urbanos, son lugares de trabajado y de acceso al mar, con un fuerte valor natural y cultural como espacios públicos. En cualquiera de sus variantes, son espacios y paisajes naturales contruidos socialmente, con una fuerte representación simbólica (Preston, 2004), que han generado en BCS su particular proceso de apropiación. Son lugares donde se crea, recrea y mantiene una importante forma de identidad colectiva y personal ligada al territorio. Donde se adquiere un sentido de orden social y se experimenta la ciudadanía. Como espacios y fronteras naturales en México las playas han sido usadas como un recurso de libre acceso y como lugares donde se ha considerado que no hay "nada". Como tales, son moldeados y transformados de acuerdo a intereses particulares.

## **2.2. Viajeros, pobladores y pioneros del turismo, 1950-1974**

Desde su descubrimiento por el mundo occidental en 1535, con la llegada de Hernán Cortés a la fecha, la Península Bajacaliforniana ha sido un escenario destacado de historias de exploración y aventura. Aunque como es de esperarse, los objetivos de los viajeros han variado a través del tiempo, la Península ha sido inspiración de un interés compartido: el deseo de descubrirla y de perfilar su geografía. Interés acompañado por un sentimiento de asombro y fascinación que ha perdurado hasta nuestros días. Tras su descubrimiento siguieron dos siglos

---

<sup>20</sup> De acuerdo a datos proporcionado por la Secretaría de Turismo (2013), la mayor distribución territorial de los cuartos de alojamiento disponibles en México se encuentra en destinos de litoral, con una alta concentración de la oferta en productos de sol y playa que centraliza buena parte de los servicios turísticos. Aunque SECTUR considera que se trata de un modelo turístico que muestra ya signos de agotamiento, el 65% de los turistas extranjeros se alojaron en 2012 en destinos de sol y playa, de los cuales el 77% prefirieron tres destinos: Riviera Maya (38%), Cancún (29%) y Los Cabos (10%). En cuanto al turismo doméstico el 31% elije los destinos de sol y playa para vacacionar (fuente: Datatur 2012).

de viajes y exploraciones que permitieron al término del siglo XVIII, identificar su posición en el mapa mundial y demarcar finalmente su perfil geográfico.

La historia de la fascinación que ha ejercido la Península de Baja California desde su descubrimiento, escribe León-Portilla (2001), "está avalada por hallazgos extraordinarios y a veces también por fantasías que se han querido ubicar en ese gran territorio..." (p.4). "Hasta hoy la California peninsular sigue siendo un desconocido país", anotó Fernando Jordán en una expedición realizada en 1950.

Es verdad que ha sido totalmente explorado (que lo que de California no se ha visto no vale la pena de un reconocimiento) y que en el borde fronterizo existen cuatro formidables ciudades; pero todos los viajeros, inclusive los modernos, parecen ignorarlo. California parece siempre *terra incógnita*, y todos los que a ella llegan se lanzan a descubrirla. "Es esta —me decía una gentil y sabia amiga— una vieja característica californiana. En California, todos los descubrimientos parecen originales" (Jordán, 2005: 73).

A pesar de su aridez y verano hostil, la historia de su poblamiento guarda la promesa de un futuro lleno de esperanzas. A través del tiempo, el aislado y estrecho territorio<sup>21</sup> ha sido el escenario de los más diversos sueños y utopías que se ven confrontados con las dificultades climáticas y geográficas. El proceso histórico-cultural de adaptación al territorio ha dado lugar al nacimiento de una identidad fuertemente anclada en las representaciones geográficas de insularidad, aislamiento y aridez, nociones socioculturales que han "llevado a los sudcalifornianos a representarse como habitantes de una de las regiones más lejanas y aisladas del país" (Castorena, 2003:16).

El ser humano, en su paso por la tierra, siempre ha transformado el espacio para adaptarse y adaptarlo a sus necesidades y deseos. La diferencia ahora es el alcance y la escala de su transformación.

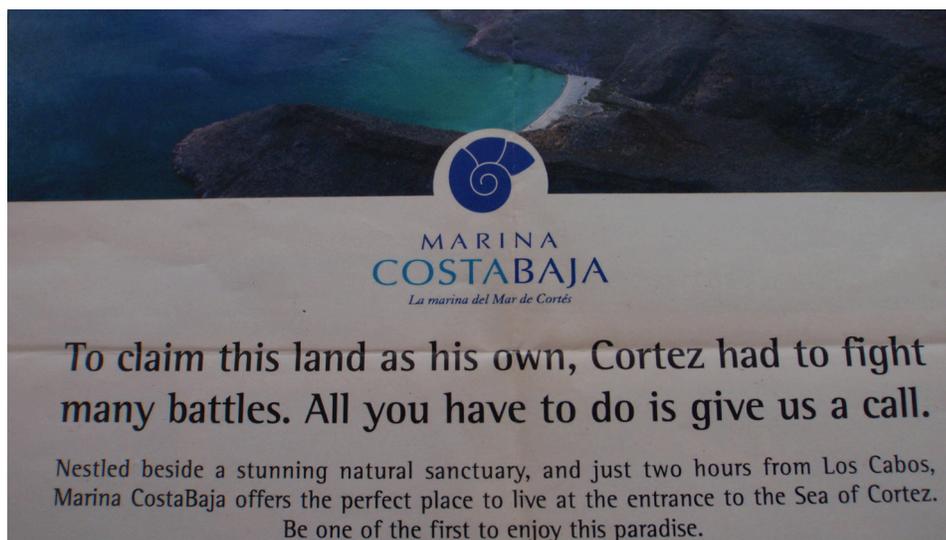
Hoy en día, la historia de fascinación y asombro que ejerció la región desde su descubrimiento, se ha traducido a la edificación de ciudades ajardinadas cerradas que se ofrecen como lugares exclusivos de retiro paradisiaco, haciendo del turismo inmobiliario el eje rector del desarrollo económico de la región. El deseo de reconquistar el territorio es expresado en varios anuncios publicitarios de bienes raíces que han circulado en la zona. Uno

---

<sup>21</sup> Con 1,250 km de longitud y entre 140 km y 197 km en sus partes más anchas.

muy representativo es el del proyecto Costa Baja, ubicado en las afueras de la ciudad de La Paz.

### Imagen 1 Publicidad del PTIP Costa Baja



Fuente: Gringo Gazette y Los Cabos Home Magazine, abril 2005

En un artículo publicado en la revista turística-inmobiliaria *Escapes* se puede leer: "los conquistadores españoles le llamaban el 'Otro Mundo', nosotros le llamamos El Paraíso"; "Sé dueño de tu propio pedazo de paraíso" (2008: 19). Conforme la industria turística-inmobiliaria se ha especializado en el diseño arquitectónico de *resorts* se ha trasladado la atención del estar en la naturaleza en su estado prístino al espacio construido como ventana hacia el mundo natural. Los más variados eslogan publicitarios son muestra de ello, como se verá más adelante. Basta ahora con traer a la mente el eslogan de un video publicitario para un proyecto turístico-inmobiliario en La Paz: "Designed by man, perfected by nature"<sup>22</sup>. Playas prístinas y extensos paisajes desolados abrazados por las aguas cristalinas del Golfo de California se ofrecen a la industria turística e inmobiliaria como espacios "abiertos", con amplias posibilidades de lucro. Inicia así una nueva etapa de colonización fundada en la ocupación del suelo para la producción de un nuevo espacio de hábitat y ocio en la zona costera, que incorpora la apropiación del agua como recurso indispensable para su realización.

<sup>22</sup> Proyecto Kuncari, descrito como "Mixed Used Integrated Luxury Development". Video publicado en Youtube, septiembre 2012.

¿Cómo inicia la actividad turística en el territorio y qué la distingue de otros lugares insulares que se han desarrollado también como escenarios para construcción de lujosas y exclusivas urbanizaciones turísticas? Para responder a esta pregunta es necesario identificar el inicio de las actividades turísticas y comprender cómo el poblamiento del territorio facilitó el desarrollo de estos proyectos, marcando el estilo y el rumbo de su desarrollo hasta en nuestros días.

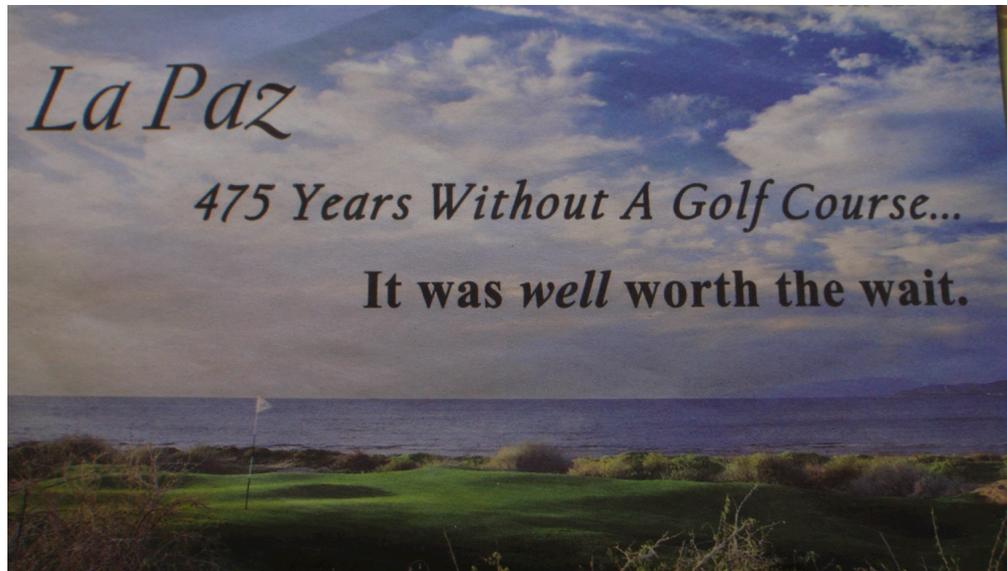
Desde que fueron expulsados los jesuitas del territorio en 1768, hasta mediados del siglo XX —atravesando por el periodo de las primeras invasiones norteamericanas en la década de 1840 y 1850, las reformas de 1957-1861 y la Revolución iniciada en 1910—, quienes poblaron la porción sur de la península vivieron en un acentuado aislamiento. Fueron escasas las noticias que se tuvieron de la Península Bajacaliforniana al interior del país. "Las historias generales, ya lo he dicho, más hablan de Texas que se perdió, que de esta tierra que se conservó milagrosamente mexicana", escribe Jordán en 1950 (2005: 115). Durante muchos años la península vivió en y para sí misma, olvidada por el resto de México, y "mientras la Alta California entraba de lleno a la modernidad, la Baja o Antigua California languidecía en el abandono", añade Castorena (2003: 54).

Los nuevos habitantes peninsulares tuvieron que inventar su propio mito de origen para explicarse quienes eran a la luz de un orden imaginativo propio. El proceso de invención dio origen, dio vida a una percepción social, cultural e históricamente compartida de que quienes llegaron, lucharon y 'batallaron' con el desierto, son los verdaderos sudcalifornianos, quienes a fuerza de forjar la tierra, fueron forjando patria y con ello, patria (Íbid: 17).

Mientras tanto, para la recién formada república de los Estados Unidos de Norteamérica (1776), la península se ofrecía como territorio estratégico para sus fines expansionistas en el Pacífico, con amplias posibilidades para la explotación de recursos marinos y terrestres que México no estaba aprovechando. Varios fueron los intentos de comprarla, pero todos fallaron. A mediados del siglo XIX, al finalizar la Segunda Guerra Mundial, se encontró la forma de aprovecharla económicamente sin asumir los costos que implicaba su colonización mediante el poblamiento. Las reformas impulsadas por el presidente Benito Juárez (1957-1961) permitieron a algunos empresarios hacerse de amplias concesiones para la explotación de recursos naturales que ocuparon casi por un siglo las  $\frac{4}{5}$  partes del territorio peninsular (Cariño, 1996), estableciendo con ello un estado de semicolonización. Invasiones económicas, que como percibía Jordán, habían sido ya demasiado arriesgadas (Jordán, 2005: 122-127).

La historia del territorio peninsular ha estado marcada por tres etapas de explotación de recursos<sup>23</sup>. La primera data desde la expulsión de los jesuitas en 1768 hasta mediados del siglo XX. La segunda ola de explotación de recursos, (ampliamente documentada en Cariño 1996; Cariño y Monteforte, 2008) transcurre entre 1875 y 2001. La tercera, que tiene su origen en la turistización del territorio en la década de 1970 y la apertura a las inversiones extranjeras (1973), comienza en el siglo XXI con la puesta en marcha del Proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés que da apertura al capitalismo financiero y a la inmigración norteamericana y canadiense. Aunque la multiculturalidad y la inmigración norteamericana en BCS son hechos históricos que datan de mediados del siglo XIX, el proceso de apertura al mercado inmobiliario representa una nueva etapa de colonización que descansa en la privatización y ocupación del suelo, tal y como se ha descrito anteriormente.

**Imagen 2**  
**Publicidad del campo de golf de Paraíso del Mar**



Fuente: Gringo Gazette, 12 de junio, 2009

---

<sup>23</sup> Los recursos naturales que ha ofrecido el territorio para el lucro han sido muy variados y preciados en el mercado mundial: perlas, nácar, cobre, oro, plata, aceite de ballena, orchilla, sal, fósforo, y una abundante y diversa pesca de peces y moluscos.

El aislamiento geográfico y la aridez del territorio —causas del limitado crecimiento poblacional y económico que tuvo la región por mucho tiempo— facilitó históricamente el uso de grandes extensiones de tierra en las que por décadas se practicó la ganadería extensiva y de forma limitada, el establecimiento de huertos y tierras de labranza. El origen de la propiedad privada, su evolución y desarrollo se remonta al año de 1768 con la llegada del marqués José de Gálvez visitador real de la Nueva España, quien realizó el primer reparto de tierras entre los nuevos pobladores para el usufructo agrícola y pecuario. Con el reparto de solares comenzó la vida secular basada en la economía del rancho, permitiendo poseer a cada poblador un máximo de cincuenta cabezas de ganado que podían pastar en tierras comunales haciendo uso colectivo del agua y el agostadero (Beltrán, 2012). Estas condiciones se formalizaron hasta 1830 al culminar el proceso de secularización de las tierras misionales. Es así como desde su origen los primeros registros de tierras y agua tuvieron un aprovechamiento colectivo, una de las condiciones para mantener las extensivas actividades pecuarias. Esta situación evitó la concentración de la tierra por unos cuantos propietarios (Ibid). Entre 1857 y 1861, tras la expedición de la Ley de Terrenos Nacionales y Demasías (1857) emitida por el gobierno de Benito Juárez, inició una nueva etapa de ordenamiento del territorio y se formalizó la propiedad privada rural. Se llevó a cabo un proceso de regulación y reparto de las tierras que hasta entonces carecían de una delimitación formal, entregándose en la porción sur del territorio un total de 222 títulos de propiedad (Beltrán, 2012). Se conformó así una población relativamente homogénea —en términos de clase social— y se consolidó la economía del rancho-oasis, basada en diversas actividades productivas que variaron según la ubicación geográfica, la disponibilidad hídrica y la estación del año, como respuesta a un proceso de adaptación a la aridez del territorio. Los rancheros, símbolo del poblamiento peninsular, han sido por mucho tiempo "junto con los mineros y los pescadores, el pilar de la economía sudcaliforniana" (Castorena, 2003: 50). Los hoy llamados "últimos Californios, están "a punto de sucumbir ante los embates de la urbanización y la presión inmigratoria de los últimos años" (Idem).

En 1950, al culminar la etapa revolucionaria, el gobierno federal realizó un nuevo reparto de tierras a través de la dotación de ejidos, con lo que llegaron nuevos pobladores del macizo

continental. Fueron 99 los ejidos que se decretaron en BCS<sup>24</sup>. Mientras transcurrió tranquila la vida en los ranchos y en los pocos centros urbanos que se desarrollaron en las costas, las grandes extensiones de tierras desplegadas a lo largo de los litorales, permanecieron prácticamente despobladas. Situación que favoreció la conservación prístina de ecosistemas y paisajes costeros. El valor de la tierra estuvo por mucho tiempo determinado en función de su coeficiente de agostadero y su utilidad para la ganadería. En la sociedad ranchera, la riqueza residía en el tamaño de los hatos y no en la superficie del terreno (Cariño, 1996), por esa razón, la tierra más valiosa era la serrana y no la costera. Situación que comienza a cambiar en los años cincuenta, cuando las extensas tierras a orillas del mar son valoradas por la industria turística.

La historia del desarrollo turístico de la porción sur del territorio difiere a la del vecino Territorio Norte, que tuvo su origen en la década de 1920, con su reputación como lugar de glamur para la vida nocturna. Ante la prohibición del alcohol en EE.UU., las ciudades y poblados fronterizos ganaron fama como lugares frecuentados por los artistas y celebridades de Hollywood<sup>25</sup>. En cambio, la porción sur del territorio, al ser una región mucho más remota, era visitada sólo por quienes tenían los medios para transportarse vía marítima o aérea, o por aventureros, comerciantes y buscadores de tesoros que se arriesgaban a recorrerla por tierra. Muchos libros de viajes han sido escritos para describir los paisajes, el asombro y las bondades del mar y su gente. En su mayoría se trata de libros de norteamericanos que integran una serie de mapas, rutas, descripciones de playas y recomendaciones para el viaje por la "Baja". Pero sólo para quienes se atrevieron a explorar sus tierras con detenimiento, lo que aparentaba ser un árido y hostil desierto se ofreció como un "desierto amigable y generoso" según expresa Jordán (2005: 243)<sup>26</sup>, pues "el desierto no se ama a primera vista", (Ezcurra, 2008: 2). Para los norteamericanos que comenzaron a llegar a esta "tierra de nadie", atraídos por la pesca deportiva y por las historias que se contaban acerca de la belleza de "Baja", poseer

---

<sup>24</sup> Actualmente la tierra ejidal ocupa el 67% del territorio y concentra solamente al 2.75% de la población (INEGI, 2012).

<sup>25</sup> "Baja is Bounty", artículo publicado en revista Travel Age West, 3 de marzo, 2008.

<sup>26</sup> "Toda su sedienta superficie se ofrece con una acogedora ternura que puede manifestarse ya en la belleza simple de su flora, en la abundante e inquietante vida animal, en los colores de sus paisajes o en el aroma penetrante de sus matorrales" (2005: 244).

un pedazo de tierra junto al mar se convirtió en un sueño y la cuestión de quién tiene la propiedad, una meta estimulante.

Observando Los Cabos hoy en día, pensaría uno que las actividades turísticas tuvieron su origen en el *finisterra*. Pero no es así. El impulso de las actividades turísticas inició en La Paz como principal puerto comercial y perlero. Tras el total agotamiento de los placeres perleros en 1940, comenzó a perfilarse en la apacible y amable ciudad, la moderna actividad que provocaría un nuevo encadenamiento productivo en la región (Jordán, 2005). Ya desde finales del siglo XIX, al ser puerto comercial y conocido lugar para los placeres perleros, se habían establecido en la zona algunos lugares de hospedaje (Davis, 1998). En 1938 por ejemplo, se construyó con un fondo común de acciones, adquiridas por empresarios locales, el primer hotel moderno para promover el turismo: el Hotel Perla de La Paz. Actualmente sigue operando con el mismo nombre y en el mismo lugar. Pero fue hasta la década de 1950 que inició el despertar turístico en la zona, al abrirse unas rutas aéreas al tráfico de pasajeros, conectando a La Paz, Mulegé, Santa Rosalía y Loreto con algunas ciudades del macizo continental. Estas fueron Trans Mar de Cortés, hasta 1962, y Aeronaves de México (Davis, 1998).

Comenzó a ganar fama la porción sur del territorio por las frecuentes visitas que realizaban importantes personalidades del mundo artístico y político del suroeste de los Estados Unidos, que llegaban a practicar la pesca deportiva y a disfrutar de la apacible vida glamurosa frente al mar. Fueron los años en que varios visitantes, nacionales y norteamericanos, visionarios del potencial turístico de la región, compraron grandes propiedades de tierra aledaña a la playa, con la visión de que algún día valdrían una fortuna. En su mayoría eran pilotos aviadores de California. Como pioneros del turismo comenzaron a construir una serie de pequeños hoteles de lujo a orillas del Golfo de California, con sus pistas aéreas privadas, perfilando el futuro desarrollo de la hotelería de lujo y de naturaleza basada en la pesca deportiva. Este fue el inicio de lo que sería un espectacular crecimiento turístico y de los cambios profundos e irreversibles que transformaron la zona del corredor de Los Cabos en uno de los más conocidos y lujosos destinos de *resort* en México, y el más cercano al suroeste de los Estados Unidos.

Uno de los pioneros en la construcción de *resorts* de lujo en la región fue Abelardo L. Rodríguez Montijo<sup>27</sup>. Llegó por primera vez a la región en la década de 1940 invitado por el gobernador general Agustín Olachea para apoyarlo como piloto aviador en una empresa de exportación agrícola de productos del Valle de San Juan de Los Planes, para su venta en California. A cambio de su apoyo el general Olachea le prometió facilitarle la compra de tierras (Koehn, 2005). Cautivado por la belleza y tranquilidad del lugar y por el potencial productivo de sus paisajes, comenzó a invertir en actividades productivas<sup>28</sup> y en la compra de tierras. A finales de los años cuarenta compró a los hermanos Gastón y Juan Vives el Rancho Las Cruces, ubicado a 37 km al sur de La Paz. Una propiedad de más de 4 mil hectáreas con más de 10 kilómetros de litorales (Davis, 1998 y Koehn, 2005). Tradicionalmente, desde 1880, la propiedad había funcionado como puerto perlero y zona de campamento para los buzos de la Isla Cerralvo. Una vez adquirida la propiedad, Rodríguez realizó el potencial que tenía para la pesca deportiva y cautivado por la idea de hospedar en ella a sus amistades de California, transformó el Rancho Las Cruces en un *resort* de lujo. En 1950, junto con su socio William Matt Parr, otro de los pioneros del turismo en BCS, acondicionaron el lugar con nueve habitaciones y lo llamaron Hotel Hacienda Las Cruces (Davis, 1998). En los próximos cinco años se dio a conocer en el mundo glamuroso de la Alta California como uno de los mejores y exclusivos resorts de lujo, y fue visitado por personalidades del mundo político como Dwight Eisenhower, Richard Nixon, el príncipe Bernardo de Holanda, y gente del mundo del espectáculo como Tyrone Power, Clark Gable, Henry Fonda, Burt Lancaster, Desi Arnaz y Bing Crosby, quien se convirtió posteriormente en su socio al comprar las acciones de William Parr (Davis, 1998 y Koehn, 2005).

Conforme creció la reputación y la fama del resort, Rodríguez compró otras extensas propiedades en la zona de Los Cabos y Todos Santos. En 1953 compró una propiedad de 160 hectáreas con dos kilómetros de playa en San José del Cabo, Punta Palmilla, que abrió sus puertas en 1956 como Hotel Palmilla para recibir a sus huéspedes de Las Cruces (Koehn,

---

<sup>27</sup> Hijo del General Abelardo Rodríguez Lujan, presidente interino de México entre 1932 y 1934. Nacido en Berkley, California en 1918 y criado en Los Ángeles. Hizo su carrera como piloto aviador participando como tal en la Segunda Guerra Mundial.

<sup>28</sup> A inicios de 1940 compró acciones de la Compañía de Productos Marinos Calmex, empacadora de atún, barrilete y jurel que se había establecido en Cabo San Lucas en 1927. En los años setenta, al iniciar el auge turístico de la zona y construirse el puerto, cierra la compañía y se traslada a Bahía Magdalena (Ponce, 2003).

2005)<sup>29</sup>. Es así que Los Cabos comenzó a ser cada vez más visitado por celebridades que llegaban en aviones privados y yates, consolidándose poco a poco como un lujoso y exclusivo destino turístico de pesca deportiva y de disfrute de la naturaleza.

Otro de los pioneros del turismo en la región fue Luis Coppola Bonilla, piloto aviador que trabajaba para la compañía Trans Mar de Cortés, convirtiéndose luego en vicepresidente de la empresa. En 1952 compró el Hotel Los Arcos en La Paz, construido en 1950 por los inmigrantes españoles, Verdayes Pinera y Antonio Pereda<sup>30</sup>. En 1959, a nueve kilómetros de Punta Palmilla, William Parr y Luis Coppola compraron a las hermanas Ojeda el Rancho El Tule para construir el Hotel Punta Chileno (Niemann, 2002). En 1961, junto a otros inversionistas, construyeron el Hotel Cabo San Lucas<sup>31</sup>. Un año más tarde Rodríguez abrió en la playa El Médano el Hotel Hacienda Cabo San Lucas (Koehn, 2005). En 1970 Western International Hotels México compró el 66 por ciento de las acciones del Hotel y en 1973 cambió su nombre a Camino Real. En 1960, Rodríguez estableció la compañía de vuelos charter Servicios Aéreos, obteniendo un permiso para operar ocho rutas entre los *resorts* en la zona de Los Cabos y La Paz, dinamizando el flujo de turistas. Posteriormente vende una parte de la acciones de la compañía a Luis Cópola, Raúl Aréchiga y Sebastián Romo, quienes formaron otra compañía aérea que sería absorbida en los años ochenta por la conocida y hoy extinta compañía Aerocalifornia (Davis, 1998 y Koehn, 2005).

En Loreto, uno de los primeros hoteles lo construyó en 1951 el piloto aviador Edward Tabor, conocido como el Club Deportivo de Vuelos. Al igual que sus contemporáneos, Tabor era un aficionado a la pesca deportiva. Invitaba a sus huéspedes a ir de pesca a San José del Cabo, rentando a los pescadores del lugar sus canoas (Davis, 1998). En 1953 se abrió el Hotel

---

<sup>29</sup> Donald Koll, dueño de la desarrolladora Inmobiliaria *Koll International* compró en 1984 la propiedad de Palmilla. En 1992 se asocia con los Sánchez Navarro para construir el PTIP Cabo del Sol y posteriormente el primer Hotel Hyatt en BCS. En los años noventa llega a Los Cabos, Chris Snell como empleado de la empresa *Koll International*, independizándose en 1997 para formar la agencia *Snell Real Estate*, que llegaría a ser la agencia de bienes más fuerte de Los Cabos.

<sup>30</sup> Consultado en mayo 2014, en <http://vamonosalbable.blogspot.mx/2009/01/don-luis-coppola-bonillas.html>

<sup>31</sup> En una entrevista realizada a Parr en 1992 por la revista *Baja Explorer*, "People of Baja, Cabo's founding fathers", cuenta que construyeron el Hotel Cabo San Lucas más como un Club privado y lugar para divertirse. Entre los socios del lugar se encontraban Barron Hilton y Donald Wills Douglas, un influyente ingeniero e industrial aviador. Conforme crecieron los miembros del Club decidieron convertirlo en un Hotel (en Niemann, 2002: 233).

Rancho Buenavista Lodge, el primer hotel para turistas en la zona Cabo del Este. Roberto Von Wormer, otro pionero de la hotelería, que había trabajado como mecánico de barcos en el Hotel Rancho Buena Vista, construyó pocos años después de haber llegado a la región una serie de hoteles en la zona de Cabo del Este, entre ellos el Hotel Palmas de Cortez (Los Barriles) y Punta Colorada (cerca de Cabo Pulmo). En los años cincuenta Gil Powell, un cinematógrafo de vida silvestre, adquirió en Cabo del Este 120 hectáreas de propiedad con frente de playa y concluyó en 1967 el Rancho Leonero, visitado también por sus amigos John Wayne y Bing Crosby (Niemann, 2002). En 1970, Luis Coppola se asoció con el español Luis Bulnes Molleda<sup>32</sup>, para construir el Hotel Finisterra en Cabo San Lucas y posteriormente, en 1974 el Hotel Solmar (Niemann, 2002).

Mientras la pesca deportiva se mantenía como una actividad de lujo para el turismo extranjero que se alojaba en los hoteles de playa en la zona de Los Cabos, pequeñas poblaciones como La Ribera, La Ventana, y la ciudad y puerto de La Paz se desenvolvían con su propia dinámica. Con el inicio de las rutas de transbordadores en 1964 que conectaron a la Paz con Mazatlán, comenzó un importante incremento de turistas nacionales (Davis, 1998). Gracias al establecimiento de un régimen de zona libre en el territorio, La Paz experimentó un auge en la compra-venta de *fyuca*<sup>33</sup>, convirtiéndose el comercio en la principal atracción turística de la ciudad. Situación que multiplicó y diversificó la oferta de hospedaje. Mesones, casas de huéspedes, posadas, hoteles, bungalows amueblados y parques para casas rodantes fueron apareciendo a lo largo de la zona costera, adecuándose a las necesidades y el presupuesto de los visitantes y a las modas de la época (Davis, 1998).

En 1965 se creó la Dirección de Turismo en BCS. El mismo año se realizaron los primeros torneos internacionales de pesca deportiva y se incluyó a La Paz en la ruta de cruceros *Patricia Princess*. También se realizó la primera regata internacional en la zona, con la ruta Long Beach - La Paz (Davis, 1998). En un estudio económico elaborado en 1969 para el gobierno

---

<sup>32</sup> En 1955 Bulnes Molleda fue gerente de la empacadora de pescado de Cabo San Lucas, *Calmex*, conocida como la mayor empacadora de atún en América Latina (Niemann, 2002 y <http://www.solmar.com.mx/grandsolmarresort/prensa/historia>).

<sup>33</sup> Término popular empleado para el comercio de mercancías que omitían el pago de aranceles.

del territorio y el Departamento Nacional de Turismo<sup>34</sup>, se indicaba que el territorio era considerado como la entidad del país con mayores recursos turísticos naturales, con un gran potencial de ser explotado (Davis, 1998), poniendo con ello al turismo en el centro de los planes de desarrollo económico del territorio.

En el siguiente mapa se muestra la distribución geográfica de los primeros *resorts* en la región, mostrándose con ello el peso predominante de algunas zonas costeras, tendencia que prevalece a la fecha.

**Mapa 1**  
**Primeros *resorts* de BCS, 1950-1970**



Fuente: Elaboración propia

En la década de 1970 inició el proceso de internacionalización de la actividad turística y surgió la idea de hacer de Los Cabos un lujoso destino internacional de golf y pesca deportiva. Aunque la visión de los pioneros del turismo en la zona era la de seguirle apostando a un

<sup>34</sup> Organismo federal creado en 1959 para impulsar el turismo en lugares y poblaciones del país de interés turístico. El Departamento Nacional de Turismo era el encargado de realizar estudios y de aplicar la Ley Federal de Turismo.

turismo exclusivo de altos ingresos, la apertura de nuevas rutas aéreas y de transbordadores entre los años setenta y ochenta<sup>35</sup>, así como la entrada de las transnacionales del turismo a la zona, desviaron esa primera experiencia de exclusividad hacia la masificación del turismo<sup>36</sup>. Otro gran evento que marcó el futuro desarrollo turístico de la región fue el inicio de la construcción de la carretera transpeninsular en 1972, interconectando los remotos pueblos y ciudades de la angosta península con el suroeste de los Estados Unidos, obra que concluyó en 1974. Mismo año en que se crea el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), con base en la Ley Federal de Fomento al Turismo<sup>37</sup>, como un fideicomiso del gobierno federal administrado por Nacional Financiera S.A.

A diferencia de La Paz, Loreto, Mulegé y otros pequeños poblados del territorio, la intensa urbanización turística que experimentó Los Cabos fue alentada en gran parte por ser una zona escasamente poblada. Por lo tanto, quienes compraban tierras en la zona e invertían en su desarrollo pudieron operar sin obstáculos, vigilancia, trabas fiscales y legales. Conforme crecía la actividad turística en Los Cabos fue perdiendo La Paz. Siguiendo el modelo Español, Los Cabos desarrolló la oferta turística con el producto estándar de sol y playa. Lo que siguió a finales de los años setenta e inicios de los ochenta fue la instalación de algunas de las empresas transnacionales del turismo (ETN) más grandes del mundo como Sol Meliá, Barceló Hotels & Resorts, RIU Hotel & Resorts y Fiesta Hotel Group. Aunque con el tiempo Los Cabos se transformó en un destino turístico masificado, originalmente la actividad turística estuvo reservada a un turismo de altos ingresos y a los arriesgados viajeros. El origen del turismo en BCS estuvo siempre asociado con la compra de propiedades de playa y su uso exclusivo, pero fue la masificación del turismo en Los Cabos que incentivó la apertura al

---

<sup>35</sup> Entre finales de 1960 y 1973 iniciaron seis líneas aéreas vuelos a la zona, conectando diariamente el territorio con las ciudades más importantes del país, y con California, Arizona y Texas. Esta apertura a las rutas aéreas fue importante. Al punto que en 1972 se coloca La Paz como el octavo lugar de movimientos aéreos en el país. En 1973 abren ruta tres nuevos transbordadores (Davis, 1998).

<sup>36</sup> De acuerdo a un estudio realizado por Alba E. Gámez (2008) de 1968 a 1973, la presencia de visitantes extranjeros en Los Cabos, especialmente de la costa suroeste de los Estados Unidos y Canadá, se mantuvo con un promedio mayor al 70%. Entre 1974 y 1977, al abrirse el Puerto de Los Cabos y con ello la ruta marítima Los Cabos-Puerto Vallarta, incrementó la presencia de visitantes nacionales.

<sup>37</sup> El FONATUR incorporó el 16 de abril dos fondos que ya existían para el fomento del turismo: el Fondo de Promoción de Infraestructura Turística (INFRATUR) y el Fondo de Garantía y Fomento al Turismo (FOGATUR).

mercado inmobiliario y el capital financiero. Proceso facilitado por el escaso poblamiento en los litorales.

Aunque el avance del turismo en La Paz ha sido más lento, en contraste con Los Cabos, ha mantenido desde sus inicios un flujo de visitantes más diverso y con ello una oferta hotelera más variada. No obstante, el desenvolvimiento de Los Cabos como destino de *resorts* de lujo ha marcado la visión del futuro desarrollo de la región, al considerarse que las actividades de alto costo generan mayores ingresos. La SECTUR y gobierno del estado han sido los principales promotores de estas inversiones, pero el que haya ahora un mayor número de *resorts* y urbanizaciones cerradas de lujo no ha redundado en mejores condiciones de vida para los habitantes de BCS.

### **2.3. La apertura al gran turismo, 1974-1994**

A partir de la década de 1950, pero especialmente en los setenta, se produjo en el mundo industrializado una mayor demanda de espacios de alta calidad ambiental, con clima soleado y seco, playas y suelo urbanizable. Se establecen en EE.UU, España, Francia e Inglaterra las primeras cadenas hoteleras que se internacionalizan en los siguientes años, extendiendo sus intereses al mundo entero, mediante procesos de adquisiciones, alianzas estratégicas, y asociaciones de capital (Prepin-Frejomil et al, 2004), creando nuevos espacios turísticos en la geografía mundial. El *boom* de la hotelería mundial, —que toma fuerza en los años ochenta y se consolida en los noventa— es paralelo a la expansión del capitalismo financiero. La desregulación financiera, las innovaciones financieras, el desarrollo de nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones durante el periodo de reestructuración económica y de reajuste social y político que siguió a la crisis financiera de 1973-1975, facilitó el desplazamiento geográfico de las corporaciones turísticas y de bienes raíces, especialmente hacia América Latina, el Caribe y las islas Baleares. Las innovaciones organizativas, la nueva ingeniería financiera, el establecimiento de clusters de negocio, de marketing y de dominio mediático, abren los territorios a los flujos de capital que circulan en el libre mercado del mundo financiarizado, provocando la expansión hotelera e inmobiliaria asociada. La arquitectura financiera que se configura tras la crisis financiera de los años setenta permite al

capital ocupar y transformar nuevos espacios en las "periferias de placer"<sup>38</sup>, ofreciendo una diversificación del producto hotelero mediante la creación de la oferta de tiempos compartidos. Varios estudios han demostrado que estas corporaciones obtienen enormes beneficios en relación a lo que invierten, mostrando una gran agilidad y eficiencia en el uso de la marca (Prepin-Frejomil et al, 2004; Buades, 2006 y 2010; Blázquez et al, 2010; Hiernaux, 2005; Harvey, 2010 y 2012, entre otros). Para iniciar sus operaciones, los grupos y corporativos hoteleros eligen primero lugares no explotados con poca concentración demográfica para impulsarlos como destinos turísticos. Progresivamente el pequeño pueblo pesquero se convierte en una gran ciudad turística, teniendo como resultado el deterioro del lugar y la estructura social, como sucedió en Los Cabos. Pero cuando eso sucede, los operadores turísticos ya amortizaron sus inversiones y se dirigieron a otros lugares donde pueden repetir el negocio, iniciando con la compra de suelo barato al que puedan conferirle un mayor valor. El caso de Los Cabos, modelo que comienza a extenderse a todo el estado a partir del impulso del proyecto presidencial Escalera Náutica Mar de Cortés en 2001 (FONATUR), tema del apartado 2.5, es el típico caso de turistización de un pequeño pueblo de pescadores que en cuarenta años se transforma en una ciudad turística de más de 200 mil personas y un flujo anual de un millón de visitantes. Los pescadores ribereños han sido progresivamente desplazados de la zona. Para poder acceder el mar, algunos han optado por dedicarse a los servicios turísticos de la pesca deportiva.

Con una participación del 9.4 por ciento del PIB mundial, el 10.9 por ciento del total de las exportaciones y la creación del 7.6 por ciento de los empleos, el turismo representa hoy en día una de las industrias más importantes de la economía mundial (World Travel & Tourism Council en Buades, 2010) que interactúa con el sector financiero e inmobiliario. Tras la crisis del fordismo (1973-75) las instituciones de asesoramiento político con sede en Washington como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, adoptaron una serie medidas y acuerdos para impulsar una sucesión de políticas económicas, comerciales y monetarias para fomentar el desarrollo de los países latinoamericanos. Se dictaron diez fórmulas que representaron un paquete de reformas "estándar" para los países que de acuerdo al consenso habían quedado azotados por la crisis de

---

<sup>38</sup> Término utilizado por De Mattos (2006) para explicar la ocupación de los espacios con valor turístico.

los años setenta. Este conjunto de reformas estructurales, o planes de "ajuste estructural" estaban orientadas hacia las políticas fiscales; el gasto público y los subsidios; las reformas tributarias; la determinación de tasas de interés determinadas por el libre mercado; cambios en la política monetaria; la liberalización del comercio y de las barreras a la inversión extranjera directa; la privatización de las empresas estatales; la abolición de regulaciones que impedían acceso al mercado o restringían la competencia; y a la seguridad jurídica para los derechos de propiedad (Blázquez et al, 2011 y De Mattos, 2007). Un conjunto de reformas estructurales, orientadas a la liberalización de todas las actividades productivas y recursos naturales de los países en desarrollo, que se formalizaron bajo el nombre de "Consenso de Washington". Al igual que en otros países de Latinoamérica fueron administradas por el gobierno mexicano en la década de los noventa. "La convicción dominante desde entonces es que el manejo de los procesos económicos y sociales debe regularse por el libre juego de las fuerzas del mercado mediante el principio de subsidiariedad estatal" (De Mattos, 2007: 88).

De acuerdo a información proporcionada por Buades (2006), la internacionalización de las corporaciones hoteleras creó su monopolización. Mientras que a finales de los años ochenta, 200 cadenas hoteleras controlaban el 25 por ciento de la oferta mundial, en 2005 las 10 primeras empresas turísticas transnacionales con el mayor número de propiedades en el mundo, dominaban el 20 por ciento del mercado mundial, ocho de ellas de Estados Unidos<sup>39</sup> (p-5). Sus principales focos de inversión fueron México y El Caribe, y su principal fuente de negocios la residencialización del turismo y la ingeniería financiera. Esta internacionalización les permitió ejercer cierto dominio que favoreció la creación de paraísos fiscales (Buades, 2010). Aunque no se encuentren dentro de los diez más poderosos, los grupos hoteleros españoles ejercen también un fuerte control de los destinos turísticos en México y El Caribe. También España desmanteló los controles sobre los movimientos de sus capitales, modificando el régimen sobre las inversiones nacionales en el exterior (Buades, 2006).

---

<sup>39</sup> Las otras dos transnacionales del turismo son Accor (capital francés) y Hilton Hotels (capital inglés). De acuerdo a los especialistas en el tema, el predominio de las empresas norteamericanas en el ramo hotelero está relacionado con el hecho de que fue en los Estados Unidos donde se consolidaron las primeras uniones y consorcios hoteleros hace unas cuatro décadas. Esto se ha traducido a una mayor experiencia en procesos de marketing, de innovación tecnológica y administrativa, y les ha permitido equiparse con infraestructura organizativa que les facilita tener un mayor control del mercado mundial. Además estas uniones y consorcios se vinculan con la propiedad o gestión de agencias de viajes, de bienes raíces, con arrendadoras de autos, compañías de cruceros, casinos y restaurantes, lo que fortalece su promoción e imagen de marca. Frecuentemente, sus ingresos principales no provienen del ramo hotelero, sino del ramo inmobiliario (Prepin-Frejomil et al, 2004).

Corporaciones turísticas como el grupo Barceló, Sol Meliá, Iberoestar y RIU, tienen su origen en las Islas Baleares. Modelo que se exportó a otros destinos turísticos de sol y playa en el mundo. De ahí el término de "balearización", frecuentemente utilizado para referirse a los procesos de excesiva urbanización turística que desencadenan una serie de catástrofes ambientales, la degradación paisajística, la corrupción política, la especulación urbanística y con ello el pronto envejecimiento de los sitios (Blázquez et al, 2011). Es un modelo turístico privatizador y altamente demandante de recursos y espacios naturales que desencadena una serie de conflictos socio ambientales que conducen al rápido deterioro social y natural de los lugares. La liberalización del mercado del suelo, de la propiedad inmobiliaria y del sistema financiero preparó el terreno para los nuevos planes de urbanización turística que impulsó el gobierno federal a partir del siglo XXI y que dio apertura a un nuevo mercado del trabajo y de los recursos naturales. Inició así en los años setenta el proceso de turistización del territorio, configurando en los años noventa un nuevo régimen de acumulación de base territorial (De Mattos, 2007 y Harvey, 1990).

El efecto multiplicador que ocasiona el turismo en la economía es uno de los principales estímulos para que los gobiernos opten por el turismo como sector estratégico para incentivar el crecimiento de la economía. Los flujos de capitales de la industria turística y de bienes raíces se integran de tal forma en operaciones y estructuras financieras, que como expresa Harvey, hacen que cada vez sea "más difícil discernir dónde empiezan los intereses comerciales e industriales y dónde terminan los intereses estrictamente financieros" (1990: 187).

Los *resorts* y complejos turísticos "all-inclusive" de sol y playa fueron promovidos en los años setenta y ochenta por el BID como proyectos estratégicos de desarrollo turístico. En México nacieron los Centros Integralmente Planeados (CIP) de FONATUR, como proyectos que detonarían la urbanización y las inversiones en infraestructura hotelera y de transportes. Fueron cinco los CIP que se planearon en 1974: Cancún, Ixtapa, Los Cabos, Huatulco y Loreto. Para poder atraer inversiones de las empresas turísticas transnacionales hay una serie de requisitos con los que debe de cumplir un lugar<sup>40</sup>. Requisitos que pretendía facilitar

---

<sup>40</sup> De acuerdo a Gaviria (1974), estos requisitos son: aeropuertos cercanos; sol y clima cálido y seco; playas; precios baratos del suelo y alimentos; salarios bajos; una concentración hotelera mínima; flexibilidad legal y fiscal; mínimo control burocrático; equilibrio ecológico; seguridad física para el turista; ausencia de complejos

FONATUR cuando fue creado en 1974<sup>41</sup>. Ese mismo año la Península dejó de ser un territorio federal, para integrarse como estado autónomo a la federación. También ese año se terminó la construcción de la carretera transpeninsular "Benito Juárez", que conectó a la península con el macizo continental y el suroeste de los Estados Unidos. Así, al mismo tiempo que nació BCS como estado, comenzó su conformación como destino turístico.

El CIP de Los Cabos se estableció en 1974 mediante el fideicomiso Ciudad Turística Portuaria Cabo San Lucas, tomando en consideración, según el decreto, que el lugar contaba "con las condiciones geográficas y ecológicas para fomentar la creación de una amplia zona dedicada a la explotación de recursos turísticos, con la doble finalidad de robustecer la solidaridad nacional mediante el establecimiento de corrientes migratorias internas permanentes y de fomentar la actividad económica" (FONATUR, 31 de mayo, 1974).

Para consolidar los enclaves turísticos se le encomendó a FONATUR tres tareas principales:

1) Para planear y desarrollar los nuevos centros turísticos, debía financiar la construcción de infraestructura básica, promover la inversión privada y desarrollar campañas de publicidad y mercadotecnia; 2) debía ofrecer créditos a empresas que quisieran expandir, construir o remodelar hoteles, restaurantes u otros servicios turísticos; 3) e invertir en la creación de compañías de servicios turísticos como hoteles, restaurantes, campos de golf, centros comerciales, entre otros. Estas inversiones debían realizarse al inicio del establecimiento de los CIP para estimular las inversiones (Davis, 1998). El CIP de Los Cabos entró en operaciones en 1976, como tercer CIP del país después de Cancún e Ixtapa<sup>42</sup>, con un corredor costero de 40 kilómetros. Para ello el gobierno federal y FONATUR impulsaron una serie de medidas para liberalizar el suelo y garantizar derechos de propiedad a inversionistas. Se establecieron reservas territoriales para ofrecerlas como suelo urbanizable y, con la participación del sector privado, se elaboraron los planes maestros para cada sitio (Baños Francia, 2012).

---

industriales cercanos; existencia de servicios públicos urbanos; existencia de cierta planificación urbana y territorial (en p. 202).

<sup>41</sup> Con el fin de facilitar el crecimiento del turismo, el Banco Central crea en los años setenta el Fondo de Infraestructura. Posteriormente, en colaboración con Nacional Financiera (NANFIN), se establece el Fondo para la Garantía y Promoción del Turismo. La colaboración entre estas dos instituciones dan como resultado la creación de FONATUR.

<sup>42</sup> Luego le siguen Huatulco y Loreto.

Otro suceso importante en 1974 fue la creación de la Ley Federal de Fomento al Turismo, que elevó al rango de Secretaría de Estado al entonces Departamento de Turismo. En 1977 se creó por iniciativa del primer gobernador de BCS, Ángel Mendoza Arámburo, el Consejo Estatal de Promoción y Fomento Turístico. Desde entonces la función del Consejo y del gobierno del estado en materia de turismo fue la de promover la creación de consejos empresariales bajo la coordinación de la Dirección de Turismo (Davis, 1998). Quedaron entonces integrados los siguientes sectores en el Consejo: el gobierno municipal, el sector aeronáutico, de comunicaciones y transportes, de restaurantes y alimentos, y el hotelero. Además, se integró una comisión de finanzas y estudios hacendarios, una comisión de reglamento y la Cámara Nacional de Comercio. Con esta organización y planes de fomento al turismo comenzó una nueva proyección de BCS como destino turístico.

Paralelamente, mientras se institucionaliza el fomento y la promoción turística y se internacionaliza el turismo, ingresaron a La Paz los primeros grandes grupos hoteleros. En 1974 el gobierno federal y estatal impulsaron la construcción del primer Hotel de cinco estrellas, Presidente Gran Baja, con 250 habitaciones, operado por las cadenas internacionales Sheraton, Ramada Inn y Riviera del Sol (Davis, 1998)<sup>43</sup>. El Hotel conocido como La Concha Beach Resort Hotel tiene su origen en 1975. Fue construido con recursos públicos y operado como Hotel Presidente por el grupo Nacional Hotelera, hasta que se traspasó en 1988 a la cadena internacional All Season Inn (Idem). En 1977 se construyó el Hotel Palmira que pasó a formar parte de la cadena de hoteles Araiza Inn en 1995, conocido hoy como Araiza Inn Palmira. La Paz no prosperó como destino para las transnacionales del turismo, pero sí como un destino para el turismo nacional, especialmente por la proliferación del comercio de importación para la reventa y la fayuca, hasta que entró en vigor el TLCAN.<sup>44</sup>

Los Cabos, en cambio, comenzó a consolidarse como el principal enclave turístico del Pacífico mexicano. Una de las primeras cadenas transnacionales que ingresó al mercado en 1976 fue Hyatt<sup>45</sup>. En 1980, de acuerdo al Plan Nacional de Turismo, FONATUR había establecido la

---

<sup>43</sup> Desde el año 1994 el hotel ha quedado en el abandono.

<sup>44</sup> Un evento que merece ser recordado y que arrojó luz sobre La Paz como lugar turístico fue el eclipse total de sol en julio de 1991. Esos días, por primera vez, quedó superada la demanda de cuartos de hospedaje en La Paz y Los Cabos con un 100% de ocupación hotelera.

<sup>45</sup> Cadena hotelera fundada a finales de los años 50 en Estados Unidos y que cuenta hoy con más de 200 propiedades en todo el mundo (Propin-Frejomil et al, 2004)

infraestructura necesaria para atraer inversiones. Concluido el puerto y marina de Cabo San Lucas, y habiéndose consolidado el CIP en los ochenta, inició el auge hotelero e ingresaron al mercado las cadenas de hoteles Sol Meliá, Barceló, Sheraton, Westin Regina, RIU, Hilton, Sixcontinents Hotels<sup>46</sup>, Holliday Inn<sup>47</sup>, entre otros. Se internacionalizó el turismo, animado también por la apertura de un mayor número de rutas aéreas que aumentaron el flujo de visitantes. Las nuevas líneas aéreas que comenzaron a unir al mundo el espacio peninsular a partir de 1976 son: Aeroméxico, Air West, Aerolíneas del Pacífico, Servicios Aéreos La Paz (Aerocalifornia) con un promedio de siete vuelos al día 7 (Davis, 1998). En 1977 Aeronaves de México comenzó a operar la ruta San José del Cabo-Los Ángeles, California. En 1981 ya se realizaban en promedio 29 vuelos diarios (Idem). La apertura de Aerocalifornia en 1982 y su rápido crecimiento, así como la apertura de Aeroméxico a vuelos internacionales, alentó la llegada de más cadenas hoteleras.

En cuanto a los incentivos que se impulsaron en los años setenta para promover la inversión extranjera, en 1973 se creó la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera. Hasta entonces el conflicto armado vivido durante la segunda década del siglo XX había impedido a capitales foráneos invertir en el país, estableciéndose restricciones a personas físicas y morales para acceder a la propiedad y al uso de bienes raíces. En general, la ley le otorgaba poderes discrecionales al Estado para decidir en qué sectores y actividades productivas podían participar las inversiones extranjeras, sin que éstas excedieran el 49 por ciento de participación en el capital de la empresa. A la vez, se creó el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (RNIE) para que toda inversión quedara registrada, y poder mantener el control sobre el flujo de capitales extranjeros. Las empresas hoteleras y las transnacionales del turismo incursionaron así en el mercado turístico de México, pero en un contexto relativamente protegido y regulado. Relativamente, porque la ley fue modificada y ampliada en varias ocasiones durante la década de 1980 y porque se crearon otros mecanismos para eliminar las barreras impuestas a la inversión extranjera (Dussel, 2000). En 1993 se reformó a su versión actual, como Ley de Inversión Extranjera, con posteriores modificaciones en 2012.

---

<sup>46</sup> Grupo que opera varias cadenas hoteleras, entre ellas los Crown Plaza (La Paz) y que controla una tercera parte de la oferta de alojamiento de "gran clase" en el país (Íbid)

<sup>47</sup> Fundada en 1952 en Estados Unidos.

Respecto a la zona restringida, —la franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas (artículo 27 constitucional) — la ley autorizó a la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) para otorgar permisos a instituciones de crédito (fiduciarias) para establecer fideicomisos sobre propiedades de extranjeros en estas zonas. El fideicomiso es un instrumento jurídico que permite a los extranjeros disfrutar de los derechos de la propiedad sin violar lo establecido en la constitución. Es la vía legal para que puedan comprar tierra en zona restringida, permitiendo que las fiduciarias conserven el dominio directo de las propiedades y los extranjeros (fideicomisarios) las aprovechen legalmente, pudiendo traspasarlas, heredar y vender libremente. Las instituciones fiduciarias están obligadas a inscribir en el RNIE los fideicomisos, así como las condiciones y términos en que se obtuvo el título de la propiedad. Más adelante se verá cómo a partir del 2007, con el fin de incentivar la urbanización turística, se han realizado varios intentos para eliminar la figura del fideicomiso en zonas restringidas y permitir la compra directa de propiedades por extranjeros.

Durante el periodo del gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) se redefinió el papel del Estado en relación con el turismo, alentando la inversión de capital privado en la creación de infraestructura turística y de comunicaciones, especialmente con la privatización de carreteras, líneas aéreas e infraestructura hotelera (Baños Francia, 2012). En este sexenio se privatizó la banca y en el siguiente, de Ernesto Zedillo (1994-2000), se extranjerizó junto con ferrocarriles y otros activos.

En relación al ordenamiento territorial, la implementación de políticas en este sentido dieron un importante giro a partir de los años setenta, con una orientación y alcance nacional en dos vertientes: la planeación urbana (a partir de 1976, con la Ley General de Asentamientos Humanos) y la otra dirigida hacia la aplicación de una política ambiental (con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en 1988).

Al decretarse en 1976 la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH), apareció por primera vez el concepto de Ordenamiento Territorial como instrumento que regula los patrones de ocupación y aprovechamiento del territorio. El Ordenamiento Ecológico Territorial, en cambio, es un instrumento de política ambiental que regula el uso del suelo, de los recursos naturales y las actividades productivas, para su aprovechamiento sostenible

(Sánchez Salazar et al, 2013). La institución encargada de dar seguimiento a lo señalado por la LGAH fue la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), que en 1982 se transformó en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), encomendándosele además la coordinación de las políticas de Ordenamiento Territorial en los asentamientos humanos, las referentes a la protección del ambiente y el ordenamiento ecológico. En 1983 se decretó la Ley de Planeación, en la que se estableció la creación de un sistema de planeación a nivel nacional (Plan Nacional de Desarrollo) y los Planes de Desarrollo Urbano para cada estado de la federación (Idem).

Con el decreto en 1988 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), se creó el reglamento en materia de ordenamiento ecológico. De acuerdo a la LGEEPA, el objetivo del ordenamiento ecológico local es regular los usos de suelo fuera de los centros de población, así como establecer criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población (Capítulo II, artículo 6). Es un instrumento de política ambiental que pretende maximizar el consenso entre los sectores, minimizar los conflictos ambientales por el uso del territorio y encontrar un equilibrio entre las actividades productivas y la protección de los recursos naturales. Mientras que los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio (POET) pueden ser decretados, los Programas de Ordenamiento Territorial (POT) no.

A la fecha BCS cuenta con un Programa de Ordenamiento Territorial y sólo el municipio de Los Cabos y Loreto cuentan con un Programa de Ordenamiento Ecológico, decretados en 1995. La ausencia de estos instrumentos de política ambiental puede acrecentar los problemas ambientales y conflictos por el uso del suelo y los recursos naturales, mientras que su presencia puede significar la priorización de algunas actividades, desfavoreciendo a otras, como ha sucedido en Los Cabos. Por eso es importante que todos los sectores sociales y productivos interesados formen parte del proceso de planeación.

## **2.4. Apertura hacia la inversión extranjera y consolidación del turismo, 1994-2001**

La consolidación de la política económica nacional de orientación hacia el libre mercado, hacia la inversión extranjera y la liberalización del sistema bancario y financiero entre 1980 y 2001 sucede a la vez que el proceso de turistización del territorio da lugar a la reconversión del enclave turístico (Los Cabos) hacia los enclaves urbanos de la vivienda turística. Entre 1994 y 2001 se impulsaron las políticas económicas que facilitaron la consolidación de la actividad turística y el inicio del negocio inmobiliario en la zona costera. Con la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte en 1994 (TLCAN) se consolidó la política económica orientada hacia el libre mercado y la reducción de la injerencia del Estado en los asuntos de interés nacional. Mientras que en los años ochenta se privatizaron varios sectores de la economía que regulaba el Estado, en los años noventa se extranjerizaron. El sistema bancario y financiero del país dejó de ser un bien público. Lo que se tradujo en la reducción de los créditos y subsidios a los pequeños y medianos productores del país y la apertura a las inversiones extranjeras.

El cuerpo teórico que desde los años ochenta respalda las políticas neoliberales, sostiene que el Estado debe sujetarse a un esquema de racionalidad económica y diferenciar claramente entre las actividades públicas y las privadas. Bajo el argumento de que la inoperancia, la ineficiencia, la excesiva burocratización y la corrupción de los Estados son un impedimento para la realización de las condiciones que propician el desarrollo, se favoreció la inversión privada y se redujeron las funciones del Estado. Los planes de ajuste estructural incluyeron una serie de disposiciones que facilitó a los gobiernos acceder a los préstamos del FM, del BM y del BID, para invertir en infraestructura urbana y de comunicaciones, activando las inversiones en el sector turístico e inmobiliario. El sector de los servicios como bienes raíces y los servicios financieros se volvieron destinos privilegiados de la inversión extranjera. Las políticas de ajuste estructural o políticas neoliberales, han puesto a los Estados en una encrucijada. Como explica Harvey (1990), por un lado, en nombre del interés nacional se apela al Estado para que intervenga en los asuntos económicos y en la vida pública, y por otro lado, por el bien de la nación se le obliga a crear un clima propicio para las inversiones y el

flujo de capitales transnacionales y financieros. Flujos de capital que de no canalizarse hacia la economía nacional encontrarían otros destinos de inversión.

Para De Mattos (2007) esta situación contradictoria que descentralizan las funciones del Estado, permite por otro lado que las administraciones locales puedan disponer de facultades más amplias para negociar directamente con los capitales privados las condiciones que requieren para invertir en el territorio. Dependiendo de la voluntad y capacidad que tengan los gobiernos locales para administrar su territorio y sus recursos, esto puede ser muy positivo o muy negativo, de ahí que las políticas de ordenamiento ecológico sean tan importantes, porque permiten regular y equilibrar los usos del territorio y de los recursos naturales de acuerdo a los intereses de los distintos sectores sociales y productivos locales.

La reforma a la Ley de Inversiones Extranjeras en 1989 abrió los mercados financieros, en particular la Bolsa de Valores mexicana, a la participación del capital foráneo y autorizó a los fiduciarios para controlar los fondos de los fideicomisos, pero fue tras la reforma en 1993 que el sector financiero se volvió el componente principal de los flujos de inversión externa, aunque de manera limitada, y comenzó a favorecerse en las zonas rurales costeras del país la actividad turística e inmobiliaria en detrimento de la agropecuaria (Ornelas, 1994). La apertura del sector financiero fue pactada en los acuerdos del TLCAN, en particular lo referente a la banca, a la bolsa de valores y a la propiedad territorial (especialmente el sector hotelero y la construcción de vivienda). La apertura de estos sectores profundizó la integración económica de la Península de Baja California al mercado inmobiliario de los Estados Unidos. No fue hasta 1999 que se liberalizó completamente el sector financiero, permitiendo la participación de hasta el 100% del capital extranjero en sociedades mexicanas, sociedades financieras e instituciones de banca múltiple (Dussel, 2000). Esto sucedió mientras que en los Estados Unidos se revocaba la Ley Glass Steagall, que establecía desde 1933 las formas bancarias para controlar la especulación con el dinero de los ahorros y los depósitos. Su anulación significó la liberalización de los ahorros de las personas, que pudieron desde entonces circular libremente por el mundo en busca de opciones de valoración y recapitalización, lo que a la vez estimuló la creación de múltiples intermediarias financieras no bancarias que buscaron abrir nuevos mercados del suelo en regiones geográficas con un fuerte crecimiento económico y una competencia limitada. Todo esto coincidió con el periodo de la burbuja tecnológica que causó

el recorte de la tasa de interés en Estados Unidos en 1999, que de acuerdo a Harvey (1990 y 2010), propició la extensión del crédito para la vivienda en los Estados Unidos.

Uno de los temas más sensibles del periodo en que entró en vigor el TLCAN y las reformas a la Ley de Inversión Extranjera fue la privatización de la tierra ejidal en 1992. Por una parte, por la historia del expansionismo estadounidense y porque atañe a la soberanía nacional, cuestionando el papel del Estado y su rol en relación a los intereses nacionales. La reforma al artículo 27 constitucional concretada durante el gobierno de Salinas de Gortari en 1992, ha sido quizá la reforma más controversial del México moderno. Cambió radicalmente la concepción que el Estado había sustentado sobre el medio rural mexicano y modificó el contrato social agrario posrevolucionario que había permitido mantener una relativa estabilidad en el medio rural (Romero, 2011). Se abrió camino al libre mercado del suelo, propiciando la creación de nuevos latifundios de sociedades mercantiles. Los principales cambios que se hicieron al Artículo 27 constitucional, en cuanto a la liberalización de la propiedad ejidal, fueron los siguientes:

- a) Se estableció que los ejidatarios tenían derechos plenos sobre sus parcelas y que podían transmitir sus derechos a otras personas incluyendo a las sociedades mercantiles que antes no podían poseer bienes agrícolas ni bienes raíces. También podían utilizarse como garantía de crédito;
- b) Las empresas privadas quedaron facultadas para comprar las propiedades ejidales de acuerdo con los límites legales establecidos para los propietarios individuales (una empresa con al menos 25 accionistas podía adquirir una superficie equivalente a 25 veces el límite individual legalmente establecido para las diferentes categorías de tierras);
- c) La posibilidad de poder crear nuevas asociaciones entre ejidatarios y empresarios;
- d) Se anuló el reparto de tierras (Romero, 2011).

Finalizó así el reparto agrario, uno de los componentes principales del pacto social mexicano tras el conflicto armado del siglo XX, y se destruyó la base agraria del país.

La apertura económica del país a los capitales extranjeros, la privatización de la banca, de la propiedad comunal y la reducción de las funciones del Estado y la extensión de otras, como las de control interno (Saxe y Delgado, 2005; Delgado y Romano, 2011) dejó a los agricultores

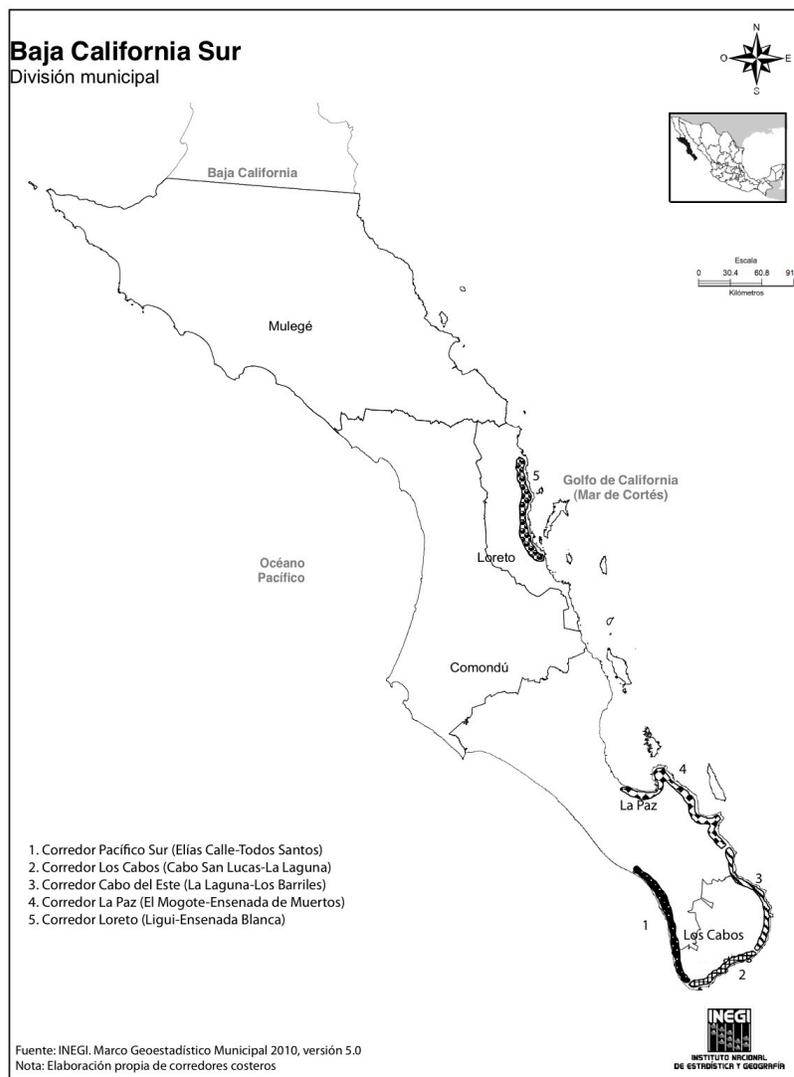
del país a la deriva. En el México rural y las zonas costeras donde llegó el capital turístico e inmobiliario, los productores y ejidatarios se vieron sometidos a una gran presión por vender la tierra. Mientras que en muchas partes del país hubo resistencia a este proceso, en BCS esta resistencia comienza a generalizarse y a manifestarse en los medios a partir del auge inmobiliario del siglo XXI. Inicia así en BCS un periodo de destrucción progresiva de la propiedad comunal agropecuaria que distinguió a la Sudcalifornia rural, y se da lugar a los latifundios de empresas capitalistas "rentables", que además ofrecen empleo a los desplazados del sector agrario del país.

A los Centros Integralmente Planeados (CIP) llegaron personas de todo el país en busca de trabajo, proceso que se intensificó a inicios del siglo XXI. De ahí que Quintana Roo, BCS y BC hayan sido los estados con mayor crecimiento demográfico en el país. Crecimiento que se atribuye también a la creciente inmigración de norteamericanos y canadienses que han encontrado en estos lugares abiertos al capital foráneo, donde los costos de vida son más baratos que en su lugar de origen, la posibilidad de vivir plácenteramente su jubilación y de encontrar nuevas oportunidades de negocio. Personas que se internan como turistas al país y que permanecen como residentes, y por lo tanto no son contabilizados en los censos de población. Pero su presencia significó la articulación del negocio inmobiliario y de las actividades financieras relacionadas. En varios sitios web que se han consultado cuentan los agentes de bienes raíces cómo llegaron a BCS y encantados por la belleza del lugar y las posibilidades de negocio deciden quedarse y dedicarse al negocio de la venta de propiedades. Actualmente, cuando se recorre la zona costera puede observarse en los letreros que anuncian la venta de tierras que en su mayoría son vendidas por norteamericanos.

Antes de la década de 2000 el sector inmobiliario no fue un sector privilegiado para el destino de la IED y su participación era insignificante en relación a los demás sectores. En Los Cabos comenzó a ser significativa su participación desde finales del siglo XX, ingresando dos agencias internacionales al mercado: *Century 21* y *Remax*. A partir del siglo XXI se multiplicó la actividad de venta de propiedades con frente de playa, participando en ella 47 nuevas agencias de bienes raíces, tema que será abordado con mayor detenimiento en el apartado 3.2. La participación de los corredores de bienes raíces es significativa porque son ellos los agentes

que comienzan a tejer las relaciones con las intermediarias financieras que ofrecen créditos transfronterizos para la vivienda turística, con las consultoras de mercado y las aseguradoras de título de propiedad. Inicialmente se establecen en Los Cabos y luego se extienden a todo el estado, ofreciendo oportunidades de negocio en otros cuatro corredores costeros: en La Paz, Loreto, Cabo del Este y en corredor del Pacífico Sur (entre Los Cabos y La Paz).

**Mapa 2**  
**Corredores costeros de la porción sur del estado de BCS**



Para el Estado la inversión extranjera directa significa crecimiento, aumento del PIB, generación de empleos, transferencia de tecnología y aumento de las exportaciones. Pero se debe tener en cuenta que a las inversiones extranjeras no les interesa desarrollar la economía nacional. Lo que les interesa son las ganancias y beneficios que pueden obtener. Es por eso importante que los gobiernos cuenten con instrumentos de planeación y regulación que limiten los impactos sociales, ambientales y económicos que causa la inversión extranjera.

A continuación se analiza cómo a partir del siglo XXI, con el impulso del Proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés, se abrió el territorio al mercado de la vivienda turística, y con ello se consolida el negocio inmobiliario.

## **2.5. Apertura financiera y residencialización del turismo: La Escalera Náutica Mar de Cortés, 2001-2009**

El sector privado no realiza inversiones que no le sean redituables, no importa lo socialmente benéficas o deseables que puedan ser. Ante esta realidad los gobiernos locales se encuentran frente dos opciones: pueden oponerse a los proyectos de crecimiento de la iniciativa privada o trabajar con ellos (De Mattos, 2006). En este proceso los gobiernos municipales, el estatal y el federal, se vuelven frecuentemente cómplices y subsidiarios de las inversiones e intereses privados. En un estudio sobre el proceso de "balearización" o turistización de las islas Baleares, Blázquez y Murray (2010) identifican que lo que suele suceder con la masificación del turismo de sol y playa, es que una vez degradado el lugar y afectada su competitividad como lugar turístico<sup>48</sup>, sigue su conversión hacia el enclave de residencias vacacionales de lujo.

Tal proceso se verifica en BCS pues mientras la demanda turística animó el sector inmobiliario, la inversión inmobiliaria generó inversión pública reactivando la industria de la construcción y ofreciendo oportunidades de empleo para BCS. Los negocios del ramo turístico e inmobiliario asociados son estratégicos para los gobiernos porque son transversales, incidiendo en el desarrollo de diversos sectores de la economía y provocando

---

<sup>48</sup> En el PROGRAMA Sectorial de Turismo 2013-2018, SECTUR informaba que el turismo de sol y playa estaba mostrando en México signos de agotamiento, y al concentrar los litorales del país, entre ellos Los Cabos, la oferta hotelera, había que diversificar la oferta de destinos y productos.

encadenamientos productivos que se traducen en crecimiento económico. Pero el carácter financiero de la inversión inmobiliaria es cíclico y puede conducir también a crear "un refugio de máxima liquidez especulativa por la elevada rentabilidad comparativa de la reventa de inmuebles y su utilidad en el afloramiento y el lavado de dinero negro" (Blázquez y Murray, 2010: 82).<sup>49</sup>

El círculo virtuoso de inversiones y crecimiento al que le apostó el gobierno federal en 2001, fue la Escalera Náutica Mar de Cortés, proyecto propuesto durante la administración de Ernesto Zedillo (1994-2000). A continuación se hace una revisión de los instrumentos políticos, legales y de las estrategias de desarrollo y de comunicaciones que realizó el gobierno federal en coordinación con los gobiernos estatales, para impulsar este proyecto de urbanización turística en el noroeste mexicano, dirigido principalmente a los *baby boomers* de los Estados Unidos.

El 21 de febrero de 2001 el gobierno federal, los gobiernos de los cinco estados de la región (BC, BCS, Sonora, Sinaloa y Nayarit) y distintos organismos empresariales y de gobierno, celebraron un convenio para unir sus esfuerzos y recursos para apoyar el desarrollo del Proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés que incluía toda la región marina del Golfo de California y sus islas<sup>50</sup>. Una de las misiones del Proyecto, presentado por la administración foxista (2001-2007) como el proyecto turístico más importante de las últimas tres décadas<sup>51</sup>, era hacer de FONATUR la "institución líder en la promoción del desarrollo de proyectos turísticos diversificados, acordes con las tendencias mundiales, con una estructura de negocios que promoviera la participación de la inversión privada en proyectos generadores de desarrollo

---

<sup>49</sup> El informe presentado en 1997-1998 por el Grupo de Acción Financiera Internacional sobre Blanqueo de Capitales (GAFI), establecido en 1989 por el G7, dice: "El sector inmobiliario entra hoy plenamente en la esfera de las actividades fraudulentas de los blanqueadores. Las inversiones de capitales ilícitos en el sector inmobiliario constituyen un método clásico y probado para blanquear dinero sucio, particularmente en los países del GAFI dotados de estabilidad política, económica y monetaria. El blanqueo puede ser operado por transacciones inmobiliarias realizadas en cadena para impedir que se rastree el origen ilícito de los fondos, por inversiones de capitales criminales en complejos inmobiliarios turísticos o de esparcimiento que les confieren una apariencia de legalidad." (GAFI, punto 59, Blázquez y Murray, 2010: 86)

<sup>50</sup> La presidencia programó una inversión inicial de 1,201.2 millones de pesos en un periodo de 2004-2006 (FONATUR, 2006).

<sup>51</sup> Los antecedentes de este Proyecto se pueden encontrar en la propuesta que hizo en 1979 el subdelegado federal de turismo de BCS, Cesar Arámburo Rosas, al asistir en Chihuahua a una reunión previa a la apertura del ferrocarril Chihuahua-Pacífico. En la reunión presentó una ponencia titulada "Circuito Turístico Mar de Cortés, Barranca del Cobre", con el fin de promover el flujo de turismo entre Sonora y BCS. La idea fue retomada nuevamente por SECTUR en los años noventa (Davis, 1998).

regional" (FONATUR, 2003: 13). Para desarrollar esta fórmula se propuso que FONATUR se consolidara como el órgano financiero del sector turismo.

A dos años de haberse agudizado el proceso de desregulación y liberalización financiera en Estados Unidos (1999), como ya se vio en el primer capítulo, el gobierno mexicano anuncia el lanzamiento del proyecto de las escalas náuticas y la puesta en marcha del Programa Nacional de Atención a Zonas con Litorales, con el fin de "ordenar los territorios de acuerdo a la necesidad de promover las inversiones en el sector turístico, inmobiliario, pesquero y comercial en las zonas con litorales".<sup>52</sup> Para regularizar la tenencia de la tierra en 628 núcleos agrarios del país, impulsar la definición del uso del suelo de los territorios con litoral y dar seguridad jurídica a los compradores, el gobierno federal realizó una serie de reformas a leyes y reglamentos (Ley Agraria, Ley de Inversión Extranjera, Ley de Asentamientos Humanos, Registro Agrario y de inversiones Extranjeras) para establecer los mecanismos legales, institucionales, así como de política de ordenamiento y desarrollo, que facilitaron las inversiones programadas.

Entre muchas disposiciones, el nuevo Programa promovía también la asociación entre ejidatarios e inversionistas en proyectos turísticos, la delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y la revisión de las concesiones otorgadas para su uso y aprovechamiento. El Programa arrancó como plan piloto en BCS en coordinación con FONATUR que tenía la encomienda de reactivar los CIP de Los Cabos y Loreto. Para ello se establecieron los acuerdos para que en coordinación con el gobierno del estado de BCS y las secretarías de Estado<sup>53</sup> se regularizara la tenencia de la tierra en los ejidos, terrenos nacionales, colonias agrarias y ganaderas, y de la pequeña propiedad, con el fin de ofrecer certeza jurídica a los inversionistas. Los municipios tendrían que promover la regularización de los asentamientos humanos irregulares, formular planes turísticos y actualizar los Planes de Desarrollo Urbano municipales. El gobierno del estado por su parte, debía actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Estatal, La Ley de Turismo, concluir y operar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial para definir el uso del suelo y, finalmente, fortalecer las actividades

---

<sup>52</sup> Presentado el 27 de julio 2001 por la presidencia de la República. (Consultado en febrero 2015 en [www.foxpresidencia.gob.mx](http://www.foxpresidencia.gob.mx).)

<sup>53</sup> Con la colaboración y coordinación de la SRA, SRE, SEDESOL, SEMARNAT, SECTUR y FONATUR.

turísticas e inmobiliarias en el Plan Estatal de Desarrollo (2005-2011). Entre los resultados se esperaba que BCS fuera la primera entidad federativa en la historia del país con derechos regularizados, usos de suelo definido y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) delimitada. Uno de los resultados concretos de estas disposiciones fue la propuesta presentada en 2008 del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Los Cabos, para extender el centro de población de 53 mil a 170 mil hectáreas. Propuesta que causó una fuerte oposición entre varios sectores de la sociedad cabeña por considerar que provocaría la especulación del suelo, favorecería a los desarrolladores turísticos-inmobiliarios y obligaría al ayuntamiento a hacerse responsable de los servicios públicos en todo el centro de población, costo que no podía asumir<sup>54</sup>. Finalmente, la propuesta fue rechazada y ante la proposición de incrementar las densidades con la construcción vertical de vivienda (30 pisos), se optó por un modelo de construcción de baja densidad que se ha aplicado a todo el estado, favoreciendo un crecimiento expansivo y el desarrollo de la vivienda turística de lujo.

De acuerdo a FONATUR los objetivos del proyecto eran hacer del Mar de Cortés el nuevo ícono del turismo en México y "mantener la dinámica de los procesos ecológicos, conservar los hábitats críticos y la diversidad biológica y, al mismo tiempo, generar oportunidades de desarrollo". A la vez que se proponía utilizar al turismo como uno de los guardianes del equilibrio ecológico, este último "eje central para la reconversión de los sectores económicos" (FONATUR, 2006: 2). Para ello se impulsaron tres programas que contemplaban la integración de lo turístico y lo urbano: 1) La formación de regiones turísticas integrales que incluyeran el desarrollo de componentes urbanos y la creación de una red interconectada de rutas y circuitos ecoturísticos de mar y tierra; 2) La creación de 29 escalas náuticas que serían el producto detonador del proyecto, un puente terrestre entre el Pacífico y el Golfo, y tres nuevas rutas de transbordadores marinos; 3) El impulso de nuevas "localidades" para "mejorar la calidad de vida de la población". Esto último se lograría mediante el "reordenamiento y la puesta en valor de los poblados donde llegarían los residentes temporales, especialmente de los Estados Unidos (FONATUR, 2003: 85). En suma, la creación de centros urbanos articulados en función de las nuevas comunidades turísticas residenciales, poniendo el acento

---

<sup>54</sup> Una de las críticas a la propuesta fue la del director Raúl Rodríguez de la Dirección Municipal de Ecología y Medio Ambiente, que argumentaba que actualmente sólo 30% de las 53 mil hectáreas que abarca el centro de población estaban desarrolladas. (Publicado en Diario Reforma, 23 de marzo 2008).

en la creación de comunidades verdes y sustentables, y en el objetivo de "desarrollar para conservar"<sup>55</sup>.

De estos tres programas, el que se ha mantenido es el tercero. El primero se basó en rutas y circuitos que ya existían y que por lo tanto siguen siendo impulsados por distintos tour operadores. Y en cuanto a la creación de escalas náuticas, de todas las propuestas se lograron crear ocho marinas con sus reservas territoriales (La Paz, Puerto Escondido, Santa Rosalía, San Felipe, Puerto Peñasco, Guaymas, Mazatlán y San Blas), y dos quedaron a medias (Santa Rosalita y Topolobampo)

**Mapa 3**  
**Escalas Náuticas**



(FONATUR, 2001: 29)

<sup>55</sup> Presentación power point de FONATUR, del 6 de noviembre 2006, titulada "Mar de Cortés, un proyecto presidencial. Un mundo emergido de las aguas".

En 2004 FONATUR y SECTUR compatibilizaron sus propuestas para el proyecto y comenzaron conjuntamente una campaña publicitaria para la región del Noroeste que bautizaron con la nueva marca "Proyecto Mar de Cortés: un mundo emergido de las aguas" (FONATUR, 2006). La orientación que se le dio al proyecto desde entonces fue hacia la urbanización turística que al desarrollo de las rutas marinas que se habían propuesto en 2001. La nueva estrategia publicitaria orquestado por FONATUR y SECTUR coincide con el auge inmobiliario en Estados Unidos y el inicio de su caída. A cinco años de la expansión del crédito hipotecario en Estados Unidos, la Reserva Federal elevó en 2004 las tasas de interés, con lo que comenzó la caída del gasto de la vivienda en Estados Unidos. Durante los años de mayor promoción gubernamental del Proyecto Mar de Cortés (2004 a 2007) tuvo lugar la titularización masiva de las hipotecas en Estados Unidos, lo que permitió la creación de los fondos de cobertura, vehículos de inversión alternativa y de alto riesgo (*hegde fund*). La disponibilidad de capital financiero coincide con el inicio del auge inmobiliario en BCS que duró cinco años (2004 a 2009).

De acuerdo a los objetivos del Programa Nacional de Atención a Zonas con Litorales, para echar a andar el proyecto, FONATUR debía participar en tres estrategias: 1) Regular la tenencia de la tierra y mejorar la imagen urbana (*city marketing*); 2) Urbanizar y comercializar las reservas territoriales, invirtiendo para ello en infraestructura de servicios de agua, drenaje y electricidad en 22 localidades de la región; 3) Concesionar rutas turísticas en mar y tierra (FONATUR, 2006). Los beneficios para las 22 poblaciones, además de la creación de empleos, sería el establecimiento de reservas de suelo con precios accesibles con las que se verían favorecidos 750 mil habitantes (FONATUR, 2006)<sup>56</sup>.

Se invirtieron así recursos públicos para desarrollar capacidades e infraestructura que resultara atractiva para inversionistas y promotores turísticos e inmobiliarios, a cambio de empleos y crecimiento de la IED y del PIB<sup>57</sup>. Mientras que FONATUR fue ampliamente criticado por haberse convertido en una agencia publicitaria y de bienes raíces que estaba contribuyendo al

---

<sup>56</sup>Los resultados de esto fue la construcción de decenas de nuevos fraccionamientos con pequeñas casas de interés social, de muy mala calidad, que construyeron principalmente las constructoras de vivienda Homex y Decope en los márgenes de los centros de población.

<sup>57</sup> En el "Informe de Rendición de Cuentas de la Administración 2000 - 2006", publicado en 2006 por FONATUR y la Secretaria de la Función Pública (SFO) se hace mención de las más de 13 mil hectáreas que había adquirido FONATUR como reservas territoriales para el uso habitacional y comercial en Loreto.

despojo de tierras y financiando con recursos públicos proyectos particulares; SECTUR se convirtió en el brazo publicitario del proyecto<sup>58</sup>.

Mientras esto sucedía, se creó el Consejo Consultivo de Desarrollo Sustentable (CCDS) en 2002<sup>59</sup> para elaborar un Plan Nacional de Manejo Costero. Esto originó, en primera instancia, el desarrollo de los ordenamientos marinos del Golfo de California y del Golfo de México - Mar Caribe en 2005, realizados bajo los lineamientos que señala la LGEEPA. En BCS fue impulsado por el Comité de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California (Salazar Sanchez et al., 2013). En 2007 se estableció por decreto presidencial la Estrategia Nacional para el Ordenamiento de Mares y Costas de México (Sánchez Salazar et al., 2013) y un año más tarde, la Comisión Intersecretarial para el Manejo Sustentable de Mares y Costas (CIMARES) que agrupa y articula a 10 Secretarías de Estado Federales del país (Idem). Como resultado del trabajo desarrollado por la CIMARES, en el año 2011, se concluyó la elaboración de la Política Nacional de Mares y Costas de México (PNMCM) y se le sometió a una amplia consulta pública. Pero, por razones de interpretación de atribuciones y competencias de los diversos niveles de gobierno, entre otros aspectos, el OEM del Golfo de California quedó limitado a un estudio exclusivamente marino y de la ZFMT, lo que ha imposibilitado el ordenamiento costero, al separar el espacio marino y terrestre.

La proximidad geográfica de BCS con el suroeste de los Estados Unidos, especialmente con el estado de California, —una de las economías más fuertes del mundo, habitada por el 12.5 % de la población total de los Estados Unidos y con más de 4 millones de adultos mayores en edad de jubilarse (*U.S. Census Bureau, 2005*) —, creó grandes expectativas para el proyecto. Aunque en la década de 1990 ya había iniciado un proceso de inmigración de norteamericanos y canadienses a Los Cabos, este proceso se intensificó en el siglo XXI. El Proyecto Mar de Cortés elevó la demanda y el valor del suelo. Decenas de urbanizaciones privadas (*gated communities*) comenzaron a construirse en las costas. Un artículo publicado en el *New York Times* anunciaba ya en 2003 el crecimiento que se intensificaría en los próximos años:

---

<sup>58</sup> En 2008, por ejemplo, de acuerdo al secretario de turismo del estado, Alberto Treviño, la secretaria había invertido un millón 400 mil dólares en una campaña de promoción turística internacional, frente a sólo 4 millones de dólares que se habían invertido para promover el turismo y la inversión nacional en la región (Fuente: *Tribuna Los Cabos*, 4 de junio 2009).

<sup>59</sup> Órganos de participación pública que brindan asesoría a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Despacio pero seguro, acre por acre, la Península Bajacaliforniana se está convirtiendo en una colonia americana. Rótulos de "se vende" brotan a lo largo de las 800 millas de la península mexicana, ofreciendo miles de propiedades de playa. Los americanos se las están apropiando. Ya han creado comunidades donde el dólar es la moneda local, el inglés la principal lengua y los americanos los nuevos inmigrantes que transforman una vieja cultura<sup>60</sup>.

Decenas de estudios realizados por consultoras de mercado, muchas especializadas en bienes raíces, mostraban el gran potencial que representaban los *baby boomers*<sup>61</sup> para el mercado de la vivienda turística, y múltiples publicaciones sobre el tema ocuparon los encabezados en revistas electrónicas y medios informativos en Estados Unidos. Uno de los estudios citado reiteradamente en distintas publicaciones fue el de la consultora global de mercados *McKinsey & Company* (noviembre 2007), que informaba que para el año 2015 los baby boomers representarían el 60% de la riqueza de los Estados Unidos y el 40% del consumo total del país<sup>62</sup>. Otros estudios realizados en 2003 y 2004 por consultoras de bienes raíces revelaban que los baby boomers estaban buscando vivir sus jubilaciones en climas más cálidos con playas<sup>63</sup>. De acuerdo al estudio anual de la constructora de vivienda *Del Webb Corporation*, especializada en comunidades de "retiro" para jubilados, en 2004 el 55% de los *baby boomers* planeaban mudarse a un nuevo lugar<sup>64</sup>.

Por su parte, para aprovechar el potencial de ese mercado, SECTUR y FONATUR lanzaron una campaña publicitaria con anuncios en HGTV<sup>65</sup>, Travel Channel, A&E Network<sup>66</sup>, AARP Magazine<sup>67</sup>, y publicaciones en CNN Money, The Economist, The Guardian, New York Times y The Wall Street Journal.

---

<sup>60</sup> Traducido del artículo "Americans Stake Claims in a Baja Land Rush", publicado por Tim Weiner, en <http://www.nytimes.com/2003/10/26/international/americas/26BAJA.html>.

<sup>61</sup> Generación de la posguerra nacida entre 1946 y 1954.

<sup>62</sup> Consultado en febrero 2015 en: [http://www.mckinsey.com/insights/economic\\_studies/serving\\_aging\\_baby\\_boomers](http://www.mckinsey.com/insights/economic_studies/serving_aging_baby_boomers)

<sup>63</sup> Publicado en revista electrónica National Real Estate Investor, 1 de noviembre, 2006. Consultado en <http://nreionline.com/development/sixtysomething>, en febrero 2015.

<sup>64</sup> Consultado febrero 2015, en: [http://www.census.gov/Press-Release/www/releases/archives/facts\\_for\\_features\\_special\\_editions/006105.html](http://www.census.gov/Press-Release/www/releases/archives/facts_for_features_special_editions/006105.html).

<sup>65</sup> Home & Garden Television, un canal de TV propiedad de Scripps Network Interactive, enfocado en programas dirigidos a mejoras del hogar y el jardín, mantenimiento, renovación y remodelación.

<sup>66</sup> "Arts and Entertainment", canal de cable y satélite basado en la ciudad de Nueva York y creado en 1982. Una alianza entre Hearst Corporation y Walt Disney Channel que llega según Wikipedia a más de 85 millones de hogares en Estados Unidos y Canadá.

<sup>67</sup> Revista publicada por la Asociación Norteamericana de Personas Retiradas (American Association of Retired People) enfocada en temas de jubilación.

Además asistieron a decenas de expos y ferias internacionales para promover el proyecto y generar negocios y alianzas entre promotores, desarrolladores, operadores, inversionistas y fondeadores. Se convierten así en comercializadores de los productos turísticos e inmobiliarios, y de los servicios financieros asociados a su desarrollo. Como resultado se crearon alianzas entre los sectores gubernamentales, desarrolladores, financieros, agencias de bienes raíces y despachos de abogados<sup>68</sup>.

Otras importantes publicaciones para incentivar la compra de vivienda turística fueron realizadas entre 2005 y 2007 por Mitch Creekmore, vice presidente del departamento de desarrollo de negocios de *Stewart International Title*<sup>69</sup>, citadas y reproducidas en decenas de sitios web de las agencias y corredores de bienes raíces. En 2011 publicó junto con Tom Kelly un libro titulado "Cashing In on a Second Home in México: How to Buy, Rent and Profit from Property South of the Border". Otras consultoras del mercado inmobiliario como Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis publicaban en esos años que BCS era uno de los diez estados en México que ofrecían las mejores condiciones para proyectos de inversión y para comprar una segunda residencia. En septiembre 2006 el Instituto de Política Migratoria de los Estados Unidos publicó un estudio titulado "America's Emigrantes: U.S. Retirement Migration to México and Panamá", que ofrecía información relevante acerca de los patrones de consumo, preferencias migratorias, los principales destinos de "retiro" y experiencias de los baby boomers<sup>70</sup>. En 2008 la revista electrónica *International Living's* publicó por segundo año consecutivo una lista en la que México se encontraba dentro de los diez mejores lugares del mundo para invertir en una vivienda turística. Entre los destinos favoritos se encontraba La Paz<sup>71</sup>. A través del Centro de Estudios Superiores en Turismo y la consultora mexicana de mercado "Softec", SECTUR realizó también varios estudios para analizar la factibilidad del mercado de residencias secundarias.

---

<sup>68</sup> Ejemplo de ello es la Coalición Mexicana de Bienes Raíces (MREC, por sus siglas en inglés), creada en 2011 entre BBVA/Compass Group, RCI International, Grupo Questro, Capella Pedregal, Punta Mita, Querencia y Stewart Title América Latina para impulsar el comercio de vivienda turística. Consultado en CNN Expansión, 7 de enero 2011, <http://www.cnnexpansion.com/obras/2011/01/07/vivienda-baby-boomers-mexico-canada>.

<sup>69</sup> Que incursiona como aseguradora de títulos de propiedad al mercado de la vivienda turística en distintas regiones del país. .

<sup>70</sup> Se puede consultar en <http://migrationpolicy.org/research/americas-emigrants-us-retirement-migration-mexico-and-panama>

<sup>71</sup> [http://www.internationalliving.com/internal\\_components/further\\_resources/09\\_01\\_07\\_retirement](http://www.internationalliving.com/internal_components/further_resources/09_01_07_retirement).

El resultado de todos estos estudios y publicaciones fue un crecimiento de las expectativas de la urbanización turística en el noroeste mexicano, especialmente en BCS, provocando un ciclo de acelerado crecimiento entre 2004 y 2009, año que en inicia su caída. Los corredores de bienes raíces y corredores financieros comenzaron a mirar hacia el mercado inmobiliario del noroeste mexicano con bastante optimismo, especialmente el de BCS.

La vivienda turística o vivienda secundaria (*second homes*) representa una propiedad adicional empleada para fines recreativos y de descanso, habitada durante una temporada al año. Existen dos categorías de vivienda secundaria: las vacacionales y las de inversión, cuyo uso principal es la renta a terceros<sup>72</sup>. Este tipo de viviendas no son registradas como unidades de alojamiento turístico, y por lo tanto, el acto turístico se torna "invisible" (Hiernaux, 2005). De acuerdo a los censos nacionales y a la Encuesta Nacional de Turismo Doméstico realizada en México en 2001, Hiernaux identificó ese año en México un mercado de 600 mil residencias secundarias. La mayoría de ellas propiedad de extranjeros, construidas en zonas fronterizas y costeras, donde la propiedad extranjera está sujeta a la figura jurídica del Fideicomiso sobre Bienes Inmuebles en Zonas Restringidas.

De acuerdo a una publicación realizada por Proméxico (de la SE), el 14 de julio 2007<sup>73</sup> la Secretaria de Relaciones Exteriores informó que la tasa de crecimiento del número de fideicomisos en zona restringida del año 2000 al año 2006 fue de 22 por ciento. Mientras que en 2000 había un total de 1,970 fideicomisos, en 2006 sumaban un total de 7,000. El mismo año la SE informaba que la IED derivada de estos fideicomisos sumó en 2005 un total de 650 millones de dólares<sup>74</sup>, cifra considerable ante los 17 millones de dólares reportados en 1999 por el mismo rubro.

El 10 de julio de 2007 el senador Luis Alberto Coppola Joffroy, presidente de la comisión de turismo de la fracción del PAN y empresario turístico de Los Cabos, presenta ante la Cámara de Diputados una propuesta de decreto para reformar la fracción I del artículo 27 de la

---

<sup>72</sup> Definición publicada por la Unidad de Inteligencia de Negocios de Proméxico (de la SE), el 14 de julio, 2007, en [http://www.promexico.gob.mx/work/sites/Promexico/resources/LocalContent/206/2/080717\\_PS\\_Second\\_homes\\_v1.pdf](http://www.promexico.gob.mx/work/sites/Promexico/resources/LocalContent/206/2/080717_PS_Second_homes_v1.pdf)

<sup>73</sup> Idem.

<sup>74</sup> Eso explica por qué en 2006 se abre la participación de estos Fideicomisos en la Bolsa de Valores y se crean los Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS).

Constitución Política, donde se establecen las restricciones a la venta de tierras en la zona costera y fronterizas a extranjeros (50 y 100 km respectivamente). El argumento se sostenía en el hecho de que la figura del fideicomiso es una simulación para violar el artículo constitucional, complicando únicamente los trámites para la compra de propiedades en la zona costera. En un documento presentado por Coppola en el H. Congreso de la Unión el 10 de julio 2010, el senador justifica este "ajuste" de la Carta Magna porque la figura del fideicomiso "hace más onerosa e incierta la inversión, y elimina los incentivos que podrían tener los inversionistas extranjeros para traer sus recursos a nuestro país, por lo gravoso y complicado que es la adquisición de una propiedad en la zona costera"<sup>75</sup>. Finalmente, argumenta el senador, la reforma al artículo 27 "incrementará sin duda alguna nuestra competitividad en materia turística, ampliando nuestra oferta de mercado con este nuevo segmento, mejorando nuestra posición tanto como destino de la inversión extranjera generadora de empleos e impulsora del desarrollo, como en cuanto a destino preferido por los turistas extranjeros por su amplia oferta y riqueza."<sup>76</sup> La propuesta fue inicialmente rechazada pero aprobada posteriormente el 24 de abril de 2013 por la Cámara de Diputados. Con la condicionante de que los extranjeros podrán comprar propiedades en zona restringida únicamente para fines residenciales, no comerciales. Propuesta que ha sido objeto de una fuerte oposición ciudadana debido a las implicaciones para la seguridad nacional<sup>77</sup> y para la privatización de las playas. Además de ofrecer certeza jurídica a las inversiones, ésta reforma propone eliminar la figura de la banca como intermediaria financiera, facilitando con ello una mayor participación de los intermediarios financieros no bancarios en las operaciones de bienes raíces<sup>78</sup>. Una política claramente dirigida a potencial el sector inmobiliario en detrimento del sector turístico.

---

<sup>75</sup> "Proyecto de Decreto por el que se reforman la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", Consultado en febrero 2015 en: [http://sil.gobernacion.gob.mx/Archivos/Documentos/2007/07/asun\\_2349632\\_20070711\\_1184167141.pdf](http://sil.gobernacion.gob.mx/Archivos/Documentos/2007/07/asun_2349632_20070711_1184167141.pdf)

<sup>76</sup> Idem.

<sup>77</sup> Ante los reclamos que colonos norteamericanos realizaron ante el gobierno de Estados Unidos por la pérdida de sus propiedades durante la Guerra Civil mexicana, el gobierno de Estados Unidos encontró en estos reclamos argumentos para justificar el enfrentamiento bélico con México (1846-48). El resultado fue una guerra de dos años en la que México perdió el 55% de su territorio. Para regular la adquisición de propiedades por extranjeros en la zona restringida se promulgó la Ley Calvo, que establece que en cualquier tipo de adquisición de bienes raíces los adquirentes extranjeros deben solicitar autorización previa ante la SRE, renunciando a sus derechos a invocar la protección del gobierno extranjero en caso de una controversia respecto al bien inmueble.

<sup>78</sup> Publicado en La Jornada, 24 el abril, 2013. Este punto merece especial atención, puesto que en 2006 se crea con estos fideicomisos llamados Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRA) la posibilidad de aprovecharlos como fondos para impulsar proyectos turísticos e inmobiliarios. Tema tratado en el apartado 3.3.

Durante el sexenio de Vicente Fox (2000-2006) y hasta 2009, año en que la crisis inmobiliaria cortó el flujo de capitales hacia la región del Noroeste mexicano, FONATUR y SECTUR se habían convertido en órganos de gobierno al servicio de la inversión extranjera y de los promotores inmobiliarios, no del turismo. Hacen falta estudios en éste sentido, para arrojar luz sobre los verdaderos beneficios que tuvo la turistización y urbanización turística impulsada por el Proyecto Mar de Cortés para la población local. En el año 2008 el presidente Felipe Calderón anunció un incremento del 60% de la asignación del recursos al sector turismo, con lo que el FONATUR recibiría un incremento de 250 millones a 1,500 millones de partida presupuestal, que de acuerdo a su director, Gómez Mont (2007-2012) permitiría al Fondo contar con un presupuesto total de 5 billones de pesos<sup>79</sup>. Tras una auditoría realizada en 2013 por la Auditoría Superior de la Federación (ASF) se dio a conocer el despilfarro financiero de FONATUR, con un adeudo por más de 4 mil millones de pesos. De acuerdo a la ASF el Fondo incumplió con sus funciones y compromisos asumidos de acuerdo a la Ley General de Turismo<sup>80</sup>, situación que ha causado que el sector turístico empresarial hayan perdido la credibilidad en el fondo, cuestionando su viabilidad y lamentando "que haya dejado de operar con el espíritu para el cual fue creado", para priorizar la venta de terrenos en los CIP (especialmente en Cancún, Ixtapa, Huatulco y Loreto), y dirigir sus operaciones hacia la inversión extranjera en vez de mirar hacia la iniciativa privada nacional, mientras que el sector turístico adolece por la falta de créditos<sup>81</sup>.

Vale la pena recordar que durante la administración foxista, FONATUR amasó grandes fortunas. Tras el sexenio de Fox y la crisis inmobiliaria que comenzó a agudizarse en la región en 2009, varios funcionarios que trabajaban para FONATUR y que habían creado alianzas con el sector empresarial y financiero, aprovecharon esas relaciones para seguir incursionando por su cuenta en el negocio inmobiliario. Ejemplo de ello es John McCarthy, director de FONATUR durante el sexenio de Fox, demandado en 2007 por la venta ilegal de terrenos y daños al patrimonio del PTIP Cabo Cortés (en las inmediaciones de Cabo Pulmo). Denuncia interpuesta en el Juzgado Cuarto de lo Penal, en BCS, que origino una orden de aprensión en

---

<sup>79</sup> Presentación de Gómez Mont en la ceremonia de apertura de la Reunión Nacional de Turismo 2007, organizada por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. Publicado en <http://www.cmic.org/cmic/comunicadosdeprensa/bprensa021107-2.htm>.

<sup>80</sup> Publicado en La Jornada, 1º de abril de 2015, p. 11.

<sup>81</sup> Publicado en La Jornada el 17 de abril de 2015, p. 27.

su contra<sup>82</sup>. Sergio Tabansky, socio de John McCarthy y ex director regional de FONATUR colabora hoy como vocero para el PTIP Cabo Dorado (antes Cabo Cortes).

En 2012 la deuda de FONATUR llegó a 4 mil millones de pesos, el doble de su presupuesto. Ante esta situación la actual administración del FONATUR presentó a inicios del 2015 una denuncia contra 20 funcionarios de la administración panista, por daños patrimoniales<sup>83</sup>.

## **2.6. La "vocación" turística del territorio y la promoción gubernamental de los proyectos turísticos integralmente planeados**

Las relaciones de poder que se articulan en las sociedades pueden leerse en el espacio producido y en los discursos que se elaboran y reproducen para justificar y legitimar las acciones y orientaciones político-económicas. Además de contribuir a orientar la acción social, los discursos promueven formas de interacción social (Pardo, 2012). Reconocer la dimensión temporal de los acontecimientos discursivos permite identificar de qué modo los discursos se transforman y adaptan a ciertos acontecimientos económicos y sociales. En este sentido, una vez que se ha distinguido el proceso de turistización de la zona costera, interesa analizar algunos aspectos del discurso político en torno a los beneficios del desarrollo turístico-inmobiliario para la región del noroeste, especialmente para BCS, en tanto proyecto piloto de la Escalera Náutica Mar de Cortés. Para identificar en qué se basa el discurso de la "vocación turística" del territorio, el presente análisis se apoya en información obtenida especialmente de los medios informativos y de algunas publicaciones oficiales.

De acuerdo a la teoría crítica del discurso, "el discurso público orienta la acción social con la pretensión de priorizar intereses colectivamente elaborados y posicionados, en detrimento de los intereses y expectativas de otros sectores sociales" (Pardo, 2012: 43) y como tal, es también un instrumento de control social que expresa las formas de ser y proceder de los políticos e instituciones. En BCS el discurso público acerca de las inversiones turísticas-inmobiliarias justifica constantemente la importancia y necesidad de estas inversiones,

---

<sup>82</sup> "Fonatur remata playas mexicanas", Revista electrónica Fortuna No. 55, agosto 2007.

<sup>83</sup> "Fonatur demanda a 20 funcionarios", publicado en MILENIO.COM, el 15 de enero, 2015.

argumentando acerca de la vocación turística del territorio y del turismo como "pilar del desarrollo". De tal modo que a partir del siglo XXI, con la presentación del proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés y la coordinación entre distintas dependencias y organismos gubernamentales para coordinar las acciones necesarias para echar a andar el proyecto, se formó un discurso alentador sobre el desarrollo turístico de BCS. No se habla de urbanización turística como tal, sino de inversiones y desarrollo del turismo residencial para el crecimiento de las regiones y localidades. Se trata de un discurso que legitima la venta del suelo y las inversiones inmobiliarias como actividades turísticas, volviendo opaca la distinción entre lo que es el turismo y lo que es inmobiliario o simplemente exceso especulativo.

El objetivo principal del proyecto de las escalas náuticas de FONATUR era aprovechar el potencial turístico de la región para atraer inversiones y generar crecimiento. Por ello, en el centro del discurso, —orientado por un lado a los inversionistas potenciales y, por otro, a la población local que debe de aceptar con entusiasmo los proyectos de inversión—, están las afirmaciones sobre las bondades de la riqueza natural única de la región y las oportunidades de empleo que ofrecen para las localidades. La Escalera Náutica Mar de Cortés se presenta como el primer proyecto de desarrollo turístico regional sustentable del país, "un proyecto de oportunidades para la población de la región. En la que conservación y turismo forman la misma cara de la moneda" (FONATUR, 2003: 7). En el prólogo de presentación del proyecto en pasta dura, John McCarthy, director de FONATUR (2001-2006) con fuertes vínculos empresariales<sup>84</sup>, argumentaba que el proyecto, un "antiguo anhelo", implicaba una responsabilidad con los habitantes del lugar, con México y con la humanidad, "heredera de este legado de la naturaleza", refiriéndose a la riqueza natural del Golfo de California.

Una de las consignas que se repiten a lo largo de la publicación es la fórmula "desarrollar para conservar" (Idem), que de acuerdo al texto se traduce en que "el proyecto y las inversiones que se promueven hagan posible la convivencia con el entorno, el mantenimiento y la restauración

---

<sup>84</sup> Además de su cargo en FONATUR, fue miembro del Consejo de Administración de Hoteles Presidente y director general de la División de Turismo del Grupo Financiero Bancomer, presidente de la empresa Raintree Resorts International, Inc. y Director General de Desarrollos Turísticos Regina. Administrador de Grupo Los Remedios, Widisa Metal, Grupo Babcock y Club Med. Fue presidente del Consejo Nacional Empresarial Turístico, asesor del Consejo de Promoción Turística y miembro de la Coordinadora Turística de la República Mexicana. También, desde 1989 forma parte de la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos (AMDETUR).

de los recursos naturales y culturales, a la vez que permitan esparcir su derrama económica a toda la región y mejorar la calidad de vida de sus habitantes" (Op. cit: 68). Para lograr estos objetivos, la estrategia de FONATUR propone "utilizar al turismo de modo que sea uno de los guardianes del equilibrio ecológico" (FONATUR, 2003: 10) y aprovechar la industria del turismo para la reconversión del sector primario y secundario de la economía y su reactivación (Op. cit: 68-69). Así, "el turismo, dada su íntima relación con la belleza escénica y con la riqueza natural y cultural, a mediano plazo puede ser el principal factor para la protección del medio ambiente" (Op. cit: 63).

"Es la región del Mar de Cortés la que está esperando por uno de aquellos grandes proyectos. Lo necesita y lo merece", enfatiza McCarthy en la presentación (Op. cit: 7). En lo referente a la marca del Proyecto Mar de Cortés, FONATUR expresaba que el reconocimiento del factor ambiental estaba reconocido en la promoción de la naturaleza en su estado puro, en donde el "mar" es la marca integradora del proyecto y "Cortés" el componente histórico "relevante e integrador que fortalece la mexicanidad en la región"<sup>85</sup>.

Durante el sexenio de Vicente Fox (2001-2007) se enfatizó en la derrama económica que generaría el proyecto y la conservación de naturaleza que promovería. Durante la administración del presidente Felipe Calderón (2007-2012) se puso el acento en las oportunidades de empleo que ofrecía el proyecto para el combate a la pobreza, lo que no era de extrañar pues desde su campaña se posicionó como el presidente del empleo; lo cual no logró aunque sí aumentaría el crimen organizado y se profundizaría la política de control interno ante el desgaste del tejido social. Ante ello no sorprende que el entonces director de FONATUR, Miguel Gómez Mont (hermano del entonces Secretario de Gobernación con vínculos con el sector inmobiliario y financiero, fundador de Hipotecaria Su Casita que quebraría escandalosamente en diciembre de 2012), declarará que la fortaleza del turismo reside en que "además de constituir una actividad sumamente productiva, es una herramienta eficaz para el combate a la pobreza y el desarrollo de México"<sup>86</sup>. De acuerdo a Gómez Mont, una de las características que confiere a la industria turística su carácter eminentemente social,

---

<sup>85</sup> Presentación en power point titulada "Proyecto Mar de Cortés: un mundo emergido de las aguas", FONATUR, 2006.

<sup>86</sup> Discurso de Gómez Mont en la ceremonia de apertura de la Reunión Nacional de Turismo 2007, organizada por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. Publicado en <http://www.cmic.org/cmic/comunicadosdeprensa/bprensa021107-2.htm>.

es el uso intensivo de mano de obra. "Así, en 2006, para generar divisas por 39 mil millones de dólares, la industria petrolera sólo requirió 400 mil empleos; mientras que para ingresos 3 veces inferiores, el sector turismo ocupó 5 veces más mexicanos"<sup>87</sup>. Además, "el turismo destaca como herramienta de toque en el combate a la pobreza por su capacidad para fomentar el desarrollo de regiones sin vocación de exportadoras de bienes, y su habilidad para utilizar activos como la naturaleza y la cultura que, muy frecuentemente, conforman el hábitat de los grupos menos favorecidos del país" (Idem).

En cuanto a la política de atracción de inversiones en BCS, se retoman algunos elementos del periodo del gobierno del estado de BCS encabezado por Narciso Agúndez Montaña (2005-2011), encargado de implementar el Programa de Atención a Zonas con Litoral. En el discurso del gobernador destaca la reiterada aseveración de que se promovería el desarrollo de proyectos turísticos que respeten el medio ambiente, de bajas densidades y la importancia de integrar a la comunidades de habitantes como principales receptoras de la derrama económica. Se promovía así a BCS como un estado rico en biodiversidad, una amplia oferta de costas que esperaban su desarrollo turístico. Un lugar con "altos niveles de seguridad", "exclusividad" y que además ofrece certeza jurídica a los inversionistas<sup>88</sup>.

Múltiples publicaciones en los medios informativos mostraban al gobernador con desarrolladores y promotores inmobiliarios, haciendo de las inauguraciones de sus proyectos eventos públicos. Otras lo mostraban expresando en reuniones a los inversionistas todo su apoyo y respaldo<sup>89</sup>. "Nos interesa dar certidumbre al desarrollo turístico, porque es el motor de la economía del estado. Pero también hemos cumplido el compromiso de ser facilitadores de inversión en este y otros sectores, porque entendemos que la autoridad debe ser menos burocrática cuando se presentan proyectos viables", expresaba Agúndez ante los medios durante la inauguración del campo de golf del proyecto Paraíso del Mar, en La Paz<sup>90</sup>. En dicho

---

<sup>87</sup> Sin embargo, se trata de empleos temporales, especialmente en la construcción, que dependen de los cortos ciclos del mercado inmobiliario.

<sup>88</sup> Exposición del gobernador Narciso Agúndez en la Feria Internacional de Turismo en España, 2009. Nota publicada en El Sudcaliforniano el 29 de enero, 2009.

<sup>89</sup> En junio de 2009, por ejemplo, acompañó a varios desarrolladores a la ciudad de México para visitar al delegado de la SEMARNAT y solicitarle que agilizará los permisos de los proyectos que gestionaban. Nota publicada en El Sudcaliforniano, 11 de junio 2009.

<sup>90</sup> Nota publicada en El Sudcaliforniano 16 de mayo, 2009. Llama la atención la afirmación de Agúndez en este evento de que el complejo turístico Paraíso del Mar "tendrá siempre el reconocimiento de la sociedad por haber vencido el escepticismo y demostrar que los empresarios cien por ciento sudcalifornianos saben hacer bien las cosas". Dos años después el Proyecto estaba en la quiebra.

evento adelantó que el gobierno del estado enviaría una propuesta para reformar la Ley Estatal de Turismo, con el fin de poner en marcha un plan rector que ofreciera mayor "orden" y certidumbre para el sector. "Si les va bien a los desarrolladores turísticos, debe irle bien a las comunidades en las que llevan a cabo sus inversiones", expresaba durante la inauguración del PTIP Cabo Riviera en Cabo del Este, donde pidió a los empresarios incorporar a los habitantes al desarrollo, para que las familias "no sean simples espectadoras del progreso, sino actores centrales en la generación de empleos y la derrama económica"<sup>91</sup>.

En la apertura de la carretera construida por el grupo español Isolux Corsán, promotores del proyecto Azul de Cortez (La Paz), Agúndez clamaba que "La Paz es un gigante turístico que está despertando al desarrollo, tras décadas de permanecer dormido en espera de inversiones que hoy se reflejan en más y mejores servicios, pero sobre todo en nuevas oportunidades de empleo"<sup>92</sup>.

Se tejió así un discurso muy emotivo y convincente que generó grandes expectativas que no se cumplieron, creando una distante relación entre los inversionistas y la población local al alimentar la idea de que los inversionistas son los "mesías" del desarrollo, quienes "traen" empleos y bienestar a los pobladores. Por lo tanto, estas generosas inversiones de millones de dólares debían ser bienvenidas sin cuestionamiento alguno. Lo cierto es que para que lleguen esas inversiones los gobiernos han tenido que invertir millones de pesos del erario y se han perdido cientos de empleos en el sector primario y secundario de la economía sudcaliforniana. Además, se ha impuesto una sola noción de "desarrollo", anclada en el turismo "all-inclusive" y la gestión del territorio para proyectos lujosos y exclusivos.

El Proyecto Mar de Cortés se ofreció como la alternativa para resolver los problemas causados por las políticas neoliberales en el sector primario y secundario de la economía. Esto se justificaba argumentando que el proyecto de FONATUR daría empleo a las personas que habían sido expulsadas del sector primario y secundario (FONATUR, 2003), pero el propio proyecto formaba parte del proceso de neoliberalización que promovía la modernización del territorio a través de la apertura geográfica al capitalismo financiero. El discurso que

---

<sup>91</sup> Nota publicada en El Sudcaliforniano, el 20 de octubre de 2008.

<sup>92</sup> Nota publicada en El Radar Político, el 27 de mayo 2009.

adoptaron los gobiernos estatal y federal para legitimar las inversiones en los nuevos espacios que se iban a producir, responden a la orientación dictada por los organismos internacionales como el BM y el BID, puesto que los gobiernos dependen de los créditos que les ofrecen estas instituciones para invertir en infraestructura.

Finalmente, a pesar de su discurso conservacionista, el propio discurso del desarrollo del Proyecto Mar de Cortés evidencia su orientación elitista, pretendiendo ordenar el territorio y hacer uso de la naturaleza y de las poblaciones en función de las nuevas comunidades cerradas que serían creadas para el disfrute de unos cuantos privilegiados. Aún más, el gobierno del estado ha demostrado una política contradictoria pues al tiempo que la naturaleza es vista como soporte del gran negocio turístico-inmobiliario, también ha promovido actividades devastadoras como la minería a tajo a cielo abierto y la minería marina que se han querido imponer, hasta ahora sin éxito debido a la resistencia social.

## **Reflexiones finales**

Al tiempo que nace BCS como estado autónomo de la Federación inicia su vida como destino turístico. En las dos últimas décadas el turismo se ha convertido en uno de los sectores más importantes de la economía mundial, y aunque en todas las economías es una actividad que articula una estructura financiera que interactúa con el sector inmobiliario, lo que distingue las inversiones turísticas-inmobiliarias en BCS es el carácter expansivo y privatizador de las urbanizaciones turísticas que crean.

El auge inmobiliario en BCS (2004-2009), incentivado por el Proyecto Mar de Cortés, está vinculado al desarrollo de las innovaciones financieras y tecnológicas que se articularon con la desregulación y liberalización financiera tras la crisis del fordismo (1973-75). El desarrollo del proyecto de FONATUR está directamente ligado a la fase de bonanza financiera que tuvo su origen en la expansión del crédito para la vivienda en los Estados Unidos y la posterior creación de instrumentos financieros para titularizar la deuda del mercado hipotecario en 2004, lo que permitió expandir con mayor empuje el capital financiero a otras regiones geográficas. En este proceso, BCS fue un destino privilegiado para la valoración de

estos capitales por las características geográficas y demográficas de la región. Un lugar remoto pero bien conectado con el suroeste de los Estados Unidos, poco poblado y con una amplia oferta de suelo no urbanizado en los litorales casi vírgenes. El proyecto detonador de esta alianza fue el Proyecto Mar de Cortés, que siguiendo el modelo español, permitió impulsar e implementar una serie de reformas y programas para ofrecer certeza jurídica y derechos de propiedad a la inversión extranjera. FONATUR y SECTUR se convirtieron en comercializadores de proyectos particulares de urbanización turística de los servicios financieros asociados a su desarrollo, descuidando al sector empresarial nacional.

Se articuló así una relación de codependencia Estado-finanzas que ha organizado el territorio en función de la inversión extranjera y del capital financiero, descuidando otros sectores de la economía. Esta dependencia tiende a crear una parálisis económica cuando termina el ciclo de crecimiento inmobiliario, como ha podido observarse en BCS, especialmente en La Paz y Loreto. Centros de población donde las expectativas de crecimiento antes de la reciente crisis inmobiliaria fueron muy altas. La participación del sector financiero en la economía es riesgosa porque se ordena el territorio de acuerdo a las necesidades de un sector invisible y especulativo que valora el territorio en función de las oportunidades de negocio que ofrece, ignorando el valor que tiene como hábitat y como soporte de relaciones sociales histórico-culturales. Y si bien la mayor parte de los litorales en BCS están deshabitados, eso no significa que sean espacios vacíos o desaprovechados. Por el contrario, son espacios que se han mantenido en su estado natural por el uso que se les ha dado a través del tiempo.

A diferencia de lo que sucedió con las inversiones inmobiliarias, el componente turístico del proyecto de FONATUR no fue potenciado porque no se invirtió en el desarrollo de las capacidades turísticas de la región. Como proyecto piloto del Programa de Atención a Zonas con Litorales, BCS se convirtió mas bien en un destino de inversiones inmobiliarias incentivadas por el valor turístico del suelo. La turistización del territorio ha representado un modo específico de neoliberalización del territorio y de la naturaleza. A diferencia de las inversiones inmobiliarias, el turismo puede alentar la creación de infraestructura de uso público, de nuevos transportes y del comercio. Puede estimular la pequeña y mediana empresa, fomentar el crecimiento del mercado interno y promover el desarrollo regional.

La tendencia de apostarle a la inversión extranjera y al turismo residencial de lujo está incentivada por la idea de que las millonarias inversiones y las actividades de alto costo generan mayores ingresos y desarrollo. Sin embargo, la experiencia en BCS ha demostrado que este supuesto no corresponde a la realidad. Como demostró un importante estudio realizado por investigadores de la Universidad Autónoma de Baja California Sur, el crecimiento del PIB producido por las actividades turísticas e inmobiliarias asociadas sólo da cuenta del valor monetario de la producción de bienes y servicios, pero omite información sobre la distribución real de la riqueza (Ángeles et al, 2012). Las millonarias inversiones propuestas para el desarrollo de las urbanizaciones turísticas, además de ser en gran parte especulativas, se destinan al desarrollo de proyectos de uso exclusivo y de ganancias financieras que no se quedan en el territorio. Priorizar la inversión inmobiliaria asociada a las actividades turísticas desfavorece la diversificación de las actividades productivas que pueden sostener a largo plazo el desarrollo y bienestar de la población sudcaliforniana.

Aunque la política ambiental nacional se ha fortalecido y ha ganado reconocimiento social en las últimas dos décadas, regulando en cierta medida el crecimiento en las costas, también ha servido a los promotores inmobiliarios para justificar un crecimiento de baja densidad que promueve una conservación elitista al hacer uso exclusivo de los espacios ocupados. Como parte de la turistización se ha consolidado además un discurso hegemónico sobre la importancia del turismo como la actividad motor del desarrollo.

Una fortuna del erario fue a parar a la financiación de proyectos privados y a urbanizaciones exclusivas a cambio de empleos temporales y el crecimiento del PIB. La desregulación de la fuerza laboral y la pérdida de las formas tradicionales de vida que permitían el autosustento, ha causado que la población esté dispuesta a aceptar nuevas ofertas de empleo a cualquier precio. La mayoría de esta población son sin embargo las personas que han llegado de otros estados en busca de trabajo en el sector turístico y de la construcción. Valdría la pena hacer en otro momento un análisis económico acerca de las fuentes de trabajo que se han perdido en BCS desde la implementación de los programas y reformas que trajo consigo el Proyecto Mar de Cortés.

En el siguiente capítulo se hace un análisis de los proyectos de urbanización turística que se propusieron en el siglo XXI, así como de la dimensión del crecimiento costero planeado, de los capitales que alimentaban estos planes, y de los agentes inmobiliarios y demás actores involucrados en el negocio.

### **CAPITULO III**

#### **EL ESPACIO PRODUCIDO Y LOS AGENTES DEL MERCADO TURÍSTICO- INMOBILIARIO EN LA ZONA COSTERA DE SUDCALIFORNIA, 2003-2014**

De acuerdo a los planes de desarrollo urbano, la superficie mínima para que se consolide un Desarrollo Turístico Integral (DTI) es de 150 hectáreas. En el Plan Director de Desarrollo Urbano de Los Cabos (PDDU) se define el DTI como un área que incluye lotes hoteleros, condominiales y unifamiliares, una zona comercial y de servicios, uno o más campos de golf y/o una marina, con frente mínimo al mar de 800 metros lineales, y que genere como mínimo 800 empleos permanentes. En el presente estudio se desistió del uso del término DTI por considerar que el uso del atributo "desarrollo" para su definición resulta en la mayoría de los casos totalmente contradictorio a su naturaleza. Se optó por el uso del término Proyecto Turístico Integralmente Planeado (PTIP) que se utiliza en algunas manifestaciones de impacto ambiental (MIA), para adoptar un concepto utilizado por los promotores y que se acerca a la definición de centros turísticos integralmente planeados (CIP) que ha utilizado FONATUR. Los PTIP considerados en el presente estudio son por lo tanto aquellos mayores a 150 hectáreas, a excepción de dos que miden entre 50 y 60 hectáreas, pero que reúnen las características de un PTIP.

Desde que se puso en marcha el proyecto de las escalas náuticas de FONATUR, múltiples PTIP comenzaron a gestionar permisos para su construcción. Aunque muchos de los proyectos, como veremos a continuación, no se han construido a la fecha, las autorizaciones de las MIA, con una vigencia de 20 a 50 años, han avalado por estos largos periodos planes maestros, que aunque no se realicen confieren al suelo un valor agregado, incentivando con ello la venta y especulación de tierras.

La producción de comunidades turísticas residenciales ha sido un fenómeno ampliamente estudiado desde inicios del siglo XXI, especialmente en España donde ha tenido su epicentro. (Hiernaux 2004; Buades 2007 y 2010; Blázquez y Murray 2010; Blázquez et al 2011; De

Mattos 2006 y 2007; entre otros). Esto es, espacios que se construyen principalmente donde hay una abundante oferta de suelo no regulado, con acceso a la playa y a mano de obra barata, e interconectados con centros urbanos. Lujosas ciudades ajardinadas que se expanden a lo largo de la línea costera, que viven en sí y para sí. Coincidiendo con Lefebvre (1974) y Harvey (1990, 2004, 2010 y 2012) en que los conflictos y contradicciones sociales se plasman en la estructura y forma del espacio producido, a continuación se analiza el espacio producido por la urbanización turística. Se ofrece también un análisis general de la dimensión del crecimiento planeado entre 2003 y 2014, teniendo como punto de partida la creación del Proyecto Mar de Cortés y la promoción de los proyectos turísticos integralmente planeados (PTIP), ubicados principalmente en cinco corredores costeros: 1) El corredor de La Paz; 2) El corredor de Los Cabos; 3) El corredor de Cabo del Este; 4) El corredor del Pacífico Sur; y 5) El corredor de Loreto.

¿Qué ha pasado a 14 años de impulsarse el Proyecto Mar de Cortés y qué beneficios ha traído a BCS? ¿Cuánto de lo que se proyectó se construyó y cuánto de lo realizado es turístico? ¿Quiénes han sido los principales beneficiarios de este modelo de desarrollo?

Para contestar a estas preguntas se analiza primero el espacio producido así como la extensión de tierra y recursos naturales y humanos que consume cada PTIP, tomando en cuenta la dimensión del crecimiento planeado y su desarrollo en el contexto de la crisis de 2007-2008. Para hacer esta lectura se compara lo que proponen los planes maestros con lo realmente creado antes y después de la crisis.

En el segundo y tercer apartado se ofrece información acerca de algunos de los principales actores que conforman el sector turístico-residencial. La red de agentes inmobiliarios y financieros que integran a través de la comercialización y la intermediación financiera el territorio al mercado inmobiliario. Hace falta identificar al sector de los promotores inmobiliarios, que incluye a los grupos de inversionistas y constructores, tema pendiente para otro trabajo posterior. Por lo pronto, se optó por escoger a los comerciantes del suelo e intermediarios financieros porque son quienes abren el mercado del suelo a los promotores y constructores de las urbanizaciones.

En la cuarta sección del capítulo se identifican algunos conflictos socio ambientales provocados por la apropiación del territorio y los recursos de uso común. Con ello se busca

comprender el significado que tiene el espacio producido y las relaciones sociales que reproduce, analizando las formas de propiedad y de privatización de los espacios y recursos de uso colectivo.

La información se ha obtenido de medios informativos y revistas digitales; de una amplia consulta de sitios web<sup>93</sup>; medios impresos y revistas publicitarias. Información cuya búsqueda inició en 2007, lo que me ha permitido comparar la situación antes y después de la crisis de 2007-2008 y disponer de información que tras la crisis se eliminó del Internet.

Finalmente, al reunir toda esta información, lo que se busca es comprender y responder a los retos que plantea la urbanización turística para el ordenamiento del territorio y su futuro desarrollo.

### **3.1. Los proyectos turísticos integralmente planeados (PTIP)**

Para analizar el espacio producido por la urbanización turística, se reunió información de los planes maestros de los PTIP obtenidos de las manifestaciones de impacto ambiental (MIA) y los resolutivos emitidos por la SEMARNAT (44 de ellos). El resto se obtuvo de sitios web de corredores de bienes raíces y de agencias internacionales de diseño arquitectónico. Se ofrece también información acerca de los proyectos realizados y no realizados, el nivel de avance de las obras entre 2003 y 2014, y los elementos que planean desarrollar, para contar con indicadores que puedan aportar información acerca del grado de especulación de la urbanización turística.

Un aspecto importante para hacer una lectura del espacio producido es el discurso y la imagen publicitaria del producto, representaciones simbólicas del espacio que se quiere producir. Siendo el espacio una construcción social, la lectura del discurso publicitario que crea la imagen del espacio producido por los PTIP, explica la relación entre el uso del lenguaje, la ocupación del espacio, orienta la acción social y legitima formas de exclusión social.

---

<sup>93</sup> Inicié la investigación identificando a las agencias de bienes raíces que venden propiedades de playa en BCS. Desde sus sitios web se abrió un abanico de actores, revelando la amplia red de relaciones que tienen los corredores inmobiliarios. Así se fueron identificando a las intermediarias financieras, consultores de mercado, aseguradoras de título de propiedad, y demás agentes de interés para esta investigación.

Aunque el Proyecto Mar de Cortés no ha caducado, la intensa campaña publicitaria que realizaron FONATUR y SECTUR para atraer inversiones, compradores y turistas se suspendió después de la crisis de 2007-2008. Si bien la mayor parte de los Centros Integralmente Planeados (CIP) que planeaba establecer y operar FONATUR no han tenido éxito, sigue gestionándose la construcción de decenas de PTIP a lo largo de las costas, aún sin el acompañamiento abierto de FONATUR y SECTUR, como sucedió durante el auge inmobiliario.

Ante la producción de espacio turístico-inmobiliario, nos encontramos con nuevas formas urbanas donde se pierde la línea divisoria entre lo urbano y lo rural. Como híbridos, éstas nuevas urbanizaciones son propuestas para diversificar la oferta turística del producto tradicional de sol y playa, con el agregado de que ofrecen la oportunidad de lucrar con la venta del suelo y las playas, recursos abundantes en BCS pero no por ello infinitos.

Los discursos publicitarios de los PTIP articulan sistemas simbólicos para producir significados que orientan las formas de actuar de quienes compran una participación en las nuevas urbanizaciones. De acuerdo a Foucault, el discurso permite reconstruir las interconexiones entre lo individual y lo colectivo, estableciendo los vínculos entre la acción individual y las estructuras sociales que condicionan e influyen en las formas de ser de los individuos y colectividades (en Pardo, 2012). En este sentido, el propio nombre publicitario que se le da a las urbanizaciones evoca el deseo de formar parte de una comunidad que vive enclavada en el paraíso: "beach resort community", "resort style development", "ultra luxury oceanfront destination resort", "first class beach front and golf style community", "sanctuary resort community"..., todos nombres en inglés dirigidos a consumidores estadounidenses y canadienses, "snowbirds" y golfistas que representan un mercado de alto poder adquisitivo. En concordancia con lo señalado por De Mattos (2006) y Rodríguez González (2009), el producto "comunidad" es uno de los elementos más promovidos por la nueva oferta inmobiliaria, destacando el enclavamiento a través de representaciones de seguridad, privacidad y exclusividad, garantizados mediante el acceso controlado y una vigilancia continua. Lugares con mucha vigilancia y pocos habitantes, donde se vende la tranquilidad social como elemento distintivo. Comunidades que pretenden ser modelos de sustentabilidad, poniendo gran énfasis en el uso de tecnologías verdes, la conservación de áreas verdes (creaciones artificiales en el

desierto) y paisajes, y en la autonomía en el uso de energía y agua. Vendiendo con ello la idea de que la creación de estas urbanizaciones privadas produce beneficios para todos.

Los textos e imágenes publicitarias invocan representaciones simbólicas utilizadas como recurso para orientar las prácticas sociales. En este sentido, el discurso publicitario "no sólo representa acciones y acontecimientos propios de la vida de una sociedad, sino que evalúan, atribuyen, justifican, y, en general, legitiman los aspectos de la realidad representada, con el propósito de convertir lo expresado en un asunto relevante de la práctica social" (Idem). Se publicita el territorio como espacio virgen y tierra de oportunidades para explorarlo, descubrirlo y conquistarlo. Como si se tratara de una tierra deshabitada y carente de historia. Como se puede leer en la revista de bienes raíces, *Escapes* (2008)<sup>94</sup>: "Los conquistadores españoles le llamaban el otro mundo. Nosotros le llamamos el paraíso, [...] magnificas playas, tierra virgen, un estilo de vida radical, áreas naturales radicales con pintoresco paisaje y vida submarina".

Una revisión de la publicidad, realizada en 2008 y 2009, identifica el uso recurrente de las palabras "paraíso", "lujo", "privado" y "exclusivo", invitando a gozar de un estilo de vida frente al mar que en la mayoría de los casos es impensable para los compradores en su lugar de origen. Las expresiones típicas son: el océano es tu puerta; esto es azul, hazlo tuyo; para los que quieren un pedazo de paraíso; tu santuario costero; un lugar que te inspira con su encanto, es lujo, es el futuro; playas de arena y las maravillas del Mar de Cortés están todas en tu patio trasero; un paraíso privado para ti y tu familia; aquí podrás encontrar cualquier cosa que tu corazón anhele; encantador, único y exclusivo; tu comunidad privada frente al mar.<sup>95</sup>

Los PTIP se venden más como experiencias que como productos y lo que busca la publicidad es hacer sentir especiales a las personas que quieren ser parte del proyecto, como lo muestra la siguiente imagen que tiene la leyenda "explore the new homes and villages in Todos Santos", que ofrece claramente una oferta inmobiliaria, no turística.

---

<sup>94</sup> "Sé dueño de tu propio pedazo de paraíso", Revista *Escapes. Su guía de escapes a la Baja*, número 1, verano 2008, p.19.

<sup>95</sup> Publicidad obtenida de sitios web y revistas de bienes raíces, consultadas en 2008 y 2009.

**Imagen 3**  
**Publicidad del PTIP, Tres Santos**



Foto tomada en el aeropuerto internacional de Los Cabos, 2015.

La extensión de las propiedades adquiridas para los PTIP permite a los arquitectos crear espacios amplios y abiertos, pensados para maximizar las vistas y donde los paisajes naturales del desierto son transformados en oasis que pueden ser disfrutados desde el lujo, la comodidad y privacidad. El espacio artificial se impone así al espacio natural: "arquitectos y diseñadores de renombre mundial están esculpiendo montañas y playas en lujosos resorts", expresa una revista publicitaria de bienes raíces<sup>96</sup>. Estas nuevas formas urbanas, además de evocar el "imaginario de la ciudad perfecta de sol y playa" (Rodríguez González, 2009: 843), ofrecen acceso a campos de golf, clubes de playa, restaurantes, centros comerciales y obras de embellecimiento urbano que representan la imagen y marca de la urbanización. Cabe resaltar que todos los ejes y caminos interiores van a dar a la playa, donde se encuentra o se planea el enclave principal: la zona hotelera que le da o dará el carácter turístico a la urbanización.

---

<sup>96</sup> "Baja is Bounty", Revista *Travel Age West*, publicada 3 de marzo 2008.

Una de las características de las propiedades costeras en BCS es que se trata de grandes extensiones frecuentemente rectangulares, con un estrecho frente de playa en relación a la extensión tierra adentro. Los proyectos turísticos residenciales resultan estratégicos para aprovechar estas propiedades porque aprovechan al máximo la porción de tierra con frente de playa, donde se instalan las áreas comunes y turísticas que dan valor agregado al resto de las propiedades. Ejemplo de ello es el club de playa, los restaurantes, la marina, las albercas y el hotel.

En estas urbanizaciones turísticas, señala Baños Francia, "la experiencia del turista se desenvuelve en dos esferas claramente diferenciadas: la región frontal y la porción trasera. En la primera, se dispone el 'escenario' con imágenes que aseguren la representación del ocio, y en la segunda, el decorado turístico se reduce y aparece el espacio 'real', el de la vivencia cotidiana de los residentes" (2012: 51). Sumado a ello se ofrecen beneficios adicionales a inversionistas, compradores y huéspedes: actividades recreativas y deportivas, acceso a spas, al club de playa y el club de golf, uso del campo de golf, en algunos casos acceso a la marina y a una pista de aterrizaje privada. Como beneficios adicionales se ofrecen también servicios legales, préstamos y seguros de título de propiedad, que pueden heredarse o venderse a otros compradores. Con todo ello, el producto se ofrece como una gran oportunidad de inversión. Al ser la playa un recurso limitado aumenta su demanda y con ello el precio.

Los campos de golf son uno de los productos más importantes de estas urbanizaciones. Primeramente, porque permiten incrementar el valor de los lotes residenciales y, en segundo lugar, porque la promesa de contar con un campo de golf de la firma Jack Nicklaus, Greg Norman, Arthur Hills, Steve Forrest, Tom Fazio o Tiger Woods es fuerte enganche para la promoción externa y para atraer inversionistas a participar en el proyecto. De ahí que el campo de golf es lo primero que se realiza junto con el club de playa<sup>97</sup>. Es la amalgama entre lo turístico y residencial lo que hace tan atractiva la oferta. Las firmas de diseñadores del jet set arquitectónico internacional, de reconocidos diseñadores de campos de golf y de prestigiosos

---

<sup>97</sup> En una plática que tuve con un agente financiero de Bank of America en México, que trabaja en el área de fondos de inversión, me explicaba que generalmente, en este tipo de urbanizaciones, para poder iniciar con la construcción de los campos de golf, se ofrece a los inversionistas, a cambio de invertir en la realización del campo de golf, una membresía en el club de golf y en el club playa.

hoteles se convierten en íconos de las urbanizaciones y contribuyen a posicionar la marca del enclave turístico-residencial.

Y ¿qué proponen aportar los PTIP a la región? Tras consultar las MIA, notas de prensa y sitios web se puede decir que todas estas urbanizaciones prometen crear "desarrollo" al impulsar el crecimiento de la oferta turística. ¿Cómo? Mejorando la imagen urbana, fomentando el empleo bien remunerado, el bienestar de toda la población y supuestamente favoreciendo la conservación y el uso sustentable de los recursos naturales como primer valor del proyecto. Algunos adoptan el discurso político sobre la vocación turística del territorio y afirman que es éste el tipo de proyectos que se requieren en la región para impulsar el desarrollo económico y social.

Los gobiernos le apuestan a este tipo de proyectos, dirigidos a sectores de altos ingresos por considerar que son los que mayor inversión producen. Pero más inversiones en términos monetarios no significa necesariamente mayores beneficios para todos. La propia SECTUR (2013) admite que "la calidad de un producto o servicio turístico es un atributo que depende de la propuesta de valor que presente la oferta. No obstante, la calidad turística no está relacionada con la oferta de servicios costosos, sino con el mantenimiento de estándares en cualquier escala de gasto"<sup>98</sup>.

Esto fuerza a la pregunta de ¿cuántos beneficios ha aportado a los pobladores de BCS la realización y los planes de construcción de urbanizaciones turísticas privadas? ¿Qué ha pasado a catorce años de promoverse el Proyecto Mar de Cortés? ¿Cuánto de lo que se prometió se realizó y cuánto de lo realizado es turístico? ¿Quiénes se han beneficiado con los planes de desarrollo de los PTIP?

Para contestar estas preguntas se retoma un texto de Gaviria (1974) donde se explica a la luz de los procesos de "neocolonización" del espacio, las distintas etapas por las que pasa una urbanización para dar valor al suelo y que coinciden con el proceso de desarrollo de los PTIP. Primero se detecta la disponibilidad de terrenos muy baratos frente al mar y se compran. Se buscan nuevos compradores o inversionistas para venderles una parte del terreno y recapitalizarse, o bien, se vende toda la propiedad. En el caso de conservar la propiedad, los

---

<sup>98</sup> "Programa Sectorial de Turismo 2013-2018", presentado el 13 de diciembre de 2013.

promotores contratan arquitectos o ingenieros para elaborar un plan parcial urbanizador al que se le pone nombre. Se regula la tenencia de la tierra y su titularización para comenzar a publicitar el proyecto ante los medios, explicando que se van a invertir millones de dólares en la urbanización más bonita y moderna, y que se trata de un exitoso y fuerte grupo financiero. Una vez entregado el plan maestro comienzan a gestionarse los permisos en el Ayuntamiento y demás dependencias gubernamentales. Se venden entonces las parcelas, incluso sin contar aún con los permisos para urbanizar. Si la gestión de permisos va bien se marcan los lotes y se plantan algunas palmeras en la entrada del predio junto a un cartel para crear expectativas. Se construye una o varias casas modelo para tomar fotos y promover el producto, dando la sensación que la urbanización ya existe. Pasan los años y las autorizaciones llegan. En algunos casos se revende la propiedad con el valor agregado que le otorga contar con los permisos y títulos, en otros casos se venden porciones del proyecto, como los lotes hoteleros o las unidades de lotes residenciales y condominiales, para que otros desarrolladores inicien con la construcción de alguno de los productos del plan maestro. Frecuentemente, como se ha visto en BCS, ya que se han vendido partes del proyecto, se estanca por falta de capitales. Pasa el tiempo y llegan los problemas relacionados con la infraestructura, pero cada comprador o inversionista que participa en una porción del proyecto debe resolverlos por su cuenta o a través de las asociaciones de condóminos que se crean para administrar las áreas comunes del proyecto. Finalmente, concluye Gaviria, se trata de planes de urbanizaciones que frecuentemente no llegan a realizarse (Gaviria, 1974: 212-214), caso común en BCS como se explica a continuación.

En el siguiente cuadro se muestra el avance que ha tenido el desarrollo de los PTIP planeados entre 2003 y 2014, tomando en cuenta el quiebre que significó la crisis inmobiliaria. Mientras que en 2009 se planeaba la construcción de 45 PTIP, en 2014 aumentó el número a un total de 56 (ver ANEXO I).

**Tabla 1: Los PTIP en BCS, 2003-2014<sup>99</sup>**

PTIP con continuidad (2002-2014)	PTIP propuestos a partir de 2011 y con autorizaciones	PTIP con un grado de avance y detenidos tras la crisis.	PTIP autorizados y paralizados tras la crisis.	PTIP autorizados y no iniciados por problemas legales con la tierra***	PTIP en fase conceptual. Algunos autorizados y no iniciados por falta de capitales, pero venden lotes ****	PTIP no iniciados y sin información acerca autorizaciones y avances	PTIP no autorizados por la SEMARNAT	TOTAL
11	13*	3	3**	2	7	10	7	56

\* Dos con obras de desmonte iniciadas/ siete autorizados entre 2013 y 2014.

\*\* En los tres casos se trata de capital español investigado por malos manejos y fraude.

\*\*\* Algunos que tenían problemas con la tenencia de la tierra ya los resolvieron, otros puede que se encuentren litigando, pero se carece de información precisa.

\*\*\*\* Puede que se hayan quedado sin capitales o que nunca los tuvieron.

Fuente: Elaboración Propia.

La Tabla 1 muestra que de 56 PTIP sólo once proyectos han tenido un avance sostenido desde el 2003 y tres que iniciaron se estancaron, encontrándose los tres en La Paz. Desde 2011 han sido autorizados trece nuevos proyectos y se ha negado la autorización a un total de siete. De los trece PTIP autorizados sólo dos han iniciado obras de desmonte. Por lo pronto no se sabe si los demás proyectos autorizados serán realizados o si enfrentan problemas con el manejo de capitales o con la tenencia de la tierra. Autorizados o no autorizados, iniciados o no iniciados, la mayoría venden o vendieron tierra. (Ver lista de PTIP en ANEXO I).

Para mostrar la dimensión del crecimiento costero planeado se analizaron distintos indicadores que muestran en las tablas siguientes (tabla 2-8) las características de los PTIP planeados en la zona costera. Estas son: a) el tipo de producto que se prioriza, si es hotelero o residencial; b) el consumo de agua requerido para su realización y mantenimiento; c) la extensión de tierras y playas ocupadas; d) y el monto de inversiones y número de empleos propuestos por los PTIP en cinco corredores costeros. De esta información puede deducirse el crecimiento demográfico que podría significar su realización. Los indicadores que se presentan se sustentan en la revisión de 44 MIA y resolutiveos de los 56 PTIP que planeaban construirse en BCS hasta

<sup>99</sup> Para conocer su nombre, ubicación y extensión en has se puede consultar el ANEXO I.

2014. En algunos casos, al no poder acceder a las MIA, se obtuvo información de sitios web de agencias y corredores de bienes raíces que estaban promocionando el proyecto y la venta de parcelas aún sin contar con la aprobación del plan maestro. Cabe decir que no todas las MIA ofrecen la misma información. Hay unas que carecen de cierta información lo que dificulta la obtención de datos precisos para completar la información ofrecida en las siguientes tablas, con los que se podría reconstruir una imagen mas completa del espacio que se pretende producir. Aún así, la información obtenida ofrece un cuadro general para analizar de las implicaciones sociales, ambientales y económicas que podría tener la realización de los proyectos propuestos.

**Tabla 2: Los PTIP en el Corredor Cabo del Este (Los Barriles- San José del Cabo)**

NÚMERO DE PTIP	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>13 PTI</b>	1 HOTELERO 8 TURÍSTICO + RESIDENCIAL 4 RESIDENCIAL	7 CAMPOS DE GOLF + 2 PLANTAS DESALADORAS + 4 CONCESIONES DE USO DE POZO	11 PTIP = 8,312 HAS 8 PTIP = 23.63 KM DE PLAYA	6,300 HABITACIONES DE HOTEL (4PTIP) 9,097 LOTES RESIDENCIALES + VILLAS (6 PTIP) 800 UNIDADES DE CONDOMINIOS

Fuente: Elaboración Propia.

**Tabla 3: Los PTIP en el Corredor Los Cabos (San José del Cabo- Cabo San Lucas)**

NÚMERO DE PTIP	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>12 PTI</b>	10 TURÍSTICO + RESIDENCIAL 2 RESIDENCIAL	15 CAMPOS DE GOLF + 9 PLANTAS DESALADORAS + 1 CONCESIÓN DE POZO + 1 ABASTECIMIENTO POR LA RED MUNICIPAL	12 PTIP = 5,809 HAS 5 PTIP = 16.6 KM DE PLAYA	968 HABITACIONES DE HOTEL (4 PTIP) 8,047 LOTES RESIDENCIALES + VILLAS (7 PTIP) 20,525 CASAS DE INTERÉS SOCIAL (1 PTIP)

				1,247 UNIDADES DE CONDOMINIOS (4 PTIP)
--	--	--	--	--

Fuente: Elaboración Propia.

**Tabla 4: Los PTIP en el Corredor Pacífico Sur (Ejido Elías Calles-Todos Santos)**

NÚMERO DE PTIP	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>4 PTI</b>	3 TURÍSTICO + RESIDENCIAL 1 RESIDENCIAL	1 CAMPO DE GOLF + 1 PLANTA DESALADORA	3 PTIP = 846 HAS 2 PTIP = 1.68 KM DE PLAYA	4,475 VILLAS (2 PTIP)

Fuente: Elaboración Propia.

**Tabla 5: Los PTIP en el Corredor La Paz (Península el Mogote-Las Cruces)**

NÚMERO DE PTIP	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS * TOTAL 233 KM DE PLAYAS	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>14 PTI</b>	11 TURÍSTICO + RESIDENCIAL	14 CAMPOS DE GOLF + 8 PLANTAS DESALADORAS + 3 CONCESIONES DE POZO	13 PTIP= 13,237 HAS 9 PTIP= 46.5 KM DE PLAYA	2,120 HABITACIONES DE HOTEL (6PTIP) 16,527 LOTES RESIDENCIALES + VILLAS (6 PTIP) 20,525 CASAS DE INTERÉS SOCIAL (1 PTIP) 7,748 UNIDADES DE CONDOMINIOS (7 PTIP)

Fuente: Elaboración Propia.

**Tabla 6: Los PTIP en el Corredor Loreto (Ensenada Blanca- Loreto)**

NÚMERO DE PTIP	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS * TOTAL: 225 KM DE PLAYA	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>8 PTI</b>	6 TURÍSTICOS + RESIDENCIAL  2 RESIDENCIAL	13 CAMPOS DE GOLF + 5 PLANATAS DESALADORAS + 3 CONCESIONES DE POZO + 1 ABASTECIMIENTO POR RED MUNICIPAL	7 PTIP= 17,854 HAS  2 PTIP= 16.4 KM DE PLAYA	9,200 HABITACIONES DE HOTEL (2 PTIP)  17,445 LOTES RESIDENCIALES + VILLAS (3 PTIP)  + UN TOTAL DE 25,000 CUARTOS (4 PTIP)

Fuente: Elaboración Propia.

**Tabla 7: Los PTIP en otras zonas coseras de BCS**

NÚMERO DE PTIP	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>5 PTI</b>	4 TURÍSTICO + RESIDENCIAL	2 CAMPOS DE GOLF + 2 PLANTAS DESALADORAS	4 PTIP= 3,994 HAS  1 PTIP= 4.2 KM DE PLAYAS	312 VILLAS (2 PTIP)

Fuente: Elaboración Propia.

**Tabla 8: Resumen de indicadores de los PTIP en BCS**

TOTAL NÚMERO DE PTIP EN BCS	TIPO DE PROYECTO	USO APROXIMADO DE AGUA *	SUPERFICIE EN HECTÁREAS (HAS) + KM DE PLAYAS	CONCLUIDO EL PROYECTO: NÚMERO DE CUARTOS PLANEADOS
<b>56 PTIP</b>	1 HOTELERO  42 TURÍSTICO + RESIDENCIAL  9 RESIDENCIAL	45 CAMPOS DE GOLF + 27 PLANTAS DESALADORAS + 11 CONCESIONES DE POZO	50 PTIP= 50,052 HAS  27 PTIP= 109.01 KM DE PLAYAS	18,588 HABITACIONES DE HOTEL (16 PTIP)  46,806 LOTES RESIDENCIA

	4 NO DEFINIDOS	+ 4 ABASTECIMIENTO POR RED MUNICIPAL		LES + VILLAS (20 PTIP)  20,525 CASAS DE INTERÉS SOCIAL (1 PTIP)  18,995 UNIDADES DE CONDOMINI OS (11 PTIP)  + un total de 23,826 CUARTOS (3 PTIP)
--	----------------	--	--	--

Fuente: Elaboración Propia/ \* 34 NO PRESENTAN INFORMACIÓN SOBRE EL ABASTECIMIENTO DE AGUA O LA INFORMACIÓN ES INCOMPLETA

### *3.1.1. La apropiación del espacio: el consumo de suelo y las playas*

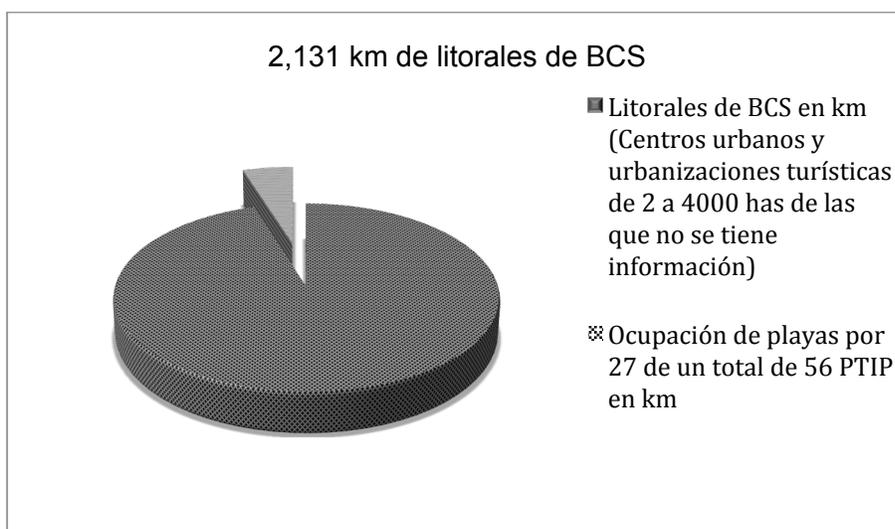
Considerando que BCS tiene una extensión de 73,909 kilómetros cuadrados (INEGI), de los 56 PTIP propuestos desde 2003 (sin contar los que ya existen), 50 ocupan una superficie de 500 kilómetros cuadrados (50,052 has). Considerando que se trata sólo de la porción costera que colinda con los litorales, es una considerable extensión de tierra que cubre casi toda la superficie de la zona costera en la porción sur del estado (desde La Paz hasta Los Cabos), y del municipio de Loreto.

Baja California Sur cuenta con un total de 2,131 kilómetros de litorales, que representa 19.2 por ciento del total de los 11,122 kilómetros de litorales que tiene México (INEGI). Lo anterior coloca al estado como aquel que cuenta con la mayor extensión de costa. En cuanto a la extensión de playas que abarcan los 56 PTIP sólo se ha podido obtener información de 27 proyectos. Sin contar las decenas de urbanizaciones menores, de 2 a 150 hectáreas, éstos 27 PTIP, como se muestra en la gráfica siguiente, ocupan 109 kilómetros de playas, que representa una porción muy alta de las playas si se considera que gran parte de la geografía en el litoral sudcaliforniano está compuesta por acantilados, esteros y manglares. Por lo tanto, las playas son un recurso limitado.

La privatización de las playas tiene un costo social muy alto en BCS, por las condiciones climáticas y tomando en cuenta que los PTIP se encuentran en lugares próximos a los centros

urbanos y a las pequeñas poblaciones ubicadas en la costa del Golfo de California. Las afectaciones se traducen en pérdida de hábitats y biodiversidad, exclusión de los pescadores ribereños de sus zonas de trabajo, privatización de las playas como espacios públicos de uso recreativo y degradación de los paisajes, que son el principal atractivo turístico de la región.

**Gráfica 1: Aproximación de porcentaje de playas cercadas**



Fuente: Elaboración Propia.

Si se compara el volumen de suelo que pretende urbanizarse con relación al número de proyectos, llama la atención la presión que hay en Loreto por la ocupación del suelo, donde predominan las inversiones de FONATUR. Tan sólo ocho PTIP ocupan una superficie de 17,854 hectáreas, frente a las 13,237 hectáreas de La Paz con 14 megaproyectos, y las 5,809 y 8,312 hectáreas que se proponen urbanizar en el corredor costero de Los Cabos (con 12 PTIP) y Cabo del Este (con 13 PTIP), respectivamente.

La Paz, donde hay una mayor oferta de suelo, es donde se han proyectado la mayoría de urbanizaciones turísticas de gran tamaño. Pero a diferencia de Los Cabos no ha resultado ser un terreno fértil para su desarrollo. De cuatro PTIP que iniciaron la construcción entre 2004 y 2007, sólo uno (Costa Baja), de capital mexicano, llegó a concretarse. Los otros tres tuvieron cierto grado de desarrollo y se detuvieron (Paraíso del Mar, Bahía de los Sueños y Coyote Resort Maravía). Incluso, varios proyectos de menor tamaño han quedado en el abandono y a

medio construir (Edificio La Posada, El Coromuel, Condominios La Concha, Hotel Gran Baja). Es interesante notar que en los tres casos, quienes se han ocupado de darle mantenimiento a las áreas de uso común y a las unidades de hospedaje son los propios condóminos. Caso ejemplar es el de Paraíso de Mar, donde más de 200 propietarios lograron organizarse para rescatar el proyecto, creando un fondo común para sufragar los gastos que la empresa inmobiliaria no asumió cuando anunció su quiebra. Con ese fondo pudieron pagar a los trabajadores los salarios caídos<sup>100</sup>, instalaron una planta desaladora, han mantenido las áreas verdes y el campo de golf, el restaurante y área de alberca, la operación de las unidades condominiales que se rentan a vacacionistas y han mantenido el transporte marítimo que traslada a los residentes y visitantes a la pequeña península frente a la ciudad de La Paz. Ellos son ahora los operadores del PTIP, mientras llega otro inversionista que pague la deuda a HSBC y compre el proyecto.

### 3.1.2. *¿Turismo o bienes raíces?*

Como se deduce de la Tabla 8, El número de cuartos de hotel en relación al número de villas y lotes residenciales indica hacia donde se inclina la balanza. De 56 PTIP, 16 proponen una oferta total de casi 18,600 habitaciones de hotel, frente a una oferta de 19 mil unidades de condominios (tiempos compartidos) de once PTIP y una oferta de 46,800 villas y lotes residenciales que ofrecen 20 del total de 56 PTIP<sup>101</sup>. Claramente, la oferta mayoritaria es residencial, no hotelera. Aun así, las cifras propuestas para el crecimiento hotelero son desproporcionadas. Los Cabos, que concentra el 75 por ciento de la oferta hotelera del estado, contaba en 2012 con una oferta de 14,571 habitaciones de hotel<sup>102</sup> resultante de una historia de desarrollo turístico de 40 años.

Los planes maestros muestran grandes contradicciones. Aunque 42 de los 56 PTIP se ofrecen como proyectos turísticos residenciales y en el plan maestro dice que habrá hoteles, sólo 16 de ellos especifican los cuartos de hotel que se van a crear. Que haya planes de construir hoteles

---

<sup>100</sup> Información proporcionada por una residente de Paraíso del Mar.

<sup>101</sup> Número que representa casi la tercera parte de las viviendas totales que hay en BCS, 178 mil. (INEGI, 2012). Cabe decir que cuando la MIA detalla que contará con *n* número de villas no quiere decir que las vaya a construir, por lo tanto no hay una distinción clara entre la oferta de villas y lotes residenciales.

<sup>102</sup> Información de INEGI elaborada por el Gobierno del Estado y SECTUR, 2013.

no significa que vayan a realizarse, eso depende de si hay inversionistas interesados en construirlos. La oferta hotelera, a diferencia de la residencial brinda a largo plazo más fuentes de empleo, pero es más lucrativo vender tierra que construir y operar hoteles. La oferta hotelera, los campos de golf y las marinas son los componentes turísticos que dan valor al suelo y finalmente, "el precio del suelo rural lo determina su integración al proceso de urbanización", valor que está determinado por el conjunto al cual pertenece (Carlos, 2008: 18). De acuerdo al análisis realizado por zonas (Tabla 2-7), el único corredor costero donde se han concretado una gran parte de los PTIP planeados es en Los Cabos. En Loreto y La Paz en cambio, los proyectos se han detenido o ni siquiera han logrado despegar. El CIP planeado en Loreto ha sido un verdadero fracaso y actualmente FONATUR está rematando las 13 mil hectáreas que adquirió como reservas territoriales<sup>103</sup>. De las 29 marinas que propuso crear FONATUR como proyecto detonador, sólo diez fueron realizadas y de éstas, sólo ocho están operando. Todas ellas están ahora a la venta y en las subastas que se han realizado no se ha presentado ningún inversionista<sup>104</sup>.

### *3.1.3. El crecimiento demográfico*

Es muy difícil hacer estimaciones acerca del crecimiento demográfico que puede generar la urbanización turística porque, por un lado, no se sabe cuántas familias pueden llegar de otros estados a trabajar en la obra o simplemente atraídos por las expectativas de crecimiento en la región. En segundo lugar, tampoco se sabe cuánto de la oferta residencial será realmente construida y habitada. El municipio de Los Cabos, donde se construyeron siete de los 14 PTIP que han tenido un grado de realización a la fecha, fue entre 2004 y 2009 el segundo municipio con mayor crecimiento demográfico en el país (INEGI). Mientras la oferta de cuartos de hotel creció de 9,967 en 2005 a 14,571 en 2012, la población experimentó un crecimiento de 164,163 habitantes en 2005 a 250,443 en 2012<sup>105</sup>. Si se toma en cuenta que cada cuarto de hotel genera mínimo tres empleos directos (FONATUR), implica que la instalación de 4,607

---

<sup>103</sup> De acuerdo a la Auditoría Superior de la Federación la venta de terrenos de FONATUR cayó en 2010. Publicado en La Jornada, 1º de abril de 2015, p. 11.

<sup>104</sup> En 2009 el gobierno federal y FONATUR buscaron inclusive inversionistas en China para operar las escalas náuticas, pero sin éxito. Consultado en CNN Expansión, publicación del 8 de septiembre, 2009.

<sup>105</sup> Información de INEGI elaborada por el Gobierno del Estado y SECTUR, 2013.

cuartos de hotel (entre 2005 y 2012) generó aproximadamente 13,821 empleos, cerca de la sexta parte del crecimiento demográfico que experimentó Los Cabos. Su crecimiento significó el aumento demográfico de 86,280 habitantes en siete años, lo que equivale a la llegada de 34 personas por día. Si se compara esta cifra con las casi 18 mil habitaciones de hotel que planean instalar tan solo 16 de los 56 PTIP (Tabla 8), se obtiene un total de 53,964 empleos. Parte de la fuerza de trabajo que podría ser empleada ya habita el territorio, otra vendría de fuera. Pero la construcción de cuartos de hotel no es lo que mayor crecimiento demográfico genera, sino la construcción de residencias y condominios. Basta tener en cuenta que una oferta de 46,806 unidades residenciales y 19 mil unidades condominiales (Tabla 8) podrían generar en 25 años un crecimiento demográfico que supera la capacidad de disponibilidad de agua y de los gobiernos municipales de brindar los servicios públicos necesarios. Ejemplo de ello es el municipio de Los Cabos, donde la urbanización turística ha creado la ocupación de más de 20 zonas consideradas de alto riesgo (zonas de arroyo) donde vive la fuerza de trabajo que llega para construir la infraestructura turística, residencial y urbana. Las personas que viven en estos lugares, conocidos como "invasiones" carecen de servicios básicos. Compran el agua de pipas, se "roban" la electricidad de postes eléctricos cercanos y queman la basura en lotes baldíos o patios de sus casas, provocando frecuentes incendios.

#### *3.1.4. El consumo de agua*

BCS es uno de los estados con menor disponibilidad de agua por habitante. El 90% del agua dulce proviene de los acuíferos, que es agua fósil acumulada durante miles de años, varios acuíferos como el de La Paz y Los Cabos ya están sobreexplotados. El poblamiento extensivo, característico de las urbanizaciones en BCS dificulta y encarece el abastecimiento. Frente al crecimiento de los centros urbanos ¿cuánta agua puede consumir una urbanización turística de 150 a 4000 hectáreas?

Se estima que un turista consume mínimamente el doble de agua que un habitante. De acuerdo a la CONAGUA, en BCS un habitante consume en promedio entre 150 y 200 litros de agua al

día, mientras que un habitante de Estados Unidos acostumbra un consumo promedio de 400 litros al día y un habitante europeo 200 litros (WWC, 1999: 9).

¿Cuánta agua puede consumir una ciudad jardín de 150 a 4000 hectáreas, con uno o dos campos de golf y un promedio de 1,125 habitaciones de hotel, 1,700 unidades de condominios y 2,340 unidades residenciales?<sup>106</sup> Para tener una aproximación muy conservadora, si se toman estas cifras como punto de partida, estimando un consumo promedio diario de 350 litros por turista y condominio, y 500 litros por residencia, se obtiene que para que un PTIP pueda sostener tan sólo a sus huéspedes y residentes necesitaría contar con el agua que consumiría una población de más de 12 mil personas (2,158 metros cúbicos por día)<sup>107</sup>. Si a ello se le suma el agua que requiere un campo de golf de 65 hectáreas<sup>108</sup>, equivalente al consumo de 7,500 personas, se obtiene un consumo total equivalente a una población de 30 mil personas. Multiplicado por los 56 PTIP propuestos significaría el consumo de agua mínimo de 1,680,000 habitantes.

Aunque los PTIP mayores a 150 hectáreas están obligados a instalar una planta desaladora para poder operar, al menos once de los PTIP planeados cuentan con concesiones para el uso de agua de pozo y cuatro de ellos se conectarían a la red municipal de agua potable. Las urbanizaciones más pequeñas (2-70 has)<sup>109</sup>, de las que hay un mayor número y que no han tenido tantos contratiempos para su realización, no están obligadas a instalar una planta desaladora. Pueden obtener agua del subsuelo mediante la concesión de pozos o abastecerse del sistema municipal de agua potable.

Como ejemplo, el proyecto Cabo Dorado en la zona Cabo del Este (3,800 has) tiene una concesión para el uso de agua de 4.5 millones de metros cúbicos anuales (12,500 m<sup>3</sup>/día), que equivale al consumo diario de más de 70 mil personas. Chileno Bay (San José del Cabo) propone en el plan maestro una oferta de 600 unidades residenciales, 156 condominios y un campo de golf. La realización del proyecto supone el uso residencial, hotelero y comercial de

---

<sup>106</sup> Se toma como promedio las cifras obtenidas en la Tabla 8, divididas por el número de PTIP de los que se obtuvo esa información.

<sup>107</sup> Para calcular el equivalente al consumo de agua por habitante se toma como promedio el consumo de 175 litros de agua por habitante. De acuerdo a la CONAGUA el consumo promedio de agua por habitante en BCS es de 150 a 200 litros diarios.

<sup>108</sup> Un campo de golf consume entre 1,500 y 2,000 metros cúbicos al día —aproximadamente 2 litros por metro cuadrado—, lo equivalente al consumo de 7 mil a 9 mil personas (Durán et al, 2001 y Buades, 2010).

<sup>109</sup> Sin detenerme demasiado en las urbanizaciones menores o "gated communities", he encontrado que se han planeado desde 2002 un total de 53. Muchas de ellas ya han sido construidas, otras se han quedado en la fase de lotificación.

622 mil metros cúbicos de agua, la cuarta parte se obtendrá del tratamiento de la aguas residuales. El proyecto cuenta con la concesión de tres pozos para el uso de 56 mil metros cúbicos anuales, lo que consumirían 888 personas al día, lo que cubriría la demanda residencial. Adicionalmente, para cubrir el total de la demanda, se propone instalar una planta desaladora<sup>110</sup>. El proyecto Bay of Dreams, con 818 lotes residenciales, 1143 condominios, 1,675 habitaciones de hotel y un campo de golf, plantea el uso de 10 mil metros cúbicos al día para la operación y mantenimiento del proyecto. Lo que consumirían 57 mil personas en un día.

Actualmente hay 13 campos de golf en Los Cabos, dos en La Paz y dos en Loreto. De concretarse los 56 PTIP habrían otros 37, una suma total de 54 campos de golf. Su consumo total de agua equivale al diario de 400 mil habitantes, mientras que la población total de BCS es de 637 mil habitantes (INEGI, 2012). Exponen las MIA que los campos de golf serán regados con las aguas tratadas. Lo cierto es que éstos son construidos en la primera fase del proyecto, cuando aún no hay residentes y huéspedes que generen dichas aguas grises, ni plantas desaladoras.

Las concesiones para la extracción de aguas subterráneas y la producción de agua desalada que proponen los PTIP muestran cifras altísimas de consumo por proyecto. Un uso generalizado de plantas desaladoras para sostener un crecimiento poblacional, además de los daños ambientales que puede suponer, significa depender de agua cuyo costo es altísimo y su manejo es privado. De los 56 PTIP, 27 proponen instalar una desaladora, pero la mayoría no ofrecen cifras sobre su capacidad de producción. Por ejemplo, la desaladora que se propone instalar el proyecto San José Pacífica (entre Cabos San Lucas y Pescadero), tiene una capacidad estimada de 7,250 metros cúbicos por día, lo que equivale a la producción de agua que consumen 41 mil personas al día. El proyecto El Saltito, cerca de La Paz, que es un proyecto de mayor tamaño (708 hectáreas), propone instalar una planta desaladora que producirá 3,788 metros cúbicos al día, equivalente al consumo de más de 21 mil personas ¿Son estas cifras reales? y ¿qué pasaría si se arruina la planta desaladora o si se carece de dinero para su operación y mantenimiento, de dónde obtendrán las personas que habitarán los PTIP el agua?

---

<sup>110</sup> Información obtenida de la Manifestación de Impacto Ambiental del Proyecto Turístico Integral Chileno Bay, 2006.

Ante el problema de la escasez de agua el Municipio de Los Cabos instaló en 2007 una planta desaladora con el propósito de abastecer a 25 colonias populares (70 mil habitantes). El costo fue de 30 millones de dólares, 40 por ciento de recursos públicos y 60 por ciento inversión privada<sup>111</sup>. La planta está ubicada a un lado del PTIP El Diamante y la opera la compañía española INIMA, grupo filial de la constructora OHL México. Ésta le vende el agua al organismo operador municipal a 12.5 pesos el metro cúbico (tarifa de 2008), mientras que el organismo operador municipal vende a la población el metro cúbico entre 15 y 17 pesos. Debido a que planta desaladora no opera a toda su capacidad y requiere de un mantenimiento costoso, no se ha logrado abastecer de agua al número de pobladores propuesto.

El 14 de mayo 2014, La Gerencia de Estudios y Proyectos de la Comisión Nacional del Agua, planteó en su plan estratégico que debido a la progresiva demanda de agua potable y de desarrollos turísticos inmobiliarios en La Paz se impulsaría la instalación de una desaladora que tendría inicialmente la misma capacidad que la de Cabo San Lucas, “para reforzar el suministro de la ciudad de La Paz y la zona turística de Pichilingüe, Punta Colorada, Bahía Balandra y Playa Tecolote”<sup>112</sup>. Siguiendo el modelo de Los Cabos, la federación pondría el 40 por ciento y la iniciativa privada el 60 por ciento (un total de \$547 millones de pesos). Una vez construida sería transferida su operación y mantenimiento a la iniciativa privada por un periodo de 20 años y se beneficiarían, de acuerdo a la CONAGUA, 49 mil 371 habitantes de la ciudad de La Paz. La planta sería instalada a un lado del nuevo proyecto de 500 hectáreas, Marina Azul.

Mientras una urbanización turística-residencial puede consumir lo equivalente al consumo habitual de una población de 50 a 80 mil personas, en los asentamientos irregulares y en las zonas rurales ubicadas en las periferias, donde vive la fuerza de trabajo que construye la infraestructura turística y urbana, una familia compra el metro cúbico de agua a 70 a 80 pesos. En uno de los asentamientos irregulares de Cabo San Lucas, llamada "Invasión Caribe II", una familia de cuatro o cinco integrantes gasta mínimo \$200 pesos semanales en agua, lo que se traduce a 2,500 litros mensuales y 90 a 100 lts/prs al día<sup>113</sup>. En comparación, una familia que

---

<sup>111</sup> "Empresas españolas se apoderan de la operación de agua en BCS", La Jornada, 2 de junio, 2008.

<sup>112</sup> "Desalinizadora de La Paz podría concesionarse a desarrollos turísticos", nota publicada en BCS noticias, 27 de mayo, 2014.

<sup>113</sup> "Desalinizadora de La Paz podría concesionarse a desarrollos turísticos", nota publicada en BCS noticias, el

se abastece del sistema municipal el agua paga de 3.5 a 42 pesos el metro cúbico<sup>3</sup>, dependiendo del rango de consumo, y si es de uso doméstico o turístico<sup>114</sup>.

Como puede verse, las urbanizaciones turísticas acaparan la poca agua disponible y utilizan la instalación de plantas desaladoras como moneda de cambio para poder instalarse en el territorio. Ante el problema de escasez los municipios proponen instalar plantas desaladoras en vez de regular la distribución del agua. La propuesta de instalar plantas desaladoras para procurar el crecimiento previsto no es una solución viable. Es de esperarse que de no regularse los planes de crecimiento previstos, se crearán serios problemas por la distribución del agua.

### *3.1.5. Las inversiones y los empleos*

De los 56 PTIP, 25 proponen en conjunto una inversión total de 399 mil millones de dólares, a realizarse entre 10 y 50 años<sup>115</sup>. Hay muchas contradicciones y exageraciones en cuanto a los montos de inversión y la generación de empleos que se proponen. Se trata además de inversiones y empleos que se concretarían al concluir las distintas fases de realización del proyecto. Inversiones potenciales que podrán ser realizadas si se encuentran a los inversionistas que quieran participar en los próximos 10 o 50 años en la realización del plan maestro.

En junio 2009, el secretario de turismo del estado de BCS, Alberto Treviño (2005-2011), reveló a los medios, que en una extensión territorial de 30 mil hectáreas se estimaba la construcción, a mediano y largo plazo, de 43 mil unidades inmobiliarias y 51 mil unidades hoteleras, lo que generaría una inversión de un total de 23 mil millones de dólares (Tribuna Los Cabos). Cuando los funcionarios ofrecen cifras como esta, no especifican que se trata de inversiones potenciales, no reales. Si se comparan estas cifras con la Inversión Extranjera Directa (IED) realizada en BCS entre 2003 y 2012, que representó un total de 2.827 mil millones de dólares, aún multiplicando este monto por cinco para pensar en un escenario de 50

---

27 de mayo 2014.

<sup>114</sup> Organismo Operador de La Paz, B.C.S. "Información de tarifas de agua potable, 2005". en <http://www.agua.org.mx/h2o/images/stories/TARIFAS/Bajacaliforniasur.pdf>

<sup>115</sup> Con un rango de inversión por proyecto entre 200 millones y 6 mil millones de dólares.

años, el resultado de 14 mil millones de dólares sigue siendo inferior a los 399 mil millones y 23 mil millones anunciados por el secretario de turismo. Cabe destacar que no toda la IED se dirige al desarrollo de infraestructura turística y residencial. Según los datos oficiales, de toda la IED en BCS sólo 24% es por concepto turístico y de éste total, el 49 por ciento se destina a hoteles y restaurantes, mientras que el 23 por ciento se dirige a la compra y venta de inmuebles (INEGI, 2012). Desde donde se mire, las cifras no cuadran por ningún lado.

En cuanto a los empleos, si se toma como referencia la información aportada por las MIA, tan sólo 16 de los 56 PTIP planeados generarían en los próximos 25 años 116 mil empleos directos e indirectos, número que representa más de la quinta parte de la población actual de BCS (2010).

El caso de Paraíso del Mar en la ciudad de La Paz es emblemático e ilustrativo. Este PTIP se propuso crear un total de 5,217 empleos, número que representaba en 2009 el 20.4 por ciento de la población ocupada de La Paz. Cuando el proyecto se declaró en quiebra en 2011, tomándolo HSBC México como garantía de pago de la deuda, no se pudo ni liquidar a las 200 personas que laboraban en el complejo en ese momento. De los 733 millones de dólares que planeaban invertirse en 15 años, se habían invertido hasta entonces 190 millones de dólares. De acuerdo a declaraciones del promotor, Luis Cano, se habían creado 2,500 empleos durante la etapa de construcción<sup>116</sup>. No se sabe si se trata de 2,500 personas empleadas o de 2,500 labores realizadas, pero lo que sí se sabe es que fueron empleos temporales, puesto que en 2011 solo laboraban 200 personas en el lugar.

Otro ejemplo es el proyecto Bay of Dreams en San Juan de Los Planes (municipio de La Paz). En una nota publicada por el diario *Bajacitizen*<sup>117</sup> se expone que en la etapa de mayor desarrollo del proyecto se habían empleado un máximo de 130 trabajadores (2007-2009). En 2013 quedaban 60 empleados. Esto frente a los 1,200 empleos directos e indirectos que propuso el promovente.

Al iniciar la crisis inmobiliaria en 2008, que afectó principalmente a la industria de la construcción, el Instituto Mexicano del Seguro Social en BCS informaba que de 140 mil

---

<sup>116</sup> Fuente: El Sudcaliforniano, 23 de agosto 2011

<sup>117</sup> Carol Dyer "Is Bay of Dreams still a dream?" publicado el 3 de enero 2013, en: <http://www.bajacitizen.com/is-bay-of-dreams-still-a-dream/>

afiliados, 60 mil habían perdido su empleo<sup>118</sup>, cifra que representaba la décima parte de la población de BCS<sup>119</sup>, mostrando con ello lo vulnerable que es el sector turístico e inmobiliario ante los ciclos financieros.

No cabe duda alguna que la urbanización turística genera inversiones y crea empleos, aunque los montos que se proponen por proyecto sean exageraciones y, en sí, un acto especulativo. Tampoco cabe duda que la construcción de nuevos hoteles, en caso de construirse, genere un mayor flujo de turismo. Pero, cuánto de la oferta turística-hotelería que proponen los 56 PTIP será realmente construida y cuál es el costo social y ambiental que tienen que asumir los habitantes del lugar para sostener la especulación cuando en la mayoría de los casos se trata de proyectos que no se realizan? Lo que de cualquier manera se realiza, es la venta de la tierra, y para ello han sido desplazados muchos lugareños de sus tierras. Es importante poner en la balanza la relación costo-beneficio de estos planes de crecimiento a los que paradójicamente se les llama "desarrollos integralmente planeados".

Varios estudios realizados en las Islas Baleares, donde se produce el mismo modelo que en BCS, han demostrado que caracterizar el modelo como "turismo residencial" es impropio, puesto que se trata llanamente de una actividad inmobiliaria, no turística (Rullán, 2010; Blázquez et al, 2010 y 2011; Buades, 2007 y 2010). "Las islas Baleares albergan las sedes del poder motriz de la balearización global, especialmente en manos de las ETN turísticas<sup>120</sup>" (Blázquez et al, 2011: 17). Los nombres de las cadenas hoteleras generan confianza y ayudan a promover atributos de los PTIP que son integrados en el imaginario del consumidor, facilitando la venta de bienes raíces (Jiménez, 2010).

La aceleración expansiva del sector inmobiliario ofrece expectativas de ganancia superiores a las que ofrece la inversión estrictamente turística, que está sujeta a procesos de amortización más lentos (Rullán, 2010). La actividad hotelera genera el doble volumen de negocio que la actividad inmobiliaria, pero la recuperación financiera es más lenta y es doblemente caro sostenerla (Hiernaux, 2005). Por ello, sostiene Rullán, a los ojos del empresario hotelero no es

---

<sup>118</sup> Declaraciones realizadas por el delegad estatal del IMSS y publicadas en La Crónica el 12 de enero, 2009.

<sup>119</sup> 637 mil habitantes de acuerdo al censo de población de INEGI en 2010.

<sup>120</sup> Se refiere a "empresas transnacionales".

buen negocio competir con las residencias turísticas, y si no es un buen negocio para los hoteleros ¿por qué habrían de invertir en hoteles en BCS frente a tanta oferta residencial?

Para los compradores, las segundas residencias son una oportunidad de vivir experiencias en el lugar y de inversión, porque pueden ser rentadas. Esto sucede al margen del sector turístico reglado. El costo social, económico y ambiental que se paga por sostener esas segundas residencias lo absorbe finalmente la población local y los ayuntamientos. No obstante, los gobiernos favorecen con políticas fiscales la expansión de la oferta inmobiliaria porque se crean empleos con la aceleración del sector de la construcción. Pero se trata de empleos temporales, mal pagados y que dependen de la continua expansión del sector. Aunque el sector turístico-hotelerero ha sido objeto de muchas críticas, por los profundos impactos sociales y ambientales que provoca, especialmente el modelo "all-inclusive" que masifica la oferta de sol y playa (Ángeles et al, 2012), se trata de una oferta localizada que crea fuentes de empleo, que aunque a menudo son mal remuneradas, se sostienen a largo plazo. Al ser un sector que está sujeto a regulaciones, su modelo de desarrollo puede ser mejorado. En cambio, el sector inmobiliario que utiliza la "vocación turística" del territorio para realizarse, es como expresa Rullán (2010), un "fenómeno de profundidad" con fuertes implicaciones demográficas que genera afectaciones económicas, ambientales y sociales de largo plazo, al apropiarse de una gran cantidad de recursos de uso común. No cabe duda que quienes desarrollan proyectos inmobiliarios lo hacen respondiendo a los estímulos y ventajas competitivas que ofrece un lugar. No invierten para generar empleos y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

¿Cómo definir entonces éstas nuevas formas urbanas que crean nuevas comunidades a costa de las comunidades ya existentes? Nuevos espacios urbanizados que aprovechan las cualidades del territorio, el patrimonio natural y cultural para excluir a los habitantes del lugar de su uso. Se concibe para los visitantes y nuevos residentes un ambiente para vivenciar nuevas experiencias, mientras que se borran las tradiciones y las huellas de la historia de quienes por generaciones han aprovechado y habitado los lugares. Se pretende conservar playas y paisajes pero para el beneficio de unos cuantos. Se despoja de territorio y recurso a la mayoría de la población local para que unos cuantos privilegiados se lo apropien. A los habitantes de las ciudades se les restringe la disponibilidad de agua, mientras que los visitantes y residentes de

las nuevas urbanizaciones tienen acceso ilimitado todos los días. ¿Cómo es posible que el estado con la menor disponibilidad de agua en el país, un sólo proyecto tenga concesionado el uso de agua que consumirían 70 mil personas al día, casi la novena parte del total de la población del estado? Ante la poca disponibilidad de agua la urbanización turística agudiza los problemas de distribución. Se construyan o no los PTIP, tan sólo la planeación de un consumo tan elevado de agua tiene implicaciones distributivas.

Si se piensa en los proyectos fallidos y no iniciados desde 2003, el resultado ha sido que muchos de los PTIP promovieron el plan maestro, gestionaron los permisos y vendieron lotes. Hasta ahí ha llegado por ahora el proyecto. Legalmente los promotores no están obligados a cumplir con el plan maestro y el gobierno no puede darles un seguimiento puntual porque éstos dependen de los recursos de inversión a los que le apuestan<sup>121</sup>. En la mayoría de los casos, como se ha demostrado, el crecimiento proyectado es tan sólo una promesa de lo que se va a construir, la cual crea expectativa y le da un valor agregado al suelo, es decir, el negocio está en la venta del suelo.

### **3.2. Los agentes de bienes raíces y la comercialización de la tierra**

El precio del suelo rural lo determina su integración al proceso de urbanización. Se valúa en función del conjunto al que pertenece. Partiendo de la tesis de Harvey, que "la renta de la tierra y el precio del suelo son las categorías teóricas mediante las cuales la economía política integra la geografía", es esencial comprender cómo la producción del espacio integra la comercialización de la tierra en el proceso de circulación y acumulación de capital (2010: 154). La tierra no se produce, simplemente existe, por lo tanto, su precio no refleja costos de producción sino "el valor que los agentes descuentan del futuro" (Rodríguez y López, 2010: 52). Las rentas del suelo "se van trasladando de unos agentes a otros, del especulador puro al promotor inmobiliario, al tiempo que van creciendo en ese mismo proceso" (Idem). Siendo el precio y renta de la tierra la distancia que media entre el valor de uso y el valor de cambio del

---

<sup>121</sup> Como enfatizaba en una nota de prensa la alcaldesa Estela Ponce Beltrán, los funcionarios públicos no pueden hacer pronunciamientos sobre la realización de los megaproyectos porque no quieren "generar polémica" sobre proyectos cuyo desarrollo es incierto (nota publicada en el diario El Independiente, 8 de abril, 2014).

suelo, las agencias de bienes raíces, como intermediarias de su comercialización, son un importante indicador de la apertura del territorio al mercado inmobiliario, de la demanda y de las ventas.

Los corredores de bienes raíces son quienes colocan el suelo urbanizable en el mercado. Sus actividades y servicios ofrecen información acerca de la red de actores del negocio turístico-inmobiliario: qué venden, a quién, cómo, cuánto y a qué precio. Son las intermediarias entre las necesidades del cliente y el mercado al que se dirigen. Por lo tanto, su cartera de servicios puede ser muy variada. Algunas trabajan únicamente en la localidad, otras son corporativos nacionales e internacionales que buscan oportunidades de inversión en mercados emergentes. Estos últimos son también analistas de los mercados inmobiliarios y cuando observan el despunte de un periodo de crecimiento del mercado del suelo en algún lugar, establecen sucursales para aprovechar la ola de crecimiento. Entre los servicios que pueden ofrecer y las redes de negocios que tejen se encuentran los servicios de consultoría y análisis de mercado, la planeación y el diseño de la construcción, servicios de gestión del suelo, servicios legales y migratorios, diseño e implementación de estrategias de marketing, servicios de intermediación financiera, y desarrollo de programas de inversión y comercialización. Estas agencias se relacionan con una amplia red de actores que participan en el mercado inmobiliario y es difícil saber si las agencias locales funcionan como extensiones de agencias internacionales. *Century 21*, por ejemplo, que se estableció en 1988 en Los Cabos, creó la agencia local *Paradise Properties* para facilitar las transacciones entre la compra y venta de las propiedades, mientras que el corporativo se encarga de posicionar las propiedades en el mercado y encontrar inversionistas. Varias de las agencias de bienes raíces que se establecieron en el estado fueron creadas por corredores norteamericanos que establecen una pequeña oficina en la localidad pero que trabajan en la comercialización del suelo como corredores independientes o desde una matriz en el extranjero. Principalmente desde Estados Unidos (Cabral Bowling, 1998), y la mayoría establecidos en los estados de Nevada, Arizona y California.

Para tener un acercamiento al comportamiento de la comercialización del suelo entre 1980 y 2014, se realizó entre 2007 y 2014 una búsqueda de las agencias de bienes raíces que vendían propiedades de playa en BCS. Para ello se realizaron recorridos en campo, búsquedas en

Internet y en revistas de bienes raíces de circulación local. Antes del año 2010 eran pocas las agencias de bienes raíces registradas en la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), especialmente las que vendían propiedades en zonas costeras que no fueran Los Cabos. Para encontrarlas en Internet realicé entre 2008 y 2009 recorridos en campo en los corredores costeros entre La Paz y Cabo San Lucas y entre Cabo San Lucas y Todos Santos. En algunos casos, cuando ha hecho falta información, se ha consultado vía telefónica a algunos corredores de bienes raíces.

En el negocio del suelo "ubicación" y "tiempo" son los dos criterios básicos para medir las oportunidades de lucro. De nada servirían las bellas y prístinas playas de BCS si no están conectadas a núcleos urbanos y a rutas de tránsito aéreo. Las propiedades de playa son un recurso limitado y en Estados Unidos muy caro, por lo tanto su demanda es alta y eso incide en los precios. La proximidad y frecuencia de vuelos directos entre Los Cabos y las grandes ciudades y centros financieros de Estados Unidos, como Los Ángeles, San Francisco, Denver, Houston, Phoenix, Las Vegas y San Diego, han abierto la región sur del estado al flujo de turistas y de inversiones. Aunque las demás ciudades de BCS no estén tan interconectadas con estas ciudades, al agotarse las opciones de propiedades de playa y elevarse los precios en Los Cabos, el capital inmobiliario migró hacia otros corredores costeros.

En una entrevista realizada por la revista Cabo Noche Magazine a Chris Snell, comenta que "no hay resorts en el mundo [como Los Cabos] cercanos a tanta población, con vuelos de tres horas y media, ubicado en el trópico de cáncer, que es el mejor clima para los destinos de resort"<sup>122</sup>. Agrega en la entrevista que, una de las razones por las que BCS, especialmente Los Cabos, se ha convertido en un lugar de inversiones inmobiliarias, es porque los inversionistas encuentran ahí oportunidades cercanas donde invertir y diversificar su portafolio. A la vez es un lugar que ofrece la posibilidad de invertir en una casa vacacional que puede disfrutarse, rentarse, y ya disfrutado puede venderse con buenas tasas de retorno. Todo esto ofreciendo certeza jurídica al comprador y al inversionista, en un lugar reconocido internacionalmente como destino de golf y pesca deportiva.

---

<sup>122</sup> "Meet Chris Snell", publicada en marzo 2008 en *Cabo Noche Magazine*. Chris Snell es fundador de Snell Real Estate Los Cabos, establecida en 1997 y especializada en propiedades de lujo y *resort living*. Hoy en día tienen un área dedicada a la venta de yates y embarcaciones de lujo.

Largas listas de propiedades con frente de playa se ofrecen en Internet. Predios de 2 a 6,000 hectáreas, con frentes de playa que varían de 600 metros hasta 40 kilómetros, especialmente desde la zona norte del municipio de La Paz hasta Loreto, y en el Pacífico. Se han detectado incluso ventas ilegales de inmensas extensiones de tierra. Uno de estos casos fue el intento de venta ilegal de la Isla Cerralvo en La Paz. Más de 14 mil hectáreas, valuado el metro cuadrado en 1000 dólares<sup>123</sup>. Otro caso, el del ejido La Purísima —el segundo núcleo ejidal más grande de BCS—, donde se intentaron vender los derechos ejidales de 425 mil hectáreas a un precio de 10 billones de dólares<sup>124</sup>.

Hasta hace pocos años el valor de la tierra en las zonas remotas con litorales estaba determinado por el valor de uso, no por el valor de cambio. Aunque la mayor parte del territorio sigue siendo propiedad ejidal —el 67 por ciento de todo el estado (INEGI, 2012)<sup>125</sup>—, la mayor parte de la zona costera, desde Los Cabos hasta Loreto, ha sido privatizada. A diferencia de los derechos de propiedad ejidal y de posesión, los títulos de propiedad ofrecen mayores ganancias. Por ello regularizar la tenencia de la tierra fue una de las prioridades de la administración foxista (2001-2007).

A continuación se muestra en la Tabla 9 los precios promedio de las propiedades con frente de playa en cuatro corredores costeros: Los Cabos, Cabo del Este, La Paz, y Pacífico Sur. La información fue obtenida entre 2007 y 2010 de las listas de propiedades y precios publicadas por las inmobiliarias en internet y en revistas publicitarias que circulan en La Paz y Los Cabos.

---

<sup>123</sup> Ofrecida en 2006 por la inmobiliaria Waterfront Real Este a través del sitio web <http://www.privateislandsonline.com/>

<sup>124</sup> inmobiliaria *Mac JJ*: <http://inmobiliariamacjj.mex.tl/>

<sup>125</sup> En 2005, de acuerdo al Programa Sectorial de Mares y Litorales de BCS se solicitaba la conversión de la propiedad del suelo ejidal a privado de 277,103 hectáreas que formaban parte de 11 ejidos, y la titulación de 266 terrenos nacionales con una extensión de 169 mil hectáreas. Esto en las zonas costeras con litorales.

**Tabla 9**  
**Valor del precio de suelo rústico y urbano con frente de playa por corredor costero, 2007-2010**

<b>Corredor Costero (Propiedades con frente de playa)</b>	<b>Predios rústicos: valor de uso en dólares</b>	<b>Predios rústicos y urbanos: valor de cambio en dólares.</b> (Con y sin permiso de cambio de uso de suelo a turístico)	<b>Unidades residenciales y condominios que forman parte de urbanizaciones turísticas (2007-2014)</b>
Cabo del Este (Las Vinoramas- Los Barriles)	\$ 2.2- \$ 3 usd por m <sup>2</sup>	\$ 12 - \$ 75 usd por m <sup>2</sup>	
Los Cabos (Cabo San Lucas San José del Cabo)	—	\$ 200 -\$ 600 usd por m <sup>2</sup>	\$ 1.5 mdd - \$ 12 mdd * condominios \$300 - \$ 600 mdd
Pacifico Sur (Cabo san Lucas - Todos Santos)	\$ 2.2- \$ 3 usd por m <sup>2</sup>	\$ 15 - \$ 75 usd por m <sup>2</sup>	
La Paz (Tepentú - Punta Pescadero)	\$ 0.15 - \$ - \$ 3.5 usd por m <sup>2</sup>	Predio rústico: \$ 9 - \$ 20 usd por m <sup>2</sup> Predio urbano: \$ 65 - \$ 200 usd por m <sup>2</sup>	\$ 1.5 mdd - \$ 7 mdd * condominios 150 mil - 300 mil usd

Fuente: elaboración propia.

Los precios del suelo varían de acuerdo a su integración a un plan maestro y a su proximidad con los centros de población. En La Paz, por ejemplo, los precios de terrenos rústicos sin permiso de cambio de uso de suelo oscilan entre 9 y 20 dólares el metro cuadrado. Mientras que las lotificaciones que forman parte de un plan maestro, y que ya obtuvieron el permiso de cambio de uso de suelo, tienen un valor entre 65 y 200 dólares el metro cuadrado.

Los precios de las unidades residenciales que forman parte de urbanizaciones menores, las *gated communities*, o de un proyecto turístico integralmente planeado (PTIP), varían de 1.5 millones a 12 millones de dólares. Si se considera que una urbanización turística de 150 a 4,000 hectáreas planea construir de 300 a 3,000 unidades residenciales con un precio de 1.5 millones de dólares cada una. Pueden hacerse cálculos millonarios de los retornos que pueden obtener los inversionistas y desarrolladores de realizarse los planes de construcción previstos. A diferencia del negocio de la venta del suelo, aunque los retornos son alto, los riesgos de invertir en la construcción del plan maestro de un proyecto de urbanización turística son muy altos.

Por ejemplo, en 2004 Desarrollos Punta La Paz S.A de C.V (Paraíso del Mar) compró al gobierno del estado una propiedad de 350 hectáreas valuada como predio rústico en \$ 45 millones de pesos, a 12.85 pesos el metro cuadrado. La propiedad había sido adquirida por el

gobierno del estado en 1984 por un total de 49 millones de pesos<sup>126</sup>. Para realizar el proyecto Paraíso del Mar, la desarrolladora planeaba construir un total de 2,286 unidades condominiales y 1,686 unidades residenciales, con precios de entre 225 mil y 7 millones de dólares. Entre 2004, año en que fue aprobado el plan maestro por la SEMARNAT, hasta 2011, el complejo inmobiliario había vendido sólo el 10 por ciento de las unidades proyectadas<sup>127</sup> y había invertido en total 190 millones de dólares en el desarrollo de las primeras etapas del proyecto<sup>128</sup>. Las expectativas de negocio eran altas, pero llegó la crisis inmobiliaria, la empresa no pudo amortizar la deuda y en 2011, HSBC México embargó el proyecto.

Tanto el valor del suelo como de las parcelas que forman parte de un plan de urbanización turística dependen de las expectativas de crecimiento. Mientras aumenta la demanda, crecen las expectativas y las probabilidades de lucro, ofreciendo altas tasas de retorno por el valor añadido que generan las inversiones. Pero una vez que cae la demanda el círculo virtuoso del crecimiento inmobiliario se paraliza y todo a su alrededor cae. El mercado inmobiliario es cíclico e inestable, pero para quienes saben ver las oportunidades de un mercado emergente es una gran oportunidad. Los Cabos es un ejemplo de ello. Eduardo Sánchez Navarro del Grupo Questro<sup>129</sup>, explicaba en una entrevista realizada en 2006 que "en los últimos 20 años el valor de la tierra se ha incrementado en más de 2 mil por ciento. Para el sector inmobiliario de bienes raíces esto es un éxito. Los Cabos y la región de Cabo del Este, con una tendencia a masificarse en toda la región del Golfo de California, se han posicionado para un público de primer nivel, internacionalmente".<sup>130</sup>

Sánchez Navarro, nombrado por la revista "Hombre Real Estate, 2006" ha realizado varios PTIP que han multiplicado el valor del suelo en la zona del corredor costero de Los Cabos, entre ellos Cabo Real, El Dorado, Club Campestre San José y Puerto Los Cabos, todos ellos construidos.

---

<sup>126</sup> Fuente: nota publicada en La Jornada, 29 de septiembre 2005, "Proyecto turístico sacrificará riqueza biológica de la isla El Mogote en BCS".

<sup>127</sup> Nota publicada en El peninsular Digital, 22 de agosto, 2011.

<sup>128</sup> Entrevista a Luis Cano, publicada en El Peninsular Digital, 22 de agosto, 2011.

<sup>129</sup> Grupo fundado por Juan Sánchez-Navarro Redo, director ejecutivo de grupo Modelo y el mayor desarrollador inmobiliario en Los Cabos.

<sup>130</sup> Daniela Leiserson, "Eduardo Sánchez Navarro, hombre Real Estate 2006", publicado en la revista electrónica *Real Estate Market* : <http://www.realestatemarket.com.mx/revistas/11867-los-cabos-eduardo-sanchez-navarro>.

A pesar de ser un sector de la economía que genera millones de dólares, al ser un sector abierto al capital extranjero y a los mercados financieros, y carecer de regulaciones, los riesgos sociales, ambientales y para la economía local son altos. Antes de 2010 no había en BCS una ley que exigiera el registro de los corredores y agencias de bienes raíces. Esta situación condujo a que cualquiera pudiera dedicarse a vender tierra en BCS, facilitando el fraude y las ventas ilegales. Para dar certidumbre a los compradores y lograr una mayor profesionalización, hoy en día la mayoría de las agencias se han registrado en la AMPI y algunas en la Asociación Sudcaliforniana de Profesionales Inmobiliarios (ASPI), instituciones que además de facilitarles a los corredores el acceso a una estructura comercial y legal para ejercer la actividad, dan capacitaciones e inspiran confianza en el cliente.

En 2012 se promovió en el Congreso del Estado de Baja California Sur la Ley de Operaciones Inmobiliarias, con el fin de establecer mecanismos que permitieran regular la especulación. No obstante, a la fecha sigue siendo una propuesta abierta, a diferencia de Baja California, donde fue aprobada en 2010.

Actualmente hay un total de 84 agencias de bienes raíces que venden propiedades de playa en la porción sur del estado, donde se concentra el 80 por ciento de la población (municipio de Los Cabos y municipio de La Paz). De éstas, un total de 68 comercializan exclusivamente propiedades en el estado, dos en diferentes zonas del país y catorce son corporaciones internacionales. Para conocer el comportamiento del mercado inmobiliario en la porción sur del estado durante el auge inmobiliario y después de la crisis inmobiliaria, se ha realizado una revisión de las agencias de bienes raíces que han comercializado propiedades con frente de playa entre 1980 y 2014. Para analizar su comportamiento y la venta de propiedades de playa a través del tiempo, se ha tomado como referencia la información obtenida en Internet del año en que se establecieron o comenzaron a vender propiedades en el territorio y el portafolio de propiedades que ofrecen. El periodo de consulta fue de 2007 a 2010, con una actualización en 2014. De las 84 inmobiliarias identificadas se obtuvo información de un total de 79<sup>131</sup> registradas en la siguiente tabla 10. Únicamente se puede dar cuenta de aquellas que durante el periodo de consulta mantenían un sitio web. Después de la crisis inmobiliaria varios sitios que se habían consultado entre 2007 y 2010 ya no existían.

---

<sup>131</sup> Las otras cinco fueron identificadas en campo pero no se encontró información en internet.

**Tabla 10**  
**Participación de las agencias de bienes raíces en la venta de propiedades de playa por zona y periodos**

	<b>Los Cabos</b> (San Lucas- San José del Cabo)	<b>Cabo del Este</b> (San José del Cabo-Los Barriles)	<b>Los Cabos + Cabo del Este + Pacífico Sur</b>	<b>La Paz</b> (Tepentú-Punta Pescadero)	<b>Pacífico Sur</b> (Cabo San Lucas-Todos Santos)	<b>BCS</b>	<b>Nuevas por periodo</b>
<b>1980-1993</b>	6	2	2	1	—	3	14
<b>1994-2000</b>	+3	+4	+6 *	+1	+1	+3	+18
<b>2001-2014</b>	+5	+3	+16**	+7	+5	+12	+47
<b>TOTAL por corredor:</b>	=14	=9	=24	=9	=6	=18	=79

Fuente: elaboración propia.

\* 4 en Cabo del Este + 2 en Pacífico Sur.

\*\* 16 en Cabo del Este + 7 en Pacífico Sur.

En la Tabla 10 puede observarse un importante incremento de agencias de bienes raíces a partir del año 2001. Aún con los cambios a la Ley de Inversión Extranjera en 1993 y la privatización de las tierras ejidales en 1992, no hubo un considerable aumento de la actividad de bienes raíces en el estado. Entre 1980 y 2000 se establecieron sólo dos agencias internacionales en el territorio: *Century 21* y *Remax*, ambas con una sucursal en Los Cabos. Entre 1994 y 2000 tuvo el corredor costero de Cabo del Este una creciente oferta y demanda de propiedades de playa, con la participación de ocho nuevas inmobiliarias. En cambio, en este periodo, para La Paz sólo se identificó una nueva y en el Pacífico Sur, tres. La venta de propiedades de playa en La Paz permaneció baja hasta el siglo XXI. Entre 2001 y 2014, pero especialmente entre 2003 y 2009 ingresaron 47 nuevas agencias al mercado de BCS, once de ellas internacionales. De éstas, solamente cuatro comercializan propiedades de playa en todo el estado<sup>132</sup>, el resto mantiene nichos de mercado específicos, especialmente en Los Cabos y Cabo del Este, que figura como la próxima zona que experimentará un crecimiento como el de Los Cabos, de menor densidad y mayor exclusividad.

<sup>132</sup> *Prudential California Realty, Coldwell Banker, Baja Investment Properties y CB Richard Ellis.*

Aunque a partir de 2007 los promotores inmobiliarios y las agencias de gobierno han intentado posicionar a La Paz como una de las mejores ciudades en el mundo para retirarse<sup>133</sup>, buscando con ello impulsar el mercado inmobiliario en la zona, no se ha conseguido elevar la demanda como ha sucedido en Los Cabos, Cabo del Este y la zona del Pacífico Sur.

Antes de la crisis inmobiliaria había en BCS un total de 109 agencias de bienes raíces que ofrecían propiedades de playa y servicios relacionados a su comercialización en la porción sur del estado (La Paz - Los Cabos), 19 internacionales, entre ellas *CB Richard Ellis*, *Prudential Realty*, *Coldwell Bankers*, *Sotheby's International Realty*<sup>134</sup>.

Después de la crisis se mantuvieron un total de 70 inmobiliarias con venta de propiedades de playa. De las 19 internacionales se mantuvieron 14 en el mercado. A partir de 2012 se establecieron 14 nuevas agencias, cinco de ellas en La Paz, una en el corredor Pacífico Sur y ocho en Cabo del Este y Los Cabos.

Entre las grandes agencias internacionales que venden propiedades de playa en la porción sur del estado, se encuentra *Equity International*. Formada en 1999, con sede en Chicago, realiza inversiones en distintos países con mercados emergentes en el ramo de bienes raíces, desarrollos turísticos, comerciales y servicios financieros. Ofrece también créditos hipotecarios y desarrolla vivienda de interés social<sup>135</sup>. Entre 2002 y 2008 invirtió sus activos en *HOMEX* —una de las principales constructoras de vivienda en México y BCS—, y se asoció al proyecto Paraíso del Mar. Otro ejemplo es la compañía *Baja Investment Properties*, originaria del estado de California<sup>136</sup>, que además de comercializar propiedades de playa en BCS y buscar oportunidades de negocio en destinos de *resort living*, tiene una división llamada *Global Infinity Trading*, dedicada a los negocios de productos mineros, de petróleo,

---

<sup>133</sup> En 2007 la revista *International Living*, que publica anualmente un índice sobre oportunidades para retirarse fuera de Estados Unidos, anunciaba a través de la agencia Reuters que México había sido calificado como el mejor lugar del mundo para retirarse, gracias a "una combinación asequible de características modernas y el encanto del viejo mundo." Entre la lista de las ciudades recomendadas aparecía La Paz (<http://internationalliving.com>, febrero 2007). En 2007 fue votada La Paz por CNN Money Magazine como uno de los mejores lugares del mundo para jubilarse.

<sup>134</sup> Otras son Remax; 123 Mexico Real Estate; Windermere Real Estates; Luxury Real Estate; Platino Real Estate; Equity Directions; Engel und Völkers; Ferrari Properties; Stamatios & Company México Realtors Consultants; Baja Calls México; Investment México; Alegría Real Estate Partners; Grupos Samadhi; Goodmann Real Estate; Bago Real Estate y Planet Property.

<sup>135</sup> <http://www.equityinternational.com>

<sup>136</sup> <http://www.bajainvestmentproperties.net>, consultado en febrero 2015.

soja, hierro, azúcar, gas y café entre Sudamérica y Medio Oriente para su intercambio con China. En su portal electrónico, *Baja Investment Properties* expone que le interesa la región peninsular por el alto índice de inversión extranjera directa, por las facilidades que ofrece el gobierno a la inversión extranjera, y por ser una región donde pueden minimizar los riesgos y maximizar sus ganancias.

El dinamismo del mercado del suelo y de vivienda turística en BCS, sumado a las expectativas que creó el Proyecto Mar de Cortés condujo a las agencias de bienes raíces a realizar transacciones multimillonarias iniciando el siglo XXI. Por ejemplo, *Baja Developers Land*<sup>137</sup>—dedicada desde 2002 exclusivamente a la comercialización de propiedades de playa para el desarrollo de megaproyectos y *resorts* de todo tamaño—, tuvo de 2002 a 2009 ventas por un valor total de 740 millones de dólares<sup>138</sup>, mientras que entre 1988 y 2002 el valor de las ventas fue de 200 millones de dólares. El 98 por ciento de sus clientes eran norteamericanos y canadienses. *Snell Real Estate*, fundada en Los Cabos en 1997, tuvo hasta 2009 un total de ventas por más de 1.4 billones de dólares y una cartera de propiedades en 2009 valuada en 600 millones de dólares<sup>139</sup>. El nicho de mercado de Snell Real Estate es de propiedades de lujo y de *resort living*, valuadas entre 1.5 y 15 millones de dólares<sup>140</sup>.

Pero no sólo la actividad de bienes raíces muestra un incremento entre 2003 y 2009, la participación del sector turístico-inmobiliario en el PIB y en la IED de BCS muestran también la creciente integración de la porción sur del estado al mercado inmobiliario y financiero internacional. Aunque gran parte de la actividad de bienes raíces y las transacciones financieras del suelo son realizadas fuera del estado y del país, la presencia de las oficinas de bienes raíces que se establecen en el lugar permite ver una parte de la actividad que se realiza al margen de regulaciones y de la economía real del lugar. La ganancia que queda a los gobiernos es por concepto de pago de permisos y de impuesto predial.

De acuerdo a las cifras oficiales, la IED por concepto de servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas representa en BCS el 45.6 por ciento. De éste, el 29.6

---

<sup>137</sup> División de Los Cabos Properties, establecida en 1988 en la zona de Los Cabos. En: <http://loscabosproperties.com/about.htm>.

<sup>138</sup> Información publicada en: [www.loscabosproperties.com](http://www.loscabosproperties.com). Consultado en octubre 2014.

<sup>139</sup> <http://www.snellrealestate.com/our-company/about-us>

<sup>140</sup> Entrevista publicada en marzo 2008 en revista electrónica *Cabo Noche Magazine*, "Meet Chris Snell".

por ciento es por concepto de servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles; el 4.7 por ciento por construcción y el 0.6 por ciento por servicios financieros y seguros<sup>141</sup> (INEGI, 2012). Otros estudios recientes han mostrado que cerca del 40 por ciento del PIB de BCS está relacionado con las actividades asociadas al turismo y de éste 40 por ciento, cerca del 80 por ciento corresponde al sector de bienes raíces (Ángeles et al., 2012).

Aunque a partir de 2012 se ha identificado la recuperación del mercado inmobiliario — observándose un incremento de la actividad de bienes raíces y la reanudación de algunos proyectos que estaban detenidos—, los canales financieros que dinamizaron la urbanización turística entre 2003 y 2009 aún no se restablecen, por lo tanto, aún no hay compradores que incentiven la inversión turística-inmobiliaria generalizada como la experimentada antes de la crisis.

El ciclo del auge inmobiliario y del encadenamiento productivo que provocó, especialmente en la construcción y mejoramiento de carreteras, duró muy poco. Una vez que se coloca el suelo en el mercado inmobiliario y se vende con la perspectiva de una urbanización turística que no se realiza, queda el espacio costero fracturado, económicamente desaprovechado y fuera del alcance de la población local, por los cercamientos y los altos precios, que corresponden a un mercado extranjero con el que los locales no pueden competir. Actualmente se ha parcelado y privatizado casi toda la zona costera del Golfo de California, desde Cabo San Lucas hasta La Paz y desde Todos Santos a Cabo San Lucas. Este crecimiento expansivo y lineal, además de establecerse como espacio divisorio entre el mar y la tierra, no es posible mantenerlo en términos de crecimiento demográfico, por la demanda de agua que requiere y la gran desigualdad social que crea. Si bien estas grandes extensiones de tierra, cuando formaban parte de los ejidos, estaban siendo desaprovechadas en términos económicos porque no había qué explotar de ellas, eran espacios abiertos que permitían a los pescadores y a la población en general acceder a las playas y al mar. La pérdida de las playas como espacio público, de libre acceso para todos, significa la pérdida del espacio colectivo para que unos cuantos, que muchas veces ni siquiera viven en el estado, obtengan rentas del suelo.

---

<sup>141</sup> En cuanto a estos servicios relacionados al ramo turístico-inmobiliario, éstos servicios son realizados en su mayoría por intermediarias financieras y aseguradoras de título de propiedad de los Estados Unidos, por lo que la actividad sucede al margen de las cifras oficiales registradas.

### 3.3. Los agentes financieros de la vivienda turística

Como se vio en el primer y segundo capítulo, la expansión del crédito hipotecario en Estados Unidos y su titularización causó a partir del año 2004 una expansión generalizada del crédito que migró a otras regiones geográficas, alcanzando los destinos turísticos mexicanos que ofrecían prometedoras oportunidades de ganancia con el desarrollo de la vivienda turística. Para canalizar los flujos de capital del mercado hipotecario se crearon en 2004 una serie de mecanismos e instrumentos financieros que facilitaron la Inversión Extranjera Directa (IED) y activaron el mercado inmobiliario, provocando un acelerado crecimiento entre 2004 y 2010, que alcanzó su año pico en 2005 (INEGI, 2012). Es muy difícil saber de dónde obtienen estas entidades financieras los capitales<sup>142</sup> para financiar el desarrollo de megaproyectos y la compra de propiedades en el territorio, pero se puede identificar a las intermediarias financieras no bancarias que tuvieron una participación en el mercado de Baja California Sur, antes y después de la crisis. Dicha información nos revela el grado de inestabilidad y especulación del sector. Para identificar el nivel de especulación de los PTIP se toma como punto de partida tres ejemplos de tipo de estructuras financieras que muestran la relación entre los pagos e ingresos futuros de las empresas: 1) Si los flujos de caja le permiten hacer frente al servicio de sus deudas contraídas, la empresa estará cubierta; 2) Si el flujo de caja le permite pagar los intereses de la deuda pero no amortiza el principal, la empresa es especulativa; 3) Si el flujo de caja no le permite pagar ni los intereses ni amortizar el principal de la deuda, será una empresa *ponzi* (López, 2008).

De los 45 PTIP mayores a 150 hectáreas que se planearon construir antes de detonar la crisis en el territorio en 2009, únicamente ocho continuaron ejecutando los planes de la obra<sup>143</sup> y tres lograron reanudar las obras a pocos años de la crisis (Vista Serena, Chileno Bay y Loreto Bay). En suma, sólo once de los 45 PTIP han tenido algún grado de continuidad. Otros tres (Paraíso del Mar, Cabo Riviera y Bay of Dreams) han logrado mantenerse sin presentar una continuidad de las fases de construcción que habían planeado y para el resto de megaproyectos

---

<sup>142</sup> Los capitales pueden venir de fondos privados, bonos, fondos de inversión, de derivados financieros, del mercado de deuda, de capitales, Fideicomisos y fondos de cobertura o de alto riesgo (*hedge funds*).

<sup>143</sup> Cabo del Sol (Cabo San Lucas), Puerto Los Cabos (San José del Cabo), Costa Baja (La Paz), Diamante del Mar (Cabo San Lucas), Cabo Pacífica Quivira (Cabo San Lucas), Oasis Palmilla (San José del Cabo), Los Cerritos Beach (Todos Santos) y Villas del Palmar (Loreto).

se secaron los capitales que alimentaban su realización. Aún sin conocer mayores detalles sobre la capacidad de pago de la deuda de cada megaproyecto, que depende en gran medida de la capacidad de venta de los lotes que integran la propiedad de los PTIP, se puede deducir de ello el grado de especulación financiera que ha acompañado los planes de urbanización turística.

Se sabe que el mercado inmobiliario es cíclico, inestable y que se renueva continuamente, pero no se sabe exactamente cómo sucede. En la presente sección se busca aportar información a esta discusión tomando como referencia la actividad de los agentes financieros que han posibilitado el flujo de capital hacia el mercado turístico-inmobiliario en BCS, antes y después de la crisis financiera de 2007-2008.

El negocio turístico-inmobiliario goza de privilegios que otros sectores no tienen. A diferencia de otros sectores de la economía, en las urbanizaciones turísticas el negocio especulativo de la venta de tierra permanece en anonimato mientras no se construya o se desarrolle la infraestructura turística asociada al proyecto. Sólo algunas agencias de bienes raíces, intermediarias en su comercialización, prestan un servicio en el territorio, otras operan a través de una plataforma en internet, y ofrecen alguna información acerca del proyecto. Por ser los intermediarios entre el sector financiero y el mercado del suelo estas agencias son una importante fuente de información para rastrear la actividad que tiene la urbanización turística. De ahí que gran parte de la información obtenida acerca de los agentes financieros ha tenido como base su identificación en los sitios web de las agencias de bienes raíces. Debido a que el valor que adquiere el suelo turístico para atraer inversiones se lo da principalmente la promesa de realización de los PTIP, ampliamente promocionados y mercadeados, se crearon expectativas de crecimiento que alimentaron la demanda de propiedades de playa en BCS. El precio de las propiedades se define de acuerdo a la demanda, por lo tanto, depende de la valoración que hace el comprador del terreno y de su capacidad de compra. Finalmente, es a través de los compradores que los inversionistas y promotores inmobiliarios obtienen los retornos necesarios para pagar la deuda contraída para el desarrollo de los PTIP. Por ello, en la presente sección se pone especial atención a los instrumentos financieros que conformaron la red de operadores financieros que permitieron articular el mercado turístico-inmobiliario al financiar las hipotecas de los compradores de propiedades en BCS.

El año 2004 fue para México un año que prometía prosperidad para el desarrollo del mercado inmobiliario. Al mejorar las expectativas de crecimiento inmobiliario se suavizaron los márgenes de seguridad para invertir en las propiedades, generando con ello la expansión del crédito para la inversión y la adquisición de propiedades. Se formalizaron políticas fiscales y monetarias que facilitaron la implementación de la nueva arquitectura financiera que echó a andar la maquinaria urbanizadora para el mercado de los *baby boomers*. Esto dio lugar a una extraordinaria diversificación de la intermediación financiera en BCS, enfocada principalmente al nicho de mercado de los *baby boomers* de Estados Unidos y, en menor grado, de Canadá. Con carteras de crédito que oscilaban entre los 100 mil y 5 millones de dólares y períodos de pago de 20 a 30 años, las intermediarias financieras no bancarias asumían el riesgo por el pago del 7.99 por ciento de interés. A cambio, estaban pagando en Estados Unidos una tasa de interés del 4 por ciento<sup>144</sup>. Las altas ganancias que obtienen estos agentes financieros se derivan por el cobro de comisiones y servicios administrativos de las operaciones de gestoría financiera. En ausencia de un marco regulatorio que las obligue a mantener márgenes de seguridad realistas de acuerdo a la toma de riesgo (López, 2008) pudieron deshacerse del riesgo crediticio, titularizando su cartera de crédito. Eso les permitió elevar sus pasivos bursátiles y fortalecer su posición financiera. Las oportunidades que ofreció la intermediación financiera en el mercado inmobiliario de BCS antes de la crisis se ejemplifican con la publicación de un corredor financiero (gestor de fondos) de Estados Unidos que difunde en su portal electrónico:

Nuestra estrategia de inversión consiste simplemente en seguir a los desarrolladores de grandes oportunidades e invertir directamente en la línea de crecimiento que han creado -posicionándonos en el camino del progreso, si se quiere-, aprovechando las nuevas carreteras que construyen, las utilidades que instalan y la nueva actividad de ventas que generan. Galopando a lo largo de sus faldones y viendo nuestras inversiones dispararse en valor, como resultado de sus actividades. Información privilegiada puede ser ilegal en el mercado de valores, pero no en el mercado de bienes raíces. Y si sabemos lo que va a suceder en una área determinada, antes de casi todos los demás, entonces tenemos una 'puerta trasera' de oportunidad de inversión, única y puntual. Y eso es lo que siempre estamos buscando...<sup>145</sup>

---

<sup>144</sup> Información obtenida de los sitios web de agencias de bienes raíces y consultores del mercado de la vivienda turística en el Noroeste mexicano.

<sup>145</sup> Robert Jones, un norteamericano dedicado al negocio de hacer dinero —tal como lo expresa en su sitio web—, llega Los Cabos en 2004 vislumbrando las oportunidades de ganancia que ofrece el mercado. Tras lograr una

Un hecho clave para la expansión del mercado inmobiliario en BCS fue la entrada de los títulos de propiedad en 2004<sup>146</sup> en el mercado inmobiliario, ofreciendo certidumbre al sector financiero para invertir en el mercado mexicano. Asegurar los títulos de propiedad respalda las inversiones inmobiliarias y facilita a las intermediarias bancarias y no bancarias ofrecer créditos hipotecarios transfronterizos al poder endorsar las hipotecas, lo que brindó al mercado de la vivienda turística una mayor liquidez. Ya desde 1994, al firmarse el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) habían intentando estas aseguradoras ingresar al mercado inmobiliario en México. *Stewart Title Guaranty Company* fue la pionera, pero logró constituirse hasta el 2001 como sociedad mexicana, dejando de operar como lo había hecho desde 1998 como reaseguradora del Grupo Nacional Provincial. *First American Title Insurance Company* fue la segunda en ingresar al mercado y en 2004 le siguieron *The Settlement Company* y *Fidelity National Financial* (Odriozola, 2004). Los seguros de títulos de propiedad, así como los fideicomisos<sup>147</sup> para comprar tierra en la zona restringida, son instrumentos que ofrecen garantías, seguridad y protección en el proceso de cierre de contratos para la inversión y compra de propiedades en la zona costera.

La entrada de las aseguradoras de títulos de propiedad en México coincide con el espectacular crecimiento del gasto en vivienda en los Estados Unidos, que alcanzó su año pico en 2003, provocando la titularización de las hipotecas *subprime* entre 2004 y 2006 y su venta a compañías financieras interesadas en comprar esos activos titularizados como parte de su estrategia de crecimiento. El modelo norteamericano se expandió a destinos turísticos en México, Costa Rica y Panamá, que ofrecían incentivos para la inversión inmobiliaria. Al comenzarse a ofrecer créditos hipotecarios transfronterizos para la vivienda turística se multiplicaron los planes de construcción de proyectos turísticos residenciales en la zona costera. Antes de 2004 habían pocas opciones de crédito trasfronterizo para la compra de propiedades en México y muchas compras se realizaban en efectivo. Algunos bancos contaban

---

fortuna en el negocio de casinos y bienes raíces en Las Vegas y Texas monta en 2006 una agencia llamada Cabo México Land (<http://cabomexicoland.com>, consultada en 2008).

<sup>146</sup> El seguro de título de propiedad es una herramienta creada en Estados Unidos para cubrir los riesgos derivados de los defectos que pueda presentar un título de propiedad, situación común en México.

<sup>147</sup> Contrato autorizado en 1978 a través del cual los extranjeros pueden adquirir a través de un banco el dominio sobre un inmueble ubicados dentro de la "zona restringida" que comprende el territorio que abarca los primeros 50 kilómetros de la costa y 100 kilómetros en las fronteras.

con préstamos limitados, pero frecuentemente se trataba de hipotecas transversales en las que los prestamistas extranjeros debían dejar como garantía una propiedad en su país de origen. Los créditos hipotecarios transfronterizos se convirtieron en 2004 en un importante vehículo financiero que abrió un nuevo segmento de inversores y compradores. El mercado financiero de Wall Street reconoció entonces en los préstamos a propiedades en México un valioso mercado y con ello se abrió un abanico de oportunidades para la intermediación financiera en operaciones inmobiliarias en el territorio. En 2006 se formó en Estados Unidos la *International Mortgage Lenders Association* concentrando a 65 entidades financieras interesadas en el mercado hipotecario. A partir de entonces, como afirmó Mitch Creekmore, vice presidente del departamento de desarrollo de negocios de *Stewart International Title*, las transacciones para préstamos en México se incrementarían<sup>148</sup>.

Varias intermediarias financieras no bancarias penetraron así en el mercado de BCS para financiar operaciones inmobiliarias de acuerdo a las necesidades del cliente. Además de ofrecer distintos servicios financieros para el pago de deudas, la construcción de urbanizaciones turísticas y la adquisición de préstamos para la compra de propiedades, ofrecían servicios de reposicionamiento de propiedades en el mercado. Algunas compañías de correduría inmobiliario como CB Richard Ellis, Prudential Real Estate Investors y Coldwell Bankers, que tenían una visión clara de las oportunidades de compra del suelo con valor turístico, y que mantenían presencia en el mercado inmobiliario mexicano a través de sus filiales o socios mexicanos, realizaron reestructuraciones financieras para capitalizar a través de fondos de inversión (*hedge funds*) sus operaciones en el territorio y hacerse de grandes reservas territoriales<sup>149</sup>.

Por otra parte, con la desregulación financiera las grandes corporaciones redujeron su dependencia del crédito que obtenían de los bancos comerciales para financiar su capital fijo. Situación que les permitió ganar acceso abierto a los mercados financieros, especialmente a través de la emisión de valores en papel. "Los monopolios, de este modo, se han visto

---

<sup>148</sup> "Mortgage financing in México increasing for U.S. buyers", publicado 2006 en el *Arizona Journal of Real Estate & Business*.

<sup>149</sup> Prudential Real Estate Investors, por ejemplo, creó una alianza con uno de los corporativos más grandes de México de la construcción de vivienda, Grupo Geo. De acuerdo a Hiernaux (2005) Prudential contaba en 2005 con una reserva territorial en once estados para la construcción de 70 mil viviendas.

crecientemente implicados en actividades de financiarización, incluso a punto de mantener departamentos separados para operaciones en crédito comercial y títulos financieros" (Lapavitsas, 2009: 57). Una de las grandes corporaciones que antes de la crisis tuvo una fuerte injerencia en el desarrollo del mercado inmobiliario en BCS, facilitando como intermediaria financiera no bancaria el flujo de capitales fue *GE Money*. Esta unidad de servicios financieros del conglomerado estadounidense *General Electric*, proporcionaba entre otras cosas, préstamos comerciales y arrendamientos financieros en bienes raíces. *GE Money*, subsidiaria de *GE Capital* en México, alimentaba la cartera de préstamos de varias intermediarias financieras como *Weyerhaeuser Mortgage Company* (WMC Mortgage) con sede en California, que hasta 2007 fue el mayor actor de las hipotecas *subprime* propiedad de *GE Money*. A su vez, *WMC Mortgage* daba cobertura a varios prestamistas de créditos transfronterizos en la Península de Baja California, ya fuese para comprar una propiedad o para desarrollar proyectos de inversión. Entre ellos, *CS Financiera México*<sup>150</sup>, *GS Mortgage Corporation*, *Finance North America*, *Platinum Capital International*, *Mortgages in México* y *Finance Cabo*, que era el brazo financiero de una de las agencias de bienes raíces más grandes en el estado: *Snell Real Estates Los Cabos*.

Al desaparecer *GE Money* provocó en 2007 el colapso de *WMC Mortgage* y se cortó un importante flujo de capitales en la región. De los prestamistas ligados a *GE Money* sólo *CS Financiera México*, *GS Mortgage Corporation*, *Finance Cabo* y *Baja Capital Mortgage*<sup>151</sup> consiguieron reanudar sus préstamos, recurriendo a otros canales financieros. Uno de los principales canales de financiamiento que encontraron fue la banca comercial española, la banca más fuerte en México, que capta depósitos y ahorros, y que por lo tanto mantiene un flujo de capitales líquidos<sup>152</sup>.

Además de *GE Money*, otro de los principales prestamistas era *GMAC International Mortgage*, que en 2007 se convirtió en el principal prestamista norteamericano de propiedades en México, pero su programa duró menos de un año. Teniendo una buena cantidad de clientes

---

<sup>150</sup> Firma privada con sede en Beverly Hills, fundada en 2006 y que prestan actualmente para la construcción de proyectos residenciales y condominios. Cuentan también con una agencia de bienes raíces en Los Cabos llamada *Ferrari Real Estates*, que vende propiedades de playa.

<sup>151</sup> *Baja Capital Mortgage* quebró en 2007 y en 2010 se constituyó como *México Capital Mortgage* para financiar la adquisición de propiedades en destinos de *resorts* en México. Su fundador, Ryland Aspey es uno de los principales corredores financieros en Sudcalifornia.

<sup>152</sup> BBVA Bancomer y Santander.

en su programa de préstamos se vio obligado a vender algunas de sus operaciones *back office* a Lehman Brothers que introdujo en 2008 un programa de préstamos para propiedades en destinos turísticos en México y Costa Rica (Kelly, 2011). La prometedora entrada de Lehman Brothers al mercado turístico-inmobiliario en México y Costa Rica duró tan sólo cuatro meses, anunciando el cuarto banco de inversiones más grande de los Estados Unidos su quiebra en septiembre de 2008. Entre 2004 y 2010 se identificó la participación de un total de 19 intermediarias financieras no bancarias que ofrecían créditos hipotecarios transfronterizos en BCS; para el desarrollo de proyectos y para la compra de propiedades. La mayoría de estos programas colapsaron después de la crisis, cuando las empresas matrices —las prestamistas mayores— se retiraron del mercado al no poder captar capitales a través de recursos del público (ahorros) y de la colocación de la deuda que contraían en el mercado de valores.

Después de 2008 sólo cinco intermediarias financieras consiguieron reanudar sus préstamos en BCS<sup>153</sup> y dos nuevas lograron ingresar al mercado: *Mexlend* y *Underwrite México*, esta última ligada a *Snell Real Estate*, que a partir de la crisis se ha enfocado a un nicho de mercado de alto poder adquisitivo.

En 2014 se contó con la participación de un total de siete intermediarias financieras en el mercado de la vivienda turística de BCS, lo que indica que el mercado inmobiliario se mantuvo en cierta medida activo a pesar de la crisis y que hoy en día se está reactivando, aunque lentamente.

Según un diagnóstico presentado por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), de cada 10 créditos hipotecarios ofrecidos a extranjeros para comprar una propiedad en México, ocho son otorgados por instituciones financieras extranjeras, principalmente norteamericanas; nicho de mercado que creció hasta 2009 a un ritmo del 40% anual con un valor de mercado que alcanzó los 5 mil millones de pesos al año<sup>154</sup>.

Mientras las intermediarias financieras no bancarias y bancos de inversión de Estados Unidos

---

<sup>153</sup> *Finance Cabo*, *CS Financiamiento México*, *GS Mortgage Corporation*, *Johnson Capital* y *Conficasa Mortgage International*, que funciona también como agencia de bienes raíces que venden propiedades de playa.

<sup>154</sup> Consultado en:

[http://www.promexico.gob.mx/work/sites/Promexico/resources/LocalContent/206/2/080717\\_PS\\_Second\\_homes\\_v1.pdf](http://www.promexico.gob.mx/work/sites/Promexico/resources/LocalContent/206/2/080717_PS_Second_homes_v1.pdf)

dejaron de ofrecer préstamos transfronterizos para propiedades en las zonas turísticas del país, Scotiabank (canadiense) y las españolas Santander y BBVA Bancomer, con su subsidiaria estadounidense BBVA Compass Bank, continuaron ofreciendo créditos hipotecarios en la región. No obstante, las condiciones para el otorgamiento de un crédito hipotecario han cambiado. Hoy en día se requiere de enganches más altos y los tiempos de financiamiento son más cortos. Antes de la crisis los desarrolladores podían tomar un mayor riesgo y asumir más incertidumbre respecto a la demanda porque era un periodo de expansión del crédito. Con la crisis, quienes lograron mantenerse en el mercado fueron los prestamistas con un nicho de mercado más pequeño y específico como *Underwrite México*, *Finance Cabo* y *Mexlend*, que se enfocan en el mercado de altos ingresos, ofreciendo créditos con enganches de hasta el 40 por ciento.

Copiando el modelo de intermediación financiera de Estados Unidos que había intervenido en el mercado inmobiliario mexicano y con el fin de promover la actividad crediticia, fomentar la competencia, reducir los costos de transacción y las tasas de interés, se aprobaron en julio 2006 una serie de leyes financieras y mercantiles que admitió en México la creación de la figura de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM). Figura de intermediaria financiera no bancaria que puede ser adoptada por cualquier sociedad anónima, facultada para otorgar crédito, realizar funciones de factoraje y arrendamiento financiero sin necesidad de contar con una autorización del gobierno federal para su funcionamiento, ni de regulaciones mientras no se vincule a una institución de crédito (López, 2008)<sup>155</sup>. Uno de sus ramos es el hipotecario. Al carecer de regulaciones es muy difícil saber cuáles son sus límites y alcances. Las Sofomes quedaron también exentas "de los límites de propiedad extranjera estipulados para las arrendadoras y empresas de factoraje financiero en el TLCAN; de tal forma que inversionistas extranjeros pueden ser propietarios del cien por ciento de los activos de las Sofomes" (López, 2008:130). Pueden financiar también la compra de tierras, la construcción y el crédito individual para la compra de vivienda<sup>156</sup>. Un ejemplo de SOFOM es *GE Money*.

---

<sup>155</sup> Para cumplir con requisitos que exigía la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) en 1994, que requería contar con la presencia de intermediarios no bancarios para realizar operaciones en el mercado financiero, se había creado en 1993 la figura de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL). Pero como lo dice su nombre, sus actividades eran reguladas y limitadas.

<sup>156</sup> "Las SOFOMES han colocado 400 mil millones de pesos a nivel nacional, que representa el 16 por ciento del financiamiento al sector privado, lo cual quiere decir que uno de cada siete pesos que van a las empresas proviene

Las regulaciones que estableció la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) tras la crisis limitó las actividades de las Sofomes y Sofoles. Para mantenerse en el mercado, estas intermediarias necesitaban sanear sus finanzas, cambiar sus modelos de negocio y obtener más inyección de capital respaldado en activos para fortalecer sus hojas de balance. Desde finales de 2008 las Sofomes y Sofoles dejaron de obtener financiamiento por la creciente percepción de riesgo en los mercados inmobiliarios que se despertó entre los inversionistas de estos instrumentos financieros, quienes ya no estaban dispuestos a comprar papel hipotecario. De acuerdo a los expertos en el sector, la tendencia futura de estas entidades no bancarias es la fusión entre varias para lograr su fortalecimiento. Aunado a ello, como ya se dijo, en 2010 se promulgó en Estados Unidos una ley (Dodd-Frank Act) para imponer requerimientos de liquidez, capital y apalancamiento más estrictos a las actividades de inversión, limitando el margen de acción y especulación de las intermediarias financieras no bancarias. La ley estipula que haya una mayor transparencia en sus transacciones para contener los riesgos crediticios y sistémicos (Vives, 2010). Como resultado, en 2010 se limitó aún más el flujo de capitales hacia el mercado inmobiliario en la región.

Otro instrumento que se creó en México para fomentar la inversión en bienes raíces, y potenciar el mercado inmobiliario y su diversificación es el Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRA) en 2006<sup>157</sup>. Con la reforma a la Ley de Impuestos sobre la Renta estos fideicomisos se ven exentos del pago de impuestos sobre la renta. El FIBRA es un vehículo financiero para aprovechar los flujos de ingresos generados en el mercado nacional de bienes raíces y un medio de inversión para quienes poseen activos inmobiliarios pero que carecen de capital para invertir en el desarrollo de proyectos de construcción. Abren la participación tanto a nacionales como extranjeros y pueden intervenir en la Bolsa de Valores mexicana con activos como patrimonio, facultando a las instituciones bancarias (que administran el patrimonio) la emisión de Certificados de Participación Inmobiliarios para obtener liquidez para el desarrollo de proyectos de urbanización e infraestructura. Este instrumento de

---

de estas sociedades”, porque llegan a sectores de la cadena productiva donde la banca tradicional no llega o no quiere prestar. (Consultado en <http://www.elfinanciero.com.mx/> publicación del 30/06/2014)

<sup>157</sup> Instrumento financiero que ofrece liquidez. Estos fondos de inversión inmobiliaria se crearon en 1960 en los Estados Unidos (Real Estate Investment Trust, REIT). Entre 1968 y 1970 se abren al otorgamiento de créditos hipotecarios, financiando gran parte del crecimiento urbano en los Estados Unidos. En 1997 los REIT se abren a los fondos de pensiones para adquirir una participación hasta del 50% en las acciones de los REIT. El FIBRA es una copia del modelo norteamericano.

financiamiento se mantuvo después de la crisis de 2007-2008, registrando en 2013 su año record<sup>158</sup>, mostrándose como eficiente mecanismo de inversión y de financiamiento más seguro. A diferencia de otros instrumentos financieros, los FIBRA permiten minimizar los riesgos de las inversiones al diversificar la participación. Habría que analizar qué tan importante ha sido su participación en el mercado turístico-inmobiliario en BCS y si contribuyeron a que se mantuviera la construcción de algunos proyectos turísticos residenciales después de la crisis, considerando que la mayoría eran de capital mexicano<sup>159</sup>.

Cuando tras la crisis, las intermediarias financieras no bancarias de Estados Unidos pierden su capacidad de participación en el mercado de la vivienda turística en México, aumenta la participación de la banca española. A diferencia de las primeras, en el financiamiento de proyectos turísticos-inmobiliarios y en la compra de propiedades por el capital español, intervino la banca comercial (especialmente la CAM y Bancaja), entidades financieras que respaldan sus inversiones con fondos líquidos obtenidos de los ahorradores. Al especular con el dinero de los ahorradores, tras la crisis inmobiliaria se hicieron más visibles los abusos financieros en que incurrieron, dando pie a que se iniciaran procesos de auditoría que causaron la cancelación de varios proyectos que tenían en México y BCS, como Gran Coral Los Cabos (Cabo del Este), Azul de Cortez y El Saltito (La Paz) y Cabo Cortés (Cabo Pulmo), entre otros. Los norteamericanos en cambio, habían desarrollado instrumentos más sofisticados para aprovechar el flujo de capitales en las zonas proyectadas como destinos turísticos. A diferencia de la banca, las intermediarias financieras no bancarias carecían de regulaciones y sus formas de manejo de capitales han sido más enmarañadas y difícil de entrever. Además, por su aproximación geográfica y las ventajas que ofrece el TLCAN, las intermediarias financieras estadounidenses han podido actuar con bastante libertad en México.

Siguiendo el ejemplo norteamericano, en 2009 varias empresas extranjeras, especialmente españolas, canadienses e inglesas, se interesaron en participar en la adquisición de las Sofomes y Sofoles mexicanas, especialmente del ramo hipotecario e infraestructura. Una de ellas fue la

---

<sup>158</sup> Información consultada en revista electrónica Centro Urbano, 17 de enero, 2014.

<sup>159</sup> Tema tratado en el tercer capítulo.

Caja Mediterránea (CAM)<sup>160</sup>. Las sociedades financieras extranjeras vieron en estos vehículos financieros una oportunidad de ingresar al mercado mexicano porque su proceso de apertura y manejo es más fácil que el de la banca, que está sujeta a mayores controles, y ofrece mayores rendimientos por la intermediación financiera.

La caída del precio de la vivienda en Estados Unidos, que eran los activos que respaldaban las transacciones financieras en el mercado hipotecario, arrastró a los agentes financieros, produciendo quiebras y cierres de bancos y empresas. Estimulados por beneficios fáciles, los intermediarios financieros realizaron operaciones en la que los precios de los activos superaron su valor real. Como se vio en el apartado 3.1 muchos proyectos continúan detenidos tras la crisis. No se sabe si la falta de desarrollo de sus actividades se debe a que desde un inicio solo se pretendía crear expectativas para especular con el valor del suelo, o a otros factores. Al retirarse los capitales financieros del sector y caer la actividad de numerosas intermediarias no bancarias, se cerraron las fuentes de financiamiento para el mercado en BCS. Esto significó la depuración del mercado inmobiliario al limitar el desarrollo de proyectos inmobiliarios a aquellos inversionistas que obtuvieron fuentes de financiamiento más estables. Es decir, que de alguna manera estaban respaldados en liquidez u otros activos. La crisis propició también una mayor participación del sector bancario en el mercado turístico-inmobiliario, sacando temporalmente a las intermediarias financieras no bancarias de la jugada, lo que hace que el sector sea más cauteloso con los márgenes de seguridad, pero para reactivar el mercado de la vivienda turística en BCS, la intermediación financiera bancaria no es suficiente. De acuerdo a especialistas, sigue habiendo demanda y compradores pero no hay suficientes fuentes de financiamiento (Kelly, 2014). Cifras actuales parecen confirmar que esto ya está sucediendo. De acuerdo a las estadísticas publicadas en junio 2014 por el Banco de Pagos Internacionales (BIS por sus siglas en inglés), los préstamos transfronterizos bancarios hacia México tuvieron el mismo año un crecimiento trimestral de 7.8 por ciento. Préstamos ofrecidos principalmente a norteamericanos<sup>161</sup>.

---

<sup>160</sup> Quien junto a Hansa Urbana tuvo una importante participación en el financiamiento en el fallido megaproyecto cerca de Cabo Pulmo de más de 3,800 hectáreas, Cabo Cortés.

<sup>161</sup> Nota publicada el 4 de junio en [www.economista.com.mx](http://www.economista.com.mx).

### **3.4. Conflictos por la apropiación del territorio y los bienes comunes**

La neoliberalización de la naturaleza implica la creación de derechos de propiedad sobre recursos que tradicionalmente han sido aprovechados colectivamente. Retomando la idea planteada desde la geografía crítica, que el espacio de las prácticas sociales es el lugar donde estalla la contradicción entre el valor de uso y el valor de cambio -es decir, entre la necesidad y el lucro-, en el presente apartado se analiza cómo son apropiados los recursos y espacios de uso común para integrarlos al circuito de acumulación del capitalismo financiero a través de la urbanización turística. Para analizar cómo se plasman las contradicciones o conflictos derivados de la comercialización y mercantilización del territorio, se ofrecen algunos ejemplos que muestran las formas de apropiación y privatización, así como algunas de las respuestas de los afectados ante el despojo, la exclusión y la desigualdad que reproduce el modelo de desarrollo. Para responder a la pregunta sobre las implicaciones socio ambientales que tiene la apropiación de los espacios y recursos de uso común para sostener una actividad que se sustenta principalmente de la especulación, se retoman los cuatro aspectos de la práctica espacial que propone Harvey (1990 y 2004) para explicar los procesos de acumulación por desposesión: 1) La apropiación del espacio; 2) El control del acceso a los recursos y al espacios de uso común; 3) Su dominio y 4) Las formas de producción del espacio turístico-inmobiliario. Se busca mostrar algunas de las contradicciones y fracturas más visibles que se producen en el espacio social, desde donde se pueden idear formas alternativas de desarrollo e impulsar la transformación social.

Para mostrar un panorama general de los conflictos socio ambientales en el territorio sudcaliforniano se ha recurrido a una amplia revisión de publicaciones realizadas en los medios informativos entre 2007 y 2014 que han sido complementadas con recorridos y entrevistas en campo realizadas entre 2008 y 2010.

Las relaciones de poder pueden leerse en los tipos de propiedad que se establecen: de la tierra y de los recursos naturales, así como en el significado que cobran éstas prácticas para los habitantes del lugar. Para Harvey, el núcleo del problema que plantea el uso y la apropiación de los espacios y recursos de uso común reside en el carácter privado de los derechos de propiedad y el poder que confiere este derecho de apropiarse del trabajo y del producto

colectivo de otros (Harvey, 2012). Para Blázquez y Murray los conflictos que resultan de estos procesos son "los síntomas de las enfermedades fisiológicas" que se encuentran enraizadas en la acumulación y expansión del capitalismo, y "la ordenación del territorio y el urbanismo son el lenguaje en el que se expresan muchas denuncias de las injusticias sociales y ambientales" (2010: 101).

De acuerdo al artículo 27 de la Constitución mexicana —y las leyes y reglamentos que de ahí se derivan, para regular el dominio, la protección, el acceso y uso de los espacios y recursos de uso común<sup>162</sup>—, las playas, los cauces de arroyo, los cuerpos de agua perenes o permanentes y los ecosistemas costeros que colindan con la ZFMT, son bienes nacionales de uso público. Corresponde a las instituciones de gobierno administrarlos y protegerlos en beneficio del interés público. Estas disposiciones pierden fuerza al volcar el desarrollo del territorio hacia turistización, afectando a la mayor parte de la población del estado, que vive en su mayoría en los centros de población a orilla del Golfo de California, cuyo bienestar y seguridad alimentaria depende del acceso a las playas y al mar.

### *3.4.1. La apropiación de la tierra*

En tan sólo diez años han pasado más de 50 mil hectáreas de la zona costera a formar parte de planes de urbanización turística y cientos de kilómetros de playas han sido cercados, fracturando el espacio habitado (tabla 8). Los terrenos con frente de playa se han convertido en el botín de la especulación inmobiliaria. "Baja California Sur está en venta, por medio de una supuesta 'operación hormiga' que come terreno a favor del capital extranjero, y empuja a la población de la entidad a convertirse en simples servidores de la inversión foránea (la cultura del jardinero, promovida por Fox)," relata un artículo publicado en La Jornada el 6 marzo, 2007<sup>163</sup>. Por su parte, el periodista Tulio Uribe informa en la revista La Tijereta sobre datos proporcionados por el Observatorio de Violencia Social y de Género de la Universidad Autónoma de Baja California Sur<sup>164</sup>: De 2005 a 2010, BCS ha ocupado los primeros lugares

---

<sup>162</sup> La Ley General de Bienes Nacionales (2004), La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente (1988) y la Ley de Aguas Nacionales (1992).

<sup>163</sup> Carlos Fernández-Vega, "Foco rojo en BCS por la venta de terrenos".

<sup>164</sup> Tulio Uribe, "Baja California Sur, segundo lugar nacional por delitos de despojo". La Tijereta, 13 de julio de

nacionales por delitos de despojo, reconocidos en la ley como delitos patrimoniales. En el año 2005 se ubicó en el segundo lugar nacional con cerca de 55.8 denuncias por despojo por cada 100 mil habitantes, mientras que el promedio nacional era de 19.7 por cada 100 mil habitantes<sup>165</sup>. Todo ello con la complicidad de funcionarios, notarios, jueces y ministerios públicos, "lo que ha propiciado que se esté perdiendo la certidumbre en la tenencia de la tierra y se ponga en duda la existencia de un estado de derecho, al decir de diputados federales", agrega el periodista<sup>166</sup>. No obstante, las demandas por el delito de despojo no se resuelven generalmente a favor de los habitantes del lugar. Inversionistas y especuladores han sido objeto de múltiples denuncias por falsificar documentos que legitiman sus derechos de propiedad frente a los poseionarios y ejidatarios que se encuentran indefensos ante el poder social que confiere el dinero a quienes pueden acceder vía legal o ilegal a un título de propiedad. "Aquí no hay certidumbre en la tenencia de la tierra y se encuentra 'roto' el estado de derecho", asegura en una entrevista a la revista Fortuna el senador Luis Coppola Joffroy (2006-2012) y hotelero de los Cabos<sup>167</sup>.

Entre 2005 y 2010, durante el auge inmobiliario, una empresa de seguridad privada llamada ERCO fue contratada en toda la porción sur del estado por inversionistas y empresarios para que en nombre de ellos, los "legítimos" dueños, tomaran y aseguraran el predio en disputa. El establecimiento de ERCO fue avalado entonces por la Subsecretaria de Seguridad Pública de BCS durante el periodo del gobernador perredista de Agúndez Montaña y debía regirse bajo los lineamientos de la Secretaria de Seguridad Pública Federal. Para contratar los servicios de seguridad, la parte contratante debía tener la documentación legal del predio en disputa, situación que no sucedía por estar en disputa la validez misma de los documentos exhibidos.

---

2010.

<sup>165</sup> De acuerdo a la investigación realizada, entre 2005 y 2008 las agencias del Ministerio Público de BCS atendieron 1,159 denuncias entre 2005 y 2008.

<sup>166</sup> "Mediante una solicitud de información pública a través del IFAI, (folio 2210300018709), el Sistema Nacional de Seguridad Pública reveló que en 2008 fueron sentenciadas cuatro personas por despojo y en 2009 se encontraban detenidas 12 por el mismo delito en cárceles estatales, lo que representa tan sólo el 0.8 por ciento del total de denuncias presentadas. Esto da una idea de la parcialidad y poca celeridad con que actúa la Procuraduría y el Tribunal Superior de Justicia", plantea Tulio Uribe en "Baja California Sur, segundo lugar nacional por delitos de despojo". La Tijereta, 13 de julio de 2010.

<sup>167</sup> Publicada el 23 de julio de 2008. Cabe recordar que el propio senador propuso en 2007 reformar el artículo 27 de la Constitución para eliminar la figura del Fideicomiso y permitir la compra directa de tierras en zonas costeras a los extranjeros.

La práctica común del grupo de seguridad privada era llegar en grupo de hasta de 50 o 100 personas a invadir un predio mientras las personas se encontraban fuera de su casa. Cercaban y se instalaban en la propiedad intimidando con su presencia a los habitantes del lugar. En algunos casos, como sucedió en la pequeña comunidad de Cabo Pulmo (Cabo del Este) y en La Playa (San José del Cabo), fueron demolidas las casas de quienes habitaban el predio. En Cabo Pulmo en nombre de la empresa Cragar Desarrollos (domiciliada en Phoenix, Arizona) y en el poblado La Playa por el Grupo Questro (desarrolladores de Puerto Los Cabos). Estas prácticas se generalizaron en toda la porción sur del estado, desde La Paz hasta Los Cabos. Decenas de terrenos cercados y vigilados por hombres armados, con cámaras y radios ocupaban el paisaje costero.

**Imagen 4**  
**Enfrentamiento entre el grupo ERCO y una familia**  
**en el poblado La Playa, San José del Cabo**



Fuente: Tribuna Los Cabos, 13 de marzo, 2010.

Aunque solamente la Procuraduría General de Justicia del Estado (PGJE) está facultada para asegurar un bien inmueble en disputa, el grupo ERCO actuaba por encima de la ley. La PGJE sólo intervenía cuando consideraba que los enfrentamientos se tornaban "graves", desalojando a ambas partes y asegurando el bien inmueble. Estos casos de invasiones fueron denunciados por activistas locales, principalmente en los medios informativos electrónicos y en artículos publicados por Contralínea, Fortuna, La Jornada y Proceso, acusando al grupo ERCO de actuar como policías y por encima de la ley. Las denuncias causaron que se cuestionara la impunidad del actuar de inversionistas y desarrolladores, y del grupo ERCO<sup>168</sup>. Cuando comenzaron a denunciarse en los medios varios de estos casos, cuestionando el actuar de la PGJE, ésta admitió que se estaba violentando el Estado de Derecho y tomó acciones<sup>169</sup>.

El proceso de regulación de la tenencia de la tierra que puso en marcha el Programa Nacional de Atención a Zonas con Litorales (2001) creó también conflictos entre los habitantes de algunas comunidades, como La Playa y FONATUR, quien se apoyó en la Comisión para la Regulación de la Tenencia de La Tierra (CORETT)<sup>170</sup> para regularizar la propiedad ejidal, comunal y privada en las zonas donde desarrollaban los CIP, como en el poblado La Playa, habitado originalmente por pescadores y ejidatarios. Una parte de los pobladores (ejidatarios y poseionarios) fueron reubicados en una nueva colonia llamada "El Rincón", mientras que la infraestructura de Puerto Los Cabos se ha colocado entre el mar y el pueblo, consumiendo para sí el paisaje marino.

Entre 2002 y 2010 FONATUR fue objeto de fuertes acusaciones en los medios informativos por las transacciones del suelo que realizaba en los CIP y por formar fideicomisos con los mismos operadores turísticos a quien convertía luego en sus socios. También se le acusaba de subsidiar a los inversionistas y desarrolladores ofreciéndoles las tierras que adquiría o expropiaba a precios muy bajos, para establecer reservas de tierra. También a CORETT se le acusaba de no actuar como dependencia pública al servicio de la sociedad, sino de actuar como una agencia de bienes raíces<sup>171</sup>.

---

<sup>168</sup> Entre 2005 y 2009 no se podía encontrar información acerca grupo ERCO. Actualmente se reguló su actividad y cuentan con un sitio web en construcción (<http://www.ercoseguridad.com>).

<sup>169</sup> Nota publicada en Tribuna Los Cabos, 9 diciembre 2009.

<sup>170</sup> Fundada en 1973 con el objetivo de impedir, regularizar y prevenir los asentamientos humanos irregulares por vía expropiatoria.

<sup>171</sup> Nota publicada en El Sudcaliforniano, el 6 de septiembre, 2005.

Una práctica común de los promotores turísticos-inmobiliarios para acceder a tierras ha sido el acercamiento a los pobladores de una comunidad para prometerles mejora urbana, progreso y participación en el proyecto con capacitaciones y buenos empleos. Un discurso que permitió conseguir el apoyo de la población y la compra de tierras. Ejemplo de ello es el pequeño poblado de pescadores La Ribera, en Cabo del Este. Los ejidatarios vendieron a los promotores del PTIP Cabo Riviera, 284 hectáreas a 3 dólares el metro cuadrado<sup>172</sup>. En una entrevista en campo, un ejidatario confesaba que los ejidatarios habían resuelto vender al precio que ofrecían los inversionistas por necesidad<sup>173</sup> y porque pensaban que el proyecto iba a beneficiar al pueblo con la creación de empleos, pero los empleos creados no son para la gente del pueblo, admitía.

Lo mismo sucedió en las comunidades El Sargento y La Ventana, de la Delegación de Los Planes (municipio de La Paz), donde los ejidatarios vendieron propiedades con la promesa de una inversión y desarrollo que no llegó. En la vecina comunidad de Agua Amarga los ejidatarios y doce familias se enfrentaron por años a presiones y conflictos legales por defender sus derechos ejidales y títulos de propiedad ante las empresas Punta Arena de La Ventana y Boca de la Salina que planeaban en la zona la construcción de un PTIP de 4000 hectáreas<sup>174</sup>. Aún reclamando las empresas que sus títulos de propiedad eran legítimos, presionaban a ejidatarios para que vendieran sus tierras a 3 pesos el metro cuadrado y a las 12 familias para que vendieran en 0.11 centavos de dólar. Finalmente las empresas ganaron los litigios consiguiendo escriturar 3,000 hectáreas y anunciaron la construcción del proyecto renombrado "Península de los Sueños"<sup>175</sup>.

A diferencia de los pobladores, que se han encontrado indefensos ante el poder del dinero, los inversionistas cuentan con el apoyo de las autoridades y la asesoría de despachos de abogados especializados en asuntos de bienes raíces y urbanizaciones.

---

<sup>172</sup> Información obtenida de entrevistas realizadas en la zona para el documental "Baja: All-Exclusive, 2010", Valiente et al.

<sup>173</sup> Los ejidatarios de La Ribera son adultos mayores que ya no pueden trabajar la tierra y de acuerdo al entrevistado varios de ellos estaban enfermos y necesitaban medicamentos que podrían comprar al vender la tierra.

<sup>174</sup> Revista Alternativa #71, "Ambientalismo y desarrollo, quién se beneficia?", edición digital publicada en 2008, p.1 y Tulio Uribe, "Inversionistas de Las Vegas, ofrecen a propietarios con frente de playa, pagarles a tres pesos el metro cuadrado", Revista la Tijereta #121, 2008.

<sup>175</sup> "Vuelve desarrollo turístico Península de los Sueños, ubicado en Punta Arenas", BCS noticias, 6 de marzo, 2015.

## Imagen 5

### Disputas por una propiedad de playa en Punta Arena de la Ventana



Fuente: Periódico ZETA, semana del 25 de noviembre al 1 de diciembre, 2011.

Una nueva propuesta gubernamental podría sorprender a ejidatarios. En una entrevista ofrecida a BCS noticias el 16 de junio 2014, el delegado de la Procuraduría Agraria en Baja California Sur, Eligio Soto López, explicó que con el fin de impulsar la inversión en la entidad, "los terrenos en poder de los núcleos ejidales podrán ser desincorporados a través de la creación de sociedades mercantiles". De acuerdo al delegado, actualmente son los ejidatarios dueños del 60 por ciento de las playas sudcalifornianas, y al estar la porción norte del estado en la mira de gobiernos y de la iniciativa privada se vuelve necesario establecer mecanismos legales para que las tierras dejen de ser dominio del ejido y pasen a formar parte de una sociedad mercantil en la que los ejidatarios podrán participar como accionistas.

El proceso de despojo y desterritorialización se hace también visible en la topografía con el cambio de nombres de los lugares. El Golfo de California se convierte en Mar de Cortés; Ensenada de Muertos en "Bay of Dreams"; La Playa en "Puerto Los Cabos", Nopoló y Liguí en "Loreto Bay"; Punta Arena de la Ventana en "Paraíso de la Ventana". Con ello se pierde la toponimia que guarda la historia de los lugares.

#### *3.4.2. La privatización de las playas y paisajes costeros*

El uso de las playas está ligado a prácticas culturales y a tradiciones relacionadas con el uso y la valoración del territorio. Son espacios necesarios para la pesca ribereña, que es el modo de vida y sustento de las poblaciones asentadas a lo largo de las costas. En las zonas urbanas son los principales espacios públicos recreativos, de descanso, de convivencia familiar y de la actividad turística. Como espacio y bien público el gobierno es responsable de su cuidado y administración, lo que se traduce generalmente en el cobro de rentas por el otorgamiento de concesiones de uso de la ZFMT. Comúnmente las playas han sido tratadas en BCS como un recurso de libre acceso, incentivando con ello su privatización al margen de la ley, mediante el cierre de los accesos y la instalación de guardias de seguridad privada que impiden el paso.

“Poco a poco, los gringos se están adueñando de nuestras playas. Ponen sus guardias privados y sus cercas de alambre para bloquearnos el paso. Hasta con satélite vigilan. Nos están quitando el mar”, relata un pescador a un periodista de la revista *Proceso*<sup>176</sup>. En BCS la pérdida de las playas provoca un sentimiento generalizado de despojo, desplazamiento y discriminación.

---

<sup>176</sup> Rodrigo Vera, "Welcome to Baja", publicado en *Proceso* 21 de abril, 2008.

## Imagen 6

### Uso tradicional de la playa El Tecolote, ciudad de La Paz



Foto tomada en julio 2008.

En 2008 pobladores de La Ribera formaron la Asociación Civil Pro Defensa de la Playa y el Bien Común de La Delegación La Ribera, para hacerle frente al proceso de despojo de sus playas ante el proyecto Cabo Riviera. En un comunicado de prensa publicado en 2008 para hacer público el conflicto, Mónica Macklis, expresó, "es una lucha del corazón. Es una vergüenza que tengamos que conformar un grupo para recibir respeto y derechos. Queremos que respeten nuestro espacio, del que dependemos para pescar y reunirnos"<sup>177</sup>. "Nosotros vivimos de la pesca y el acceso a las playas es parte de nuestra vida. ¿Qué va a pasar si nos quitan esto? Los que vivimos en La Ribera vamos a opinar y vamos a manifestarnos y luchar por la vía de la legalidad conforme a derecho, porque no queremos que suceda como en Los Cabos", manifestaba otro de los pescadores de La Ribera en el boletín de prensa. Ante los presuntos beneficios que traía el PTIP a la comunidad, expresaba el pescador Mario Leal,

---

<sup>177</sup> "Despojan a pescadores y vecinos del municipio de los cabos y al pueblo de baja california sur de sus playas. Hacen un llamado a autoridades federales, estatales y municipales para defender sus derechos". Enviado el 27 de abril, 2011 a distintos medios para su publicación.

presidente de una de las cinco cooperativas de pescadores, "no sabemos si simplemente están haciendo algo bonito para ellos en un pequeño círculo privado, o si nos quieren incluir. No han platicado con nosotros"<sup>178</sup>. Para los pobladores de La Ribera el proyecto no sólo atentaba contra sus derechos de uso de la playa, también había cometido un "ecocidio" al destruir las lagunas de la zona para construir la marina<sup>179</sup>.

Uno de los mecanismos legales de los que se han valido los promotores inmobiliarios para hacer uso exclusivo de las playas es la compra de concesiones de la ZFMT, que confiere el derecho de aprovechamiento productivo de la zona por 20 años consecutivos y prorrogables. A cambio, los concesionarios deben mantener las playas limpias y no obstaculizar el libre acceso a todas las personas. De no cumplirse estas disposiciones se les puede cancelar la concesión. Debido a que los usuarios de las playas no han aprendido a conservarlas limpias, los concesionarios argumentan que limitan el acceso para protegerlas. Para ello establecen frecuentemente a lo largo de varios kilómetros un único acceso, con estacionamiento alejado y horario restringido. De acuerdo a estudios realizados por la investigadora María Luisa Cabral Bowling (2008), el 90 por ciento de las playas en el municipio de Los Cabos y La Paz ya han sido concesionadas, principalmente a extranjeros<sup>180</sup>. Debido a que no hay mecanismos legales y de ordenamiento territorial que regulen el uso público de las playas de manera efectiva, ser propietarios de un predio con frente de playa y/o contar con una concesión se traduce en la posibilidad de limitar el acceso y hacer uso privado de ellas. Pero no sólo los promotores inmobiliarios procuran el uso exclusivo de las playas, también los nuevos residentes que compraron una propiedad en la playa y que desconocen las leyes mexicanas y su carácter público. En BCS son comunes las historias de personas que son ahuyentadas de las playas por estos nuevos residentes.

La privatización de las playas es también estimulada con la comercialización que realizan las nuevas urbanizaciones turísticas. "Tus propias dos millas de playas nadables", "frente de playa privado", "tu playa privada de retiro te espera"<sup>181</sup>, son uno de estos ejemplos.

---

<sup>178</sup> "Vecinos de La Ribera solicitan intervención del Gobernador por conflictos con desarrolladores", publicado en Tribuna Los Cabos, 30 de abril, 2009.

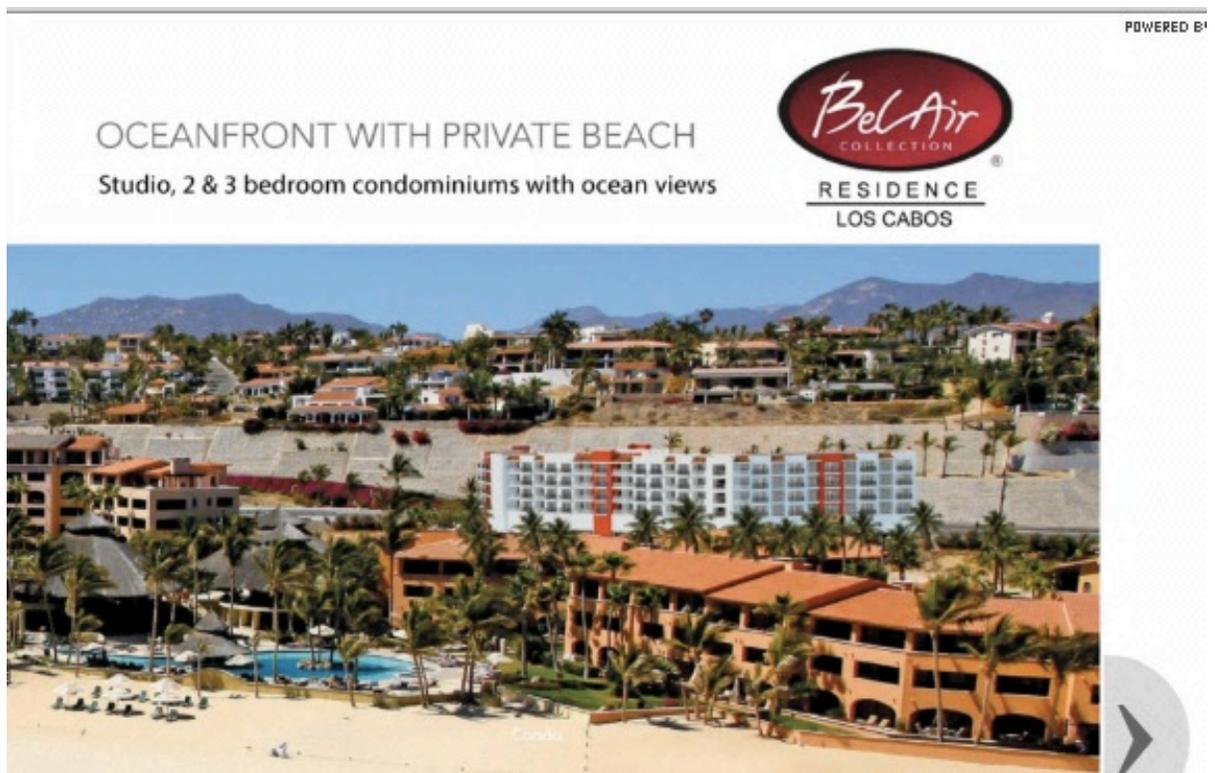
<sup>179</sup> "Denuncian ecocidio por desarrolladores turísticos en La Ribera", nota publicada en el Peninsular Digital, 8 de octubre, 2010.

<sup>180</sup> "Concesionadas a extranjeros, 90% de las playas de Baja California Sur", La Jornada, 31 de marzo, 2008.

<sup>181</sup> Publicidad traducida de sitios web que venden propiedades en BCS, consultados en octubre 2009.

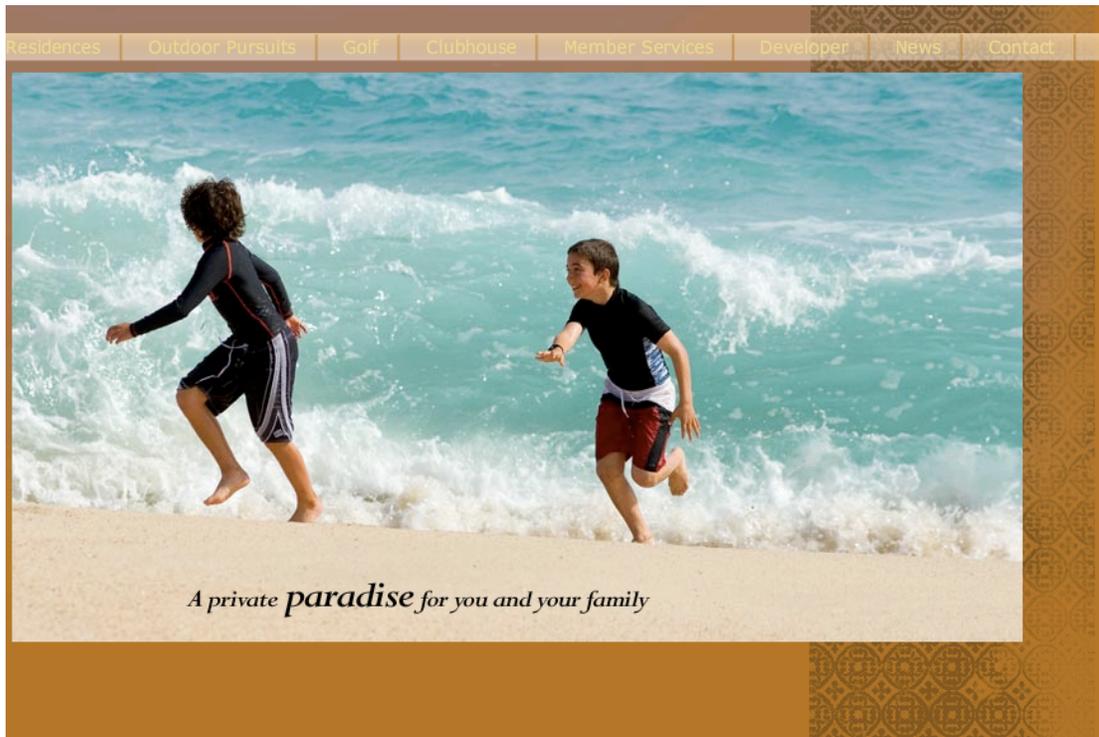
Las siguientes imágenes ilustran el lenguaje e imágenes que se utilizan para la venta de las playas como zonas de uso privado.

**Imagen 7**  
**Venta de playa privada para compradores de condominios**



<http://www.vrbo.com/> Fecha de consulta: octubre 2009.

## Imagen 8 Oferta de privacidad en un PTIP



<http://www.eldoradogolfandbeachclub.com>. Fecha de consulta: octubre 2009.  
(Actualmente es eslogan ha sido borrado del sitio web.)

"El asunto de las playas es sumamente delicado" advierte en una entrevista un extitular de FONATUR en Los Cabos, Fernando Rivera Álvarez, y agrega, "quieren playas privadas, no públicas. Sucede que cada día se cierran más playas porque ese es el modelo que escogieron y se explica por las grandes inversiones que están haciendo, si ellos tuvieran las playas abiertas no harían estas inversiones, pero debemos de tener claro que todas las negociaciones (con el gobierno) que han permitido esta situación se hacen en el centro, no aquí".<sup>182</sup> De las 42 playas identificadas entre Cabo San Lucas y San José del Cabo, sólo once tienen acceso y de éstas once, nueve tienen horario de visita y dos son arroyos<sup>183</sup>. En 2013, cuando se renovó la discusión en la Cámara de Diputados de la reforma al artículo 27 constitucional para permitir

<sup>182</sup> Extitular de FONATUR en el estado y actual coordinador del Grupo Los Madrugadores. Entrevista Revista Fortuna, "Despojo en Escalas Náuticas", 15 de marzo, 2008.

<sup>183</sup> Idem, en entrevista a PROFEPA. Información corroborada con un recorrido en campo realizado 2009 para el documental "Baja: All-Exclusive", Valiente, et al, 2010.

la compra directa de tierras por extranjeros en la zona restringida, hubo una reacción generalizada en BCS y el tema de la privatización de las playas volvió a ocupar los encabezados en los medios informativos. La propuesta fue presentada por el diputado priista Manlio Fabio Beltrones el dos de abril y fue aprobada por la Cámara de Diputados el 26 de abril del mismo año, turnándose al Senado, donde permanece sin respuesta. Ante estos hechos, tuvo lugar en la Bahía de La Paz una manifestación de kayaqueros el 14 de mayo 2013, para expresar en el espacio público el rechazo generalizado a la propuesta: "Los sudcalifornianos y personas que han adoptado como su tierra a BCS, hemos visto cómo las playas, que en nuestra niñez disfrutábamos con nuestros padres, han venido cerrando sus accesos. Los que vivimos en La Paz no queremos que conviertan nuestra ciudad en un Cabo San Lucas"<sup>184</sup>.

### *3.4.3. La crítica al modelo de desarrollo*

La discusión sobre los impactos socio ambientales de la urbanización turística en la zona costera ha conducido a profundizar las discusiones públicas acerca de la sustentabilidad del modelo de desarrollo y las implicaciones en la calidad de vida de los habitantes de BCS.

El mérito de los grupos ambientalistas en BCS es que han hecho de la lucha por la conservación de los ecosistemas costeros un eje central del debate político e institucional. Los científicos han aportado información importante acerca de la viabilidad ambiental, económica y social de los proyectos propuestos, cuestionando con ello la sustentabilidad del modelo de desarrollo. Mientras que los ciudadanos han contribuido con sus denuncias a informar acerca de los conflictos socio ambientales causados por la apropiación del espacio y recursos naturales.

Muchos habitantes de la media península han sido testigos del rápido crecimiento que experimentó Los Cabos en los últimos 30 años y aprendieron a leer en el espacio producido que el crecimiento urbano y económico no se traducen necesariamente en mejores condiciones de vida. En La Paz y Loreto hay resistencia por imitar el modelo de desarrollo de Los Cabos. Inconformidades y preocupaciones que fueron ampliamente documentadas por los medios informativos durante el auge inmobiliario, 2004-2009.

---

<sup>184</sup> Entrevista a ciudadana en publicada en Octavo Día, el 14 de mayo 2013.

Las primeras críticas al modelo de desarrollo promovido por FONATUR que surgieron fueron publicadas por las organizaciones ambientalistas de la región del noroeste, como resultado de los estudios técnicos del proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés. En 2002 la Alianza para la Sustentabilidad del Noroeste Costero (ALCOSTA) una alianza de 21 organizaciones de la sociedad civil, difundió un estudio titulado, "Escalera Náutica del Mar de Cortés: Reorientación hacia la Sustentabilidad". En los resultados expresa el documento, "en cuanto a lo ambiental, el proyecto —en sus términos actuales— pudiera convertirse en una seria amenaza para la riqueza biológica de la región, opinión y preocupación fundada que es compartida por científicos, ambientalistas y abogados de derecho ambiental del país. El proyecto desatiende la fragilidad del Mar de Cortés y de la Península de Baja California, desarrollando infraestructura en hábitats críticos y en ecosistemas de alta productividad natural, base de la economía tradicional de la región" (2002: 1). Posteriormente, en 2005, en un estudio más detallado que analizaba los impactos que estaba teniendo el desarrollo en las escalas náuticas y los CIP de FONATUR, analizaron los riesgos ambientales, sociales y económicos que significaba admitir un modelo de desarrollo estacional, altamente demandante de recursos, privatizador y especulativo. Un estudio realizado en 2011 por el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), para analizar la viabilidad y competitividad del proyecto Escalera Náutica Mar de Cortés recomendaba que "el verdadero potencial competitivo de la región aún no ha sido ampliamente descubierto y mucho menos desarrollado. La estandarización de desarrollos no debiera ser la estrategia de mercado de la región ni la forma de desarrollo" (IMCO, 2011: 23)<sup>185</sup>.

Los conflictos socio ambientales que ha causado la urbanización turística generó a lo largo del territorio movilizaciones y acciones colectivas en defensa de lo que se estaba perdiendo. En la defensa de "lo nuestro" éstos movimientos sociales, aunque incipientes, esporádicos y pequeños, han logrado colocar el conflicto en el espacio público, cuestionando con ello al poder dominante y los supuestos beneficios de un modelo de desarrollo que prometía "progreso" a la región. Junto con la información aportada por científicos y organizaciones de

---

<sup>185</sup> El resumen ejecutivo se puede consultar en:  
[http://imco.org.mx/wp-content/uploads/2007/11/resumen\\_ejecutivo.pdf](http://imco.org.mx/wp-content/uploads/2007/11/resumen_ejecutivo.pdf)

la sociedad civil (OSC), las denuncias y acciones colectivas ciudadanas han logrado incidir en las políticas públicas y han logrado cierta regulación de la urbanización turística.

Uno de estos ejemplos fue la defensa de la Bahía Balandra (La Paz), ante los planes de construir un PTIP que urbanizaría una de las más bellas y preciadas playas de la zona, la playa emblemática de La Paz. Una movilización que inició de manera incipiente en 2004 y se masificó entre 2007 y 2009, logró que se establecieran 2,512 hectáreas como ANP en 2012 y se lograra así liberar la zona de amenazas.

Otro caso representativo es la defensa del Cabo Pulmo ante el PTIP Cabo Cortés, renombrado Cabo Dorado cuando cambió de inversionistas. Una movilización sin precedentes, liderada por OSC nacionales e internacionales que ha mantenido durante cinco años la atención de los medios informativos internacionales, defendiendo la reserva marina y la calidad de vida de la población cabo pulmeña que se ha convertido en un ejemplo exitoso de conservación marina a nivel internacional. El resultado de esta movilización ha sido la negación de la manifestación de impacto ambiental<sup>186</sup>. También la conservación del acceso y uso público de la playa Palmilla, donde se encuentra el PTIP Palmilla Resort. Logro de los pobladores de la zona, pescadores y empresarios hoteleros locales que supieron organizarse y defender el espacio público, que consiguieron conservar el uso público de la playa y detener los planes de modificar el perfil de la playa para extender unos lotes residenciales.

Estos logros ciudadanos han fortalecido a la sociedad y han creado oposición entre funcionarios públicos, promotores turísticos e inmobiliarios y las OSC, acusando los primeros a los ambientalistas de detener el desarrollo y representar intereses ocultos. Así por ejemplo, en 2011, tras el embargo del proyecto Paraíso del Mar por el banco HSBC México, el promotor del proyecto culpaba a los ambientalistas, a la SEMARNAT y a PROFEPA por generar incertidumbre sobre el proyecto con sus denuncias y acciones legales "soportadas en mentiras".<sup>187</sup> En cuanto a la cancelación del proyecto Cabo Cortés, hoy Cabo Dorado (en Cabo Pulmo), en 2010 el titular de la Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico, Jorge Vale

---

<sup>186</sup> Se puede consultar la historia en el sitio web de la alianza de organizaciones para la conservación de Cabo Pulmo en [www.cabopulmovivo.org](http://www.cabopulmovivo.org).

<sup>187</sup> Entrevista a Luis Cano, promotor de Paraíso del Mar, "Alegatos ambientalistas ahuyentan inversión en Paraíso del Mar", publicado en [ejecutivosbcs.com](http://ejecutivosbcs.com) el 11 de septiembre, 2011

Sánchez<sup>188</sup>, acusaba que “éstos grupos minoritarios que amparados en el discurso de la conservación y la defensa del medio ambiente que buscan a toda costa y a cualquier costo frenar todo proyecto turístico que se pretende desarrollar en nuestras costas”<sup>189</sup>.

Isaías González, electo senador del PRI en 2012 y líder de la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos (CROC) en BCS, ha apoyado en los últimos dos años la realización del megaproyecto Cabo Dorado en las inmediaciones de Cabo Pulmo, formando una red de apoyo con los trabajadores de la CROC al promover la creación de empleos. Tras la negación de la manifestación de impacto ambiental en mayo 2014, declaró González ante los medios informativos que “resulta inadmisibles que grupos ambientalistas obstaculicen el desarrollo económico de nuestras regiones, por lo que todos los sectores productivos de la entidad deben encabezar un amplio frente en favor de un desarrollo económico sustentable que proteja nuestro medio ambiente”.<sup>190</sup>

En este debate los Ayuntamientos se encuentran presionados entre las dos partes, entre la necesidad de inversiones y crecimiento, y la obligación de atender con servicios públicos el crecimiento demográfico. No brindar los servicios que la población requiere se traduce en problemas ambientales, de salud y seguridad pública. Por un lado el gobierno federal y estatal invierten en infraestructura que incentiva la inversión extranjera directa, y por otro, los municipios no se dan abasto para atender las necesidades del crecimiento demográfico. En este proceso la mayor oferta que recibe la población es la creación de empleos. En cuanto a la urbanización turística se trata de empleos principalmente en la construcción, que son temporales y dependientes de una urbanización continua que el territorio no puede sostener, por la escasez de agua y por la fragilidad de sus ecosistemas.

Las numerosas movilizaciones ciudadanas y de las OSC, aunque esporádicas y pequeñas —a excepción de la defensa de Balandra y Cabo Pulmo que fueron lideradas por OSC locales y foráneas—, tienen gran relevancia porque fueron numerosas y al extenderse en toda la zona costera han sido una muestra de un conflicto generalizado y de las contradicciones de la producción del espacio exclusivo que se está produciendo. Se trata de respuestas ciudadanas

---

<sup>188</sup> Ex-rector de la Universidad Autónoma de Baja California Sur durante el periodo del gobierno de Narcizo Agúndez Montaña (2007-2011).

<sup>189</sup> "Gobierno del Estado vs Ambientalistas que se oponen a Cabo Cortés", publicado en Noticabos, 29 de agosto 2010.

<sup>190</sup> Entrevista al senador Isaías González, "Es inadmisibles que ambientalistas obstaculicen el desarrollo", BCS noticias, 20 de noviembre, 2014.

ante distintos conflictos provocados por una forma de explotación extensiva que consume territorio y transforma el espacio. Su forma de explotación es difícil de disociar del turismo. En la siguiente tabla se muestran algunas de estas movilizaciones y casos de defensa. Respecto a la defensa de la propiedad de la tierra se abordan sólo los casos en el que el proceso de privatización ha involucrado a un grupo de propietarios o ejidatarios que se han organizado para la defensa de sus propiedades. Hay casos que no se mencionan en la presente tabla porque se carece de información para completar los datos expuestos.

**Tabla 11**  
**Conflictos y movilizaciones ante la apropiación de la tierra y los recursos de uso común proyectos de urbanización turística**

CONFLICTO O MOVILIZACIÓN SOCIAL	LUGAR	ACTORES QUE SE MOVILIZAN	AÑO	RESUELTO O NO RESUELTO A FAVOR DE LA COLECTIVIDAD
Defensa de <b>ecosistema</b> de El Mogote y crítica al modelo de desarrollo.	La Paz	Pobladores y OSC locales y nacionales.	2004 - 2009	X
Defensa de la <b>playa, paisaje y ecosistema</b> de Bahía Balandra ante un PTIP.	La Paz	Población de La Paz y OSC locales.	2004 - 2011	√
Uso público y defensa de <b>playa</b> Palmilla.	San José del Cabo	Pobladores, pescadores y OSC.	2007 - 2010	√
Defensa de la propiedad de las <b>tierras</b> .	Cabo Pulmo	Pobladores con apoyo de OSC locales	2007	√
Defensa del <b>Parque Marino Cabo Pulmo</b> .	Cabo Pulmo	Pobladores, OSC locales, nacionales e internacionales.	2009 - 2014	√
Defensa del uso público de la <b>playa</b> en La Ribera y del <b>ecosistema</b> costero.	La Ribera (Cabo del Este)	Pescadores y pobladores.	2007 - 2013	parcialmente
Defensa del uso público de las <b>playas</b> Punta Arena, Cueva de León y Ensenada de Muertos.	San Juan de Los Planes (La Paz)	Pescadores y ejidatarios.	2007-2009	√
Defensa de la propiedad de las <b>tierras</b> y conflictos por la apropiación del <b>agua</b> por el PTIP <i>Bay of Dreams</i> .	San Juan de Los Planes (La Paz)	Ejidatarios y propietarios locales.	2007-2014	X
Defensa de uso público de la <b>playa</b> El Caimancito.	La Paz	Pobladores de La Paz	2013	√
Defensa de propiedad de las <b>tierras</b> ejidales.	La Purísima	Ejidatarios	2007-2015	X
Defensa de la propiedad de <b>tierras</b> .	Santa Catalina (Cabo del Este)	Posesionarios con apoyo de OSC local	2008-2009	parcialmente
Defensa del <b>agua</b> y regulación del <b>crecimiento</b>	Loreto	OSC locales y nacionales	2005-2009	parcialmente

<b>demográfico</b> ante el PTIP <i>Loreto Bay.</i>				
Defensa del <b>Estero San José</b> y del <b>agua</b> ante el PTIP Puerto Los Cabos.	San José del Cabo	OSC locales, nacionales e internacionales.	2006-2008	X
Defensa del uso público de la <b>playa</b> en poblado La Playa.	La Playa, San José del Cabo.	Pobladores y pescadores de la localidad.	2008-2009	√
Defensa de la propiedad de la <b>tierra</b> en poblado La Playa.	La Playa, San José del Cabo.	Ejidatarios y poseionarios.	2006-2012	parcialmente
Defensa de acceso público de la <b>playa</b> en el fraccionamiento turístico de Nopoló.	Puerto Escondido, Nopoló (Loreto)	pobladores de Loreto y colonos de Nopoló.	2009-2015	X
Defensa de acceso a la <b>playa</b> y del Faro Viejo como <b>patrimonio histórico</b> .	Cabo Falso, Cabo San Lucas.	Pobladores de Cabo San Lucas y OSC locales	2007-2010	X
Defensa de acceso a la <b>playa</b> Ensenada Blanca.	Loreto	Pobladores de Loreto	2013-2015	X
Defensa de la <b>carretera costera panorámica</b> entre Cabo San Lucas y San José del Cabo ante intento de promotores inmobiliarios de privatizarla y construir una nueva fuera del corredor costero.	Los Cabos	Pobladores, OSC locales, colegio de ingenieros, arquitectos, de contadores, de abogados, de mujeres empresariales.	2007-2015	X
Defensa de acceso y uso público de las <b>playas</b> Santa María y Las Viudas.	Cabo San Lucas	Pobladores y OSC local.	2008-2009	√
Denuncia ante la Comisión para la Cooperación ambiental por "Incumplimiento de México de la legislación ambiental por autorizar mega resorts en el Golfo de California"	Región del Noroeste de México.	OSC y ONG locales e internacionales.	2013-2015	en proceso

Fuente: Elaboración propia.

La experiencia del auge inmobiliario y los conflictos socio ambientales han enseñado a muchos pobladores a dudar respecto a los beneficios de este modelo de desarrollo, lo que se ha traducido en una reivindicación y revaloración del territorio, tanto para los antiguos como para los nuevos habitantes. Los casos que se han revisado en el presente estudio son sólo algunos ejemplos de una situación generalizada durante el auge inmobiliario.

## **Reflexiones finales**

Para que se reactive la urbanización turística en BCS debe de haber otro auge inmobiliario que deberíamos poder observarlo primeramente en los Estados Unidos, porque ahí están los principales compradores de la vivienda turística en BCS. Para ello es necesario que se creen nuevos instrumentos financieros y esto sucederá si se vuelve a desregular la actuación de las intermediarias financieras no bancarias en Estados Unidos y México. La crisis de 2007-2008 permitió por lo pronto depurar el mercado inmobiliario y regular en cierta medida la expansión del crédito y la titularización de la deuda hipotecaria, condiciones que empujaron hacia la expansión del mercado de la vivienda turística en BCS.

Lo planes maestros de los PTIP proponen un desarrollo de cinco fases en 10 o 50 años, pero tras la crisis de 2007-2008 la mayoría se quedaron en la primera y segunda fase, lo que duró el auge inmobiliario. Fase que les permitió a los inversionistas parcelar y vender. Qué tanto vendieron es un estudio pendiente.

Se crearon planes maestros con grandes contradicciones que si se evalúan como parte de todo el crecimiento planeado, son imposibles de realizar en términos de crecimiento demográfico y consumo de agua, al menos sin resultar en fuertes implicaciones socio ambientales y resistencia social. Por tanto, se puede argumentar que en buena medida, la mayoría de los planes maestros caen en la exageración en tanto que sirve para crear expectativas de crecimiento y darle un valor agregado al suelo. Los datos proporcionados por los planes maestros de los PTIP son confusos. Los montos de inversión y el número de empleos que se presumen son potenciales, no reales.

Los instrumentos políticos y las estrategias publicitarias y de comunicaciones que se organizaron desde el siglo XXI se orientaron hacia el ordenamiento del territorio y la articulación de la inversión extranjera directa esencialmente en función del mercado de la vivienda turística, no del turismo. Y como se vio, éstas no representan un ingreso turístico regulado. Se invirtió una fortuna de recursos públicos para preparar el terreno para un proyecto que generó ganancias millonarias a un reducido grupo de actores, especialmente del sector financiero y de bienes raíces.

La actividad turística-hotelera genera el doble de volumen de negocio y crea más empleos a largo plazo, pero a diferencia de la actividad inmobiliaria, sus tiempos de amortización son más lentos. Para obtener ganancias con la venta del suelo no se necesita invertir grandes cantidades de dinero como en la construcción de infraestructura turística y residencial. A las empresas estrictamente turísticas y hoteleras no les conviene competir con el desarrollo de vivienda turística. ¿Por qué habrían entonces de invertir en BCS para diversificar la oferta turística si no pueden ser competitivos frente a la urbanización turística? Los millones que se invirtieron del erario para atraer inversiones pudieron haberse invertido en desarrollar realmente una oferta e infraestructura turística y en la mejora de las condiciones de vida de la población local a partir de la planeación participativa y la implementación de proyectos locales de genuino desarrollo.

El crecimiento experimentado en enclaves turísticos residenciales como Los Cabos están basados en las expectativas de crecimiento y oportunidades de negocio que ofrecen, no en el desarrollo de las capacidades y el bienestar de su comunidad de habitantes. Las nuevas urbanizaciones crean espacios de uso común pero de uso exclusivo para la comunidad de nuevos habitantes. Es decir, se crean nuevas comunidades a costa de las que ya existen. Los PTIP defienden criterios ambientales porque hay un mercado de compradores que buscan espacios naturales y la convivencia con la naturaleza. Los promotores de los PTIP critican a los ambientalistas por defender criterios conservacionistas con "fines ocultos", cuando la conservación que ellos promueven es verdaderamente elitista. Se publicita el territorio como espacio virgen y tierra de oportunidades para descubrirla y conquistarla, como si se tratara de un territorio deshabitado y carente de historia. El valor final del suelo se lo da el comprador, quien poco sabe de la historia de lugar y los conflictos que provoca la urbanización turística. Valor que está determinado por el conjunto al que pertenece y ese conjunto —el lugar como hábitat y espacio natural— es el resultado de sus cualidades geográficas y de una construcción de la colectividad.

El modelo de desarrollo que promueve la urbanización turística devora cualquier otra alternativa de crecimiento económico, al apropiarse de casi toda la zona costera de la porción sur del estado y de los recursos de uso común que son indispensables para la vida y el

bienestar de los habitantes, creando una profunda desigualdad y fragmentación social. El enfoque turístico-inmobiliario produce crecimiento en las zonas costeras en detrimento de todo lo demás. Los centros urbanos se vuelven la periferia de la zona costera. Las contradicciones de la producción de estos espacios urbanos se hace más visible en la apropiación de las playas, porque es el espacio de todos, donde la desigualdad, exclusión y discriminación se generaliza. De acuerdo a Harvey (2012) las contradicciones son los espacios sociales donde se crean las fracturas desde donde sucede el cambio social, y ese es visible en la reconquista del espacio. Las pequeñas luchas ciudadanas en BCS son un llamado a la reconquista del espacio y permiten una resignificarlo; en algunos casos, como se precisó, esto ha sido exitoso.

La apropiación privada de los bienes comunes destruye el vínculo entre la colectividad, la herencia colectiva y las formas no lucrativas de solidaridad social, y con ello finalmente perdemos todos (Harvey, 2012). Las discusiones en torno a los criterios socio ambientales que deben regular el crecimiento, han conducido a cuestionar el modelo de desarrollo basado en la producción del espacio turístico-inmobiliario que causa una profunda desigualdad social y la devastación del entorno natural. Cuestionar el modelo de desarrollo es el punto de partida para encontrar alternativas al modelo de desarrollo basado en la turistización, pero no es suficiente. Frecuentemente se acusa a los actores críticos de la urbanización turística (OSC y académicos) de oponerse al desarrollo porque no hay una sola propuesta alternativa al modelo de desarrollo basado en la turistización del territorio. Lo que hay son varias propuestas que sugieren la diversificación productiva, incluyendo la diversificación de la oferta turística. Sin embargo, mientras no logre regularse la actividad turística-inmobiliaria, la diversificación productiva se verá constantemente confrontada con la homogenización que impone la urbanización turística como modelo único de desarrollo.

El problema que representa regular y ordenar la producción del espacio turístico-inmobiliario es que se trata de una actividad inmobiliaria que se esconde detrás del turismo. Al igual que ha sucedido en las islas Baleares, como lo exponen Blázquez y Murray (2010), se delega la responsabilidad al turismo, desde donde no pueden encontrarse soluciones. Al tratarse de una actividad inmobiliaria que se sostiene principalmente por la participación del capital financiero, para regular el crecimiento costero y dar apertura a una mayor diversificación

productiva deben encontrarse mecanismos para limitar la intervención de los actores financieros en el territorio. La crisis inmobiliaria mostró que al cortarse los flujos financieros se contuvo la venta de propiedades de playa y los planes de urbanización turística. Con ello se moderó también la especulación inmobiliaria y se abrió la oportunidad de mirar hacia el fortalecimiento de otros sectores productivos, oportunidad que no ha sido suficientemente aprovechada.

## IV.

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El mercado inmobiliario es un medio privilegiado para la intermediación y la especulación financiera. BCS le ha apostado a un modelo de desarrollo costero orientado hacia un crecimiento económico que es riesgoso para la economía local por la participación predominante del sector financiero y la consecuente integración de la región a los ciclos del mercado inmobiliario de la vivienda turística, que tiene costos sociales y ambientales muy altos y beneficios escasos o coyunturales.

La realización de un total de 56 PTIP con dimensiones entre 150 y 4,000 hectáreas tendría costos sociales y ambientales que terminarían repercutiendo en su propio sostenimiento. Hay mucho espacio sin urbanizar en BCS, pero los recursos naturales de los que depende una urbanización costera de la dimensión que se propone se sostiene en recursos naturales finitos (agua y playas) y no renovables (el paisaje natural). Además, el consumo creciente de energía comprometería a la región pues BCS no produce energía, toda la importa de otras regiones de México.

A continuación, a fin de aportar elementos a las discusiones acerca de las necesidades de regular y ordenar el crecimiento costero y contribuir al diálogo acerca de las visiones que deben dirigir el modelo de desarrollo costero en BCS, se presentan una serie de conclusiones y recomendaciones de acuerdo a los resultados de la investigación realizada. Las recomendaciones propuestas se basan en un análisis crítico y son propuestas orientadas principalmente a la regulación de la especulación inmobiliaria. Se está consciente que los cambios propuestos tienen implicaciones en la política económica mexicana orientada a generar inversión extranjera directa (IED) y que por lo tanto se trata de un problema estructural que plantea grandes retos.

#### 4.1. Conclusiones

El crecimiento costero promovido en BCS es principalmente inmobiliario, no turístico. Como resultado, se ha parcelado la mayor parte de la porción sur del territorio y durante el auge

inmobiliario (2004-2009) se alcanzó el índice más alto de crecimiento demográfico en el país. Al refugiarse el desarrollo del negocio inmobiliario en el turismo se ha creado confusión entre lo que es turismo, lo que es negocio inmobiliario y exceso especulativo. Se ha promovido el crecimiento de una actividad difícil de regular porque se esconde detrás del turismo y se delega al turismo la solución desde donde no pueden encontrarse.

El crecimiento que proponen generar los PTIP son la principal fuente para la especulación del suelo en la zona costera.

Al ser evaluados los PTIP (detonadores del crecimiento costero) como proyectos turísticos, se evalúa el crecimiento urbano como un efecto secundario del desarrollo turístico cuando en realidad no lo es. Se delega entonces a los ayuntamientos la responsabilidad de atender las necesidades del crecimiento demográfico cuando son los PTIP los que esencialmente generan ese crecimiento. El componente turístico de estas urbanizaciones les confiere además el privilegio de crearse como comunidades privadas y las acredita como proyectos de desarrollo, como lo demuestra el discurso que utilizan sus promotores en las MIA.

El análisis de cómo se produce el espacio turístico-inmobiliario, especialmente los PTIP, permite hacer una lectura de la apertura geográfica hacia el capital financiero y de la participación predominante de éste sector en la economía local. Esto contribuye a la vez a comprender la dimensión del riesgo que implica apostarle a un modelo de desarrollo que se sostiene en una actividad financiera cíclica, inestable, escasamente regulada, basada en probabilidades de cálculo financiero y de oportunidades de ganancia con el suelo que tiene un valor turístico.

El monto de inversiones y empleos que proponen crear los PTIP legitiman sus planes de desarrollo, puesto que son los principales argumentos que usan los promotores inmobiliarios y los servidores públicos para promover su realización. Las millonarias inversiones y los miles de empleos prometidos son probabilidades a 10 ó 50 años, no son cifras reales. En la mayoría de los casos, como se ha demostrado, es poco probable que lleguen a realizarse los planes maestros en sus cinco fases. En parte porque los ciclos inmobiliarios son muy cortos y también

porque el principal negocio está en la comercialización del suelo. Entonces ¿cuáles son los beneficios reales que generan?

Grandes cantidades de capital ficticio han afluído a la financiación de proyectos de urbanización turística, pero solo una pequeña porción de esos capitales se ha traducido en la construcción de esos proyectos, ofreciendo con ello algunos empleos, pero en su mayoría temporales. El avance en la realización de tan sólo 14 PTIP (3 de ellos detenidos) de un total de 56 es una muestra de ello.

La intermediación financiera no bancaria es más riesgosa que la intermediación financiera bancaria, que depende de un balance entre solvencia y liquidez para otorgar créditos, viéndose obligada a controlar su flujo de capitales, lo cual limita relativamente la especulación.

Al secarse las fuentes de financiamiento para el mercado de la vivienda turística tras la crisis inmobiliaria se depuró el mercado inmobiliario. Sólo se realizaron las urbanizaciones que tenían acceso a fuentes de financiamiento más estables. Tras la crisis la banca ha financiado la mayor parte de los créditos hipotecarios para la vivienda turística en BCS y eso ha permitido contener los planes de urbanización turística y la especulación del suelo. Esto demuestra que limitar la intermediación financiera no bancaria regula la especulación y el crecimiento costero por lo que se puede afirmar que tal limitación o control es más sano para la economía nacional y local.

Es importante recalcar que los cálculos financieros que orientan las inversiones en el sector turístico-inmobiliario en BCS tienen como prioridad la obtención de ganancias financieras, no generar el desarrollo de las comunidades. La urbanización turística parece estar repleta de valor, pero en términos prácticos no es un valor funcional a la economía local y nacional, porque se trata de un valor acaparado principalmente en la intermediación financiera y en la comercialización del suelo, realizadas ambas mayoritariamente por agentes foráneos. Por lo tanto, la mayor parte de las ganancias no se quedan en el territorio ni su gente.

Finalmente, resulta irónico que al permitir la apropiación de recursos de uso común no sólo se afecta al conjunto de la sociedad, sino también a las empresas motivadas en desarrollar productos realmente turísticos.

El territorio costero se ha convertido en una mercancía que se vende fuera del país y es por ello que los principales actores que lucran con el suelo y los activos turísticos del territorio permanecen invisibles. La diversidad de actores que son responsables de los efectos socio-ambientales que crean las urbanizaciones turísticas se refugian en las sociedades anónimas y de capital variable que crean. Es necesario conocer la diversidad de actores que articulan el mercado turístico-inmobiliario, porque mientras permanezcan invisibles, todo esfuerzo por regular la actividad será limitado. No se sabe ante qué nos encontramos y los actos ilegales permanecen impunes porque no se sabe contra quién actuar.

El Proyecto Mar de Cortés, originalmente Escalera Náutica Mar de Cortés, ha sido un esquema facilitador de proyectos de urbanización turística, orientado a aprovechar el mercado de los *baby boomers* y la expansión del crédito hipotecario en los Estados Unidos para crear un mercado inmobiliario en BCS y el Noroeste mexicano. FONATUR y SECTUR, responsables de promover el desarrollo del turismo, se convirtieron en facilitadoras y promotoras de los PTIP. Se invirtieron así millonarios recursos del erario para crear un destino de inversiones inmobiliarias incentivadas por la valoración turística del territorio, no en el turismo. Actualmente se cuestiona la viabilidad financiera de FONATUR, que no ha podido pagar la cuantiosa deuda contraída entre 2000 y 2009, lo que es una muestra del fracaso del modelo de desarrollo que impulsó; por lo menos para las finanzas públicas, los territorios concretos y su gente.

Considerando lo anterior, es de suma importancia cuestionar los beneficios reales que aporta el modelo de urbanización turística a BCS. La especulación hace daño al conjunto de la sociedad porque crea expectativas de crecimiento que producen aceleraciones productivas muy cortas. Se termina creando un círculo vicioso caracterizado por un crecimiento demográfico que se vuelve dependiente de los ciclos inmobiliarios para acceder a fuentes de empleo y de ayuntamientos que, al no poder dotar de servicios básicos a una población creciente, se hacen dependientes de la iniciativa privada para proveer esos servicios. Eso puede conducir, tanto a la privatización de los servicios públicos (con consecuencias asimétricas en torno al acceso y

usufructo de servicios públicos, incluyendo aquel como el del agua que se considera derecho humano), como a la homogenización de las actividades productivas articuladas alrededor de los ciclos de crecimiento inmobiliario.

Para realizarse y poder operar, los 56 PTIP propuestos entre 2001 y 2015, necesitarían consumir el triple del agua que consume actualmente la población de BCS. Los habitantes de BCS tienen acceso limitado al agua, por lo tanto, antes de planear tantas nuevas urbanizaciones que requieren cada una un elevado consumo de agua, deben verse satisfechas las necesidades de los habitantes actuales. Varias de estas urbanizaciones han obtenido concesiones para el uso de agua de pozo, mientras que para abastecer a la población local se propone instalar plantas desaladoras, como sucede en Cabo San Lucas y como se planea en La Paz.

Lo que distingue el proceso de urbanización turística en BCS de otros destinos de *resort living* es su carácter expansivo y privatizador, que es posible por las condiciones geográficas y demográficas de la región. Los planes de ordenamiento territorial en BCS favorecen el crecimiento de baja densidad. Por lo tanto, para que los PTIP sean rentables para los promotores inmobiliarios, tienen que ser expansivos y para poder ser expansivos y comercializar las propiedades con un valor agregado necesitan ofrecer el uso exclusivo de las playas e instalar infraestructura, como campos de golf. Para que las unidades inmobiliarias puedan comercializarse, realizarse y mantenerse dependen entonces de un alto consumo de agua y de territorio que es un bien común, un espacio público.

En la mayoría de los casos, los PTIP no llegan a construir la oferta hotelera que proponen porque a excepción de la región de Los Cabos no existen en el estado las condiciones para generar tantas inversiones en el sector turístico-hotelerero.

La urbanización costera que se sostiene en la producción de vivienda turística consume más recursos y deja menos beneficios a la economía local que la actividad turística-hotelerera. El turismo puede generar también fuertes impactos sociales y ambientales, pero al ser una actividad localizada en unidades productivas es más fácil de regular y de mejorar. Sin embargo, para los inversionistas y promotores inmobiliarios resulta más lucrativo crear planes maestros para vender el suelo que operar y mantener hoteles. Si los empresarios turísticos y

hoteleros tienen que competir con los desarrolladores inmobiliarios y con una amplia oferta de vivienda turística ¿por qué habrían de invertir en BCS?

Lo más probable es que sin playas no habrían urbanizaciones turísticas en BCS. Por lo tanto las playas son el recurso que más debe de cuidarse. Su calidad ambiental y los paisajes costeros son el principal atractivo turístico de BCS. Su acaparamiento limita el aprovechamiento colectivo y la diversificación turística. A lo largo de la historia éstos lugares se han mantenido como espacios de uso colectivo porque no se concebían como espacios lucrativos. Se conservaron como un recurso de libre acceso y eso ha facilitado su apropiación para el lucro personal. Las playas son un espacio y recurso de uso común y deben de ser manejadas como tal, para el bien común, no como un recurso de libre acceso que puede ser apropiado porque es de todos y de nadie a la vez.

Los promotores inmobiliarios promocionan el territorio como un lugar por descubrirse y habitar, como si se tratara de un territorio deshabitado y carente de historia. Se vende la naturaleza del lugar pero no se valora el lugar como hábitat. El poblamiento de BCS se ha caracterizado a lo largo de su historia por ser de baja densidad porque las condiciones geográficas y naturales así lo han exigido. Su bajo poblamiento no significa que el espacio geográfico esté deshabitado o desaprovechado. Tradicionalmente las poblaciones a lo largo de la zona costera se han mantenido principalmente de la actividad del rancho y de la pesca ribereña, y para ello se ha utilizado el territorio costero como un espacio abierto al libre tránsito de ganado y personas.

Los PTIP y demás urbanizaciones turísticas menores proponen crear comunidades "verdes" y "sustentables" basándose en criterios ambientales para una conservación elitista que hace del disfrute de los paisajes naturales un producto exclusivo para quienes pueden pagar su alto costo, y de la desalación la moneda de cambio para resolver los problemas de disponibilidad de agua.

Se crean comunidades nuevas y en el proceso se fracturan las ya existentes. Muchos compradores de propiedades y de vivienda turística adquieren una parcela o invierten en una casa sin conocer la historia del lugar. Se les vende la idea de que están poblando un lugar

deshabitado, que no les faltará agua y que pueden hacer un uso privado de las playas. Es por lo tanto importante que los compradores de propiedades en BCS estén informados acerca del producto que están comprando.

La propiedad es una relación social. Cuestionar la propiedad de los espacios y recursos naturales implica cuestionar las relaciones sociales que se entretienen en su uso y aprovechamiento. Implementar medidas para conservar no implica necesariamente el velar por la calidad de las relaciones sociales y del vínculo entre la sociedad y el medio ambiente, como lo demuestran los criterios ambientales adoptados por los PTIP para hacer un uso exclusivo de ellos. Cuando se trata de la conservación, y en sí, de la transformación de los espacios territoriales, siempre es útil preguntar para quién.

A diferencia de los conflictos causados por la apropiación de tierras y el uso del agua, las contradicciones en la producción de los espacios turísticos-inmobiliarios se hacen más visibles en la apropiación de las playas, porque es el espacio de todos. Donde la desigualdad, la exclusión y la discriminación se generalizan, afectando a todos los pobladores por igual. El proceso de apropiación de las playas crea fracturas sociales desde donde ha iniciado un proceso de reapropiación y resignificación del territorio. Al ser también la principal atracción turística, el gobierno y la sociedad en conjunto deberían velar por el mantenimiento de su calidad ambiental.

Los conflictos socio ambientales causados por el auge inmobiliario de 2004-2009 son una muestra de las principales contradicciones que se crean con la urbanización turística. Como se ha demostrado en el presente estudio, en la mayoría de casos se trata de conflictos que han movilizó a pequeños grupos de población, y que parecen estar desarticulados, pero no por ello deben de minimizarse. No debe perderse de vista que es el territorio menos poblado del país y que la apropiación del territorio para la urbanización turística causa impactos en distintos ámbitos de la vida. Por lo tanto, las respuestas suceden también desde distintos ámbitos, escalas y lenguajes de valoración y disputa.

Además, al tratarse de un crecimiento impulsado especialmente por actores foráneos que operan desde una plataforma virtual para ofrecer servicios financieros e inmobiliarios, son

difíciles de identificar y eso se traduce en que las personas no saben bien ante qué y ante quién actuar.

Es importante reconocer en el total de estas pequeñas acciones ciudadanas que buscan defender el territorio y el uso colectivo de los recursos naturales a una sola movilización, puesto que en conjunto responden a un sólo problema: la privatización y la urbanización generalizada de la zona costera.

Finalmente, deseo agregar que no considero que exista un sólo modelo de desarrollo ni recetas únicas para lograrlo. El desarrollo como paradigma será siempre un proceso inacabado. Lo importante es que para acercarnos a una sustentabilidad en términos económicos, políticos, sociales y ambientales se cuestione qué se produce, cómo y para quién. Las respuestas deben de contribuir a generar una sana discusión, genuinamente democrática, acerca de lo que es necesario y prioritario para regular y ordenar el crecimiento costero teniendo como enfoque el bien común.

## **4.2. Recomendaciones**

Para regular la especulación y el crecimiento costero deben evaluarse los PTIP como proyectos urbanísticos, no turísticos, y así evitar que los planes de urbanización sean realizados por agentes fuera del territorio. Las MIA deberían de ser evaluadas como urbanizaciones con componentes turísticos, no como proyectos turísticos con componentes urbanos. El esfuerzo involucra la diversidad de actores que habitan o tienen injerencia sobre los territorios. También supone que los planes de urbanización derivados de tal esfuerzo localizado deben ser estimulados por los tres órdenes de gobierno y respetados por los actores económico-financieros, los cuales deben ser bien regulados.

Para regular la actividad turística-inmobiliaria en BCS y el crecimiento costero es necesario regular la intermediación financiera, especialmente la no bancaria, y promover una participación predominante de la banca comercial.

La información acerca de quiénes son los inversionistas y promotores inmobiliarios que invierten en el territorio debe de manejarse con transparencia y ser de libre acceso. La transparencia y rendición de cuentas debe de ser un proceso transversal e incluir al privilegiado sector inmobiliario.

Para controlar la especulación se podrían establecer medidas para exigir a los inversionistas y promotores inmobiliarios que cumplan con los planes maestros autorizados, gracias a los que están obteniendo utilidades con la venta del suelo. Establecer ciertas medidas obligaría a inversionistas y promotores inmobiliarios a proponer proyectos realizables y permitiría controlar la especulación. Esto podría, a su vez, redundar en beneficios para la actividad turística.

Es necesario que se establezcan límites al desarrollo de proyectos de urbanización turística y se regule la oferta de vivienda turística. Ello puede suceder mediante el proceso de evaluación de impacto ambiental socialmente participativo, priorizando la autorización de proyectos orientados hacia la oferta hotelera que planteen claramente cómo van a desarrollarla. Además, la renta de la vivienda turística debe de ser una actividad regulada que pague impuestos como lo hace el sector hotelero.

Se debería de exigir, por ley, que como parte del proceso de aprobación de los PTIP, éstos produzcan proyecciones reales de los montos de inversión y empleos que van a generar. Puesto que ésta no es la función de la SEMARNAT, última instancia en autorizar los planes maestros de los PTIP, más allá de promover inversiones la Secretaría de Economía y/o la Secretaría de Desarrollo Económico y Social del estado deberían de asumir la responsabilidad de hacer una evaluación real de la viabilidad de los montos y cifras propuestas. En este punto, para evaluar las MIA debe de haber un trabajo conjunto entre SEMARNAT y SE, así como con la población local.

A fin de regular la especulación, podrían establecerse instrumentos de evaluación de factibilidad financiera y evitar que se inicien proyectos que quedan a medias, afectando con ello al conjunto de la sociedad y su entorno.

Los montos de inversión y el número de empleos que proponen crear los PTIP son datos que deben de manejar los funcionarios públicos como probabilidades, no como hechos. Estos dos factores no deben de ser elementos decisivos para que se autorice su realización. Es mejor apostarle a un desarrollo integral lento, con empleos de calidad y seguros, que un desarrollo anclado en un crecimiento económico acelerado e incierto que ofrece empleos temporales.

Si el componente principal de la urbanización turística en las costas de BCS es inmobiliario, los agentes del sector de bienes raíces y los intermediarios financieros, (bancarios y no bancarios), que son los que alimentan el crecimiento urbano y facilitan el flujo de capitales hacia la región, deben de asumir una responsabilidad en el desarrollo que generan. Al tratarse de actores que en su mayoría son foráneos y que trabajan desde una plataforma virtual y fuera del país, deben establecerse medidas para identificarlos y regular su participación, así como incentivos para que participen en los foros de discusión pública, los cuales deberían de contar con instrumentos de decisión, o por lo menos de veto ante megaproyectos agresivos. Los medios informativos pueden contribuir a esta tarea de manera responsable.

En vez de invertir en subsidiar proyectos inmobiliarios y urbanizaciones turísticas privadas que han servido a la especulación, FONATUR y SECTUR deberían orientar sus políticas hacia el financiamiento, promoción y desarrollo de las capacidades del sector realmente turístico, que es para eso que fueron creadas.

Debido a que las urbanizaciones turísticas privadas necesitan de un elevado consumo de recursos necesarios para el sostenimiento de los habitantes de BCS, debe limitarse la dimensión del crecimiento y el consumo de recursos de uso común de acuerdo a su disponibilidad, priorizando a las poblaciones que ya habitan el territorio y cuidando que no se afecten a los de por sí ya más desfavorecidos.

Priorizar el bien común ante el beneficio privado abre el diálogo acerca del tipo de relaciones sociales que se desea reproducir y mantener. Para promover políticas ambientales socialmente sostenibles y proteger los espacios y recursos de uso común se debe proteger el vínculo entre la colectividad, el patrimonio natural y las formas no lucrativas de la solidaridad social que se

articulan como resultado histórico de su uso y aprovechamiento. Para ello las políticas ambientales y de desarrollo deben de incluir aspectos sobre la regulación del acceso a esos espacios y recurso naturales y la gestión de la distribución de los beneficios que genera su uso y aprovechamiento. Priorizar el bien común ante el lucro privado y establecer para ello límites a la propiedad privada, redundaría en beneficios para el conjunto de la sociedad y la economía nacional, e incentivaría la diversificación de las actividades turísticas en la región.

Las políticas de ordenamiento costero deben integrar criterios de conservación y manejo de las playas como un recurso de uso colectivo. Se debe de priorizar para ello el acceso y uso público de las playas como un derecho y principio fundamental de justicia social y sostenibilidad ambiental.

Para proteger el territorio de la especulación y priorizar el aprovechamiento y disfrute colectivo de los espacios y recursos de uso común, se debe de regular la publicidad que promueve la ocupación del territorio como espacio deshabitado y el uso privado de las playas. Es importante que la publicidad turística que realizan los gobiernos promueva la valoración de la historia de BCS y de su poblamiento y que esa publicidad alcance al mercado potencial de compradores de vivienda turística que conozcan y valoren lo que están comprando.

Debido a que las playas son el principal activo de las urbanizaciones turísticas, regular su aprovechamiento como espacio y recurso natural de uso común puede contribuir a regular el crecimiento costero. Existen ejemplos de ello en otras geografías de los cuales podemos aprender. Uno de ellos está precisamente en la Alta California, donde se establecieron leyes y un ordenamiento costero para proteger la calidad ambiental y el uso público de las playas a lo largo de 1,770 kilómetros de la zona marino-costera. Otro ejemplo se tiene en las costas del norte de Francia (Bretaña) y en Costa Rica, que en sus planes de ordenamiento costero ha impuesto la conservación de 100 metros de la zona costera para el beneficio del medio ambiente y de la sociedad.

Sería muy valioso que el gobierno mantuviera abierto un proceso de consulta ciudadana para mejorar periódicamente los planes de desarrollo y adecuarlos a las necesidades que se van

generando en la sociedad. Para ello es fundamental que se le ponga atención a los conflictos socio ambientales que provocan los proyectos productivos dominantes en la región, porque son importantes indicadores de los cambios que son necesarios. Querer ocultar los conflictos, no los elimina. Hacerlos visibles permite identificar a los actores y resolverlos. Como primer paso, para lograrlo debe haber voluntad política.

Por último, a fin de mantener una sana diversificación económica y un mercado interno fortalecido, se recomienda evitar hacer de un sector de la economía el pilar del desarrollo. Esto debe verse reflejado en los procesos de ordenamiento ecológico del territorio (los POEL, POET, y PDU). Mientras no se cuente con los POEL, como es el caso en la mayoría de los municipios de BCS, podría evitarse la autorización de urbanizaciones de gran magnitud.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ángeles, Manuel; Alba E. Gámez; Paul Ganster, 2012). "Crecimiento, desarrollo humano y percepción del bienestar en Los Cabos", en Paul Ganster, et. al., edit., *Los Cabos : Prospectiva de un Paraíso Natural y Turístico*, San Diego State University Press e Institute for Regional Studies of the Californias, pp. 461-488.
- Arrieta Chavarría, Omar, 2012. "Apuntes para un marco teórico metodológico del estudio de los espacios urbanos intermedios en países periféricos -en tiempos de la globalización neoliberal y desde un enfoque crítico-", en *Revista Geográfica de América Central*, no. 49, pp. 15-37.
- Baños Francia, José Alfonso, 2012. "Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México ", en *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 20, núm. 1, Universidad Nacional de Colombia Bogotá, pp. 41-52.
- Bakker, Karen, 2007. "The “Commons” Versus the “Commodity”": Alter-globalization, Anti-privatization and the Human Right to Water in the Global South", en *Antipode* no.39, pp.430-455.
- Beascochea Gangoiti, José María, 2002. "Veraneo y urbanización en la costa cantábrica durante el siglo xix: las playas del Abra de Bilbao", en *Historia Contemporánea*, no. 25, pp. 181-202.
- Berkes, Fikret, 2007. "Community-based conservation in a globalized world", en *PNAS* vol. 104, no. 39, pp.15188-15193.
- Blázquez, Maciá; Iván Murray y Antoni Artigues, 2011. "La balearización global. El capital turístico en la minoración e instrumentación del Estado", en *Investigaciones Turísticas*, no. 2, Universidad de las islas Baleares, pp. 1-28.
- Blázquez Salom, Maciá e Iván Murray Mas, 2010. "Una geohistoria de la turistización de las islas Baleares", en *Revista El Periplo Sustentable* no. 18, Universidad Autónoma del Estado de México, pp. 69-118.
- Bollier, David, 2008. "Los bienes comunes: un sector soslayado de la creación de riqueza", en Silke Helfrich, comp., *Genes, bytes y emisiones: bienes comunes y ciudadanía*, Fundación Heinrich Böll, pp. 30-41.
- Brand, Ulrich, 2008. "La convergencia de movimientos: los bienes comunes en tanto que cosmovisión crítica emancipatoria y en tanto que perspectiva estratégica", en Silke Helfrich, comp., *Genes, bytes y emisiones: bienes comunes y ciudadanía*, Fundación Heinrich Böll, pp. 302-310.
- Buades Beltrán, Joan, 2007. "Migraciones: el imán de la especulación turística y residencial", en *Revista Ecología Política* no.33, pp.65-68.

- Buades, Joan, 2010. "Turismo y bien común: de la Irresponsabilidad corporativa a la responsabilidad comunitaria", en Alba Sud, edición septiembre, no. 7, pp. 2-31.
- Cabral Bowling, Maria Luisa, 1998, *La soberanía y el fideicomiso de inmuebles para extranjeros en Baja California Sur*, Universidad Autónoma de Baja California Sur.
- Cabral Reniel y Porfirio Aliño, 2011. " Transition from common to private coasts: Consequences of privatization of the coastal commons", en Ocean & Coastal Management num. 54, pp. 66-74.
- Cabrera Arias, Magela, 2012. "Espacios público y derecho a la ciudad", en Revista Tareas, No. 141, Panamá, CELA. pp.1-18.
- Cariño Olvera, Martha Micheline, 1996, *Historia de las relaciones hombre naturaleza en Baja California Sur 1500-1940* , SEP, FOMES, UABCS, México.
- Cariño, Micheline y Mario Monteforte, comp., 2008. *Del saqueo a la Conservación. Historia ambiental contemporánea de Baja California Sur, 1940-2003*, INE, CONACYT, UABCS, México.
- Cariño, Micheline y Antonio Ortega, 2014, *Oasis sudcalifornianos: para un rescate de la sustentabilidad local*, EUG, CONACYT, UABCS, Granada.
- Carlos, Ana Fani Alessandri, 2008. "De la geografía de la acumulación a la geografía de la reproducción: un diálogo con Harvey", en Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, vol. XII, no. 270, Barcelona, p.143.
- Caputo Leiva, Orlando, 2008. "La economía mundial a inicios del siglo XXI. (XII) La crisis actual de la economía mundial. Una nueva interpretación teórica e histórica.", en noviembre en <http://www.rebellion.org/docs/80957.pdf>
- Chapman, David, 2015. "Is the end game in play?", en [http://www.321gold.com/editorials/chapman\\_d/chapman\\_d\\_062115.pdf](http://www.321gold.com/editorials/chapman_d/chapman_d_062115.pdf)
- Costas, Lapavitsas, 2008. "Financialised capitalism: direct exploitation and periodic bubbles", publicación de Department of Economics School of Oriental and African Studies, University of London, pp. 1-46.
- Costas, Lapavitsas, 2009. "Financialised capitalism: crisis and financial exploitation", en Research on Money and Finance Department of Economics, SOAS Thornhaugh Street, Russell Square London, pp.1-30.
- Cota Valenzuela, Desdémona, 2009. "La importancia de la Zona Federal Marítimo Terrestre en el desarrollo turístico de las regiones", en Jorge Fernández Ruiz y Javier Santiago Sánchez, comp., *Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo-terrestre. memoria del congreso internacional de derecho turístico*, consultado en Biblioteca

- Jurídica Virtual UNAM, [www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx), pp. 353-371.
- Davis, Estela, 1998, *El Alojamiento en Baja California Sur*, Coordinación Estatal de Turismo y Colegio de Bachilleres de BCS, México.
- Delgado Ramos, Gian Carlo, 2011. "Bienes comunes, metabolismo social y el futuro común de la humanidad: Un análisis Norte-Sur", en Conferencia sobre los Bienes Comunes, Fundación Rosa Luxemburg Bruselas, Roma.
- Delgado Ramos, Gian Carlo, 2013. "¿Por qué es importante la ecología política?", en Revista Nueva Sociedad, marzo-abril no. 244, pp.47-60.
- Delgado Ramos, Gian Carlo., y Silvina María Romano, 2011. "Political-Economic Factors in US Foreign Policy. The Colombian Plan, the Merida Initiative and the Obama Administration". en *Latin American Perspectives*, vol. 38. no. 4. EUA, pp. 93 – 108.
- De Mattos, Carlos A., 2006. "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas", en *Cidade, campo e turismo*, Amalia Inés Geraiges de Lemos y Mónica Arroyo, María Laura Silveira, comp., CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo, pp.41-73.
- DE MATTOS Carlos (2007), "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana", *Revista Nueva Sociedad*, no. 212, pp-82-96.
- Dussel Peters, Enrique, 2000. "La inversión extranjera en México", en Revista Serie Desarrollo Productivo, no. 80, Red de Inversiones y Estrategias Empresariales, NU, CEPAL, Santiago de Chile, octubre de 2000, pp.80-103.
- Durán Valsero, Juan José, et al., 2001. "Las aguas subterráneas y los campos de golf. Una aproximación integradora" en Pablo Antonio Pulido Leboeuf, Antonio Pulido Bosch, Angela Vallejos Izquierdo, com., V Simposio sobre el Agua en Andalucía, vol. 2, pp.61-68.
- Ezcurra, Ezequiel, 2008. "Baja California, la geografía de la esperanza", en *El Camino Real de las Misiones de la Península de Baja California*, Fundación Arango, Mexico, p.2.
- Forrest Ray y Ade Kearns, 2001. "Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood", en *Urban Studies*, vol. 38, no. 12, pp. 2125–2143.
- FONATUR, 2003, *Escalera Náutica Mar de Cortés*, México.
- FONATUR, [presentación ppt], 2006, *Proyecto presidencial "Mar de Cortés"*, 6 de noviembre.
- Gabriel Morales, Josefina y José Luis Pérez Damián, 2006. "Crecimiento poblacional e instrumentos para la regulación ambiental de los asentamientos humanos en los municipios costeros de México", en *Gaceta Ecológica* no. 79, SEMARNAT, pp.53-77.

- Gámez, Alba Eritrea, 2004. "El crecimiento del sector turismo en Sudcalifornia", en Micheline Cariño y Mario Monteforte [comp.], *Del saqueo a la conservación. Historia ambiental contemporánea de Baja California Sur, 1940-2003*, SEMARNAT, INE, UABCS, pp. 365-390.
- GÁNDAR MORALES, Álida, 2006, "Fideicomisos de inversión inmobiliaria", en Revista Nuevo Consultorio Fiscal, no. 391, FCA-UNAM, pp.111-117.
- Gaviria, Mario, 1974. "La producción neocolonialista del espacio", en Papers: Revista de Sociología, no.3, pp. 201-218.
- GeoAdaptative LLC, 2012, *La Paz, Ciudad Sostenible. Banco Interamericano de Desarrollo. Reporte sistema de indicadores para la Plataforma de Ciudades Emergentes Sostenibles*, BID, ICF, Fundación Femsa, pp.1-88.
- González Pérez ,Jesús M., 2003. "La pérdida de espacios de identidad y la construcción de lugares en el paisaje turístico de Mallorca", en Boletín de la A.G.E., no. 35, Universidad de la Isla Baleares pp.137-152.
- Gudyanas, Eduardo, 2011. "Desarrollo, derechos de la naturaleza y buen vivir despues de Montecristi", en Gabriela Weber, edit., *Debates sobre cooperación y modelos de desarrollo. Perspectivas desde la sociedad civil en el Ecuador*. Centro de Investigaciones CIUDAD y Observatorio de la Cooperación al Desarrollo, Quito. pp 83-102.
- Harvey, David, 1990, *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*", Amorrortou editores, Argentina.
- Harvey, David, 2004, *El "nuevo" imperialismo: Acumulación por desposesión*. Social Register, biblioteca virtual CLACSO, pp. 99-124.
- Harvey, David, 2010, *El enigma del capital y la crisis del capitalismo*. Ediciones Akal, Madrid.
- Harvey, David, 2012), *Ciudades rebeldes. del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. ed. Akal, España.
- Hazbun, Waleed, 2009. "Modernity on the beach: A postcolonial reading from southern shores", en Tourist Studies no.9, pp.203-222.
- Heinberg, Richard, 2011, *The end of growth. Adapting to our new economic reality*. New Society Publishers.
- Helfrich, Silke y Jörg Haas, 2008. "Genes, bytes y emisiones: acerca del significado estratégico del debate de los bienes comunes", en Silke Helfrich, comp., *Genes, bytes y emisiones: bienes comunes y ciudadanía*, Fundación Heinrich Böll, pp. 311-328.

- Helfrich, Silke, 2008. "Bienes comunes y ciudadanía: una invitación a compartir", en Silke Helfrich, comp., *Genes, bytes y emisiones: bienes comunes y ciudadanía*, Fundación Heinrich Böll, pp.21-26
- Hiernaux-Nicolas, Daniel, 2004. "Henri Lefebvre: del espacio absoluto al espacio diferencial", en Revista Veredas no. 8, primer semestre, pp.12-25.
- Hiernaux-Nicolas, Daniel, 2005. "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano", en Scripta Nova, Barcelona vol. IX, no 194, pp.2-15.
- Hilferding, Rudolf, 1910, *El capital financiero y la crisis*, Willi Weismann Verlag, Munich, traducción de Vicente Román 2010, pp 1-30.
- Hopenhayn, Martín, 2007. "Cohesión social y derechos ciudadanos", en Ana Sojo y Andras Uthoff, edit., *Cohesión social en América Latina y el Caribe: una revisión perentoria de algunas de sus dimensiones*, NU y CEPAL, pp. 35-49.
- Jordán Juárez, Fernando, 2005, *El Otro México. Biografía de Baja California*, Instituto de Investigaciones Históricas, UABC, México.
- León-Portilla Miguel, 2001, *Cartografía y Crónicas de la Antigua California*, UNAM, México.
- Kelly Tom y Mitch Creekmore, 2011, *Cashing in on a second home in México: How to buy, rent and profit from property south of the border*, Crabman Publishing.
- Kiy, Richard y Anne McEnany, 2010. "U.S. Retirement Trends in Mexican Coastal Communities Lifestyle Priorities and Demographics", ICF, pp.1-17.
- Koehn, Michael, 2005. "Baja pioneers: Abelardo Luis Rodriguez Montijo" en Cabo Living Magazine, pp.1-5.
- Lefebvre, Henri (1974), "La producción del espacio", artículo publicado en: Papers: Revista de Sociología, no.3, pp. 219-229.
- Lefebvre, Henri (1968), *El derecho a la ciudad*, Ediciones Península.
- López González, Teresa, 2008. "Los intermediarios financieros no bancarios en México: ¿Fuentes de financiamiento generadores de inestabilidad financiera? El caso de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple", en Revista Economía Informa, no. 355, nov.-dic., UNAM, pp.121-135.
- Martinez Alier, Joan, 2004, *El ecologismo de los pobres. Conflictos ambientales y lenguajes de valores*, Icaria, Barcelona.

- Mee, Laurence, 2012. " Between the Devil and the Deep Blue Sea: The coastal zone in an Era of globalisation", en *Estuarine, Coastal and Shelf Science* no. 96, pp. 1-8.
- Melucci, Alberto, 1999, *Acción colectiva, vida cotidiana y democracia*. Colegio de México, Centro de Estudios sociológicos.
- Melucci, Alberto (1995) "El conflicto y la regla: Movimientos sociales y sistemas políticos" traducido por José Luis Pileyro en revista *Sociología*, vol. 28, mayo-agosto UAM.
- Merino, Leticia, 2008. "La propiedad colectiva en México y su papel en el resguardo de los bienes y servicios ambientales", en Silke Helfrich, comp., *Genes, bytes y emisiones: bienes comunes y ciudadanía*, Fundación Heinrich Böll, pp. 181-183.
- Mirowski, Philip, 2013."The thirteen commandments of neoliberalism", publicado en <http://www.the-utopian.org/post/53360513384/the-thirteen-commandments-of-neoliberalism>.
- Naciones Unidas, 2014, *World Urbanization Prospects, the 2014 Revision*, The Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations.
- Nava Escudero, C., 2009. "La privatización de las zonas costeras en México", en Jorge Fernández Ruiz y Javier Santiago Sánchez, comp., *Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo-terrestre. memoria del congreso internacional de derecho turístico*, consultado en Biblioteca Jurídica Virtual UNAM, pp.143-181.
- Niemann, Greg, 2002, *Baja Legends- The historic characters, events and locations that put Baja California on the map*, Sunbelt Publications, San Diego.
- Odriozola Mariscal, Carlos Enrique, 2004. "El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos-México", en publicación de la Comisión Nacional de Seguros y Finanzas, SHCP, México.
- Ornelas Bernal, Raúl, 1994. "Nueva Ley de Inversiones Extranjeras. Cambios y Repercusiones de cara a Tratado de Libre Comercio", en *Revista Problemas del Desarrollo*, vol. XXV, no. 98, pp. 260-265.
- Ostrom, Elinor et al, 1999. "Revisiting the Commons: Local Lessons, Global Challenges" en *Science, New Series*, vol. 284, no. 5412, American Association for the Advancement of Science Stable, pp. 278-282. Consultado en <http://www.jstor.org/stable/2898207>.
- Ostrom, Elinor, 2008. "El gobierno de los bienes comunes desde el punto de vista de la ciudadanía", en Silke Helfrich, comp., *Genes, bytes y emisiones: bienes comunes y ciudadanía*, Fundación Heinrich Böll, pp. 268-278.
- Pardo Abril, Neyla Graciela, 2012. "Análisis crítico del discurso: Conceptualización y desarrollo", en *Cuadernos de Lingüística Hispánica* no. 19, enero-junio, pp. 41-62.

- Preston-Whyte Robert, 2004. "The Beach as a Liminal Space" en Alan A. Law; Michael Hall y Allan Williams (comp.), *A companion to Tourism*, Blackwell Publishing, pp.349-359.
- Propin-Frejomil, Enrique et al., 2004. "Territorios preferenciales de los grupos hoteleros internacionales en América Latina y el Caribe, a principios del siglo XXI" en Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, no. 53, pp. 122-140.
- Ponce Díaz, Germán, 2008. "Uso de los recursos marinos 1940-2003", en Micheline Cariño y Mario Monteforte (comp.), *Del saqueo a la conservación. Historia ambiental contemporánea de Baja California Sur, 1940-2003*, SEMARNAT, INE, UABCS, pp. 249-336.
- Ricoveri, Giovanna, 2011. "Commons vs Commodities. The Commons as an Alternative to Capitalism", en *Sustaining Commons: Sustaining our Future*, ponencia presentada en la 13th Biennial Conference of the International Association for the Study of the Commons (IASC), Jan 10-14, Hyderabad, India.
- Rullán Salamanca, Onofre, 2010. "Los efectos territoriales de las dinámicas globales en unas islas turísticas mediterráneas: las Baleares", en Revista El Periplo Sustentable, no.18 enero-junio, pp. 119-160.
- Rullán Salamanca, Onofre, 2011. "Las políticas territoriales en las islas Baleares", en Cuadernos Geográficos, no. 47, pp. 403-428.
- Sauer, Carl O., 2006. "La morfología del paisaje", en revista Polis, no.15, pp.1- 24, consultado en <http://polis.revues.org/5015> ; DOI : 10.4000/polis.5015.
- Suárez de Vivero, Juan Luis, 1999. "Delimitación y definición del espacio litoral" en Alfonso Viciano Martínez-Lage y Alfonso Galán Pedregosa, coord., *Actas de las Jornadas sobre el litoral de Almería: caracterización, ordenación y gestión de un espacio geográfico celebradas en Almería*, 20 a 24 de Mayo de 1997, pp.13-23.
- Rodríguez González, Sylvia Cristina, 2009. "Megadesarrollos turísticos de sol y playa enclaves del imaginario", en Universidad Politécnica de Catalunya, Barcelona, pp. 839-848.
- Rodríguez Emmanuel e Isidro López, 2010. "Circuitos secundarios de acumulación y competitividad territorial", en revista Centre de Política de Sòl i Valoracions, Madrid: Traficantes de Sueños, pp. 49-57.
- Santos, Milton, 1996, *Metamorfosis del espacio habitado*, Oikos Tau, Barcelona.
- Sánchez Salazar, María Teresa, et. al., 2013. "La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro", en *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica*, CIGA, UNAM, INECC-SEMARNAT, pp.1-23.

- Saxe Fernández, John y Gian Carlo Delgado Ramos, 2005, *Imperialismo económico en México, las operaciones del Banco Mundial en nuestro país*, Arena Abierta. Debate. Random House Mondadori.
- SECTUR, 2013. "PROGRAMA Sectorial de Turismo 2013-2018", publicada en el DOF , tercera sección, viernes 13 de diciembre.
- Secretaria de Hacienda y Crédito Público (SHCP), 2006, *Guía para la constitución de una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (sofom)*, México.
- Smith, Carol, 1991, "Sistemas económicos regionales: Modelos geográficos y problemas scioeconómicos combinados", en Pedro Pérez Herrero (comp.), *Región e historia en México (1700-1850)*, Instituto Mora/Universidad Autónoma Metropolitana, pp.37-98.
- Toledo, Victor, 2008. "Ecología política, sustentabilidad y poder social", en ALAI, América Latina en Movimiento, no. 445, pp. 6-10.
- Toporowski, Jan, 2008. "La economía y la cultura de la dependencia financiera", Ensayo presentado en el *Workshop on Credit and Debt in Present Day Capitalism*, no.355, Universidad de Manchester, pp 7-20.
- Vázquez Barquero, Antonio, 2008. "Una salida territorial a la crisis. Lecciones de la experiencia Latino Americana", en Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Territoriales, vol.35, no.105, pp.5-22.
- Villanueva Cuevas, Antonio, 2010. "La protección de las costas en Estados Unidos. Las Tideland", en Documento de Trabajo del Seminario Permanente de Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales de Cuenca. pp.2-24.
- Vives, Xavier, 2010. "La crisis financiera y la regulación", en IESE Business School – Universidad de Navarra, Occasional Paper-179, España, pp.1-14.

**ANEXO I**  
**Lista de PTIP por corredor costero, 2002-2014**

<b>NOMBRE DE PTIP CORREDOR CABO DEL ESTE</b>	<b>LUGAR</b>	<b>EXTENSIÓN EN HECTÁREAS</b>
Cabo Riviera	La Ribera	284
Club Capilla	Los Barriles	58
Mayan Palace Regency	Predio El Zacatón, e/ Punta Gorda y Cerro Malpaso	369
Cabo del Este	Boca del Salado	195
Gran Coral Los Cabos	El Zacatón y Piedras Bolas	400
Cabo Dorado	Entre La Ribera y Cabo Pulmo	3,814
Costa Azul	Nuevo San Luis	160
Nuevo San Juan East Cape	Cabo del Este	535
Lighthousepoint Estate	El Rincón	?
Colina del Sol	Los Barriles	?
El Anheló Resort	Buena Vista	185
La Misión de Cortés	Los Barriles	600
Playa La Ribera	La Ribera	184
<b>NOMBRE DE PTIP CORREDOR LOS CABOS</b>	<b>LUGAR</b>	<b>EXTENSIÓN EN HECTÁREAS</b>
Cabo Pacífica Quivira	Cabo Falso, Cabo San Lucas	750
San José Pacífica, Sandy Beach	Plutarco Elías Calle, Cabo San Lucas	347
Club Camprestre San José	San José del Cabo	218
Ánica Ciudad Sustentable	San José del Cabo	330
Puerto Los Cabos	La Playa, San José del Cabo	189
Diamante del Mar	Cabo San Lucas	600
Oasis Palmilla	San José del Cabo	404
Cabo del Sol, nueva etapa	Cabo San Lucas	720
Vista Serena	Corredor Turístico, entre playa Santa María y Las Viudas	530
Solage Chileno Bay	El Tule, San José del Cabo	530
Playa Punta Gorda	San José del Cabo	473
Las Colinas del Puerto	Demasías de la Laguna, San José del Cabo	736
<b>NOMBRE DE PTIP CORREDOR PACÍFICO SUR</b>	<b>LUGAR</b>	<b>EXTENSIÓN EN HECTÁREAS</b>
Los Cerritos Resort	Pescadero	?
Cabo Callisto	?	242
Vista Pacífico	Pescadero	154
Playa Tres Santos	unta Lobos, Pescadero	450
<b>NOMBRE DE PTIP CORREDOR LA PAZ</b>	<b>LUGAR</b>	<b>EXTENSIÓN EN HECTÁREAS</b>
Punta Colorada	Playa El Tesoro	1885
Paraíso del Mar	El Mogote	490
Bay of Dreams	Ensenada de Muertos, Agua Amarga	1,728
Entremares	El Mogote	390
El Saltito	La Fortuna	708
(Fraccionadora Balandro)	Bahía Balandra	400
Sky Park La Paz	Cajón de Los Reyes	350
Península de Los Sueños	Punta Arena de la Ventana y Boca de la	4,000

	Salina, San Juan de Los Planes	
Maravía, El Coyote Baja Resort (Kuncari)	El Coyote	1,755
Azul de Cortez (Palmacia)	El Rosario	753
Marina Azul	Entre El Tesoro y Bahía Balandra	?
Punta Pescadero	El Tecolote y el Coyote	500
Costa Baja	Las Ánimas	58
	La Paz	220
<b>NOMBRE DE PTIP CORREDOR LORETO</b>	<b>LUGAR</b>	<b>EXTENSIÓN EN HECTÁREAS</b>
Golden Beach Loreto (FONATUR)	?	3,467
Puerto Escondido (FONATUR)	Nopoló	6,172
Loreto Paraíso (FONATUR)	Entre unta El Mangle y unta San Bruno	2,990
Costa Loreto, (FONATUR)	Loreto	?
Loreto Bay	Ligüi-Nopoló	3,561
Villas del Palmar	Ensenada Blanca	728
Riviera Loreto (FONATUR)	?	743
Danzante Bay	Ensenada Blanca	193
<b>NOMBRE DE PTIP EN OTRAS ZONAS</b>	<b>LUGAR</b>	<b>EXTENSIÓN EN HECTÁREAS</b>
Playa Pacífica La Aguja	Rancho La Aguja, Reforma Agraria, Municipio de La Paz	365
Paraíso Mulegé	Mulegé	2,500
San Cosme	Bahía San Cosme, cerca de San Evaristo	343
Seramai	Bahía Concepción, Municipio de Mulegé	537
El Comienzo	Bahía Magdalena, cerca de Puerto San Carlos	249

Fuente: elaboración propia.

