



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
POSGRADO DE GEOGRAFÍA

**CARACTERIZACIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL EN PUERTO PEÑASCO,
SONORA**

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN GEOGRAFÍA

PRESENTA:
NAVIL VARGAS SÁNCHEZ

TUTOR:
DR. ÁLVARO LÓPEZ LÓPEZ
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM

CIUDAD DE MÉXICO, OCTUBRE 2019



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Agradecimientos

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por permitirme continuar con mi formación académica, la cual se vio enriquecida por un sin número de personas, lugares y experiencias invaluableles.

A mi asesor, el Dr. Álvaro López López, por toda su dedicación y consejos para la conclusión de esta investigación, por su inagotable paciencia, gracias.

Al Dr. Tomás Mazón de la Universidad de Alicante, por su guía en la continuación de la investigación y su hospitalidad durante mi estadía en la ciudad.

A los miembros del sínodo: Dr. Jafet Quintero, Dr. José M. Crespo, Dr. Juan C. Monterrubio, y a la Dra. Maribel Osorio, por todo el tiempo brindado a la revisión de la tesis y las esenciales observaciones que me permitieron concluirla.

A los portences y a los estadounidenses amantes de Puerto Peñasco, por dedicarme parte de su tiempo para realizar el trabajo de campo. En específico, quiero agradecer al Centro Intercultural de Estudios de Desiertos y Océanos por su apoyo con entrevistas, recursos bibliográficos y el hospedaje durante mi estancia en el puerto.

A mis amigos: Adelina Ávila, Ale Carmona, Ana Lorena Valle, Brenda Alcalá, Erika Mendoza, Horacio Reza, Leslie Ponce, Luis Durán, Mery Valencia, Rebeca Padilla y Xavier López, por su extraordinaria compañía y el impulso constante que me dieron para concluir esta meta. El afecto que siento por todos ustedes solo es superado por la admiración y el respeto que tengo por su desempeño académico y profesional.

Ale, gracias por tu inesperada e increíble amistad, por acompañarme en los momentos más difíciles de esta ruta, por ser el orux que me ayudó cuando me sentía perdida.

A Xavier, mi eterno aliado, gracias por todos estos años, por las innumerables charlas, regaños, risas y lágrimas. Gracias por tu inigualable amistad y por el apoyo permanente que me has brindado durante este tiempo.

A mi familia, porque mi formación académica y todas las experiencias incluidas en esta, no serían posible sin su amor, su ejemplo y su constante esfuerzo, a ustedes les debo, por completo, todo lo bueno en mí y todo lo bueno que pueda hacer en la vida.

A M.S.G. por todo, por siempre.

Dedicatoria

Para Andrea, Mali y Montse, porque nunca duden en seguir estudiando, el esfuerzo y los sacrificios son muchos, pero el conocimiento, las personas, los lugares y las vivencias los corresponden.

Contenido

Introducción	7
Capítulo 1. Composición teórica para el estudio del turismo residencial desde la Geografía	13
1.1 Planteamientos teóricos en torno al turismo residencial	14
1.1.1 El turismo residencial como una nueva manifestación del turismo.....	24
1.1.2 El turista residencial	27
1.2 Turismo de sol y playa.....	30
1.3 Turismo en la zona fronteriza del norte de México.....	34
1.4 El turismo residencial: entre la recreación y el negocio.....	43
1.5 El estudio del turismo residencial desde la Geografía.....	48
Capítulo 2. Contexto histórico-geográfico de Puerto Peñasco, Sonora.....	53
2.1 Configuración territorial de Puerto Peñasco.....	53
2.2 Desarrollo del turismo en Puerto Peñasco	58
2.3 Características socioeconómicas de la población.....	62
2.3.1 Características demográficas.....	62
2.3.2 Características económicas	71
2.4. Características físico-geográficas.....	77
2.4.1 Clima	79
2.4.2 Hidrografía.....	80
2.4.3 Fisiografía	80
2.4.4 Edafología.....	81
Capítulo 3. Caracterización del turismo residencial en Puerto Peñasco, Sonora.....	83
3.1. Consideraciones metodológicas.....	83
3.2. La función del Estado.....	85
3.2.1 Inversión en infraestructura y equipamiento turístico	87
3.2.2 Turismo de salud.....	89
3.2.3 <i>Home Port</i>	90
3.2.4 Transporte aéreo.....	94
3.3. El papel de los agentes inmobiliarios.....	96
3.4. EL turista residencial.....	101

3.5. La población local	109
3.6. El estado actual del turismo residencial en Puerto Peñasco.....	112
3.6.1 Hospedaje.....	113
3.6.2 Expansión urbana.....	119
3.6.3 Flujos de turistas residenciales	126
Conclusiones	129
Fuentes de información.....	133

Figuras

2. 1. Crecimiento de la población de 1980 a 2010	63
2. 3. Pirámides de población de Puerto Peñasco, 1980, 1990, 2000 y 2010.	65
2. 4. Población económicamente activa, 1980, 1990, 2000 y 2010.....	73
2. 5. Población económicamente activa según rama de actividad económica, 1980	74
2. 6. Población económicamente activa según rama de actividad económica, 1990	75
2. 7. Población económicamente activa según rama de actividad económica, 2000.....	76
2. 8. Ubicación de Puerto Peñasco.....	78
3. 1. Vuelos totales nacionales e internacionales en Puerto Peñasco de 2007-2016.....	95
3. 2. Publicidad de Sandy Beach Medical Center en la página de Sonoran Resorts	99
3. 3. Propaganda en inglés de Sandy Beach Medical Center	100
3. 4. Medios de comunicación impresos y electrónicos de la comunidad norteamericana en Puerto Peñasco	107
3. 5. Propuesta inviable de área de recreación para el acceso de la población local a la playa	111
3. 6. Capacidad de hospedaje por tipo de alojamiento en Puerto Peñasco, 2013	114
3. 7. Alojamiento turístico a cargo de operadoras inmobiliarias, 2013.....	117
3. 8. Establecimientos de hospedaje en Puerto Peñasco, 2012-2016.....	118
3. 9. Cuartos y unidades de hospedaje según tipo de alojamiento, 2012-2016.....	119
3. 10. Expansión urbana de la ciudad de Puerto Peñasco, 1982, 1992, 2002, 2006, 2011 y 2013	120
3. 11. Desarrollos turístico-inmobiliarios en obra negra.....	121
3. 12. Condiciones de las viviendas al interior de Puerto Peñasco	122

3. 13. Expansión de usos de suelo Residencia-Hotelero en Puerto Peñasco, 2012.....	125
3. 14. Documentos migratorios otorgados a ciudadanos estadounidenses de 2010 al 2014	128

Tablas

1. 1. Criterios que sirven para decidir la naturaleza turística o migratoria de las formas de movilidad que se asocian al turismo residencial.	27
2. 1. Porcentaje de disponibilidad de drenaje y electricidad en viviendas de Puerto Peñasco.....	69
2. 2. Indicadores de algunas características de las viviendas particulares habitadas y ocupantes en Sonora y Puerto Peñasco en el 2010.....	70
3. 1. Convenios de coordinación y reasignación de recurso para promoción y desarrollo turístico de 2001-2012 en Puerto Peñasco.....	86

Introducción

El turismo es una actividad cuya vigencia e importancia se manifiesta a escala global, ya que está vinculada con diferentes procesos espaciales, económicos y sociales, por mencionar algunos. A esta escala el número de llegadas de turistas internacionales alcanzó un total de 1 326 millones en el 2017, lo que marcó el mayor crecimiento en siete años, de acuerdo con la Organización Mundial del Turismo, y este flujo de personas significó ingresos por turismo internacional de 1 340 millones de dólares (UNWOTO, 2018).

En México, en el 2017, la llegada de turistas internacionales fue de 39.3 millones, lo que significó un ingreso de divisas por 21 mil 333 millones de dólares (SECTUR, 2018a). Esta actividad representó el 8.7% del Producto Interno Bruto (PIB) total del país en ese año (INEGI, 2018), lo que la coloca como una de las fuentes de divisas más importantes del país. A nivel internacional, el país fue el sexto destino con mayor número de llegadas de turistas internacionales, aunque no figuró dentro de los primeros diez países con mayores ingresos por turismo internacional (UNWOTO, 2018).

Aunque estos máximos históricos se ubican dentro de un contexto internacional favorable, en el que la actividad turística registró un crecimiento importante, la SECTUR (2018b) mantiene la convicción de que los resultados también son producto de la coordinación del sector privado y de una política pública insistente en hacer del turismo un motor de desarrollo para el país. Por esta razón, la institución turística federal se ha planteado como meta que este sector represente el 10% del PIB del país en los próximos 20 años (SECTUR, 2018b), por lo que está anunciado el aumento de inversión pública y privada en el país en este sector.

A nivel federal, el fomento al turismo tiene su origen a partir de la década de los sesentas, con los centros integralmente planificados. Para el fortalecimiento de la actividad se crearon organismos nacionales que fomentaron y financiaron las obras de infraestructura y equipamiento de los nuevos centros turísticos, sin embargo, la marcada prioridad a estos

centros resultó en un desequilibrio para las ciudades turísticas que surgieron de forma tradicional, como es el caso de Puerto Peñasco. Su vocación como centro turístico se inicia en la década de los ochentas y se concreta a principios de los noventas por el impulso a nivel estatal. Posteriormente, su momento de crecimiento más relevante se presenta en el 2007, en conjunto con otros centros turísticos.

La inversión privada en ese año fue de 3,463 millones de dólares, y la inversión se concentró en los estados de Quintana Roo (29.59%), Sonora (18.21%), Baja California (11.74%), Nayarit (10.73%) y Sinaloa (8.08%). De dicha inversión el 30.21% corresponde a la región de la frontera norte, donde los principales destinos turísticos son Rosarito, Tijuana, San Felipe, Guaymas y Puerto Peñasco (SECTUR, 2007).

El tipo de planes donde se presentó mayor inversión y mayor número de proyectos correspondió al de los denominados "desarrollos turísticos inmobiliarios", con una inversión de 1,361.68 millones de dólares para 147 proyectos. En este rubro, los principales destinos donde se presentan estos modelos de desarrollo son Rosarito, Mazatlán, Bahía de Banderas, Tijuana y Puerto Peñasco (SECTUR, 2007).

De forma particular, en el estado de Sonora, Puerto Peñasco concentró el 77.2% de la inversión total del estado para la inversión en 22 proyectos. Del total de proyectos para el estado, el 76% correspondió a desarrollos turísticos inmobiliarios, para los cuales se invirtieron 539.6 millones de dólares, que representaban el 85% de la inversión total por proyecto en el estado (SECTUR, 2007).

En el 2006 Puerto Peñasco contaba con una oferta de 10,924 cuartos, de los cuales el 30% pertenecía a la modalidad de hoteles y tiempo compartido, y el 70% a viviendas de segunda residencia (Enríquez, 2008), por lo que las inversiones en el 2007 significaron un mayor impulso al crecimiento de los desarrollos turísticos inmobiliarios, pero así también, fue el último gran momento de inversión en este tipo de hospedaje en el puerto. El declive económico después de este periodo hasta hoy en día impactó a tal grado que no sólo se

detuvieron las inversiones y la construcción de torres residenciales, sino también la generación de información estadística y económica al respecto.

Debido a la importancia de las residencias como opción de hospedaje extra-hotelerero en la dinámica turística de Puerto Peñasco, es trascendental identificar a los actores que intervienen en su desarrollo y crecimiento, tanto los turistas como las agencias inmobiliarias y las instancias gubernamentales y sociales que intervienen en su funcionamiento y articulación.

El crecimiento del turismo en esta localidad se ha desarrollado de forma paralela a la conformación de la misma ciudad; en específico, la ocupación residencial a lo largo de la costa portense es propia de los centros turísticos cuyo principal atractivo son el sol y la playa. El rápido crecimiento de Puerto Peñasco desde 1994 se inscribe en el afán por consolidar y ampliar la oferta turística nacional dentro de una perspectiva desarrollista por parte del gobierno mexicano. La apresurada transformación del territorio y los impactos en este inciden en las características geográficas del fenómeno, las cuales se estudiaron en esta investigación y se complementaron con el análisis de las causas que han llevado a la situación actual del turismo en Puerto Peñasco y de su oferta de hospedaje.

Para guiar el análisis del turismo residencial en la ciudad se plantearon las siguientes preguntas: ¿Cuáles han sido los procesos históricos que han conformado la oferta extra-hotelerera en la dinámica turística de la ciudad? ¿A qué se debe la mayor inversión en hospedaje residencial? ¿Qué actores han intervenido en su crecimiento y cómo lo han hecho? ¿A quién se ha dirigido esta oferta hotelera y por qué? ¿Qué beneficios ha aportado al desarrollo local? ¿Son justificados los impactos territoriales y ambientales?

La hipótesis en la que se basó esta tesis fue que, después de dos afanosos intentos fallidos por convertir a Puerto Peñasco en el "Cancún del Norte", las inversiones actuales y la planeación para el turismo, en donde el alojamiento principal son las residencias y los condominios, no plantean un beneficio general para el puerto y, por el contrario, benefician a los actores principales que intervienen en la compra-venta de residencias y condominios,

aunado a las facilidades brindadas por el gobierno municipal y la legislación mexicana en materia de inversión y vivienda.

El objetivo de la investigación fue analizar el funcionamiento del turismo residencial en Puerto Peñasco, que ha resultado en una ocupación territorial considerable sobre las costas, a un acceso desigual de los servicios urbanos de la ciudad y a opciones limitadas de empleo. Para lograr dicho objetivo, se establecen los siguientes de tipo particulares:

- Presentar la base teórica que permita comprender y analizar el turismo residencial bajo la perspectiva de la geografía del turismo.
- Reconocer el contexto histórico y geográfico del desarrollo del turismo en Puerto Peñasco como la plataforma para las transformaciones territoriales, el desarrollo y el crecimiento del turismo residencial.
- Develar el funcionamiento del turismo residencial en Puerto Peñasco dentro de la actividad turística en general, para reconocer su importancia en la actividad y su impacto económico y territorial en la ciudad.

La tesis está constituida de tres capítulos. El primero incluye planteamientos teóricos del turismo de sol y playa, del turismo fronterizo y del turismo residencial. Se presta atención a los primeros dos por su pertinencia para el caso de Puerto Peñasco, al ser sus condiciones climáticas y paisajísticas los atractivos más valorado por el flujo más importante de sus visitantes: la población estadounidense. El caso del turismo residencial hace referencia a la amplia discusión en torno al concepto y se mencionan las diferentes definiciones que se han utilizado en el ámbito académico para la identificación del fenómeno en el que se cambia el lugar de hospedaje tradicional, es decir, del hotel por la residencia, y las implicaciones que eso acarrea en términos conceptuales. Además, se señalan diferentes acercamientos al estudio del turismo residencial a nivel nacional e internacional, entre los que se incluyen el turismo residencial como una nueva manifestación del turismo, el perfil y las motivaciones del turista residencial, y claro está, los efectos territoriales y sociales del fenómeno.

Al final del primer capítulo se alude a la pertinencia del estudio del turismo residencial en Puerto Peñasco desde la Geografía, destacando la capacidad de investigación de esta ciencia y señalando la orientación que seguirá la investigación en los siguientes capítulos, relativa al surgimiento de este fenómeno, entre la recreación, el desarrollo y los negocios.

En el segundo capítulo se detalla la configuración histórica de Puerto Peñasco, en la que los establecimientos de segundas residencias van de la mano con el establecimiento de población estadounidense. Como complemento a este desarrollo, se incluyen las estadísticas sociales y económicas de la población de Puerto Peñasco, de acuerdo con los resultados de los censos de 1980 a 2010 del INEGI. Al final del capítulo se mencionan las características físico-geográficas que han configurado sus principales atractivos turísticos.

El tercer capítulo revela la participación de cada actor involucrado en el funcionamiento del turismo residencial, específicamente, el Estado mexicano, los agentes inmobiliarios, los turistas residenciales y la población local. En el caso del Estado, se pone atención particular a su función como facilitador de los desarrollos residenciales y a sus propuestas para el crecimiento de la actividad turística en general. Se destacó el papel de los agentes inmobiliarios por su construcción de vínculos para la venta y renta de los inmuebles residenciales y especialmente por su función como promotores de los atractivos turísticos y facilitadores para el acceso de los turistas residenciales a servicios adecuación, servicios médicos y asesorías legales. El perfil del turista residencial se incluye para conocer sus motivaciones y necesidades de ocio y recreación, su percepción sobre las condiciones actuales de la ciudad y de sus servicios turísticos y además para reconocer su respuesta ante los diferentes desarrollos residenciales y la diversificación de los servicios turísticos a futuro. Para la población local, se destaca su opinión y expectativas sobre el estado del turismo en general y de su posible crecimiento en la ciudad. Asimismo, se presentan las condiciones para el usufructo de los espacios turísticos y de las zonas preferenciales para su descanso y recreación.

El tercer capítulo termina con las condiciones del turismo residencial en los últimos 7 años, el tipo de hospedaje, la cantidad de habitaciones disponibles y sus principales usuarios. Además, se presentan las posibilidades de crecimiento de esta actividad en los próximos años, de acuerdo con los instrumentos de planeación urbana y turística.

Finalmente, es muy importante mencionar que esta investigación se extendió de forma involuntaria durante 5 años más de los planeados, por lo que se hizo uso de recursos hemerográficos para contrastar la investigación realizada en el trabajo de campo del 2013. Cabe recalcar que las condiciones del turismo residencial y en general del turismo en Puerto Peñasco no han sufrido cambios considerables que invaliden la información obtenida en años anteriores. Asimismo, la literatura sobre los aspectos teóricos señalados en esta tesis se ha mantenido en la misma línea con relación a la discusión conceptual y sus efectos sociales, económicos, espaciales, culturales, etcétera.

Capítulo 1. Composición teórica para el estudio del turismo residencial desde la Geografía

La complejidad que significa el estudio del turismo en el ámbito académico ha supuesto la fragmentación del fenómeno turístico en diferentes tipologías, tanto para hacer asequible la investigación como para tener un mejor entendimiento del aspecto a estudiar sobre dicho fenómeno (Vera, 1997). Las tipologías se suelen basar en las preferencias de los turistas y en la oferta de servicios turísticos del centro de acogida, como pueden ser el turismo de sol y playa, el turismo urbano, el cultural o el ecoturismo, entre otras. Para el presente caso de estudio se destaca el fenómeno turístico de acuerdo con el tipo de hospedaje: el turismo residencial.

La presente investigación también hace referencia al turismo de litoral, pues este funge como principal atractivo para los turistas en Puerto Peñasco. De forma particular se detallan los aspectos teóricos en torno al turismo de segundas residencias y al turismo residencial, para resaltar sus diferencias y explicar el uso del segundo concepto en esta investigación. Además, se presentan las características del turismo fronterizo según el tipo de movilidad que se suscita hacia Puerto Peñasco por turistas norteamericanos más que por turistas mexicanos, como característica representativa en el estudio de su turismo residencial.

El capítulo finaliza poniendo en valor la pertinencia del estudio del turismo residencial desde la Geografía, por lo que se destacan las diferentes expresiones territoriales del fenómeno y sus posibilidades de estudio. Para englobar estos aspectos se hace referencia a tres propuestas que provienen de la teoría de sistemas y que destacan diferentes aspectos del turismo.

1.1 Planteamientos teóricos en torno al turismo residencial

España es uno de los países de referencia no solo del desarrollo del turismo en general, sino también del turismo residencial; además destaca por la cantidad y calidad de publicaciones científicas sobre dicha actividad. En el caso mexicano, el fenómeno también es antiguo y su investigación se ha consolidado en los últimos años. El crecimiento del turismo residencial se ha extendido hace aproximadamente veinte años en países centroamericanos como Costa Rica, Nicaragua, Panamá y Honduras; en Suramérica en Chile, Uruguay, Ecuador, Argentina y Brasil; y países como Suráfrica y Tailandia (Van Noorloos, 2013). La antigüedad del fenómeno, su constante crecimiento y sus efectos en el espacio, validan la importancia de la investigación científica del turismo residencial.

A nivel internacional, existen numerosas investigaciones referentes al turismo residencial, al de segundas residencias y a los movimientos de migración por placer; estos últimos se han asociado directamente con los fenómenos del turismo residencial y los procesos de urbanización en zonas con tradición turística, por lo cual, más adelante, se hará referencia a estos estudios por su relación directa con el fenómeno a estudiar en la presente investigación.

Además de la conceptualización diferenciada utilizada para identificar el fenómeno, las ciencias sociales que han puesto atención a esta actividad han empleado diversas formas de acercamiento a fin de evidenciar: su desarrollo, sus efectos en términos sociales y económicos, el impacto de la actividad y su correcta forma de implantación. El grado de complejidad de los estudios ha aumentado a partir de las investigaciones sobre movilidad y migración, que incluyen no sólo el debate en la definición del fenómeno, sino un nivel de especificidad más profundo respecto al origen de las motivaciones de estos movimientos y de las relaciones que se mantienen para realizarlos.

A continuación, se mencionan algunas investigaciones que tratan los ejemplos anteriormente mencionados, se incluyen los tres fenómenos que se han definido a partir de

la adquisición por renta o compra de residencias como forma de hospedaje en lugares que pueden o no tener antecedentes de actividades turísticas.

Respecto al turismo residencial se destacan los estudios realizados por el grupo de investigación español de la Universidad de Alicante sobre este fenómeno en la provincia homónima. Referente a los efectos del turismo residencial, en términos económicos, es de considerar el trabajo de Mazón (2006), en la Costa Blanca (Alicante, España), acerca de la implementación y resultados de la actividad en el desarrollo y el crecimiento económico; Aledo, *et al.* (2010) implementan un método para el análisis de las causas de los impactos inducidos por el turismo residencial; por su parte, Huete *et al.* (2008) anteponen el fenómeno del turismo residencial visto desde la academia ante la realidad de los actores sociales involucrados en la dinámica de dicha actividad; finalmente, Ortiz *et al.* (2007), en sintonía con la importancia de la participación de la sociedad en los temas de planeación orientados a los desarrollos turísticos-residenciales, detallan los dilemas epistemológicos y éticos surgidos de la implementación de un proyecto sobre participación pública. En general, estas pesquisas ponen de relieve la falta de visión a futuro sobre la implementación de desarrollos inmobiliarios, a sus consecuencias negativas en término sociales, económicos y ambientales, y a la creciente necesidad de involucrar a la sociedad local en cuestiones de planeación y toma de decisiones.

También en el continente europeo, pero en Suecia, Muller y Marjavaar (2009) estudian el nexo entre el turismo con la migración, para dar paso al cambio de categoría de las segundas residencias a residencias principales, con el fin de identificar el impacto de esta conversión en términos de planeación y provisión de servicios públicos. Además, señalan las reducidas investigaciones sobre este tipo de trabajos desde la Geografía.

Igualmente, desde la Geografía, Grippo y Visciarelli (2008) estudian el efecto territorializador del turismo residencial en Villa Ventana (Tornquist, Argentina), analizando la convergencia entre condiciones y agentes públicos y privados en el desarrollo de un nuevo

espacio turístico; y presentando los principales efectos del crecimiento del turismo residencial en esta localidad.

En los estudios de movilidad, Haldrup (2004) reivindica el desplazamiento corpóreo como un elemento configurador de cómo los lugares y los paisajes se perciben y toman sentido el turismo. Toma como ejemplo familias que poseen segundas residencias en la costa danesa del Mar del Norte, con el fin de descubrir cómo el movimiento, la residencia y la experiencia se intersecan en la representación del turismo; lo hace a través de preguntar por qué y cómo se mueven los turistas, en vez de preguntarse hacia dónde se mueven.

En relación al movimiento migratorio de estadounidenses a México por motivos de relajación y de placer, Schafran y Monkkonen (2011) exponen que el perfil de la población que realiza estos desplazamientos no se constriñe a personas retiradas con un determinado estado civil, que incluso esta población tampoco comparte las mismas motivaciones, por lo que los autores dan ejemplos concretos de la heterogeneidad del fenómeno en cuanto al tipo de migrantes y sus objetivos en distintos centros turísticos del interior y de zonas de playa en el país. Además, los investigadores ofrecen particular importancia al análisis del impacto de los flujos migratorios sobre las localidades receptoras e incluyen una tipología de las conformaciones de comunidades de inmigrantes en los centros turísticos donde se establecen.

Por su parte Lizárraga (2008) aborda de forma específica el estudio de la inmigración de jubilados estadounidenses a México a través de sus prácticas transnacionales, para el caso de Cabo San Lucas (Baja California Sur) y en Mazatlán (Sinaloa); afirma que estas prácticas implican un impacto socioeconómico en las comunidades receptoras.

Diversas investigaciones se han enfocado en los impactos del turismo residencial en los centros turísticos y en el caso de Hoogendoorn y Visser (2010) investigan en cinco localidades rurales de Sudáfrica para evidenciar el desarrollo económico local a través de la dinámica del turismo de segundas residencias; concluyen en el logro de beneficios económicos para las localidades a través de esta actividad y aclaran que el estímulo

económico que puede surgir de esta práctica tiene más posibilidades de presentarse en áreas rurales, llegando a ser e incluso las únicas posibles. También señalan que en los indicadores para evidenciar el desarrollo económico local no se incluyó el desarrollo inmobiliario, pues existen pautas específicas para lograr el desarrollo local y que esta actividad no cumple en totalidad.

Para aumentar la diversidad de los estudios relacionados con las residencias como formas de hospedaje principal en localidades turísticas, Kauppila (2010) realiza una investigación sobre el lugar de residencia principal de los dueños de segundas residencias en el norte de Finlandia, con el objetivo de presentar un modelo de distancia para los centros turísticos situados en la periferia norte del país. El modelo presenta tres zonas de acuerdo con el tipo de visita que realizan sus dueños: visita de un día, fines de semana y vacaciones. En términos prácticos, el modelo se propone ser usado como una herramienta para la mercadotecnia de centros turísticos especializados en segundas residencias, así como para el análisis y comparación del atractivo turístico de los complejos.

De forma particular, para el caso mexicano, el fenómeno del turismo residencial y del resto de investigaciones referentes al desplazamiento de migrantes estadounidenses, no ha sido ampliamente estudiado, y si bien no representa el mismo nivel de implantación como en el caso europeo, sí constituye un fenómeno a ser estudiado por sus implicaciones actuales, así como por su posible crecimiento. Los estudios más recientes se refieren a los trabajos de Bringas, N. y Osorio, M. (2017) y el de Escobedo, V., Osorio, M., Cortés, I. y López, A. (2015). En el primero se incluye, además de la discusión teórica sobre el fenómeno, tres casos de estudio: el Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (Baja California), Malinalco (Estado de México) y Puerto Morelos, (Quintana Roo). El segundo aborda exclusivamente el caso de Malinalco; destaca a esta localidad por ser un destino en el que los turistas residenciales no son de origen estadounidense o europeo, sino que son habitantes de la Ciudad de México, núcleo de población que ha detonado el turismo residencial en otros municipios del Estado de México, como Amecameca y Valle de Bravo.

También en México y como ejemplo del aumento en la diversidad de estudios sobre el turismo residencial, las investigaciones de Monterrubio, C. y Osorio, M. (2017) y Monterrubio, C., Sosa, A. y Osorio, M. (2018) sitúan la atención en la población local. La primera aborda las actitudes de los habitantes de Huatulco, Oaxaca, sobre el fenómeno residencial con base en una matriz de actitudes y comportamientos, con la que concluyen que las actitudes favorables no están totalmente determinadas por los beneficios económicos, sino que también se incluye la relación social empática entre los locales y los turistas, y que las actitudes desfavorables se centran en la afectación colectiva, relacionada con establecimiento de desarrollos turísticos por agentes externos. La segunda ahonda en los impactos del fenómeno en la población de Puerto Morelos, Quintana Roo, a partir de la teoría de intercambio social, de la que obtienen conclusiones en la misma línea que la investigación anterior, pues se identifica una orientación positiva sobre este tipo de turismo, a través de una valoración sobre los beneficios y los costos de la actividad.

Las pesquisas mexicanas tienen como referencias principales los trabajos realizados por Hiernaux (2004, 2005 y 2010) y los publicados por CESTUR (2005 y 2008), mismos que fueron realizados en colaboración con Hiernaux, en donde se aborda este fenómeno para evidenciar su conformación, crecimiento, implicaciones y su futuro. Dichos trabajos apuntan tanto a la importancia y crecimiento del fenómeno, como a las características a nivel local y nacional del turismo. Además, se plantea el debate sobre el papel de la inversión inmobiliaria en relación con el turismo. De manera particular, es trascendental el trabajo realizado por Hiernaux (2010), pues reúne una serie de estudios sobre el turismo residencial en diferentes centros turísticos como Cancún, Acapulco, Tijuana, Puerto Peñasco, entre otros.

En México, si bien se ha dado un crecimiento en vivienda debido a la modernización del sector de la construcción y la flexibilización social y territorial de los créditos de vivienda, se ha acentuado la presencia de los promotores inmobiliarios en la producción de segundas residencias en destinos turísticos tradicionales como Cancún o Acapulco, a causa de dichas condiciones. Es por esto que los estudios sobre turismo en México deben ser más que la

identificación de la modalidad de alojamiento (ya sea hotelero o residencial), pues no sólo se le debe dar importancia a la cantidad de divisas que aporta a la economía nacional, sino a la implicación de los procesos que conllevan al constante crecimiento del fenómeno en sus diferentes ámbitos, en las modalidades que ha adquirido a lo largo de más de cinco décadas de fuerte expansión (Hiernaux, 2005).

Aun con la importancia que tiene el turismo para el país, ya sea por su efecto negativo o positivo, los estudios de este fenómeno se limitaron por dos condiciones básicas que describe Hiernaux (2005), la primera se refiere al interés que se le ha otorgado al modelo hotelero por parte de las autoridades, en cuanto al tipo de alojamiento, y la segunda se relaciona de forma directa a la comunidad científica mexicana, ya que el autor reflexiona que el fenómeno demeritó importancia por estar relacionado con fenómenos relacionados al consumo y la reproducción, condiciones contrarias al “trabajo”, al cual se le priorizaba. De manera específica, el estudio del turismo residencial encuentra otras limitantes para su desarrollo, pues la información básica referente a las estadísticas del fenómeno es compleja, no sólo para consultarla sino también para realizarla.

Actualmente estas condiciones han cambiado, pues instancias mexicanas como la Secretaría de Turismo (SECTUR) y el Instituto de Competitividad Turística (ICTUR) (anteriormente el Centro de Estudios Superiores en Turismo) se han propuesto el estudio del fenómeno en sus diferentes formas de alojamiento, y aunque la atención aún se enfoca al modelo turístico dominante de “sol y playa”, hay vertientes orientadas al turismo social o el ecoturismo dentro de la agenda oficial, así como lo hace el turismo residencial (Hiernaux, 2005). Y es a este modelo del turismo al que se dirige el estudio en Puerto Peñasco, Sonora, con la particularidad de que esta investigación, al igual que el fenómeno turístico en general, se asocia con diferentes tipologías como el turismo en la frontera y el mismo turismo del sol y playa.

Sobre este primer acercamiento al fenómeno del turismo residencial, es evidente la capacidad contradictoria del fenómeno y el concepto, por una parte, porque es complejo

separar o unir el fenómeno turístico con la inversión inmobiliaria en sus diferentes direcciones (de inversión o de especulación), y, por otra parte, en el concepto, pues el turismo indica movilidad y la residencia indica permanencia.

En respuesta a esta situación, y ya que se ha mencionado diferentes conceptos para la identificación del uso de residencias como opción de hospedaje en localidades turísticas, a continuación, se define al turismo residencial y el turismo de segundas residencias, para no solo indicar sus diferencias y similitudes, sino a señalar la pertinencia del uso del primer concepto sobre el segundo.

Desde el punto de vista de las instancias gubernamentales, para el CESTUR (2005:s/p) el turismo de segundas residencias:

es aquel segmento del turismo nacional y receptivo que se aloja en unidades de viviendas propias o rentadas; se excluyen los tiempos compartidos de este segmento por su comportamiento particular.

Desde el ámbito académico, Herrera, (1997 citado en Arias, 2007:10) menciona que el turismo de segundas residencias es:

la modalidad particular del turismo que se caracteriza por un pronunciado conjunto de relaciones y fenómenos que se suscitan por el desplazamiento voluntario y periódico de su lugar de residencia habitual hacia una residencia secundaria por un motivo de descanso y recreación.

Una definición más reciente es la que aporta Hiernaux (2005:4), quien afirma que el turismo de segundas residencias es:

aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística *per se*, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento.

Para el caso del turismo residencial se enuncian los siguientes conceptos, el primero emana de una investigación que aborda el debate teórico de este tipo de turismo relacionado con los estudios de migración y de turismo, mientras el segundo se realiza con el fin de especificar este tipo de turismo, así como quiénes y a qué se debe que lo realizan.

Para Ramón y Taltavull (2005 citado en Huete, *et al.*, 2008:106) el turismo residencial es:

la demanda que, desplazada de su lugar de origen y residencia habitual, se aloja en asentamientos surgidos al margen de la estructura urbana tradicional, urbanizaciones turísticas, con periodos de estancias variables (vacacionistas, semipermanente, permanente, entre otras) motivaciones diversas, pero nunca relacionadas con el desarrollo de actividades laborales.

En el caso del trabajo sobre la acción territorializadora del turismo residencial en localidades argentinas Grippo y Visciarelli (2008:36) definen al fenómeno como:

aquel que protagonizan las personas, normalmente agrupadas en unidades familiares, que, en un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos espacios habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos por largos períodos de tiempo mediante relaciones inmobiliarias, en los que realizan estancias más prolongadas que los turistas tradicionales, llegando incluso a fijar en ellos su residencia habitual, en busca de vivencias y satisfacciones similares a las anteriores, principalmente la calidad de vida, las oportunidades de ocio, buenas comunicaciones y un ambiente socialmente satisfactorio.

El turismo residencial es definido por Van Noorloos (2013:2) en su trabajo sobre el turismo residencial en Guanacaste, Costa Rica, como:

el fenómeno en que las personas se establecen temporal o permanentemente en un destino turístico y compran una casa, apartamento o un terreno. A menudo se trata de personas de origen europeo o norteamericano que emigran hacia el sur en busca de un estilo de vida más relajado, menor costo de vida, mejor clima, etcétera.

Por último, Huete (2013:4) realiza una diferenciación concisa entre ambos conceptos y además relaciona a estos fenómenos con los estudios de migración; sobre el turismo residencial menciona que este “se suele referir más a las consecuencias del proceso de urbanización y sobre todo ha sido una herramienta para favorecer una visión positiva del fenómeno en la sociedad local, al relacionarlo con el turismo y alejarlo de la migración”; la autora además identifica que el concepto surge desde “la oferta”, pues su origen proviene de las sociedades de acogida. También señala que el turismo residencial se puede referir al turismo en alojamiento privado como a los migrantes por estilo de vida, es decir, los que su principal causa de movilidad radica en el recreo, el ocio, las vacaciones, un tratamiento médico, o disfrute de las condiciones climáticas y paisajísticas de una localidad (Whishiteni *et al*, 2009, citado en Lizárraga 2012).

Referente a la migración por estilo de vida, Huete (2013) señala que el uso de este concepto permite explicar las nuevas formas de migración, las cuales se relacionan más con la realización de proyectos de autorrealización y la búsqueda concreta de una “buena vida” que con actividades económicas productivas. Este concepto señala que es construido desde “la demanda”, pues se pone atención a los que se trasladan.

Estas definiciones manifiestan, dentro de los trabajos de investigación en los que se insertan, un interés por mostrar la estrecha relación de la promoción inmobiliaria con el fenómeno turístico, pues existe un serio debate sobre si es posible considerar la actividad inmobiliaria dentro del fenómeno turístico, ya que estudiar los procesos inmobiliarios implica una mayor atención a otros fenómenos asociados al uso de suelo, como la especulación de este y la ocupación masiva de territorio por población extranjera. La relación de ambos fenómenos, el turismo y la promoción inmobiliaria, se señala al enunciar en los conceptos los aspectos fundamentales de la actividad turística, como son: el viaje del entorno habitual a otro fuera del mismo, el tiempo fuera del lugar de origen y las motivaciones por las cuales se realizan dichos viajes, como son el descanso y la recreación en su tiempo de ocio, por lo que es posible ubicar su estudio dentro del turismo (Arias, 2007).

Además, aunque las diferencias entre los conceptos no sugieren mayor diferencia, e igualmente presentan contradicciones en términos conceptuales, estas definiciones permiten la identificación y la delimitación de los aspectos a estudiar. El turismo residencial, por su parte, abarca un campo más amplio de estudio, porque no se constriñe a la temporalidad de la estadía ni al estatus de la residencia secundaria, por lo que su hace factible su uso para el caso mexicano. Es de subrayar que la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos impide a un extranjero adquirir un inmueble a menos de 50km del litoral (CPEUM, 2014:49):

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada [...]

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas [...]

En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

La decisión por emplear el concepto de turismo residencial rebasa el ámbito jurídico institucional mexicano, pues aporta un enfoque que sobrepasa la atención a sólo los motivos de los migrantes para construir, comprar o usar una residencia como forma de alojamiento en un centro turístico, y se concentra en las consecuencias del fenómeno en el destino. En contraste, los conceptos de turismo de segundas residencias reconocidos en la literatura científica anglosajona como: migración internacional de jubilados (*international retirement migration-IRM*) migración por comodidad (*amenity migration*), migración de estilo de vida (*lifestyle migration*), movilidad de estilo de vida (*lifestyle mobilities*), denotan una marcada atención a la mente y emociones de los turistas (Van Noorloos, 2013).

En gran medida, el debate en torno a la conceptualización del turismo residencial radica en los análisis realizados desde diferentes perspectivas, los cuales se originan de acuerdo con las motivaciones o los criterios utilizados para la definición de dicho concepto. Sobre estos se pueden mencionar los estudios que se basan en la caracterización de sus protagonistas (los turistas residenciales) o la perspectiva de la oferta o de la producción económica (Salvà, 2011). En este caso, el uso de la definición de Van Noorloos (2013), Grippo y Visciarelli (2008) y Huete (2013), reside no sólo en presentar la relación entre la actividad turística y el crecimiento inmobiliario, sino para dar cabida al uso del discurso del desarrollo económico local a través del turismo, usado fundamentalmente por el Estado en su papel para gestionar el curso de la economía local. En este sentido, se incluye también la definición de Mazón y Aledo (2005:10):

Actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir que corresponden a nuevas formas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas.

Si bien la definición no puntualiza los actores a cargo del proceso de urbanización, es claro que para que se lleve a cabo es necesaria la participación del gobierno local y el sector privado, por lo que su forma de actuación será discutida a lo largo de la presente investigación.

1.1.1 El turismo residencial como una nueva manifestación del turismo

Salvà (2011) alude a que el crecimiento e importancia del turismo residencial deviene, de forma parcial, de nuevas manifestaciones del turismo, así como de nuevas formas de comportamiento que guardan por su futura consolidación en el siglo presente. De manera general indica, como en el siglo XXI, que el turismo ha sido afectado por diferentes factores, entre los que incluye los siguientes:

- El aumento de la disponibilidad de tiempo para el ocio a partir del incremento en la esperanza de vida de la población.
- La transición del viaje de una necesidad a un bien de consumo, percepción consecuente a los cambios de los estándares del modo de vida.
- Nuevas formas y/o prácticas turísticas, procedentes de las relaciones del trabajo y el turismo, denominadas vacaciones de trabajo (*working holidays*) o el agroturismo (*farm tourism*), basadas en la experiencia y la búsqueda de nuevas sensaciones.
- Surgimiento de comportamientos diferenciados que nacen de las experiencias deseadas según cada etapa del ciclo de vida.

En relación con los nuevos comportamientos de los turistas, Salvà (2011) se refiere a las consecuencias como el aumento de la población, los altos índices de senectud y el aumento en los índices de urbanización y densidad. La reproducción de estos tipos de espacio y su continuo crecimiento han provocado determinadas secuencias o rutinas cotidianas en los modos de vida, periodos de estandarización de las vacaciones y otras formas de ocio en masa. El aumento de la población en conjunto, con una evolución en el pensamiento y el comportamiento de la sociedad moderna ha llevado a distintos tipos de cambio, surgiendo formas diversas de mercantilizar al ocio para abarcar todas sus variaciones en los diferentes comportamientos, derivados de dichos cambios.

Aunado a los cambios de la sociedad moderna, la movilidad de las personas ha aumentado como parte de la mejora en los niveles de bienestar y las oportunidades de la vida en general; sobre esto se puede hacer referencia al cambio en el estatus de las mujeres, la revolución en el ciclo de vida y la familia, que implican diferentes tipos de hogares (de una sola persona o de parejas sin hijos), lo que incide en las tendencias de la demanda turística. Los nuevos nichos de oferta, por tanto, han aprovechado las nuevas formas de familias: diverso-sexuales, multiétnicas y multirraciales. En cuanto a los cambios en el descenso de los

niveles de fecundidad y el incremento de la esperanza de vida, acrecientan la movilidad a nivel mundial, y surge la oferta especializada del turismo de adultos mayores (*senior*).

Los cambios mencionados, en términos territoriales, implican la construcción y/o reconstrucción de lugares y espacios turísticos que responden a nuevas formas de turismo ligadas a esta creciente movilidad humana y a sus diferentes motivaciones. Estos espacios, readaptados o creados, se venden a través de importantes campañas de mercadotecnia, por lo que se realiza una marcada estandarización del ocio (Salvà, 2011; Vera, 1997).

De manera consecuente, Salvà (2011) explica la existencia de una fase del Post-Turista de Masas (*Post-Mass-Tourism*), el cual tiene como objetivo alcanzar sentimientos y vivir experiencias placenteras para evadirse de la rutina diaria, comportamiento que relaciona con las economías postcapitalistas del conocimiento y la experiencia. En dicha economía de la experiencia, la función económica se basa en la etapa y la naturaleza de la oferta en el hecho memorable, donde el producto principal son las sensaciones.

Ahora bien, en términos de motivaciones, Salvà (2011) reconoce una nueva tendencia en la demanda turística desde finales del siglo pasado, referida al cambio progresivo de sustituir las "S" tradicionales del turismo de masas de sol y playa (*Sea-Sun-Sand-Sex-Sangria*) y en el caso urbano (*Short breaks, Sightseeing, Shows, Scotch y Wisky*), por las nuevas "S": *Sophistication, Specialisation, Segmentation, Satisfaction, y Seduction*. Como consecuencia, se vislumbran cambios en la demanda, así como en la "sofisticación" de la oferta, para atender dichos cambios en el producto turístico para el turista postindustrial. Esta sofisticación indudablemente conlleva a la segmentación de los mercados por el grado de especialización requerido.

Por lo tanto, para el ámbito científico, esta evolución en el fenómeno turístico implica el esfuerzo por definir los elementos de estudio dentro de la actividad, por lo que en el siguiente apartado se pone atención a la definición del turista residencial y su complejidad.

1.1.2 El turista residencial

Con relación al perfil del turista residencial, es generalmente reconocida la asociación de este tipo de turismo con población retirada, principalmente de países con mayor nivel adquisitivo que el lugar de residencia a donde llega su población (Schafran y Monkkonen, 2011). En el presente caso de estudio se relaciona con los llamados *baby boomers*¹ estadounidenses y canadienses. Es en este punto donde se presenta otro debate en torno al turismo residencial, y este se refiere a la distinción entre turismo y migración.

Las investigaciones realizadas en torno al fenómeno del turismo residencial tratan de dar solución a este debate, Huete *et al.* (2008) hace una revisión bibliográfica donde presentan los criterios de: motivación, temporalidad, actividades y estilos de vida y las formas de relación social, para definir la naturaleza turística de las diversas formas de movilidad que se suelen asociar al turismo residencial. La Tabla 1. 1. indica dichos criterios:

Tabla 1. 1. Criterios que sirven para decidir la naturaleza turística o migratoria de las formas de movilidad que se asocian al turismo residencial.

Criterio	Turismo	Migraciones
Motivaciones	Libertad de elección	Razones económicas
	Consumo	Producción
Temporalidad	Eventualidad	Permanencia
	Regreso a casa	Regreso al origen
	No hay registro (empadronamiento)	Trámites legales y empadronamiento
	Cambio de residencia eventual	Cambio de entorno cotidiano
	Menor tendencia a la propiedad de la vivienda	Mayor tendencia a la propiedad de la vivienda
Actividades y estilos de vida	Consumo de servicios turísticos	Los patrones de consumo similares a los autóctonos

¹ Nacidos en la explosión de la natalidad en el periodo de 1946 a 1965

	No hay integración ni asimilación de costumbres	Se espera la integración y una cierta asimilación de costumbres
	Autopercepción como turistas.	Autopercepción como no turistas
	No hay compromiso ni sentido de pertenencia	Se espera cierto compromiso y sentido de pertenencia
	Mantenimiento del "espacio de vida" habitual	Ruptura con el "espacio de vida" habitual

Fuente: Huete, *et al.*, 2008.

Si bien las formas de movilidad asociadas al turismo residencial pueden presentar criterios de ambas distinciones, el análisis realizado por los autores representa un inicio práctico para reconocer aspectos fundamentales a considerar en el momento de iniciar un estudio sobre turismo residencial.

Respecto al uso de residencias como alojamiento y a los turistas residenciales, se pueden destacar dos percepciones básicas de acuerdo con Salvà (2011):

- El uso de residencias como uso paralelo a los alojamientos tradicionales del turismo, por lo que se presentan comportamientos similares o iguales a los propios del turismo de masas. Por lo tanto, este turismo surge de motivaciones tradicionales, como el veraneo en apartamentos o residencias. En este caso se busca la posibilidad de evasión y búsqueda de objetivos para superar y/o olvidar las dificultades de la vida cotidiana y de las condiciones de trabajo.
- Como ya se ha indicado, el autor señala que una segunda percepción acerca del turismo residencial es producto de la manifestación de nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI. Estos comportamientos los identifica para las sociedades desarrolladas que presentan cambios en los valores típicos de la modernidad. Existe pues una reivindicación de la naturaleza, basada en la nostalgia de paisajes y estilos de vida del pasado, imaginados o reales.

En relación con el estilo de vida, este surge como un elemento trascendental dentro de los estudios del turismo residencial, pues la elección de determinado estilo de vida da lugar a las diferentes modalidades de movilidad, ya sea permanente o temporal (con temporadas definidas) y por lo tanto también a diferentes comportamientos que resultan en la demanda y oferta diferenciada del turismo. El fenómeno residencial está entonces ligado, desde esta perspectiva, a las fases de vida de las personas (Salvà, 2011).

En esta línea, la relación entre el estilo de vida y las fases de la vida de las personas nos hace volver al debate que surge entre el turismo y la migración por retiro, la cual, de acuerdo con Hall (2005) corresponde a un caso especial de la categoría de la migración consumo-turismo. Esta puede ser como resultado final de una evolución de un estilo de vida determinado de los turistas, pasan de ser turistas de alojamiento hotelero a turistas residenciales al adquirir una residencia secundaria y en migrantes residenciales temporales y/o permanentes en el momento de su prejubilación o jubilación.

Desde otro punto de vista, se puede mencionar que, aunque el turista residencial no usa la oferta de alojamiento local, interviene en otra serie de relaciones e interacciones diferente a las del turista convencional, de entre las cuales se puede mencionar la generación de empleos para el mantenimiento de la residencia, así como los pagos para los servicios en la misma; su capacidad para el uso de transporte privado, la posibilidad de adecuar su tiempo de ocio a sus necesidades personales y no a los periodos vacacionales definidos por el resto de la sociedad (Arias, 2007).

Las características anteriores del turismo residencial y de su tipo de turistas se desarrollan dentro del mismo sistema que el turismo de litoral, y al estar emplazado en el área próxima a la frontera, hace imprescindible la discusión de diferentes tipologías, como son las referentes al turismo de litoral y el fronterizo, pues estas condicionan el desarrollo del turismo residencial en Puerto Peñasco.

1.2 Turismo de sol y playa

Debido a que las características geográfico-físicas de Puerto Peñasco son el principal recurso turístico que se oferta para la atracción de turistas a nivel nacional e internacional, es necesario hacer referencia al turismo de sol y playa, el cual está estrechamente relacionado con el crecimiento del turismo residencial, tanto en Puerto Peñasco como en otros centros turísticos a nivel nacional e internacional.

El turismo de sol y playa, que se incluye en el turismo litoral, se refiere al uso y consumo de la combinación adecuada de factores geográficos que la sociedad percibe como recurso natural y a los que, por lo tanto, les atribuye un valor social. Este uso y consumo se refiere, principalmente, al espacio determinado por la zona de interfaz entre el mar y la tierra, que en conjunto con las condiciones climáticas han favorecido la exposición del cuerpo a las radiaciones solares, por lo tanto, su definición reside en la búsqueda del disfrute de dichas condiciones físicas, comúnmente simplificadas con las llamadas tres "s" del turismo *sea, sun, sand* (mar, sol y playa) (Vera, 1997). Este tipo de turismo, aun con la diversificación de oferta turística a nivel internacional, es el que provoca un mayor número de flujos de pasajeros en comparación con otros tipos de turismo. La suma del poder atractivo de estas condiciones constituye una motivación de viajes vacacionales de primer orden (Ayala, et al., 2003; Benseby, 2006).

Estas características dan lugar a una concentración de personas en un espacio y tiempo determinado, cuya oferta es estacional dentro de la tipología turística, en comparación con otros tipos de turismo como el relacionado con la cultura y, asimismo, es la oferta más convencional y pasiva, misma que atrae de forma general a un tipo de turista poco exigente y que tiende a un gasto poco elevado (Ferradás, 2009).

De acuerdo con Ferradás (2009) la oferta de sol y playa está condicionada, en buena medida, por el paso de la actividad turística de un movimiento elitista y reservado para un tipo de estrato social que disponía de tiempo y dinero, a una forma evolucionada de enfocar

esta actividad donde se benefician otros estratos de la sociedad. Asimismo, se relaciona con una evolución en las motivaciones de la misma clase social, pues desde el siglo XVII en Inglaterra, se realizaban viajes a balnearios minerales de acuerdo con consideraciones de salud. A mediados del siglo XVIII, el agua de mar se posiciona como preferencia principal, por su carácter curativo y para los viajes por salud en vacaciones, en lugares como Scarborough y Margate en la costa inglesa (Ayala, *et al.*, 2003).

Después de un proceso de expansión de los viajes, gracias al tiempo disponible para vacacionar y la mejora de las comunicaciones a finales del siglo XIX y principios del XX, ciudades como Niza, Cannes y Sorrento se establecen como las estaciones de mayor éxito para la élite de varios países europeos. En el caso americano, en Estados Unidos, los habitantes del Este se dirigían a Florida y a las islas de mar Caribe, mientras los habitantes del Oeste del país viajaban a Hawái y a México, motivados por un clima más cálido y por el agua más agradable de las playas, con miras a beneficiar su salud y como forma de recreo (Ayala, *et al.*, 2003).

Pero, con relación al consumo del turismo de sol y playa, el cambio en las motivaciones y de la capacidad de viaje, es decir, el cambio cualitativo y cuantitativo en la emisión de flujos turísticos, inicia en los años cincuenta del siglo pasado, como consecuencia del proceso de industrialización, después de la Segunda Guerra Mundial. Es precisamente en los países industrializados, donde a partir de los avances socioeconómicos y tecnológicos se condiciona el acceso al turismo a un número considerable de personas, dando paso al turismo de masas. Este se refiere tanto al resultado cuantitativo en términos de viajes, como a las implicaciones de los grandes volúmenes de turistas, es decir: a la industrialización y homogenización de los servicios, la creación de los paquetes turísticos y sus organizaciones en grupos y a la poca diferenciación de las ofertas de los destinos en diferentes lugares por remotos que estos parecieran (Ayala, *et al.*, 2003; Ferradás, 2009).

Estas características suelen ser propias de los centros turísticos cuyo principal recurso a ofertar es el litoral, principalmente en los países bañados por los mares Mediterráneo, el

Caribe y de Indochina en el Sureste Asiático. En mencionados espacios la implementación del turismo requiere un elevado uso y consumo de suelo, relacionado con las prácticas recreativas, los modos de implantación y transformación tanto de estructuras territoriales como sociales y económicas (Benseby, 2006).

Sobre el entendido de la dependencia directa de la actividad turística con el espacio litoral, el tipo de relación que el turismo mantenga con este determinará el futuro de la conservación de las características físicas como recurso turístico (Ferradás, 2009). Por lo tanto, el consumo de dicho espacio incide en materia turística como también en el medio, y ligado a este modelo turístico, existen diversos fenómenos como el turismo de masas o el residencialismo, relacionado directamente con el consumo del espacio litoral.

Como primeros efectos del proceso de transformación en el turismo, fue un turismo de masas que dio al espacio mediterráneo una posición hegemónica, el cual mantuvo altos índices de ocupación durante un tiempo prolongado. En la actualidad, tanto este espacio como el resto de los centros turísticos donde la principal oferta es el turismo de sol y playa, compiten entre sí, independientemente de su grado de consolidación. Esta competencia se puede definir por la diversificación de la oferta o productos, donde el componente ambiental y el exotismo cultural resultan seductores para los mercados emisores (Ferradás, 2009).

Por lo anterior, Ayala (2003) menciona que los paradigmas en el desarrollo del turismo de sol y playa se encaminan a modificar esa tradicional masificación del turismo a través de la diversificación de productos turísticos, así como la elevación de los parámetros de calidad, tanto en los servicios como en el respeto y cuidado del medio ambiente, idea que Ferradás (2009) describe como fundamental para la preservación de la oferta y su disfrute por parte de los turistas y la población local.

Sin embargo, el turismo de sol y playa tiene un paisaje altamente antropizado, pues cuenta con una alta concentración humana sobre un espacio reducido (el litoral); a esto se suma que es un turismo en gran medida urbano y también está altamente ligado a la construcción masiva de una tipología variada de edificaciones, tanto hotelera como extra-

hotelera, así como de la infraestructura y equipamientos necesarios para el desarrollo turístico (Ferradás, 2009; Benseby, 2006).

En relación con el turismo residencial, la edificación de residencias con fines turísticos o de descanso, conlleva a la dispersión de la demanda, pues estos inmuebles concentran un menor número de visitantes en una mayor proporción del territorio por unidad de hospedaje, contrario a la oferta hotelera que tiende a concentrarla en una misma unidad de hospedaje. De igual modo, propone un modelo urbano lineal sobre el litoral, que puede presentarse repetitivo y donde se puede llegar a la degradación del medio físico por su extensa ocupación, así como a la pérdida de calidad e idiosincrasia del entorno, que es su variable diferencial con respecto a otros espacios (Ferradás, 2009).

De acuerdo con Ferradás (2009), este tipo de modelo urbano conlleva a un turismo de masas en gran medida estático, debido al consumo básico del sol y la playa, por lo que se puede atribuir a un turismo con bajo poder adquisitivo. Aunado a esta situación, la derrama económica se puede ver limitada debido al uso como alojamientos de residencias o casas no reguladas, ya sea en alquiler, propiedad, casa de amigos o familiares, o cualquier otra forma de alojamiento extrahotelero. De esta forma, en los destinos donde predominan las segundas residencias, la actividad económica tiende a ser más reducida en términos turísticos, debido al reducido volumen de gasto y por la menor ocupación de turistas que favorece al incremento de la estacionalidad, con la presión humana y territorial que sobre el destino conlleva.

Además, el visitante que hace uso de alojamientos hoteleros tiende a tener un gasto turístico superior a otro tipo de turistas, ya que accede con más frecuencia a restaurantes, salidas de ocio, excursiones o comercios que ofrecen productos locales. Esta situación es contraria al turista residencial, a quien el entorno ya le es conocido y sus gastos se enfocan al consumo de bienes de primera necesidad: alimentos, higiene, ropa, productos de limpieza, etcétera (Ferradás, 2009).

En el estudio de Ferradás (2009) el cual aborda el consumo en el espacio litoral mediterráneo y los centros turísticos que emergieron después del auge en dicho espacio y que siguen un modelo parecido, se puede observar una importante oferta residencial hotelera y extrahotelera, que se complementa a una oferta formada por instalaciones náuticas, restauración y casinos, entre otros elementos, los cuales brindan un panorama turístico que cubre, supuestamente, todos los rincones de la actividad. Pero, cuando la oferta es excesiva y crece sin planificación, consume demasiado espacio y puede reportar graves consecuencias para el medio natural y paisajístico, pues no se pone a éste en su justo valor como fuente de atracción turística.

Los resultados de una oferta que se produce de igual forma en diferentes espacios turísticos de sol y playa no permiten que el visitante perciba una imagen ligada a un espacio turístico completo en sus ofertas, productos, infraestructuras y equipamientos. Lo que conlleva a que el visitante perciba espacios artificializados, que guardan semejanza entre unos y otros, además de congestionados, principalmente en temporada alta, y con agravantes como el tráfico y la contaminación (Ferradás, 2009).

En contraposición, las nuevas tendencias motivacionales de la demanda buscan lugares donde exista sinergia entre el ocio y un medio ambiente saludable, es decir, con un espacio no saturado y paisajísticamente agradable; asimismo, se busca una mayor relación entre el disfrute de las vacaciones en conjunto con el conocimiento del patrimonio cultural. En respuesta a estas demandas, el mercado, por parte de los destinos maduros, trata de diversificar la oferta, al complementar ofertas tradicionales con otras nuevas y hacerlo dentro de un entorno lo más atractivo posible (Ferradás, 2009; Benseby, 2006).

1.3 Turismo en la zona fronteriza del norte de México

Esta investigación se inició con la definición del turismo residencial, destacando el tipo de hospedaje dominante en determinados espacios, ya fuesen turísticos o no; como segundo aspecto se destacan las características geográficas que se explotan y ofertan en el turismo

de sol y playa. A continuación, sin caer en el determinismo geográfico, un aspecto a destacar para el fenómeno del turismo residencial en la zona de estudio, Puerto Peñasco, es la ubicación de la ciudad y de la actividad turística en general.

La relación y cercanía de Puerto Peñasco con el principal emisor de turistas de la región, Estado Unidos (OMT, 2018), es trascendental para la explicación del fenómeno residencial en la ciudad; así, considerando los trabajos de Bringas y González (2003), Bringas (2004) y Bustamante (1991), se presentan algunos aspectos teóricos para entender el turismo en la frontera mexicano-estadounidense. Estas publicaciones representan un intento por superar las limitaciones conceptuales de orden económico y cuantitativo que imponían las instituciones nacionales (como el Banco de México) a un fenómeno tan complejo y dinámico como el turismo en la frontera norte.

Como primer acercamiento al estudio del turismo fronterizo en México, es necesario presentar una breve reseña de la importancia del turismo en esta zona del país. De acuerdo con Bringas y González (2003), desde principios del siglo XX, la actividad turística ha tenido un papel central en el desarrollo de la frontera norte, su implementación en los poblados fronterizos significó la transformación de estos poblados en grandes urbanizaciones y experimentaron una terciarización de su economía, a partir de la creación de infraestructura y la prestación de servicios turísticos.

El gran dinamismo en la frontera y su crecimiento económico se genera a partir de los flujos de visitantes que confluyen continuamente, ya sea de norte a sur o viceversa; en 1999 la frontera fue visitada por 86.6 millones de residentes en el extranjero, mientras que 112 millones de mexicanos visitaron Estados Unidos. Para el 2003, el 82% del total de visitantes internacionales llegó a los seis estados que conforman la frontera norte y, asimismo, captaron el 33% de las divisas generadas por estos (Banco de México, 2004 citado en Bringas & González 2003).

La influencia de factores como la porosidad de la frontera política, la dinámica poblacional y los cambios económicos y políticos suscitados en ambos lados de la línea

divisoria entre México y Estados Unidos, son determinantes para los intercambios comerciales y turísticos entre estos dos países. Por ello, el estudio del turismo en la frontera implica la interpretación de las causas que lo limitan o facilitan. La alta densidad de flujos de visitantes, en ambos sentidos, son un ejemplo de la integración socioeconómica dada por la articulación espacial entre ambas partes, de tal modo que el incremento o disminución de estos flujos tiene efectos directos sobre el crecimiento económico regional (Bringas & González, 2003).

Recientemente se va aclarando el debate en torno a la definición de turismo fronterizo, pues de manera tradicional se ha definido al turismo de acuerdo con la distancia de desplazamiento, por lo que al hablarse de un espacio regional que incluye a ambos países, rompe con los preceptos tradicionalmente señalados. De igual modo, el debate también incluye la estancia de los visitantes en el lugar receptor (Bringas & González, 2003) que, de manera general en la frontera norte, suele ser de menos de 24 horas, parámetro mundialmente utilizado para la definición del turismo y del turista, tanto en instituciones internacionales como por trabajos académicos (OMT, 2008).

Si bien estos elementos resultan pertinentes y prácticos para el turismo en otros territorios, para el caso del turismo en la frontera norte no son suficientes, pues tanto las relaciones como las experiencias entre los anfitriones y los turistas adquieren formas diferentes. De forma específica, Bringas (2004:7) define al turismo fronterizo como:

...el desplazamiento temporal de personas fuera de su lugar de residencia habitual hacia las ciudades contiguas en la línea divisoria entre dos países, originado por motivos de ocio, diversión, descanso, salud, negocios, visitas familiares y/o amigos, religión, eventos sociales o realización de compras, entre otros, cuya estancia no exceda un año y que comprometa al menos una pernocta en el lugar visitado.

Esta definición surge a partir de la noción de visitante internacional de la OMT (1994); si bien se realizó para evaluar la importancia del turismo en la frontera norte, en específico para la ciudad fronteriza de Tijuana, compete a esta investigación enunciarla, a fin de incluir en el turismo residencial un elemento esencial como es la ubicación, para una correcta explicación del fenómeno.

Para especificar la definición, el desplazamiento que se realiza se da en un radio de aproximadamente tres horas en automóvil, o 200 kilómetros desde la línea divisoria. Asimismo, los motivos principales para el desplazamiento, aunque diversos, deben incluir alguno considerado como turístico. Estos se refieren a aquellos que son ajenos a una actividad remunerada o cambio de residencia en el lugar de acogida, por lo que se refieren al uso de algún servicio de categoría turística como: alimentación, hospedaje, esparcimiento, diversión, y actividades recreativas que incluyen ir a la playa o visitar museos, incluso la visita a familiares y/o amigos, caminar por la playa o por las principales zonas turísticas, además de comprar recuerdos típicos, artesanías o medicinas (Bringas, 2004).

Los turistas residenciales pueden ser excluidos de esta definición como de las propuestas por las instancias internacionales, debido a los parámetros de temporalidad y por la vinculación con alguna actividad económica remunerada; pero estos turistas concuerdan con las especificaciones sobre el tiempo, distancia y principalmente por las motivaciones, principalmente las referentes al esparcimiento y recreación en zonas turísticas. Además, hay que puntualizar que la investigación se rige de acuerdo con los parámetros que aporta el turismo residencial.

Estas aclaraciones resultan pertinentes, pues al igual que en el trabajo de Bringas (2004), se señala la importancia de no excluir, en su caso, a los visitantes fronterizos, pues el no considerarlos como turistas implica descartar de forma anticipada la posibilidad de diagnosticar, programar y proyectar a los potenciales turistas; y en este caso los turistas residenciales, los cuales se desplazan y practican más de una de las actividades para concebir a tales visitantes dentro del ámbito turístico.

Como ya se ha presentado, en este ámbito turístico intervienen diversos componentes involucrados en su funcionamiento, como: los turistas, los anfitriones y el espacio donde se congregan; los mecanismos legales e instituciones públicas y privadas que promueven la expansión del turismo; las estructuras que posibilitan la movilidad y la conectividad entre los principales agentes; y las relaciones generadas entre los espacios y los actores que intervienen en el turismo. Por lo que esto ha derivado en considerar al turismo, en general, como un proceso dinámico y complejo, debido a la interacción de los elementos anteriormente mencionados (Bringas y González, 2003). En este sentido, los autores mencionan que, aunque los límites geopolíticos se puedan considerar relativamente estáticos, el espacio que éste representa es permeable, dinámico y simbólico. Por lo que el espacio turístico coadyuva a la explicación del turismo como factor de motivaciones de desplazamiento y por las formas que adopta la ordenación del territorio en función de su ubicación.

De forma específica se puede mencionar que, entre espacio con condiciones inequitativas entre sí, la sociedad emisora de turistas cuenta con un nivel adquisitivo mayor que la sociedad de acogida, por lo que el factor económico desempeña un papel determinante en la magnitud del flujo turístico. De tal forma que es primordial para esta investigación considerar factores como los mecanismos institucionales y legales que regulan el proceso turístico (Bringas & González, 2003).

Desde la Geografía, se estudia del turismo la interacción entre anfitriones y turistas, así como las formas que toma esa relación en el espacio. Se hace referencia a la espacialidad del proceso turístico, a sus componentes territoriales y ecológicos, y a las relaciones del turista con el espacio geográfico que visita. Con respecto a la dimensión territorial de turismo, Hiernaux (1989, citado en Bringas y González, 2003) expone que es una faceta poco estudiada del turismo, que desde el territorio, este fenómeno genera migraciones temporales de visitantes y migraciones definitivas de trabajadores, el cambio en la localización de capitales en el territorio, modifica los patrones de localización y demanda de vivienda y servicios

urbanos; afecta la renta del suelo y, de manera general, genera un patrón determinado de ordenamiento del territorio.

Uno de los conceptos clave que se mencionó a lo largo de este apartado es el de "interacción" entre anfitriones y turistas, y esta noción como el de "poder" y "asimetría de poder" son usados por Bustamante (1991) para incluirlos como conceptos primordiales en el estudio de la frontera norte de México. Dichas nociones, que Bustamante retoma de Max Weber (interacción y poder) y Mario Ojeda (asimetría de poder), devienen de la dificultad de cómo conciliar la gran heterogeneidad de un área tan extensa con un denominador común que justifique su enfoque unitario.

Para explicar el concepto de interacción se parte de la idea de que tanto la población de un lado como del otro, busca la satisfacción de sus intereses, gustos o necesidades; búsqueda que incluye la cooperación del vecino. Ambos habitantes buscan, al cruzar de un lado al otro, algo que no pueden obtener por sí mismos "del otro lado", o algo que resulte benéfico en la obtención de lo que buscan, mismo que estará condicionado a convenir por la participación de la gente del país vecino (Bustamante, 1991).

La motivación del cruce en la frontera proviene de un interés que puede iniciar desde la curiosidad a algo más complejo, pero hay que destacar que, en el contexto histórico entre la frontera de los dos países en cuestión, la interacción que pueda o surja del encuentro de las dos sociedades no surge ni en el vacío histórico, ni a partir de la igualdad de condiciones de poder, situación que se destacará más adelante (Bustamante, 1991).

En términos generales, Bustamante (1991) menciona que la interacción, aludida anteriormente, se refiere a la "interacción social", es decir, "a un encuentro de acciones recíprocas de actores que orientan mutuamente su respectiva conducta hacia la otra parte de la interacción, con significados que son subjetivamente compartidos por éstos, a partir de experiencias previas en las que respectivas conductas dirigidas u orientadas hacia los otros con quienes se desea entrar en interacción" (1991: 11).

Estas interacciones, de acuerdo con Bustamante (1991), al realizarse entre dos poblaciones de países diferentes, les permite conservar sus respectivas identidades culturales, pero generan la habilidad de desarrollar acuerdos sobreentendidos de carácter operativo, que son suficientes para llevar a cabo de forma racional una secuencia conductual de medios, con finalidades compatibles. Lo que se refiere, de la forma más sencilla, a las transacciones o intercambios de diferente índole. Sin embargo, es imperativo recalcar que, aunque ambas partes se relacionen a partir de medios afines, estas interacciones sociales no parten de la misma condición de poder o no necesariamente logran algo justo o equitativo o igualmente bueno o valioso para ambas partes.

Este tipo de interacciones sociales es el que suele presentarse para el turismo en países subdesarrollados, así como entre mexicanos y estadounidenses en la región limítrofe, pues no existe una simetría en el poder respecto del cual cada parte hace operativa la interacción. El concepto de "poder" en el trabajo de Bustamante (1991) significa la probabilidad de que un actor, dentro del contexto de interacción social, esté en condiciones de lograr que se imponga su voluntad, aun en contra de la resistencia de la otra parte de la relación.

Cabe mencionar que la inexistencia de una simetría de poder entre los actores que participan en la interacción social del turismo no implica que dichas interacciones resulten benéficas, aunque no necesariamente justas, por lo que es posible la culminación de interacciones sociales exitosas. De esta forma, para el caso de la frontera, a pesar de la escasa existencia de interacciones sociales justas, es posible encontrar interacciones sociales armoniosas (Bustamante, 1991).

Con relación a la asimetría de poder con la que se realiza el proceso turístico, Bustamante (1991) especifica que se constatan grados de asimetría, mínima y máxima, donde la mínima facilita la interacción entre ambas partes y, al contrario, la puede hacer imposible cuando dicho grado es máximo. Por esta razón, el autor menciona que existen dos niveles para analizar la interacción asimétrica: el nivel microdimensional, que se representa por la

dicotomía existente a partir de los factores estructurales de asimetría en la relación entre estadounidenses y mexicanos; y la macrodimensional, que se refiere al exceso de asimetría que conduce a acciones unilaterales por parte del segmento con mayor poder.

La asimetría que se origina a nivel microdimensional, produce para los mexicanos una dicotomía de "oportunidad-problema". Lo que significa que la reacción de la población mexicana es de naturaleza política o cultural ante la naturaleza económica de la acción de los turistas o visitantes estadounidense, debido a la desigualdad económica con la población de Estados Unidos. Para los mexicanos de la frontera, la oportunidad se materializa por la posición ventajosa en términos regionales frente a otros connacionales, pues les es posible vender productos, fuerza de trabajo o servicios a este país de forma más inmediata. La posibilidad de realizar dichas actividades se traduce en mejores niveles de vida en comparación con el promedio nacional. De forma contraria, el problema se presenta ante esa constante relación de desigualdad económica o de asimetría con el poder estadounidense (Bustamante, 1991).

A nivel macrodimensional, el exceso de asimetría representa la unilateralidad de las acciones del segmento con mayor poder, por lo que la reacción de la parte con menor poder no será de la misma naturaleza y, por lo tanto, no dará correspondencia a la acción. En este caso de estudio, se puede mencionar que, ante una acción unilateral de naturaleza económica por parte de Estados Unidos, el país mexicano no puede responder con una reacción del mismo tipo, sino que, ante la hegemonía económica estadounidense, no sólo a nivel regional sino mundial, México sólo podría responder con una reacción generalmente de carácter político (Bustamante, 1991).

A pesar de estas situaciones a nivel macro y microdimensional, son estas diferencias de asimetría de poder entre las partes una razón fundamental que permite el impulso que accione los desplazamientos de los flujos turísticos (Bringas y González, 2003), tanto los que viajan por motivos de ocio, recreación o alguno otro relacionado con estos, como los que se desplazan en busca de "oportunidades", principalmente de carácter laboral y económico.

Sobre las oportunidades que la frontera puede significar para el turismo, Bringas y González (2003) destacan las siguientes:

- Debido a la ubicación y comunicación entre las ciudades fronterizas de ambos países, el acceso para obtener bienes y servicios ofertados de ambos lados de la frontera es relativamente fácil. La desventaja de esta situación resulta del tipo de cambio del peso frente al dólar para el lado mexicano.
- En la misma línea, mientras que los precios bajos de los bienes y servicios del lado mexicano representan una ventaja para los turistas extranjeros, para los anfitriones pueden presentarse problemas al dolarizarse la economía y el encarecimiento de los servicios.
- La cercanía del turismo fronterizo mexicano con el país emisor de turistas más importante del mundo, representa una oportunidad para la oferta mexicana de bienes y servicios, pero la asociación de violencia, narcotráfico e inseguridad a las ciudades fronterizas dificulta las relaciones entre ambos países. Esta situación se suma a la baja calidad de los servicios en instalaciones relacionadas con la migración y las aduanas.
- La población de ascendencia mexicana, resultado de la migración de mexicanos a Estados Unidos, representa aún un mercado potencial para el turismo que se ha desestimado por el tradicional turismo anglosajón.

De acuerdo con estos planteamientos, esta investigación hace hincapié al origen de los turistas, que además de sus características individuales, define en gran medida su comportamiento y sus formas y demandas de consumo en un espacio próximo a su realidad cotidiana. Y a partir de reconocer estos rasgos, verificar la prudencia de la orientación de la promoción de la ciudad y de los planes de desarrollo de las instancias gubernamentales y los inversionistas privados.

1.4 El turismo residencial: entre la recreación y el negocio

Durante este capítulo se han destacado tres aspectos trascendentales para la presente investigación: la oferta de hospedaje principal en Puerto Peñasco, las características geográficas propias del lugar que se usan para ofertar dicho espacio y la ubicación de la ciudad que le adjudica una dinámica turística propia, en conjunto con los dos aspectos ya mencionados. A continuación, se detallan propiedades a las que ya se ha referido anteriormente, relacionadas al uso alterno o paralelo de las segundas residencias en espacios turísticos, de manera específica, a la especulación del precio del suelo, el cambio en su uso, la inversión inmobiliaria, la inversión extranjera y las condiciones que lo permiten.

Debido a estos fenómenos, Gili (2003) considera que si bien es posible que dentro de la teoría se enuncie que la demanda de segundas residencias responde a necesidades de ocio y tiempo libre de determinado sector de la población, esta posibilidad no es totalmente verdadera. Esta consideración surge al tomar como ejemplo al caso español, pues se refiere a cómo el fenómeno se relacionó con los tiempos de prosperidad económica, en los que las capas sociales solventes aprovechaban el ahorro fiscal con el propósito de esconder “dinero negro”, y no por satisfacer sus necesidades de ocio. Además, aunado a la posibilidad de transacciones turbulentas, indica que, para los inversionistas, el negocio de las segundas residencias, a diferencia de los hoteles, constituye una inversión más rentable debido a las transacciones directas de venta y compra.

Van Noorloos (2012) ha ubicado la relación de estos fenómenos con el turismo residencial, dentro del debate mundial acerca del *global land grab* (acaparamiento mundial de tierras) o *global land rush* (fiebre mundial por la tierra), debido a las conexiones existentes entre el aumento de las inversiones extranjeras y locales en la adquisición de tierras. Estos conceptos se usan principalmente en estudios referentes a la adquisición de tierras para los suministros de alimentos (cultivos de alimentos, agroindustria, pastos) y cultivos para biocombustibles, pero actualmente la atención también se dirige a la adquisición de tierras para la mitigación y adaptación al cambio climático, los procesos de urbanización, el

crecimiento de la población, la minería, la conservación de la naturaleza y el turismo residencial.

El *global land grab* o *global land rush* se refiere al fenómeno de adquisiciones de tierra a gran escala en países en vías de desarrollo. Los tratos pueden ser por arrendamiento de larga duración, concesión o compra directa de grandes áreas de tierra por inversionistas externos, aunque también es importante la adquisición de tierras por actores locales. De forma directa, estos negocios están vinculados con la participación de los gobiernos locales, independientemente de que sea esta figura la que posee los terrenos o no (Van Noorloos, 2012).

En cuanto al turismo residencial y a otros procesos que surgen de la adquisición de tierras en áreas rurales, y que se relacionan paralela o directamente con la especulación del suelo, se ha extendido el concepto de *land grab* para contemplar este tipo de procesos que se rigen dentro de transformaciones urbanas o de urbanización. Borrás *et al.* (2012, citado en Van Noorloos, 2012:19) propone la siguiente definición para el concepto de *land grab*:

...el acaparamiento contemporáneo de tierras es la captura de control de relativamente grandes extensiones de tierras u otros recursos naturales, a través de una variedad de mecanismos y formas que involucran capital a gran escala, el cual suele cambiar la orientación del recurso a uno de carácter extractivo, ya sea para propósitos internacionales o locales, como la respuesta del capital a la convergencia de alimentos, energía y crisis financieras, mitigación al cambio climático, y las demandas de recursos por parte de nuevos centros neurálgicos de capital global.

Aunque el turismo residencial aún mantiene un perfil bajo dentro del debate mundial del *land grab*, los recursos tradicionales del turismo-paisajes, vistas, tierras, agua- constituyen una razón para el desarrollo capitalista y atrae la adquisición de tierras. Además, de manera particular, el turismo residencial está basado en el suelo y la especulación (Van Noorloos, 2012).

Aunado a esta situación, el turismo residencial está asociado a procesos de extranjerización del suelo y se ha convertido en un objeto importante de inversión, ya sea por actores locales o externos. Debido a las dimensiones de la actividad en comparación de otras relacionadas con el fenómeno, la adquisición de suelo para este tipo de turismo es de menor escala, pero la escala de capital involucrado es considerable. Y, aunque usualmente los procesos de adquisición de suelo para el turismo residencial se realizan en tierras de propiedad privada, y no necesariamente de forma ilegal, el término *land grab* no es del todo adecuado, pero se usa debido al aumento de adquisición de suelo y control de este por actores externos. (Van Noorloos, 2012).

Los actores que están involucrados en los procesos de *land rush* pueden ser muy diversos, pero en términos de gobernanza, se pueden mencionar algunos de los errores de los involucrados en el proceso de acuerdo con Anseew *et al.* (2012, citado en Van Noorloos, 2012): débil gobernanza democrática; gobernanza de la tierra que no ayuda a la población rural pobre; gobernanza económica que falla al mismo sector; y marginar la producción de los pequeños agricultores.

Las dificultades en fortalecer la gobernanza relacionada con la adquisición de grandes áreas de suelo se deben a los mandatos contradictorios del gobierno, entre proteger los derechos públicos o deponer la tierra a los inversionistas; a los discursos arraigados sobre la modernización, el desarrollo y la tierra en desuso; y a las oportunidades de captura de renta (Van Noorloos, 2012). Fenómenos y actividades resultado directo de la condición social, económica y política a nivel mundial, por lo que a continuación se brinda un panorama de estas con relación al turismo residencial.

La economía global actual debe su estado a un proceso histórico del capitalismo, pero cuenta con características propias: cobertura total de las actividades económicas dentro del sistema capitalista a nivel global; la interdependencia y el crecimiento de flujos dinámicos de los sistemas productivos; la generalización de una lógica mundializada; la uniformización de las preferencias de consumo; la redistribución espacial de las actividades según su coste,

productividad y flexibilidad; la reducción de distancias y el reforzamiento de la competencia entre territorios de acuerdo a las llamadas ventajas comparativas (Méndez, 1997).

La intensificación de relaciones entre diferentes espacios a nivel mundial es a lo que se conoce como globalización, la cual se ha asociado erróneamente con un proceso homogéneo, capaz de homogeneizar la calidad de vida de la población global y que, por lo tanto, podría conducir al progreso y al bienestar universal. Además, el hecho de que la globalización de la economía pudiese conducir a la globalización de la democracia, significaría una pérdida de importancia o incluso de la desaparición progresiva del Estado, situaciones que no representan la realidad actual (Vilas, 1999).

Ante estas circunstancias, las políticas neoliberales actuales y el proceso global en las que se sitúan llevan a una “acumulación por desposesión” (Harvey, 2005), es decir: la concentración del beneficio de diferentes actividades en poder de algunas manos, a través del confinamiento de los recursos públicos (como el suelo y el agua) y la exclusión del resto de la sociedad. De acuerdo con Van Noorloos (2012), esto es posible debido a cuatro políticas principales: la privatización de bienes y recursos públicos (1); el manejo y la manipulación de las crisis (2); las redistribuciones del Estado que privilegian a los sectores más altos de la sociedad (3) y la “financiarización” (4). Esta última se refiere a la creciente influencia de los mercados de capital, sus intermediarios y los procesos de la vida política y económica contemporánea (Pike & Pollard, 2010, citado en Van Noorloos, 2012).

Para el turismo, en cuanto a bienes raíces y el papel del suelo, la inversión financiera ha supuesto un cambio en el uso tradicional del suelo como factor de producción o localización, a una meta en sí misma, es decir, a un objeto de inversión financiera y de especulación. Por lo tanto, este proceso tiene la capacidad para exacerbar la desigualdad, así como para generar aumento de riesgo, incertidumbre e inestabilidad (Pike & Pollard, 2010, citado en Van Noorloos, 2012).

Actualmente, las desigualdades en la globalización no sólo se han acentuado entre países, sino que se han acentuado a escala regional e incluso local, así sea entre los países

desarrollados como en las nuevas ciudades globales, que son las que controlan a nivel mundial los movimientos económicos, principalmente los financieros. La exposición a las influencias extranjeras y la continua liberalización de la economía da pie a cambios con mayor velocidad, los cuales impiden un mejor control gubernamental y menos seguridad (Méndez, 1997). En términos territoriales, esto da pie a la fragmentación y la volatilidad del suelo. En palabras de Robinson (2001, citado en Van Noorloos, 2012): la globalización fragmenta localmente e integra estratos selectos de la población de forma global.

Específicamente para el turismo residencial, este no debe ser considerado como una simple corriente de poder globalizado, pues las consecuencias de su desarrollo dependen tanto de las circunstancias locales de los destinos, como las relaciones con otros lugares (Van Noorloos, 2012). Para el caso de los países subdesarrollados, se presentan los efectos que la globalización ha causado:

- Cambios en la estructura del mercado laboral. Que se refiere a la “transnacionalización” y la informalización del trabajo y una estratificación social más marcada.
- Las economías de comunidades locales son constantemente insertadas de forma directa al mercado global, en vez de hacerlo a través de canales locales.
- Aumento de las desigualdades y la lucha por la demanda de atención sobre territorios, debido a la revalorización del espacio rural por la llegada de nuevos inversionistas de alto nivel adquisitivo.
- Dentro del sistema neoliberal, el papel del Estado ha cambiado, y los gobiernos locales carecen de capacidad (o de interés) para tratar con los retos que implican los procesos de urbanización.

Estos efectos son visibles en prácticamente cualquiera de los destinos turísticos de sol y playa en México, para Puerto Peñasco, la rapidez, el grado de inversión y el tipo de alojamiento al que se le ha dado primacía, permite cuestionar en qué grado se ha

sobrepuesto el negocio inmobiliario sobre el desarrollo de un espacio para el ocio, la recreación y el turismo.

1.5 El estudio del turismo residencial desde la Geografía

Tal como se ha presentado en las páginas anteriores, el turismo como objeto de estudio, tanto para la Geografía como para otras ciencias humanas, ha demostrado ser de gran complejidad debido a la conexión de diferentes elementos, factores y actores que intervienen en su práctica, por lo que incluso en la actualidad, su comprensión dificulta la formación de una definición universalmente aceptada. Este fenómeno ha sido estudiado desde diversos campos de conocimiento donde se destacan ciertos aspectos del fenómeno, ya sean económicos, sociales o ambientales, entre otros. Desde la Geografía se ha destacado, por la naturaleza de esta ciencia, la expresión territorial del fenómeno. Abordarlo desde la Geografía significa dar importancia a los agentes, las prácticas y las representaciones, para dar cuenta de los procesos que permitan entender la forma en el que el espacio geográfico terrestre, a escala mundial y a escala local o regional, se produce y reproduce, por medio de intercambios y flujos de capital, bienes y personas (Ortega, 2000).

Desde la Geografía del turismo, que da cuenta de la clara manifestación territorial de esta actividad, es posible resaltar la importancia de la expresión local del turismo, aunque esta sea una actividad reconocida por su alcances globales y sus efectos globalizadores; es decir, que se trata de una actividad que pese a que se produce y se consume *in situ*, su consumo generalmente es realizado por agentes exógenos y, de esta manera, los impactos producidos se pueden visualizar en la esfera local (González y Castañeda, 2012; Salvà, 2011). Se resalta así las diferentes escalas de estudio del fenómeno dentro de la Geografía.

A continuación, se presentan las posibilidades de estudio del turismo desde los principios de la Geografía, que realizan González y Castañeda (2012) que, aunque presentan por separado, no significa un grado de especialización forzoso u obligado.

- Principio de localización. Como ya se ha mencionado, la manifestación espacial del fenómeno es el hecho que le da un valor geográfico, necesario para localizarlo en un espacio determinado. El consumo en el lugar de "fabricación" o "transformación" implica un costo de transporte distinto y de la misma manera, el uso de suelo turístico y los precios provocan efectos negativos acentuados. Los estudios a partir de este principio se enfatizan en tres factores principales: a) espaciales, que se enfocan a aspectos del desplazamiento de turistas y las relaciones entre distancia (física o cultural) y tiempo, los costos temporales, tecnológicos o económicos; b) ambientales (naturales o culturales), considerados como susceptibles de aprovechamiento turístico; c) dinámicos, definidos por el grado de desarrollo de las entidades que intervienen en el intercambio turístico, disponibilidad de recursos, economías de escala y la relación global/local del turismo.

- Principio de distribución. El análisis del área que está expuesta al turismo, su expansión o contracción según la dinámica que presente el sistema turístico. Es así como el estudio minucioso de la distribución de los recursos permite inferir, para efectos de planeación y ordenación, las pautas de localización de las empresas turísticas, y con ello, los flujos turísticos y demandas de espacios y servicios que habrán de generarse con la operación del sistema.

- Principio de generalización. Se refiere a la posibilidad de un efecto de generalización en otros territorios no turísticos, a partir de la manifestación de la actividad. Se comparan sus pautas de expansión dando paso a su análisis, interpretación y modelización a diferente escala. Se da cierto privilegio en el territorio de actividades turísticas y la presencia de un fenómeno de imitación en otros territorios, que en gran cantidad de ocasiones llega a desplazar y sustituir actividades previas y vinculadas con el sector primario y secundario. Los territorios denotan una especialización turística.

- Principio de actividad. Este principio permite el tratamiento del turismo como un sistema, hace alusión al planteamiento de que nada es estático y todo se transforma. El turismo es considerado como una de las actividades con mayor poder de transformación,

pues en un "instante" es posible que la actividad cambie todo a su alrededor en busca de mayor eficiencia de mercado y optimización de las inversiones. El turismo es eminentemente una actividad humana, de ahí la importancia de incorporar en el análisis los componentes de evolución y proceso histórico.

- Principio de causalidad. Busca en la manifestación del hecho turístico las causas que le dieron origen. Al incorporar este principio en el análisis y gestión de los espacios turísticos, se provee de información valiosa que permite comprender, jerarquizar e interconectar los efectos -positivos o negativos- que se presentan en la práctica del turismo y en su modelo de manifestación, y la aceptación o rechazo de la población local.

- Principio de conexión. Intensifica el tratamiento del turismo como sistema y permite explicar su eslabonamiento e interacción con diversos elementos, turísticos y no turísticos. Posibilita especificar su expresión y conexión con el territorio, más allá de un tratamiento del espacio como escenario donde se realizan las prácticas turísticas. El turismo no es un hecho aislado, además de provocar fuertes impactos ambientales y sociales, está íntimamente ligado con otros elementos: transporte; modelos; grado y políticas de desarrollo; actividades comerciales; de abasto; industriales; educativas; cultura; componentes del paisaje; elementos geomorfológicos y climáticos; entre otros.

Una vez esbozadas las posibilidades de estudio del turismo desde la Geografía, se presenta ahora la propuesta del sistema turístico, para saber cómo abordar y entender el turismo. Esta la realiza Jiménez (2005) quien retoma el sistema básico del turismo de Neil Leiper (Leiper, 1995 citado en Jiménez, 2005) y señala como componentes de dicho sistema al espacio emisor y el espacio receptor, conectados por la ruta de tránsito de los turistas en ambas direcciones, bajo un marco social, económico, tecnológico, político y ambiental. A este sistema del turismo lo concibe como parte de otro global. Como complemento a esta descripción, es necesario resaltar que la ruta de tránsito no sólo se refiere a flujos de turistas si no que, en igual importancia, se refiere a los flujos de capital en ambos sentidos, por lo que es comprensible que estas prácticas sociales no sólo formen parte de los procesos de la

reproducción humana, sino también a los propios de la acumulación del capital como se ha señalado anteriormente.

Similar a la propuesta de Jiménez (2005), son los estudios para el turismo que realizan autores como Velasco (2009) y Salvà (2011) quienes igualmente plantean a esta actividad como un sistema. El primero, desde un punto de vista del turismo, pero no del de segundas residencias, incluye a los actores y hace referencia a las prácticas como actividad turística y a los lugares como productos turísticos; mientras que Salvà (2011) hace referencia a la existencia de tres diferentes elementos para el desarrollo del turismo de segundas residencias, que son: los actores, las prácticas y los lugares.

Velasco (2009) especifica quiénes o qué son los elementos que considera en su definición del turismo como sistema. Cada uno de los elementos que especifica los clasifica como subsistemas del sistema del turismo, en el caso del subsistema de la actividad turística se refiere a la infraestructura turística, que incluye actividades complementarias, transporte, intermediación y los servicios de alojamiento y restauración; el subsistema de los actores, que incluye al consumidor o turista, el sector privado y el público así como al destino y la comunidad receptora; por último el subsistema de los productos turísticos, donde se señala la gama de actividades turísticas posibles de acuerdo a las características territoriales específicas de cada lugar. De esta forma se considera que el turismo está conformado por las múltiples relaciones que pueden darse entre todas las piezas que componen dicho sistema.

Las causas y las consecuencias del turismo residencial en el espacio son diversas, las interacciones entre los diferentes elementos involucrados en el desarrollo de esta actividad serán estudiadas en los siguientes capítulos. El continuo cruce entre el turismo y el desarrollo inmobiliario será circunstancial, y se dará importancia al momento actual en el que se realizan dichas actividades como a la evolución histórica de estas.

A pesar de que el fenómeno ha sido estudiado en diferentes lugares del mundo, donde los paisajes son diferentes entre sí, el estudio de este turismo aún plantea divergencias

en sus formas de estudio, no existiendo un acercamiento que englobe a todo el fenómeno, por lo que son diversos los casos de estudios con un acercamiento similar, pero al mismo tiempo existen nuevas propuestas de investigación. Para el caso de México se repite esta situación, sin embargo, son reducidos los estudios para la amplitud del fenómeno. Si bien en la actualidad las publicaciones científicas sobre el impacto de este tipo de turismo se llegan a considerar anticuadas, para el caso mexicano es válido el fenómeno y otorgarle la atención que merece por su importancia y crecimiento a nivel nacional.

Capítulo 2. Contexto histórico-geográfico de Puerto Peñasco

2.1 Configuración territorial de Puerto Peñasco

A finales del siglo XIX, y con las condiciones geográficas propias de Puerto Peñasco, fue posible establecer una localidad portuaria, aislada y dependiente de la Comisaría de Sonoyta al norte sobre la frontera (Verdugo, 1987). El inicio de una incipiente actividad pesquera evolucionaría de acuerdo con la transformación de la economía mexicana, misma que guardaría una estrecha relación de dependencia hacia Estados Unidos. Así, a continuación, se presentan los resultados territoriales en Puerto Peñasco a partir de los diferentes procesos económicos y políticos que incidieron en su formación y evolución, tanto a nivel nacional como internacional.

En 1920 la población de Puerto Peñasco, en ese entonces llamado Punta de Piedra, se conformaba de pescadores procedentes de otras localidades costeras como Puerto Lobos, Puerto Libertad y Bahía Kino. La permanencia en el campo pesquero era intermitente, pero con el prometedor crecimiento de la pesca de totoaba, relacionada con la demanda de exportación hacia China, la población trabajadora crecía para la explotación de esta especie (Verdugo, 1987; Munro, 2012).

La construcción del ferrocarril en los años treinta del siglo pasado, fue el primer acontecimiento para la transformación de Puerto Peñasco, pues significó la integración geoeconómica y política del Territorio Norte de Baja California al resto del país. Como consecuencia colateral, la población de Sonoyta es desplazada económica y políticamente a un segundo plano, aun con su emplazamiento en la frontera y la estrecha relación histórica con Puerto Peñasco (Verdugo, 1987).

La colonización formal de este paraje inició en 1936, los nuevos pobladores se dedican a la compraventa de pescado y su exportación a los mercados más importantes. Asimismo, comienzan a llegar extranjeros, principalmente estadounidenses y yugoslavos, quienes se

dedicaron fundamentalmente a la pesca y además de otros negocios (Verdugo, 1987). La actividad pesquera redituable en conjunto con las condiciones políticas y económicas a nivel nacional e internacional, que incluían la presión política posterior al término de la Primera Guerra Mundial y el proceso de reorganización política y económica después de la Revolución mexicana, fueron aspectos influyentes para los flujos migratorios hacia Puerto Peñasco (Verdugo, 1987).

Las primeras formas de vivienda en casas-cueva fueron sustituidas por viviendas rudimentarias de zacate y ocotillo (materiales del desierto); eventualmente, los pescadores en mejores condiciones económicas encargaban a los transportistas piezas de madera, a fin de iniciar de forma paulatina la construcción de sus casas. El crecimiento de la población tuvo como consecuencia la falta de abastecimiento de agua que, obtenida en pozos, era ineficientemente distribuida. El primero de estos pozos fue construido por John Stone, un norteamericano que posteriormente tendría mayor impacto en Puerto Peñasco (Verdugo, 1987; Munro, 2012).

La relación con Phoenix y Tucson surge a partir del abastecimiento de provisiones, comida y ropa, por parte de los compradores de pescado a los entonces habitantes. Estas transacciones presentaban grandes dificultades por las condiciones naturales, el estado de las vías de comunicación y los medios de transporte; el trayecto de Sonoyta a Puerto Peñasco era de 12 horas, punto intermediario entre Puerto Peñasco y las ciudades de Arizona (Verdugo, 1987). Actualmente, la duración del trayecto entre estas ciudades es de 4 horas. Una vez que los compradores de pescado se establecen de forma permanente en el puerto, debido a los potenciales beneficios económicos que se pronosticaban, inicia una relación más estrecha con las localidades de Arizona, pues de estas se obtenía el hielo y los contenedores para la refrigeración del pescado y su eventual comercio y exportación.

A finales del segundo decenio del siglo XX los pescadores mexicanos aprenden nuevas técnicas de pesca de los recién llegados japoneses. Con su mejor tecnología y el inicio de la pesca de camarón, esta actividad se establecerá eventualmente como la base

económica de la localidad, debido su valor alimenticio y comercial (Verdugo, 1987; Turk, 2012).

Otro referente extranjero sobresaliente en Puerto Peñasco es el del ya mencionado John Stone, quien en 1926 fue propietario del primer hotel en Puerto Peñasco, el "Hotel de Piedra", el cual contaba con salones de juego y cantinas. Su establecimiento fue consecuencia directa de la Ley Volstead o Ley Seca, puesta en vigor seis años antes en su país de origen. Eventualmente, y con permiso estatal, crea el "*The Cactus Club*", ubicado a menos de 2 kilómetros de la costa y con acceso exclusivo a los miembros del club, contaba con cuartos de renta, un restaurante y una cantina. La proliferación de establecimientos de inversión norteamericana en bares, destilerías, fábricas de cerveza, cantinas y salones de baile se produce a lo largo de la frontera y también en Puerto Peñasco (Verdugo, 1987). Estas infraestructuras turísticas son un antecedente concreto de la actividad, de la dependencia de la inversión extranjera, la exclusión social de determinados espacios y la posesión de inmuebles por parte de extranjeros en zonas restringidas en Puerto Peñasco.

Ya de lleno en la década de los treinta, la actividad pesquera se consolida y continúa su crecimiento, situación que dependió en gran medida de los beneficios obtenidos por los gobiernos estatales y federales de tipo económico y político, así como del fomento a la explotación de la totoaba y su exportación hacia China por su gran demanda (Turk, 2012). Esta estabilidad y crecimiento significó su adhesión a la jurisdicción de Sonoyta y, por ende, su escisión del municipio de Caborca (Verdugo, 1987).

Durante la misma década inicia la formación de cooperativas pesqueras, la primera fue en Guaymas y le siguieron Puerto Peñasco, Mazatlán, Ensenada y otras localidades. A mediados de esta década el gobierno federal, encabezado por Lázaro Cárdenas, promueve la construcción del ferrocarril Fuentes Brotantes hacia el municipio de San Luis Río Colorado, para integrar física y políticamente al resto del país al territorio norte de Baja California. Aunados a los flujos de migración por la actividad pesquera, se iniciaron otros por el trabajo que propiciaban la perforación de pozos, la construcción del ferrocarril, trabajar en los

campos agrícolas de California e incluso para usar a Puerto Peñasco como punto intermedio hacia Estados Unidos (Verdugo, 1987; Munro, 2012).

El lento pero continuo crecimiento de la población permitió el trazo y la planificación del fundo legal de Puerto Peñasco, hecho por la Dirección del Ferrocarril. Tanto en Sonoyta como en Puerto Peñasco, iniciaron las solicitudes para la regularización de los terrenos que los pobladores poseían desde su establecimiento. Estos sucesos, el incremento de la población y la regularización del suelo, permitieron elevar a Comisaría de Policía a la entonces Delegación de Punta Peñasco en 1941 (Verdugo, 1987).

Puerto Peñasco cobra mayor significado a nivel estatal y nacional, y cambia su jurisdicción política a Municipio debido al consecuente establecimiento de infraestructura urbana, la inauguración de toda la vía férrea (Benjamín Hill-Mexicali) en abril de 1948, y el descubrimiento de grandes bancos camarones, los cuales permitieron el establecimiento de la base económica local con una pesca intensiva tanto de camarón como de otras especies (Verdugo, 1987).

De forma particular, la conclusión de la vía férrea estuvo estrechamente ligada a otra trascendental obra de comunicaciones, la carretera Sonoyta-Puerto Peñasco. Esta se inició en 1939 y tuvo como objetivo hacer más efectivo el transporte de material para la conclusión de la construcción de la vía. Esta obra de comunicación fue supuestamente auspiciada por el gobierno estadounidense, aunque de manera oficial existió un acuerdo entre los presidentes de ambas naciones, Lázaro Cárdenas y Franklin Delano Roosevelt. Las suposiciones se basan en las posibilidades de una invasión desde el Mar de Cortés en la Segunda Guerra Mundial, por lo que la existencia de una carretera le permitiría al ejército estadounidense movilizarse más rápido ante un posible ataque. Por esta razón y la inconclusión de la carretera en el lado mexicano, existió cierta presión del gobierno norteamericano que ya había concluido la carretera de su lado. La terminación de dicha vía fue realizada por una asociación misteriosa, pues esta no contaba con registro social, factor que deja entrever la participación norteamericana en la obra mexicana (Munro, 2012).

En los años 1950 la estabilidad de la actividad pesquera permitió el inicio de la construcción de embarcaciones para la pesca. Es en esta misma década se presenta el primer antecedente concreto relacionado con el turismo residencial, con la formación del club de pesca "La Choya *Sportsmen*" a 7 km al oeste de la ciudad; fue el primer asentamiento humano definido de nacionalidad norteamericana, el cual se establece fuera del margen de la legislación mexicana (Zabalza y Guadarrama, 1985; Mendoza, 2010).

Como parte de la consolidación de la infraestructura relacionada con la actividad pesquera y la reproducción social, se construye el muelle del municipio en 1973 (Zabalza y Guadarrama, 1985).

Un acontecimiento trascendental para la pesca tiene lugar a inicios de la década de los 80, con los cambios en la nueva Ley Federal para el Fomento de la Pesca. En su capítulo 7 "Las sociedades cooperativas de producción pesquera", se establece la exclusividad en la captura y explotación de las especies marinas por parte de las cooperativas pesqueras, e impide a los armadores participar en la explotación y comercialización de esos productos. Además, de efecto contrario al crecimiento de la actividad pesquera, las inversiones de particulares se orientan hacia la actividad turística, por lo que en el año de 1982 se inicia el desplazamiento de la actividad pesquera en Puerto Peñasco, en términos de inversiones (Zabalza y Guadarrama, 1985).

En los años posteriores comienza la construcción de 281 habitaciones con una inversión de 225 millones de pesos, así como la construcción de 305 espacios para casas móviles, por lo que se duplica la capacidad de hospedaje en ambos casos. A partir de estas inversiones fue posible que Puerto Peñasco recibiera el 42% (111,253) del total de turistas en Sonora, iniciando la etapa de diversificación de la oferta turística, que hará de Puerto Peñasco el principal destino de playa del Estado (Zabalza y Guadarrama, 1985).

A finales de la década de los ochenta, el Estado mexicano atravesaba una fuerte crisis económica y en plena transición de un estado del bienestar a uno de tipo neoliberal (Hiernaux, 1995), por lo que disminuye los apoyos y los subsidios económicos a las

cooperativas pesqueras corporativizadas al gobierno, favorece la intromisión de empresarios privados en la actividad, permite la disolución de las organizaciones de pescadores sumidas en abrumadoras deudas y fomenta la venta de sus barcos. Esta situación marcó el inicio de la decadencia para los pescadores en el puerto (Enríquez, 2008)

La actividad pesquera se limita aún más cuando en 1993 se realiza la declaratoria de la Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California, la cual restringe la pesca de arrastre, altamente nociva al medio ambiente marino, y la explotación de especies protegidas. Estas acciones se enmarcan en un momento de crecimiento de la conciencia ambiental y como parte de la sujeción a políticas ambientales a nivel internacional, las cuales proclamaban al desarrollo sustentable como medio para permitir satisfacer las necesidades de la población actual sin comprometer la capacidad de atender a las generaciones futuras, planteamiento definido en 1987 en el documento *Nuestro Futuro Común* (también conocido como Informe Brundtland, citado en Foladori, 2000).

El desarrollo turístico de Puerto Peñasco se acompasa con el declive de la actividad pesquera, pasando a ser la actividad principal. Aunque, es de recordar que el fenómeno del turismo en Puerto Peñasco y la ciudad misma se inicia con los primeros norteamericanos que se establecen por temporadas para pescar (Enríquez, 2008).

2.2 Desarrollo del turismo en Puerto Peñasco

Los procesos que enmarcan el crecimiento del turismo en Puerto Peñasco son los que intervienen en la expansión y el sometimiento al sistema capitalista mundial. Para el caso particular del turismo residencial en Puerto Peñasco, se podrían mencionar los numerosos intentos por parte del gobierno estadounidense por apropiarse de más territorio en el norte, antes y después de la compra de La Mesilla en 1853, su última gran apropiación de territorio mexicano (Saxe-Fernández, 2002). Pero estos intentos también se pueden vislumbrar en los nuevos procesos de dominación estadounidense sobre el territorio y economía mexicana. Claro ejemplo es la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, por lo que

también son importantes las condiciones previas a la firma de dicho tratado (Saxe-Fernández, 2002).

Ya que la experiencia histórica del expansionismo hegemónico de Estados Unidos es un punto de partida para la comprensión de los procesos estratégicos previos y futuros a la firma de dicho tratado, es importante destacar que ante la competencia económica que representaba la integración de la Unión Europea y el crecimiento económico del lado asiático con Japón, China y Corea del Sur, así como su creciente vulnerabilidad estratégica en materias primas; las primeras acciones a realizar para sostener su hegemonía fueron la institución, en 1944, de los organismos internacionales del Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM), los cuales establecen un nuevo orden económico internacional que responden a los intereses norteamericanos (Saxe-Fernández, 2002).

México, una vez sometido a los lineamientos de ambas instituciones, es más vulnerable ante el embate económico que le impone Estados Unidos, e inicia un proceso de desnacionalización de las decisiones en materia política-económica. La firma del tratado representó el poder de subyugación que tiene Estados Unidos sobre México, al plantear un tratado entre tres países con grandes asimetrías, donde no es posible la homologación en cualquier sector, económico, tecnológico o social. Además, evidencia el papel auspiciador del gobierno mexicano para ajustar las máximas instancias normativas para la protección de los intereses extranjeros.

Destacan para los propósitos de este trabajo, el cambio normativo para el artículo 27 de la Constitución Mexicana, ya que, aunque no se cambia el artículo, en la Ley de Inversiones Extranjeras se hace posible la adquisición de territorio nacional por parte de extranjeros en las zonas que el artículo 27 restringe a 100 km a lo largo de las fronteras y a 50 km en las zonas costeras. Para hacer posible la inversión extranjera, el gobierno creó en 1971 un sistema que permite a los extranjeros poseer una propiedad a través de un fideicomiso, el cual se basa en el pago de una cuota, por lo que los extranjeros pueden adquirir la propiedad de los dueños originales a través de esta figura. Al hacer esto, ellos poseerán la tierra y podrán

utilizarla como quieran. Esto significa que podrán vender la propiedad, dejarla a un beneficiario, construir sobre ella y alquilarla de la forma permitida por el fideicomiso (Saxe-Fernández, 2002).

Con el surgimiento de la figura del fideicomiso, que regula la inversión extranjera en las fronteras y costas mexicanas, se regularizan las propiedades en manos estadounidenses existentes en el norte de México y se impulsa definitivamente al turismo residencial, tanto en Puerto Peñasco como en las zonas turísticas de sol y playa del norte del país (Mendoza, 2010).

El turismo residencial en la frontera norte de México se consolida en los años noventa y principios del siglo XXI, en el caso de Puerto Peñasco, desde el 2006 el tipo de hospedaje en residencias es el más representativo, el 70% de cuartos pertenecen a este tipo de hospedaje y el 30% restante pertenece a la modalidad de hoteles (Enríquez, 2008). El primer desarrollo turístico que planteó el intenso crecimiento inmobiliario en Puerto Peñasco fue el Proyecto Plaza las Glorias en 1993, por el grupo Sidek-Situr, grupo que en ese momento poseía más terrenos de reserva para desarrollos turísticos que el propio FONATUR (Villegas, 2003).

Los planes de desarrollo para este y los consiguientes desarrollos turísticos tienen su origen en 1992, por parte del entonces gobernador del estado de Sonora Manlio Fabio Beltrones, quien planteó el crecimiento de Puerto Peñasco a través de negocios por medio de acciones del gobierno en conjunto con la inversión privada. Como principales referentes para el impulso al turismo, se tomó a Cancún, pues al igual que dicho centro turístico, Puerto Peñasco era un pueblo que guardaba su origen con la pesca y además contaba con la ventaja de la cercanía con el mercado al que se dirigiría los desarrollos turísticos (Romandía, 2009).

Con las posibilidades que permitieron las políticas en materia de producción de vivienda y los atractivos beneficios de los proyectos inmobiliarios, fue posible la venta del 90% del proyecto con sólo 20% de construcción de Plaza las Glorias. A continuación, llegaron nuevos inversionistas que se establecieron en las grandes áreas destinadas al desarrollo

inmobiliario propiedad de la familia Brown, quienes “compraron” grandes zonas de terreno aledañas a la playa e iniciaron la compraventa de terrenos (Romandía, 2009).

La compra-venta tanto de terrenos como de inmuebles destinados a su uso como opción de hospedaje para el turismo o como segunda residencia, está relacionada no sólo a las transacciones comerciales provenientes de Estados Unidos, sino también a las condiciones económicas de dicho país, por lo que el impulso a los desarrollos turísticos ha pasado por dos etapas de impulso y dos de crisis, en 1994 y 1995 y la segunda etapa a finales del 2007 con la crisis inmobiliaria estadounidense (Bracamonte, 2008; Romandía, 2009).

El crecimiento de hoteles y propiedades en condominio pasó de menos de veinte unidades en 2002 a casi cincuenta en 2007. Aunado a la demanda de mano de obra para dichas construcciones, la población pasó de 26 mil habitantes a 76 mil del año 2000 al 2008. La plusvalía de terrenos y construcciones subió en 10 años entre 800 y 1,000%. Esta situación incrementaba el interés de los estadounidenses en comprar e invertir, ya sea para la ganancia a través de las rentas en condominios o en la reventa a un precio mayor en sólo unos pocos meses después de la compra del inmueble (Romandía, 2009).

En 2003, el gobierno de Eduardo Bours proyectó la carretera costera para acercar a Puerto Peñasco al turismo de California, y se inició la construcción de un nuevo aeropuerto. En la actualidad ambas infraestructuras se encuentran concluidas y forman parte, junto con el proyecto del *Home port*, de las últimas inversiones con objeto de impulsar el turismo en Puerto Peñasco.

Para considerar el futuro de los desarrollos inmobiliarios en Puerto Peñasco y en el país, es necesario mencionar lo que presenta Saxe-Fernández (2002), quien indica que en el 2001 fueron “filtradas”, por el Departamento de Justicia de Estados Unidos, las nuevas demandas en materia de la adquisición de propiedades de forma directa. En ellas se aboga por una reciprocidad entre Estados Unidos y México que incluye, tanto la adquisición de propiedades en las zonas restringidas como la reducción en los requisitos y tiempos para la obtención de la nacionalidad mexicana. Como ejemplo claro se puede mencionar el debate

en el 2013 en torno a la reforma en el artículo 27 de la constitución, para eliminar el uso del fideicomiso y permitir mayor agilidad en la adquisición de propiedades por parte de extranjeros en zonas antes restringidas.

La prioridad otorgada a las regiones centrales del país debido a su riqueza en recursos agrícolas y minerales, población e incluso por su ubicación, relegó a otras regiones del país, tal es el caso de Puerto Peñasco, que, al presentar condiciones naturales adversas para el establecimiento de población humana, fue ignorada hasta que presentó condiciones de importancia estratégica, tanto para México como para Estados Unidos.

En un primer momento, la importancia de este lugar radicó en la actividad pesquera aunada a la demanda china por la totoaba, lo que permitió el vínculo con Estados Unidos para el empaque y transporte de dicha especie. Después de la decadencia de la actividad, producto de presiones de orden político-económico como del deterioro de las especies que se explotaban de forma descontrolada, se dio paso a la inversión turística gracias a las condiciones político-económicas favorables a nivel nacional e internacional.

De tal forma que la evolución de Puerto Peñasco ha sido determinada por su potencial en términos económicos, principalmente a causa de la intervención extranjera, auxiliada por los beneficios obtenidos de las políticas mexicanas, las cuales, a su vez, están altamente determinadas por los intereses comerciales de Estados Unidos, por lo que de forma particular, el desarrollo local ha dependido de las condiciones a nivel internacional.

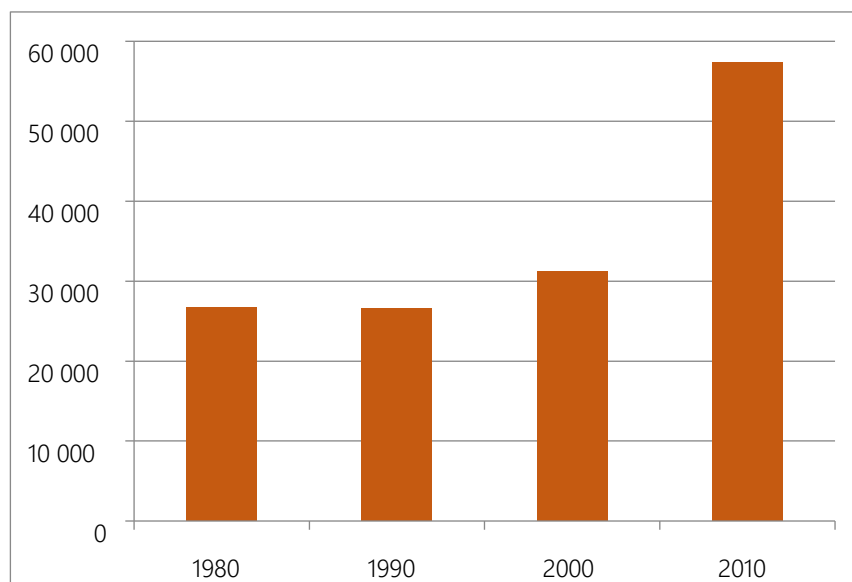
2.3 Características socioeconómicas de la población

2.3.1 Características demográficas

En la Figura 2. 1 se representa el crecimiento de la población de Puerto Peñasco durante las décadas de 1980 a 2010, de acuerdo con los cuatro censos aplicados en dicho periodo. En el gráfico es evidente el lento crecimiento de la población de 1980 a 2000 en

comparación con el aumento de 2000 a 2010²; de hecho, la población disminuyó -0.5% durante el periodo de 1980 a 1990. En la década posterior, es decir en el año 2010, la población tuvo un crecimiento del 17%, por lo que la población pasó de 26,625 habitantes a 31,157 habitantes.

Figura 2. 1. Crecimiento de la población de 1980 a 2010



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2011, 2001, 1991 y 1983).

Estos resultados son altamente contrastables con el aumento del 84% durante la década del 2000 a 2010, por lo que el último censo se contabilizaron 57,342 habitantes en el municipio, es decir, la población creció a casi el doble. Este incremento fue resultado de la concreción de las inversiones extranjeras para la construcción de los primeros proyectos inmobiliarios. En contraste con este crecimiento está la disminución de la población en la década de los ochenta, pues este periodo marcó el declive en la producción pesquera.

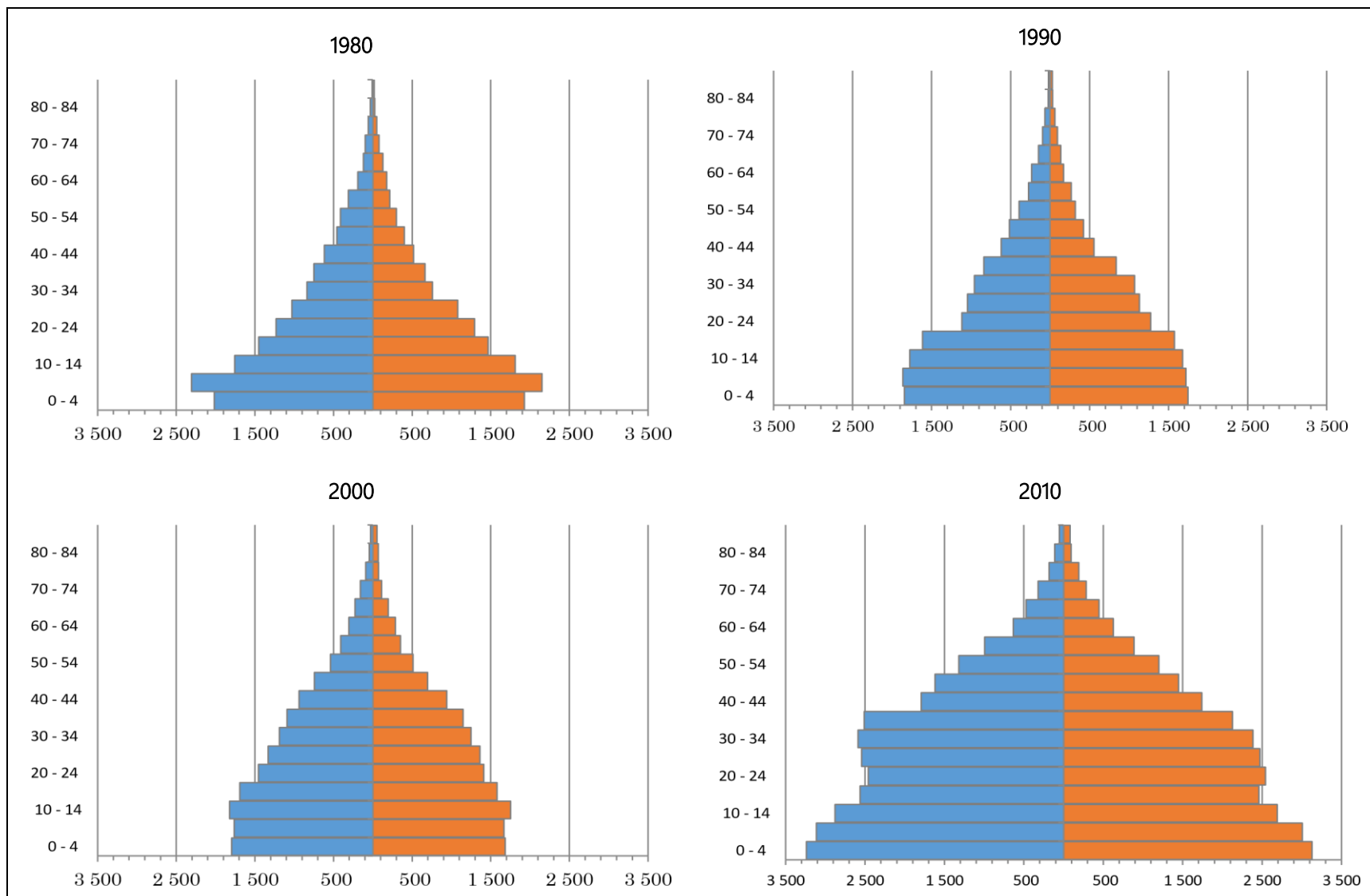
A continuación, se representa la composición de la población por edades y sexo para distinguir el proceso de crecimiento de la población ya que, como se ha mencionado, dicho

² Es importante señalar que los censos de población y vivienda se realizan por el INEGI cada diez años, de modo que el último año con datos es el 2010 (el próximo censo se levantará en el año 2020).

aumento no fue de forma natural sino por flujos de migración. En la Figura 2. 2 se presentan las pirámides de población del municipio en los años de 1980, 1990, 2000 y 2010.

En el periodo de 1980 a 1990, es notable la reducción de la población en los estratos más jóvenes, en 1980 la cantidad de varones de cinco a nueve años era de alrededor de 2,400 y en 1990 esta población, que en ese año pertenecía al grupo de 15 años a 19, es representada por apenas un poco más de 1,500 hombres. Esta disminución también se presentó en el caso de las mujeres.

Figura 2. 2. Pirámides de población de Puerto Peñasco, 1980, 1990, 2000 y 2010.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2011, 2001, 1991 y 1983).

Aunque la forma natural de la pirámide indique una disminución en los estratos de población conforme el aumento de la edad, la reducción de población en el estrato de 5-9 como en los bloques de 10-14 y de 15-19 son drásticos en comparación al resto de las generaciones. Esto se puede explicar por los flujos de migración hacia Estados Unidos.

En el año 2000 la población aumenta ligeramente, pero los índices de crecimiento natural se mantienen bajos, de forma inversa, ahora el crecimiento de la población se debe a los primeros flujos de migración hacia Puerto Peñasco para trabajar en los nuevos proyectos de construcción y en la creciente actividad turística de la ciudad.

En la pirámide del año 2010 se evidencia claramente el impacto de los flujos de migración hacia la ciudad, lo que hace que la pirámide resulte desproporcionada en algunos rangos, principalmente en los centrales y el número de los nacimientos aumente considerablemente debido al flujo de personas con capacidad para tener hijos.

Por último, en las pirámides es posible apreciar que el cambio en la cantidad de población, tanto en la fase de descenso como en la de crecimiento, es proporcional en ambos sexos, por lo que la ciudad no se desbalancea en este sentido, en ninguno de los periodos analizados.

Además del crecimiento natural, el aumento poblacional se complementa con los flujos migratorios hacia Puerto Peñasco. Para identificar la participación de estos movimientos se hará referencia a la aportación de migrantes del interior del país y de fuera del mismo. El fenómeno migratorio se analiza de 1990 al 2010, pues el censo de 1980 no especifica dicha información. Igualmente, se incluye los datos referentes a los migrantes extranjeros para los mismos años y para 2010 se especifica la aportación de migrantes estadounidense del resto de extranjeros.

Durante los periodos estudiados, el porcentaje concerniente a la población nacida en otra entidad se mantuvo del 30 al 35% y los estados con mayor aportación de población fueron Baja California, Jalisco y Sinaloa.

Entre tanto, la tasa de crecimiento de la población local pasó del 2% en el lapso 1980-1990, al 22% de 1990-2000 y al 77% en 2000-2010. La tasa de la población nacida en otra entidad

presentó cambios aún más contrastantes, en el primer periodo la tasa fue del -3%, seguido de un aumento del 4% y por último fue del 91%, por lo que el crecimiento de la población nacida en otra entidad fue de casi el doble en el último periodo.

La información de la población extranjera es notablemente diferente en cada periodo, de 1980 a 1990 la tasa de crecimiento fue de -50%, en el segundo lapso fue del 104% y finalmente creció un 390% en el ciclo final. En específico, para el año 2010, la población estadounidense representó el 3% de la población total en Puerto Peñasco y el 95% del total de la población extranjera en el municipio. En el siguiente capítulo se profundizará en la evolución de esta población en el Estado, de acuerdo con información de la Secretaría de Gobernación.

El incremento de la población, que es parte de la conformación y crecimiento de la ciudad, está acompañado por cambios en la cantidad, calidad y distribución de servicios que brinda el gobierno local a los habitantes. Servicios como: educación, vivienda y salud, resultan determinantes para definir la calidad de vida de los habitantes. Si bien existen otros factores que influyen en la calidad de vida de las personas, se dará especial atención a los servicios ya mencionados, dado el nivel de relevancia y su acceso a la información. Los resultados que se analizan corresponden a los censos usados anteriormente, para contrastar la evolución de estos servicios durante dichos periodos.

Para el caso de la educación, se estudian los resultados censales sobre el nivel de alfabetización a partir de los quince años y el porcentaje de esta población que cursó al menos un grado en el nivel medio superior y superior. La importancia de focalizar este aspecto sólo a la población de 15 años y más, se debe su capacidad para ofrecer u obtener formalmente un empleo remunerado.

En suma, los niveles de alfabetización fueron altos en todos los censos; los porcentajes van desde 93% en 1980 a 96% en el 2010. El comportamiento de estos porcentajes se debe a los resultados semejantes entre géneros y a las diferencias mínimas entre grupos de edad, donde la población de mayor edad presenta porcentajes menores, aunque estos no son menores al 80% en

ningún caso. En general, la educación básica comprende a gran parte de la población y ha extendido su capacidad conforme el crecimiento de la ciudad.

No obstante, el panorama para la educación media superior y superior resulta limitado. En 1980 solo el 19% de la población contaba con educación media superior y solo el 3% con enseñanza superior, de hecho, estos porcentajes se verían notablemente reducidos si sólo se presentaran las estadísticas de la población que concluyó dichos niveles de estudio y no el de la población que cursó al menos un nivel de educación.

El escenario cambia para los siguientes años, si bien incrementa la población con algún grado cursado a nivel superior, el rezago en el nivel medio superior permanece. En la década siguiente, los porcentajes son parecidos con el 19% de población con algún grado cursado a nivel medio superior y 5% al en nivel superior, en el 2000 fue del 22% y el 8% respectivamente. Por último, en el año 2010 es notable el aumento de los estudiantes en nivel superior con el 14%, si bien el porcentaje a nivel medio superior fue del 25%.

Finalmente, de acuerdo con el último censo, el estrato de 15 años y más representa casi el 70% de la población total, por lo que estos resultados no solo indican el nivel promedio de estudios de este grupo, sino la creciente necesidad en cantidad de puestos de trabajo y la diversificación de estos para dicho estrato de poblacional.

Otra característica por estudiar sobre la población de Puerto Peñasco es la vivienda, pues es un claro indicador de las condiciones de vida de los habitantes y, a través del análisis de su evolución, es posible atestiguar el rápido crecimiento de la ciudad.

En general, los resultados sobre la vivienda indican que la de tipo particular es la forma de habitación más frecuente en el municipio, y que la clase de vivienda más usada de este grupo es la casa independiente. Así, la expansión de la ciudad ha sido continua en el plano horizontal, pues no hay incremento en la cantidad de edificios para su uso como vivienda. De hecho, en 1990 existían 308 departamentos en edificios y para las décadas siguientes la cifra fue de 58 unidades en el año 2000 y de 172 en el 2010.

Sobre las características de este modelo de vivienda se hace hincapié en la disponibilidad de energía eléctrica y drenaje, por ser servicios públicos a cargo del gobierno local.

La Tabla 2. 1 muestra que de 1980 a 2010 el abastecimiento de los servicios de electricidad y drenaje ha aumentado conforme al paso de los años. En el año 2010 el porcentaje de habitantes sin acceso al drenaje fue del 3%, mientras que un 5% de la población no contaba con energía eléctrica. Sin embargo, aunque el suministro del drenaje ha aumentado, del 96% de las viviendas con drenaje tan solo el 56% están conectadas a la red pública, mientras que un 40% hace uso de fosas sépticas.

Tabla 2. 1. Porcentaje de disponibilidad de drenaje y electricidad en viviendas de Puerto Peñasco

Año	Disponibilidad de servicios (%)	
	Drenaje	Electricidad
1980	38	78
1990	69	91
2000	84	96
2010	96	94

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2011, 2001, 1991 y 1983).

Asimismo, el uso de fosas sépticas ha aumentado durante este periodo, tal ha sido su requerimiento que en 1990 eran más las viviendas que las usaban que las que estaban conectadas a la red pública; las primeras representaban un 40% y las segundas un 29%. En el año 2010 el uso de fosas sépticas se intensificó y permaneció con un 40%, sin embargo, ahora las viviendas con conexión a la red pública fueron del 56%. Si bien los porcentajes son similares, hay que destacar que de 1990 a 2010 la cantidad de viviendas se ha triplicado, por lo que actualmente el uso es más intensivo.

Aunque el servicio de la red pública de drenaje ha aumentado durante el periodo referido, su ampliación no ha avanzado al alto ritmo de crecimiento de la ciudad, por lo que el uso de medios alternativos es frecuente. Su construcción depende directamente de las personas que harán uso de estas, por lo que no se cumple con los requerimientos técnicos necesarios para su correcto funcionamiento y esta situación puede representar un riesgo a la salud de la población.

De manera general, las características de las viviendas en Puerto Peñasco se engloban en las siguientes categorías: promedio de habitantes y cuartos por vivienda, porcentaje de viviendas con más de 2.5 ocupantes por cuarto, ocupantes en viviendas que disponen de agua entubada, viviendas con piso de tierra y ocupantes que disponen de excusado y drenaje (en cualquiera de sus modalidades). En la Tabla 2. 2 se aprecia cómo dichos resultados no hacen referencia a fuertes carencias o problemas de hacinamiento. Las estadísticas se comparan con el total a nivel estatal para destacar las características mencionadas.

Tabla 2. 2. Indicadores de algunas características de las viviendas particulares habitadas y ocupantes en Sonora y Puerto Peñasco en el 2010

<i>Entidad</i>	<i>Promedio de ocupantes por vivienda</i>	<i>Promedio de cuartos por vivienda</i>	<i>Viviendas con más de 2.5 ocupantes por cuarto (%)</i>	<i>Ocupantes en viviendas que disponen de agua entubada (%)</i>	<i>Viviendas con piso de tierra (%)</i>	<i>Ocupantes que disponen de excusado y drenaje (%)</i>
<i>Sonora</i>	3.71	3.83	5.6	96.62	5.27	88.85
<i>Puerto Peñasco</i>	3.62	3.38	7.06	97.09	4.96	95.77

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2011, 2001, 1991 y 1983).

De forma particular, se menciona a la vivienda móvil, la cual representa el segundo tipo más usado en la ciudad, con un 3%. Aunque esta cifra no indica mayor impacto en la forma de ocupación de la ciudad, se incluye debido al rápido crecimiento que ha tenido. En 1990, en la ciudad existían solo 51 viviendas móviles habitadas por 207 personas y en el año 2010 existían 544 unidades con 1,460 individuos. A nivel estatal esta cifra representa el 39% del total de viviendas móviles.

Sobre el tema de salud, solo se presentan resultados de los censos de los años 2000 y 2010, debido a que los censos anteriores no cuentan con esta información. En ambos años se indica la condición de derechohabiente al servicio de salud y el tipo de institución que los brinda.

En el 2000, 55% de la población de Puerto Peñasco era derechohabiente de alguna institución de salud, mientras que el 41% no contaba con estos servicios. La institución con mayor

cantidad de afiliados era el IMSS con un 86%, seguido del ISSSTE con el 10%. Estos resultados no presentan grandes diferencias entre hombres y mujeres ni entre los diferentes estratos de edad.

En el 2010 el aumento de derechohabientes es considerable, pues el 67% de la población estaba afiliado a alguna institución de salud. Si bien el 32% de la población aún no cuenta con estos servicios, es necesario precisar que en el 2000 el total de derechohabientes era de 17,117 y para el 2010 la cantidad ascendió a 38,666 afiliados, es decir que los servicios se duplicaron a más del doble en una década.

Al igual que en el año 2000, en el 2010 la institución con mayor cantidad de afiliados fue el IMSS con el 54% del total de derechohabientes. Como explicación al aumento en los servicios de salud está el Seguro Popular o Nueva Generación, a los cuales están afiliados el 31% de la población portense. Consistente con el censo anterior, en el 2010 no se presentan desigualdades en la adquisición de servicios de salud entre hombres y mujeres.

2.3.2 Características económicas

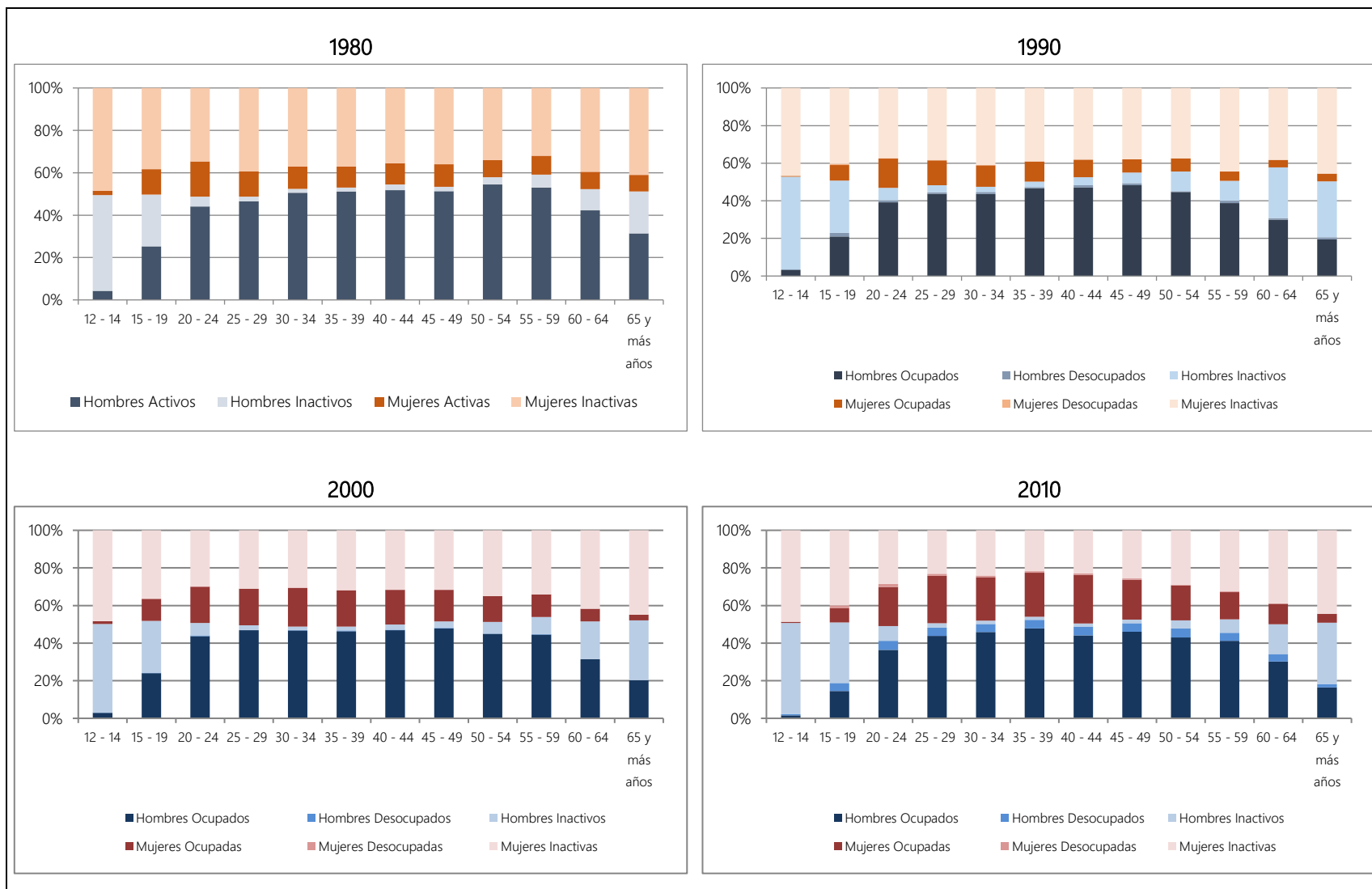
En este apartado se vislumbra la transición de la economía de Puerto Peñasco en las últimas cuatro décadas de acuerdo con los años y fuentes usadas anteriormente. Cabe aclarar que, debido a los cambios en las encuestas de INEGI para el levantamiento de los censos, la especificidad de la información difiere en algunos aspectos.

La población económicamente activa es el primer aspecto al que se hace referencia para evidenciar la evolución de la economía en la entidad. La información de este indicador en los cuatro censos anteriormente consultados muestra un cambio mínimo entre 1980 y 2010 (Figura 2.3), pues la población masculina mantiene altos niveles de actividad, mientras que la población femenina, aunque su participación aumentó gradualmente, aún mantiene niveles muy bajos de actividad en todos los estratos de edad.

Como ejemplo de lo anterior, en 1980 el porcentaje más alto de población femenina económicamente activa fue del 17% en el estrato de edad de 20 a 24 años, frente a un porcentaje del lado masculino de 45% en el mismo rango de edad; y aunque para el 2010 hay un incremento

importante de la población femenina económicamente activa con un 30% de participación, se mantiene una diferencia del 30% frente a la contribución masculina.

Figura 2.3. Población económicamente activa, 1980, 1990, 2000 y 2010



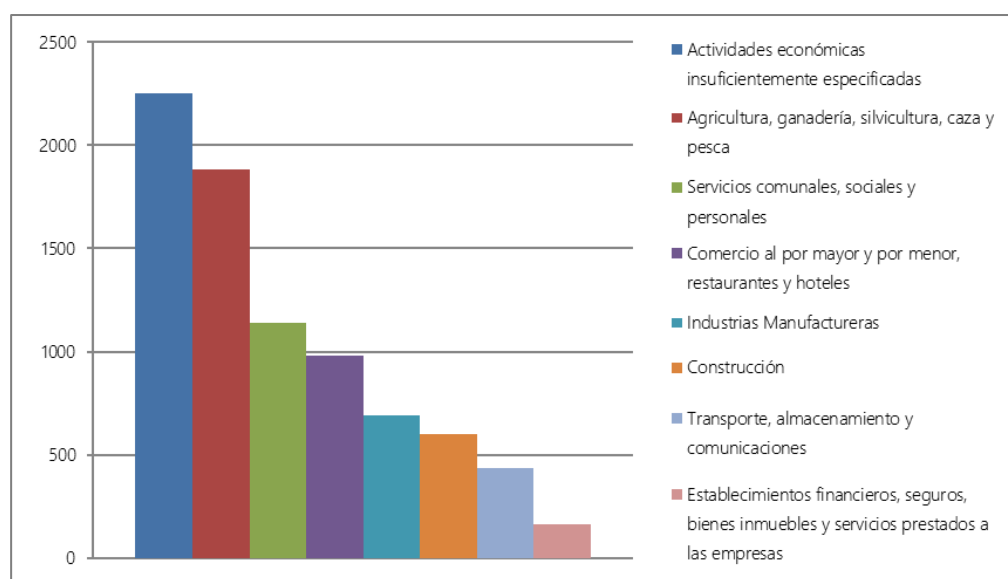
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2011, 2001, 1991 y 1983).

El bajo nivel de participación femenina en las actividades económicas de la ciudad se debe al alto porcentaje de mujeres dedicadas a los quehaceres del hogar, en el 2010 el 42% de la población femenina de 12 años y más se dedicaba a esta actividad, que en relación con la población no económicamente activa representa el 69%. Esta situación significa, por un lado, el resultado de la perpetuación de roles asignados para cada género, pero también de las opciones limitadas de las mujeres para laborar en la ciudad.

A continuación, se hace referencia a los sectores de la economía que han ocupado a la población de la ciudad en las últimas décadas. La información para los años de 1980, 1990 y 2000 se exponen según la rama de actividad económica, mientras que para el 2010 sólo se enuncia por sector, esto como consecuencia de la captación generalizada de las características económicas del último censo.

Debido a los parámetros usados por INEGI para recabar información referente a las ramas de actividad económica, en los resultados de 1980 (Figura 2. 4) el conjunto más grande de población económicamente activa se agrupó en el rubro de "Actividades económicas insuficientemente especificadas", por lo que no existe certeza sobre la rama de actividad económica más importante en ese momento.

Figura 2. 4. Población económicamente activa según rama de actividad económica, 1980

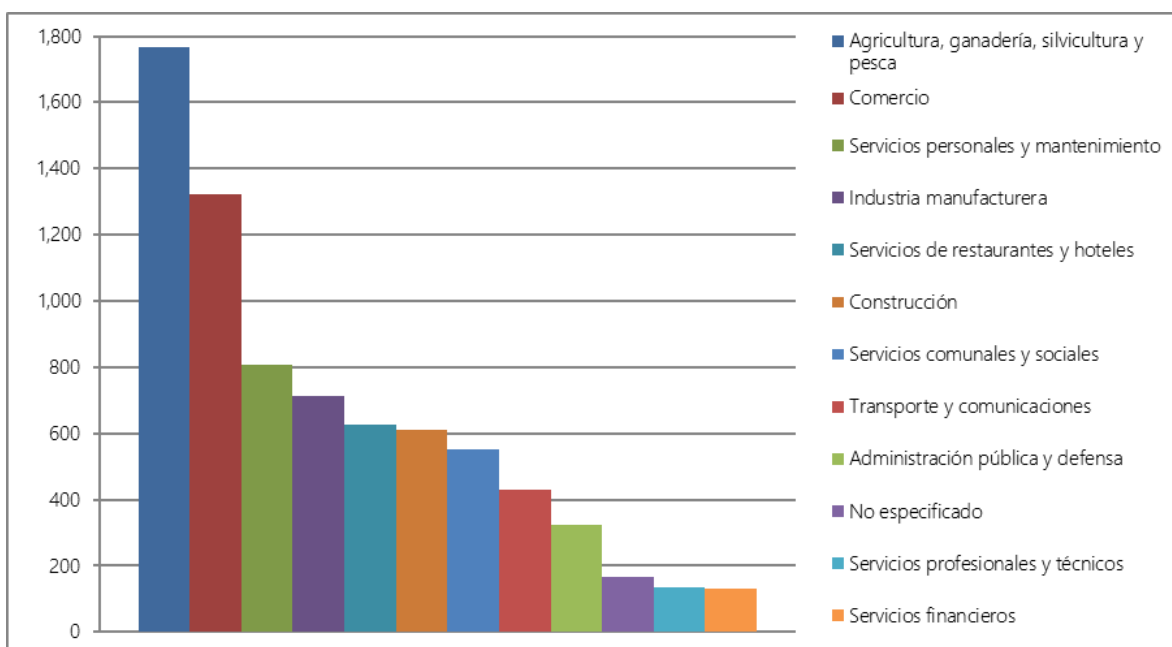


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (1983).

Si se prescinde de la aclaración anterior, las ramas de actividad más importantes se refieren a las propias del sector primario, seguidas de las actividades del sector secundario y terciario. De forma particular, es de destacar el papel en la economía de las actividades de construcción y las que se refieren al comercio, la restauración y la hotelería, pues sólo aportan el 7% y el 12% del total de la población activa respectivamente, situación que contribuye a esclarecer los cambios en la economía portense en relación al estado que presenta en la actualidad.

Dado que en los resultados del censo de 1990 se disgregó la rama de comercio del censo anterior y se incluyó a la rama de servicios de restaurantes y hoteles, es posible advertir de forma más detallada la importancia de cada actividad para ese periodo. De este modo, las actividades con mayor repercusión en la economía de la entidad fueron las del sector primario con el 23%, el comercio con el 17%, los servicios personales y de mantenimiento con el 10%, servicios de restaurantes y hoteles con el 9% y la construcción con el 8% (Figura 2. 5).

Figura 2. 5. Población económicamente activa según rama de actividad económica, 1990

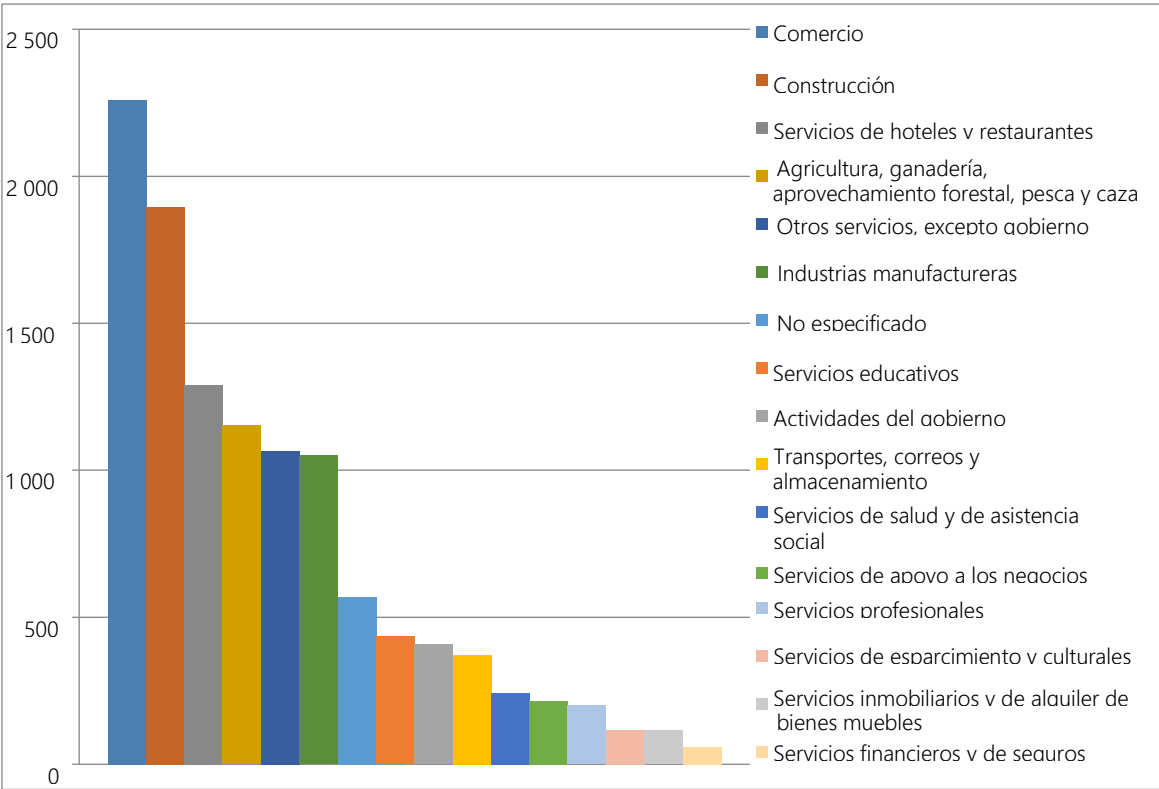


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (1991).

Aunque no es posible hacer una comparación más acertada entre los resultados de los dos censos debido a los cambios en la categorización de las actividades, al menos es admisible reparar en la importancia que tuvo el sector primario en el municipio durante esos periodos, puesto que ocupó a más del 20% de la población económicamente activa.

En el año 2000 resulta evidente la transición de la economía en la entidad, durante el último periodo las actividades relativas al sector secundario y terciario ahora tienen mayor preponderancia frente a las labores pertenecientes al sector primario. El comercio presentó mayor predominio con el 19% del total de la población ocupada, seguido de la construcción con el 16%, los servicios de hoteles y restaurantes con el 10% y las actividades concernientes al sector primario con 9% (Figura 2. 6).

Figura 2. 6. Población económicamente activa según rama de actividad económica, 2000



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2011).

Además de dichos cambios y como producto de las mismas condiciones económicas que los provocaron, surgen nuevas actividades que diversifican los servicios de la ciudad,

mismos que plantean una correspondencia entre sí. Esto se refiere a los servicios financieros y de seguros, servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles, servicios de esparcimiento y cultura y por último, servicios de apoyo a los negocios. Con el crecimiento del turismo y la venta de segundas residencias, resultó necesario el surgimiento de servicios que articularan las actividades de compraventa como las de inversión y esparcimiento.

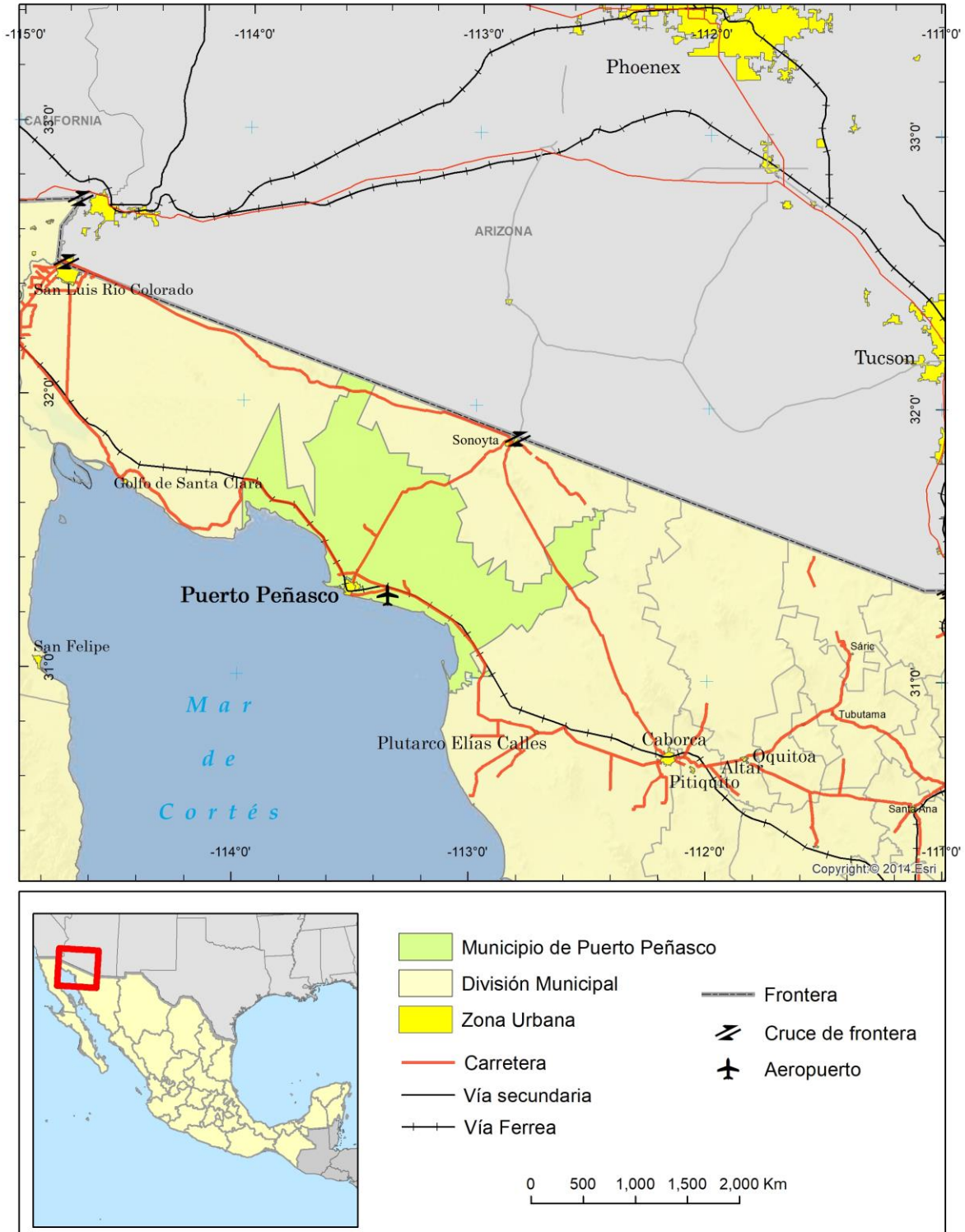
Finalmente, en el 2010, la distribución de la población según el sector de actividad económica fue: del 4% en el sector primario, el 18% en el sector secundario, el 23% en el comercio y el 53% en servicios. Debido a la generalización de los resultados no es posible distinguir con precisión el crecimiento y/o disminución en determinadas actividades, pero es posible observar la continua debilitación del sector primario y el incremento del comercio. El sector de servicios, por su parte, mantiene preponderancia frente al resto de los sectores, aunque no es posible determinar cuáles son las actividades más importantes dentro del mismo.

2.4. Características físico-geográficas

Como parte de la explicación del surgimiento y desarrollo del turismo en general, así como de las actividades económicas en Puerto Peñasco, es necesario presentar las condiciones físicas de este territorio, pues el conjunto de estas representa el mayor atractivo turístico del municipio y además han condicionado en cierta medida las actividades económicas de su población.

Puerto Peñasco se ubica en el noroeste del Estado de Sonora, limita al norte con el Estado norteamericano de Arizona y el municipio General Plutarco Elías Calles, al sur y sureste con el Mar de Cortés, al este con el municipio de Caborca y al oeste con el municipio de San Luis Río Colorado (Figura 2. 7).

Figura 2. 7. Ubicación de Puerto Peñasco



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía de INEGI, 2013.

El territorio de Puerto Peñasco representa el 3.46% del territorio del Estado y cuenta con una franja costera de más de 110 km, aspecto fundamental para el desarrollo del turismo en el pasado y para su futuro crecimiento.

2.4.1 Clima

El clima del municipio es seco semi-cálido BWhw (x) (e) y tiene una temperatura media anual de 21°C. Durante los meses de julio y agosto tiene una temperatura media máxima mensual de 28°C y en los meses de diciembre y enero una media mínima mensual de 12°C (Gobierno del Estado de Sonora, 1995).

El municipio es parte del gran Desierto de Altar, el cual se identifica como una de las regiones más áridas de Norteamérica. Estas condiciones se deben al alto nivel de evaporación por los vientos que llegan a la región y a la limitada precipitación causada por las corrientes frías que estabilizan el viento. Y, a pesar de la cercanía con el Mar de Cortés, este ejerce un efecto mínimo en el clima de la región, pues sólo disminuye ligeramente la temperatura en unos cuantos kilómetros tierra adentro durante el día (Gobierno del Estado de Sonora, 1995; Jaime, 1973).

La precipitación media anual es de 95.5 mm. De julio a noviembre se presentan las lluvias más prominentes, concentrando el 62% de la precipitación anual. Estas cifras sin embargo son superadas por el nivel de evaporación, al ser la media anual de 2,293.0 mm, cuyos registros máximos alcanzan niveles superiores a los 210 mm entre los meses de mayo y septiembre (Gobierno del Estado de Sonora, 1995; Jaime, 1973).

Estas condiciones resultan atractivas principalmente para los turistas provenientes de ciudades de Arizona, que encuentran en Puerto Peñasco temperaturas menos extremosas que las de su ciudad de origen.

2.4.2 Hidrografía

El municipio de Puerto Peñasco se ubica en la región hidrológica número 8, en la cuenca del río Sonoyta. El municipio cuenta con corrientes superficiales sólo en la zona norte cerca de Sonoyta y en el resto del río hasta su desembocadura, el cual lleva agua sólo cuando llueve. A su vez los arroyos también son intermitentes, bajan de las montañas de la región y sus escurrimientos suelen perderse antes de llegar al mar a causa de la infiltración o por la evaporación (Gobierno del Estado de Sonora, 1995; Jaime, 1973).

Las estructuras, la litología y el clima originan que la región se encuentre drenada por corrientes de régimen intermitente, con patrones de drenaje integrados a causa de la infiltración (Gobierno del Estado de Sonora, 1995; Jaime, 1973).

Actualmente el acuífero que abastece al municipio se encuentra sobreexplotado y presenta intrusión marina, lo que provoca la salinización de suelos y aguas subterráneas salobres (Gobierno de la República, 2014).

Estas condiciones en a región requiere de una planeación y diseño de fuentes alternas de abastecimiento para el constante crecimiento de la ciudad y de la implementación de nuevos servicios turísticos.

2.4.3 Fisiografía

Puerto Peñasco se ubica en la subprovincia del Desierto de Sonora, la cual pertenece a la provincia fisiográfica Montañas Sepultadas. La región se caracteriza por la presencia de sierras alargadas que se distribuyen en bloques paralelos, con orientación noroeste-sureste, las cuales se separan entre sí por extensas planicies que se amplían a medida que se acercan a la costa. Este paisaje solo es alterado por la Sierra del Pinacate al noroeste de la ciudad, que constituye el elemento topográfico más prominente de toda el área (Gobierno del Estado de Sonora, 1995; Jaime, 1973).

La Sierra del Pinacate es posterior al Desierto de Altar, el cual constituye el evento geológico más importante en toda el área, pues cubre la mayor superficie de esta, en la que

existen numerosas dunas y médanos. Las áreas que forman el desierto provienen en su mayoría de la erosión de rocas metamórficas, principalmente de la erosión de rocas paleozoicas y de rocas ígneas intrusivas del Mesozoico (Gobierno del Estado de Sonora, 1995).

2.4.4 Edafología

En las zonas costeras de Puerto Peñasco es posible localizar las siguientes unidades de suelo de acuerdo con Laborín (1995):

- Solonchack: se encuentra en la franja costera frente a la bahía de Adair y en el estero Morúa, es de tipo órtico. Presenta fase química sódica con más del 15% de saturación, susceptibilidad a la erosión baja y tiene un aprovechamiento agrícola de bajo a nulo.
- Fluvisol calcárico de origen aluvial: se sitúa en la zona del cauce y vegas del Río Sonoyta. Está asociado con unidades de suelo de tipo fluvisol eútrico y regosol calcáreo. Presenta fase física pedregosa en el lecho del río, fase química abundante en carbonatos de calcio, textura gruesa, susceptibilidad a la erosión nivel medio, muy drenado internamente, desarrollo de suelo moderado y aprovechamiento agrícola de medio a bajo.
- Vertisol y xerosol: se emplazan en las depresiones que se forman en lagunas y litorales, son de tipo vertisol crónico y xerosol lúvico. Presentan fase química salina en ciertas épocas del año, de textura fina, susceptibilidad a la erosión baja, desarrollo de suelo débil y aprovechamiento agrícola bajo.

Las condiciones físicas de la región en la que se localiza el municipio de Puerto Peñasco no permitieron el poblamiento de la zona hasta que se iniciaron las actividades relacionadas con la pesca, de igual forma fueron estas características físicas las que presentaron un paisaje idílico para el descanso y disfrute de los primeros pobladores extranjeros en la zona. Eventualmente las condiciones económicas del país y la sobreexplotación de los recursos marinos limitaron la actividad pesquera, para dar paso a un

aumento en la promoción y el desarrollo del turismo, donde las residencias se han posicionado como la opción principal de hospedaje. En el siguiente apartado se detalla la evolución de este tipo de turismo, funcionamiento, consecuencias y posibles escenarios futuros.

Capítulo 3. Caracterización del turismo residencial en Puerto Peñasco

3.1. Consideraciones metodológicas

Este capítulo se fundamentó en el análisis de los diferentes actores que participan en el funcionamiento del turismo residencial. Estos son: el Estado mexicano, los agentes inmobiliarios, los turistas residenciales y la población local.

Para recabar la información de cada actor, se realizaron dos trabajos de campo en julio y octubre del 2013. En la primera visita a la ciudad se establecieron contactos con autoridades municipales para la realización de entrevistas y la obtención de documentos de planeación. Durante este primer periodo de trabajo en campo también se aplicaron encuestas piloto a turistas, residenciales y no residenciales, y a la población local.

Previo al segundo trabajo de campo, se envió el cuestionario final para los turistas en un foro de expatriados norteamericanos, donde además se estableció contacto con los participantes para aplicar entrevistas y encuestas en campo. Este acercamiento con los turistas residenciales se realizó por la dificultad que resultaba aplicar los formularios en campo.

Los cuestionarios para los turistas y la población local fueron semiestructurados con preguntas abiertas para no limitar ni dirigir las respuestas de los participantes.

El Estado, que es el que define los procesos económicos y territoriales a diferentes escalas, se analizó de acuerdo con los proyectos e inversiones promovidos para el crecimiento del turismo en general y del turismo residencial de Puerto Peñasco. Las fuentes de investigación incluyeron los planes de desarrollo urbano y de turismo a nivel municipal, que instituyen los objetivos del gobierno municipal; datos oficiales de la Subsecretaría de Operación Turística de las inversiones a nivel estatal y federal, que representan la articulación

de las diferentes escalas de gobierno para el desarrollo del turismo; y artículos de periódicos digitales locales y nacionales donde se da seguimiento de los avances y resultados de los diferentes inversiones y proyectos que se promueven. Además, para profundizar en los planes, proyectos y objetivos del gobierno municipal en materia de turismo, se realizó una entrevista con el secretario particular del presidente municipal del periodo de gobierno del 2012-2015, la delegada de la Comisión del Fomento al Turismo en Puerto Peñasco (COFETUR) y el director de la Oficina de Convenciones y Visitantes del municipio.

La presencia e importancia de los agentes inmobiliarios se reconoció durante el primer trabajo de campo, por lo que se investigó su funcionamiento con una entrevista a una agente inmobiliaria estadounidense y naturalizada mexicana, de 50 años. La agente decidió participar voluntariamente a través de una invitación en el foro en línea *Rocky Point Talk*, conformado por una comunidad de expatriados y turistas estadounidenses.

A través de ese foro se recabó información sobre los turistas residenciales, su perfil socioeconómico, sus preferencias de esparcimiento, el tipo de hospedaje que usan y su experiencia como turistas en Puerto Peñasco. Estos cuestionarios también se aplicaron en campo a turistas y residentes temporales y permanentes de Sandy Beach y La Choya. En total se recabaron 40 encuestas, obtenidas en la misma proporción en las dos formas de indagación.

Como complemento a las encuestas, se realizaron 5 entrevistas para obtener un panorama más amplio sobre el funcionamiento del turismo residencial desde el punto de vista de los turistas. Las entrevistas se realizaron a dos de los participantes de las encuestas, a la directora de la página de noticias local Rocky Point 360 (norteamericana con residencia permanente en México), al director de ventas y mercadeo del *Sonoran Resorts* y una más a una mexicana valorada ampliamente por la comunidad estadounidense en Puerto Peñasco y que mantiene una función como conexión entre dicha comunidad y el gobierno municipal.

El conocimiento de la población local sobre sus condiciones económicas fuera o dentro de la dinámica turística, su participación en las campañas de planeación del municipio,

su percepción sobre el turismo, el crecimiento de este y el uso de los recursos turísticos locales, se realizó también con encuestas y entrevistas. Se aplicaron un total de 27 encuestas y 4 entrevistas para profundizar en los temas mencionados, los participantes incluyeron una recepcionista de un hotel, un supervisor de un restaurante, un investigador del Centro Intercultural de Estudios de Desiertos y Océanos (CEDO) y una ama de casa del norte de la ciudad.

El contraste entre este conjunto de fuentes permitió identificar los efectos reales de las aspiraciones del Estado y la inversión privada para el crecimiento del turismo, los personajes involucrados y sus posibles consecuencias espaciales.

3.2. La función del Estado

En este apartado se describe la gestión que ha realizado el gobierno, en sus diferentes escalas, en relación con el turismo en Puerto Peñasco. Se presentan los proyectos que se han realizado después de la última crisis inmobiliaria en la ciudad, las condiciones de las acciones que se llevan a cabo en los últimos años, así como las propuestas futuras de intervención. Puesto que en las acciones sobre el territorio rocaportense también interviene la inversión privada, se apuntan sus proyectos en conjunto con el gobierno y los que se realizan casi de forma independiente por el sector privado, pero que para realizarse necesitan de los permisos e incentivos que brinda la administración local.

Las iniciativas del gobierno local se refieren a la dotación de infraestructura, en particular a la pavimentación y mejora de las avenidas turísticas, el nuevo centro de convenciones y los recientes servicios de salud (orientados a la población local y al turista de salud). Las inversiones realizadas por el gobierno local en conjunto con la iniciativa privada incluyen la construcción de un puerto de origen (*home port*) y la reactivación de vuelos hacia Puerto Peñasco desde Phoenix (Arizona) y Hermosillo (Sonora). Ambas acciones surgen como propuestas de reactivación del sector turístico después de la crisis inmobiliaria en

Estados Unidos, que impactó visiblemente en la ciudad. En los siguientes apartados se detallan los objetivos, promotores y principales resultados de dichas acciones.

Además de este tipo de cooperación, la inversión con mayor preponderancia se realiza a través de convenios con el nivel estatal y federal. Estas inversiones se concentran en la promoción turística, el mejoramiento de la imagen urbana, infraestructura, servicios y el equipamiento turístico (Tabla 3. 1).

Tabla 3. 1. Convenios de coordinación y reasignación de recurso para promoción y desarrollo turístico de 2001-2012 en Puerto Peñasco

<i>Año</i>	<i>Proyecto/Desarrollo</i>	<i>Tipo de proyecto</i>	<i>Líneas de producto</i>	<i>Monto Federal</i>	<i>Monto Estatal</i>	<i>Monto Municipio</i>	<i>Total</i>
2001	Promoción turística de Puerto Peñasco	Apoyo a sistemas y materiales de información turística	Sol y Playa	42,776	42,776	427,762	513,314
2001	Mejoramiento de la imagen urbana para la zona de malecón "Fundadores de Puerto Peñasco"	Equipamiento turístico	Sol y Playa	329,377	329,377	329,377	988,130
2002	2da Etapa del Malecón. Rehabilitación y Modernización	Equipamiento turístico	Sol y Playa	204,965	204,965	204,965	614,896
2003	2da Etapa del Malecón. Rehabilitación y Modernización	Equipamiento turístico	Sol y Playa	184,689	204,965	204,965	594,620
2005	Balneario Popular en Puerto Peñasco	Equipamiento turístico	Sol y Playa	183,976	183,976	183,976	551,927
2006	1a Etapa Balneario popular	Infraestructura y servicios	Turismo para todos	91,575	91,550	91,550	274,675
2006	Centro de Visitantes El Pinacate	Infraestructura y servicios	Aventura y Ecoturismo	183,100	274,650	0 0	457,750
2007	2da Etapa Centro de Visitantes El Pinacate	Equipamiento turístico	Turismo de naturaleza	320,028	320,028	457,183	1,097,238
2008	3ra. Etapa Centro de Visitantes El Pinacate	Infraestructura y servicios	Turismo de naturaleza	267,423	267,423	356,564	891,411
2009	4ta Etapa del Centro de Visitantes El Pinacate	Equipamiento turístico	Turismo de naturaleza	220,341	220,341	0 0	440,683
2010	1ra Etapa de imagen urbana de Puerto Peñasco, Construcción de camino de acceso a zona turística	Mejoramiento de imagen urbana	Turismo cultural	394,994	394,994	0 0	789,988
2011	1ra Etapa de imagen urbana de Puerto Peñasco, Construcción de camino de acceso a zona turística	Mejoramiento de imagen urbana	Sol y Playa	400,513	400,513	0 0	801,025
2011	1ra Etapa de Construcción del Centro de Convenciones "Peñasco Expocenter"	Equipamiento Turístico	Turismo de reuniones	2,403,076	2,403,076	0 0	4,806,152

<i>Año</i>	<i>Proyecto/Desarrollo</i>	<i>Tipo de proyecto</i>	<i>Líneas de producto</i>	<i>Monto Federal</i>	<i>Monto Estatal</i>	<i>Monto Municipio</i>	<i>Total</i>
2011	Tematización diferenciadora para destinos de cruceros	De apoyo a las estrategias y toma de decisiones, estudios, investigaciones y proyectos	Sol y Playa	160,205	0 0	0 0	160,205
2012	2da Etapa de construcción de Centro de Convenciones "Peñasco Expocenter"	Equipamiento turístico	Turismo de reuniones	2,321,887	2,321,887	0 0	4,643,774
Total				7,708,925	7,660,521	2,256,341	17,625,788

Fuente: Elaboración propia con información de la Subsecretaría de Operación Turística (s/f).

Del 2001 al 2012 se invirtieron alrededor de \$17,625,788 USD entre los tres niveles de gobierno. La rama de turismo en la que se centró la mayor inversión fue en el turismo de reuniones, con aproximadamente el 58% del total de la inversión, dirigidos solamente a la construcción del Centro de Convenciones Peñasco Expocenter. Después de esta, le siguieron el turismo de sol y playa y el turismo alternativo con el 21% cada uno. La inversión en el turismo de sol y playa se centró en el equipamiento turístico y la mejora de la imagen urbana, el 21% de esta inversión se dirigió a la infraestructura turística para el uso de la población local. Respecto al turismo alternativo, la inversión se fijó principalmente al Centro de Visitantes El Pinacate. El detalle y los resultados preliminares de las inversiones, así como de otros proyectos en conjunto con la inversión privada, se mencionan a continuación.

3.2.1 Inversión en infraestructura y equipamiento turístico

En 2013 la federación invirtió \$13,987,073 USD en las avenidas turísticas más importantes de Puerto Peñasco (calle 13, 12, y boulevard), dentro del proyecto "Todo Pavimento". Tal inversión se realizó con el objetivo de mejorar la imagen urbana de esta zona, así como para dar mayor comunicación al área de artesanías de la Cholla y al nuevo centro de convenciones del municipio, situaciones que beneficiarán a la comunidad, según el presidente municipal del periodo 2012-2015 Gerardo Figueroa (Mazón, 2013).

En febrero del 2012 se inició la construcción del Centro de Convenciones, inaugurándose el 8 de mayo del 2014, con una inversión final de \$10,353,332 USD, los cuales fueron aportados en partes iguales por la federación y el Estado de Sonora. La capacidad del recinto es de hasta 4,000 personas y el terreno donde se construyó fue una donación de Gustavo Brown, el inversionista del grupo *Sandy Beach* y dueño de diversas áreas turísticas en Puerto Peñasco, y Reyel Taylor, también de *Sandy Beach*. Para el gobierno estatal, la conclusión de este recinto es parte de las proyecciones del gobierno local para colocar a Puerto Peñasco como polo de desarrollo, mientras que para la asociación hotelera representa un pilar en el futuro turístico del municipio (Keesecker-Rivero, 2014).

Como parte de la consolidación de los objetivos para el crecimiento, inversión y promoción del turismo, desde el 2013 se buscó la certificación de playa limpia, de acuerdo con la Norma MNX-AA-120-SCFI-2006, que instrumenta el Instituto Mexicano de Normalización y Certificación A.C (Termómetro, 201-4). Para dicho año, esa certificación solamente se había otorgado a 24 playas de 9 de los 17 estados costeros del país (Arreguín, 2012). No fue hasta el 2017 que se logró tal certificación (Valdivia, 2017) y en enero del 2019 se recibió la renovación como playa limpia sustentable para 1,525 metros lineales en Sandy Beach (Número Uno Online, 2019).

Actualmente, esta certificación la tienen 36 playas de 9 de los 17 estados costeros del país. Para Sonora, Puerto Peñasco es la única de sus playas que cuenta con esta distinción (SEMARNAT, 2019). La obtención de la acreditación busca mejorar la promoción de las playas para incrementar los flujos de turistas, principalmente de estadounidenses. De hecho, en materia de publicidad cooperativa, el Consejo de Promoción Turística de México reporta inversiones de \$716,112 USD para el mercado en Estados Unidos, que representan más del triple para el mercado nacional en la que se invirtieron \$232,468 USD para el periodo del 2010 al 2014 (CPTM, 2014).

Entre otras inversiones para el crecimiento del turismo, está la realizada por FONATUR por \$5,681,212 USD para la construcción de la marina en Puerto Peñasco, como parte del

proyecto "escalera Náutica" y cuyo propósito es el de promover el turismo náutico en la región de Mar de Cortés (FONATUR, 2014).

3.2.2 Turismo de salud

Una de las finalidades de los turistas estadounidenses que viajan hacia la frontera norte de México está relacionada con la salud, no sólo en el sentido del descanso sino por los cuidados médicos dentro de país. Los costos menores de los tratamientos médicos en México en comparación con Estados Unidos son una ventaja que la administración municipal quiere aprovechar al promover la construcción de una clínica para el tratamiento de la diabetes (Martínez, comunicación personal, 04 de julio de 2013). Si bien se ha declarado que la clínica dará servicio a la población local, esta surge primordialmente para atender a la población extranjera. Por lo tanto, este es un caso concreto de ampliación de la oferta de servicios para los turistas residenciales en Puerto Peñasco y se conjunta con otros proyectos de la misma índole que son promovidos por el sector privado, como la Clínica hiperbárica Peñasco que ofrece servicios para la diabetes, artritis, hipertensión, problemas de buceo y quelación; o *Rocky Medical Center*, que inició como una clínica para cirugías estéticas y que por la demanda de servicios medico amplió sus servicios a otras especialidades (Rocky Medical Center, 2018)

Para Puerto Peñasco, este tipo de iniciativas es reciente y no cuenta con el mismo nivel de consolidación que en otras ciudades fronterizas del país, pero ya cuenta con un Comité de Consulta de Turismo de Salud creado en el 2013, en respuesta a la iniciativa de inversionistas privados en actividades relacionadas (Pérez, 2013). Además, esta propuesta se enmarca en un proceso de crecimiento dentro del Estado de Sonora con el programa *Sonora Hospitality*, el cual promociona en el extranjero los servicios médicos y turísticos certificados que existen en el Estado y vincula el sector público, privado y otras instituciones para el desarrollo de la industria del turismo de salud (Hoteles y Moteles de Sonora, 2013).

3.2.3 Home Port

Previo a referir la información acerca de la inversión en el *home port*, sus estimaciones en términos económicos y de alcance regional, se explica brevemente en qué consiste el funcionamiento de un *home port* (puerto base) y cuáles son sus diferencias con un *port of call* o muelle de cruceros, así mismo se señalan algunas características sobre la infraestructura necesaria en una ciudad para acoger un *home port*.

- a) Un *home port* es el punto de partida de donde salen los cruceros y a donde llegan los turistas para hacer un crucero. Usualmente, esto implica que los turistas lleguen un día antes de subir al crucero o llegar muy temprano el día en el que sale el mismo. Es por estas razones que es necesario contar con una infraestructura para alojar, alimentar y entretener a casi tres mil personas entre turistas y tripulación.
- b) Los cruceros necesitan combustible, agua potable, alimentos (perecederos y no perecederos), licores, etcétera, para abastecer a las personas que abordan el crucero durante siete días. A su vez, es necesario contar con empresas que realicen dicho abastecimiento y que cuenten con espacios de almacenamiento de los suministros para cada uno de los cruceros que salgan del puerto.
- c) Un elemento fundamental de los *home port* es su capacidad para la recepción y manejo de las aguas negras y desperdicios que producen los cruceros.
- d) Un aspecto en cierta medida ajeno a la construcción como al funcionamiento del puerto, es su comunicación con otros puertos para las eventuales escalas del crucero.
- e) Por último, es de especial consideración la infraestructura de transporte para asegurar la accesibilidad de los turistas al crucero (Martínez, 2012).

La importancia de este proyecto y el proceso para concretarlo resulta de gran importancia por diferentes aspectos. Por un lado, está el grado de inversión para llevarlo a

cabo, donde se puede dar cuenta de la participación de los diferentes sectores y actores que están asociados a este; por el otro, están los resultados que se esperan del que será el primer y único *home port* del país.

La presentación del proyecto se realizó durante el mes de febrero del 2013 por el alcalde municipal de Puerto Peñasco, Gerardo Figueroa, ante empresarios como Bermello Ajamil, Luis Ajamil, oficiales del puerto de Guaymas, así como de funcionarios de la Coordinación de Fomento al Turismo del Estado de Sonora. En esta presentación se reiteró la necesidad del gobierno local por realizar trabajos en conjunto para hacer realidad dicho proyecto (City Press Release, 2013). Es decir, el trabajo conjunto entre el sector público y privado.

Este proyecto forma parte de las aspiraciones de las administraciones del municipio desde el 2012, para cambiar la imagen de Puerto Peñasco a través de la inversión en infraestructura, objetivos que se promovieron al inicio del gobierno municipal del 2012, y que según sus proyecciones, el llamado "Oasis en el Desierto" permitirá la integración del centro turístico y por ende beneficiará a la sociedad local a través de la atracción de flujos de visitantes nacionales y extranjeros (City Press Release, 2013).

Del lado de la inversión privada, es necesario destacar la intervención del consorcio Bermello Ajamil, que es una de las empresas internacionales con mejor posición respecto al desarrollo de dicho proyecto y tienen antecedentes de más de 30 años en trabajos de arquitectura e ingeniería de gran escala (City Press Release, 2013).

En este sentido, el proyecto hacía alusión al impacto económico y al nivel de vanguardia a escala nacional, por lo que la inversión inicial fue de \$49,731,817 USD y por lo tanto se esperaba la generación de nuevos mercados en turismo una vez concluido y en funcionamiento. El *home port* se localizará en el área de *Sandy Beach* y su construcción se pronosticó en dos años (Redacción El Imparcial, 2013).

En el 2013, el coordinador de la Comisión de Fomento al Turismo del Estado de Sonora, Javier Tapia Comou, declaró en septiembre que ya era posible iniciar la construcción, pues ya se había presentado la manifestación de impacto ambiental. Aunque no indicó cuales fueron los resultados de esta manifestación, lo señaló como importante debido a que permitió el inicio de la construcción (Mazón, 2013).

Miguel Guevara Askar, director de Relaciones Internacionales y Turismo, indicó que para el inicio de la construcción del *Home Port* debía de realizarse un evento con los gobernadores de la franja fronteriza de México y Estados Unidos, y el presidente de México, para que de esta forma la noticia se diera a conocer internacionalmente (Mazón, 2013). Se destaca así la indudable dependencia del mercado por los turistas de las ciudades del sur de Estados Unidos y la limitación geográfica de la promoción del proyecto. Aun así, los funcionarios del municipio, al inicio de la construcción, esperaban resultados positivos a corto plazo.

La construcción del *home port* inició con la escollera en diciembre del 2013, y de acuerdo con las estimaciones del gobierno municipal, su construcción generaría un total de 900 empleos (300 empleos directos y 600 indirectos); además, se calculaba que una vez que se concluyera, su funcionamiento generaría más de 200 empleos directos y mil de forma indirecta. La administración del 2012-2015 pronosticaba que la derrama económica no tendría precedentes y que sus resultados provocarían efectos positivos tanto para Puerto Peñasco como para el puerto de Guaymas, con el funcionamiento del puerto para el año 2015 (Redacción El Imparcial, 2013).

Inicialmente, se preveía la llegada de tres cruceros a la semana, entre los que tuvieran como punto de partida el *home port* o los que realizaran escala, que significaría la llegada de 130 mil visitantes al año. Por cada crucero, se estimó que el avituallamiento de 2,400 pasajeros y 1,200 tripulantes implicaría ventas de casi un millón de dólares, lo que significa una derrama de 650 millones de pesos anuales, para proveedores de Puerto Peñasco y Guaymas de acuerdo con los cálculos del gobierno local (Redacción El Imparcial, 2013).

En el caso de la derrama económica de los pasajeros que desciendan de los cruceros, se calculó que sería de \$331,400 USD para los comerciantes, los que anualmente podrían recibir hasta 495 millones de pesos. Las estimaciones para todo el Mar de Cortés fueron de 115 millones de dólares anuales, aquí se consideraron los avituallamientos, los gastos de combustible y los alimentos (Redacción El Imparcial, 2013).

La promoción de este aún futuro puerto sigue enfocado al turismo estadounidense proveniente de los estados de California, Arizona, Nuevo México, Texas, Utah y Nevada. Para estos estados, el *home port* representa otra opción además de los puertos en Long Beach en Los Ángeles y de San Diego en el estado de California (Redacción Radioplay, 2014).

En el 2015, a menos de un año para la conclusión que se había planeado para el proyecto, este se detuvo súbitamente. Las razones están plenamente vinculadas a la corrupción dentro de los organismos y empresas participantes. De acuerdo con información de Apolinar, 2015; Fuentes, 2015 y Ruiz, 2017 y, el entonces presidente del Consejo de Administración Portuaria Integral de Sonora S.A. de C.V. y al tiempo ex coordinador general de la Comisión de Fomento al Turismo de ese estado Javier Tapia Camou, revocó el contrato para la construcción del *home port* a la empresa ganadora de la licitación Infraestructura y Puertos Industriales Diamante S.A. de C.V. (IPIDSA) y le otorgó 50 millones de pesos a la empresa Constructora Manzanillo S.A. de C.V. para realizar la escollera que legalmente estaba a cargo de IPIDSA.

Este cambio motivó al presidente de IPIDSA, William Garduza Urgell, a imponer una demanda contra la Administración Portuaria Integral de Sonora, en donde alegó que el entonces funcionario a cargo lo presionó para que contratara a empresas proveedoras designadas por él, las cuales inflaron los precios de sus insumos del 30 al 40% al precio local, y que al negarse, se suspendió el pago inicial, que debía de ser del 30% del total del monto para comenzar los trabajos (Fuentes, 2015 y Ruiz, 2017).

Cabe mencionar, que este conflicto se ha relacionado con el Partido Acción Nacional (PAN), pues IPIDSA, aunque no cuenta con experiencia alguna en proyectos de este ámbito,

ganó la licitación, y su presidente, así como Javier Tapia, son miembros del PAN del municipio de Agua Dulce, Veracruz, por lo que además de los intereses económicos, podría existir en el asunto pugnas políticas al interior del partido (Apolinar, 2015).

En el 2017 Héctor Platt Mazón, encargado del despacho de COFETUR en Puerto Peñasco, declaró que el Gobierno Federal había autorizado 250 millones de pesos y que en el primer semestre del 2018 se reanudaría el proyecto (Miranda, 2017). Sin embargo, en el primer semestre del 2019, aún no se reinició ningún trabajo.

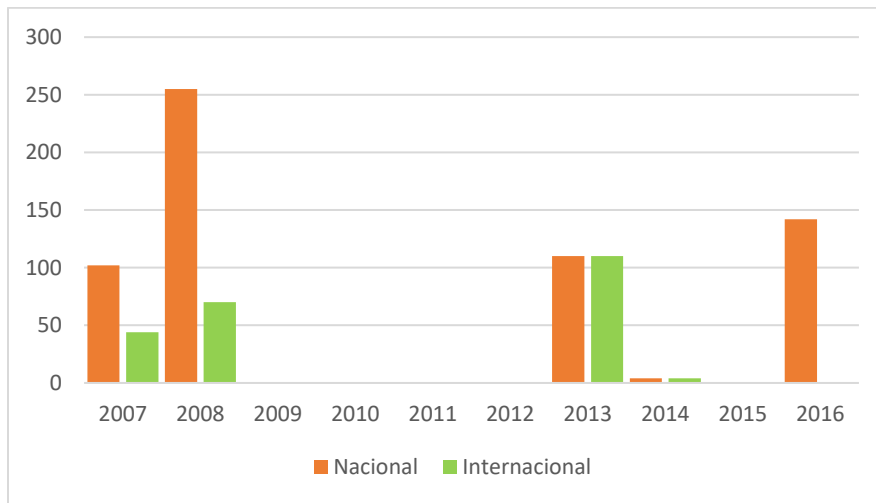
A pesar de esta situación, en abril del 2019, el Grupo Vidanta anunció que uno, de sus 5 nuevos barcos de lujo, realizará un recorrido en el Mar de Cortés, que iniciará en Puerto Peñasco. La alternativa ante la ausencia del *home port* será que se concentrará a los turistas en el Centro de convenciones y de ahí los trasladarán en lanchas hasta el barco (Ballesteros, 2019).

Finalmente, a pesar de los intereses privados y del gobierno municipal y estatal, es incierta la continuación del *home port*, que a más de 4 años solo tiene un avance del 10%, pues además del conflicto legal, el gobierno estatal no consiguió que se aprobara ninguno de los proyectos que presentó en su paquete presupuestal del 2019, incluida la continuación del puerto (Ballesteros, 2019).

3.2.4 Transporte aéreo

Este tipo de transporte no ha logrado su consolidación en términos de inversión ni en el establecimiento de rutas. De acuerdo con los datos de la Secretaría de Caminos y Transportes (2019), los vuelos en Puerto Peñasco iniciaron desde el 2007, con 51 vuelos con destino a Puerto Peñasco y 51 con origen en el puerto. En este año existieron dos rutas, de Chihuahua-Puerto Peñasco-Chihuahua en una ocasión y el resto de Hermosillo-Puerto Peñasco-Hermosillo. Los vuelos iniciaron en septiembre de ese año hasta septiembre del 2008, donde se realizaron 255 vuelos con ruta Hermosillo-Puerto Peñasco-Hermosillo.

Figura 3. 1. Vuelos totales nacionales e internacionales en Puerto Peñasco de 2007-2016



Fuente: Elaboración propia con base en SCT, 2019.

Este es el mejor año en término de vuelos hacia Puerto Peñasco, pues de situación cambió rápidamente, ya que el siguiente vuelo que llegó al puerto fue hasta mayo del 2013. Durante este periodo se presentaron las mayores complicaciones económicas por la crisis inmobiliaria que se agudizó en el 2008.

En el 2013, la puesta en marcha del primer vuelo comercial de Puerto Peñasco fue un referente más de la intervención del sector privado para la comunicación de la ciudad y la atracción de flujos turísticos. El vuelo fue operado por Aeroméxico y la ruta fue Hermosillo-Puerto Peñasco y Puerto Peñasco-Las Vegas, Nevada (Equipo de Redacción, 2013). El primer vuelo se realizó el 20 de junio del 2013, durante su vigencia, se realizaron dos viajes a la semana, los jueves y domingos, para canalizar los flujos de turistas a los fines de semana.

La conexión con las ciudades de Hermosillo y Las Vegas responde no solo a la promoción de la ciudad, sino a la necesidad de asegurar flujos de turistas hacia Puerto Peñasco mediante la salida y/o arribo a ciudades con mayor atracción de turistas. En el caso de Las Vegas y en palabras del gobernador del Estado de Sonora, Guillermo Padres, el vuelo permitiría a los turistas “conocer el área, ver por cuenta propia esta hermosa tierra que les

proveerá gran satisfacción y la oportunidad de hacer a Puerto Peñasco la playa de Nevada” (Pérez, 2013b), ya que esta está a 45 minutos de distancia.

El convenio entre la inversión privada y el gobierno estatal se realizó mediante un fideicomiso, donde el capital será aportado por el Gobierno del Estado de Sonora, la Oficina de Convenciones y Visitantes de Puerto Peñasco (OCV) y el Grupo Mayan Palace. Se esperaba que el funcionamiento generara flujos turísticos y flujos de inversión en diferentes ramas de servicios de hotelería, desarrolladores turísticos, restaurantería, asociaciones civiles y profesionales (Equipo de Redacción, 2013).

Se esperaba incluir conexiones con otros destinos dentro y fuera del país, una vez que se consolidara la ruta, pero el efecto fue momentáneo y para el 2014 solo se realizaron dos vuelos en enero. En este año se realizó el último vuelo internacional y hasta 2016 se realizaron vuelos entre el puerto y las ciudades de Hermosillo, Ciudad Juárez y Tijuana, de junio a octubre, con apoyo de la COFETUR (Canal Sonora, 2016). Después de estos vuelos se detuvieron los vuelos comerciales y hasta el primer semestre del 2019 no existen informes sobre la posibilidad de reanudar los vuelos comerciales.

3.3. El papel de los agentes inmobiliarios

Este apartado da a conocer el funcionamiento del sistema de promoción inmobiliaria; destaca el papel de los corredores inmobiliarios (*realtors*) y las agencias inmobiliarias como detonadores de los flujos de población estadounidense hacia Puerto Peñasco.

La figura del *realtor* es particular dentro del funcionamiento del turismo residencial en Puerto Peñasco, actúa no sólo para la compra, venta y renta de las residencias, sino que se desempeña incluso como promotor del turismo. Su acreditación como *realtors* no es reconocida dentro de las normativas mexicanas, por lo que se hace palpable su lejanía con las leyes mexicanas, al tiempo que se resalta el papel de los ciudadanos estadounidenses en esa porción del país. Esta denominación, que se refiere a los corredores inmobiliarios, es con

la que se les conoce en el país vecino y para fungir como corredores inmobiliarios en México, necesitan afiliarse a la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI).

Dicha asociación, se fundó en 1956 con tan sólo 20 miembros, actualmente cuenta con miles de afiliados en 22 ciudades de México e incluso tiene un segmento internacional. Está afiliada a la *National Association of Realtors* (NAR) de Estados Unidos, a la *Canadian Real State Association*, la *International Real State Federation* (FIABCI) y a la *International Consortium of Real Estate Association* (ICREA) (Miller, 2013). Por lo que sus funciones han logrado un alto nivel de consolidación y se reconoce la importancia y los beneficios económicos que emanan de esta actividad. Además, significa el constante impulso en este mercado a pesar de las crisis financieras que pueda provocar.

Tal es su importancia, que otra de las características más trascendentes de la asociación es su papel como consultora para los gobiernos a nivel federal, estatal y municipal, al sugerir nuevas leyes y enmiendas a las leyes y regulaciones ya existentes relacionadas directamente con la actividad de bienes raíces en México.

De manera particular, en Puerto Peñasco se promueve la intervención de un agente asociado a la AMPI para la compra, venta y renta de un inmueble residencial. De acuerdo con información recomendada por estas figuras, la intervención de un miembro de la AMPI en una transacción inmobiliaria beneficia a los inversionistas o compradores para que tomen la mejor decisión en cualquiera de las transacciones mencionadas, así mismo se anuncian los siguientes beneficios:

- Garantizar seguridad en cualquier transacción
- Definición de las condiciones óptimas para colocar en el mercado las propiedades en venta o en renta en el menor tiempo posible y de forma apropiada y efectiva.
- Conocimiento anticipado de cualquier proceso, trámite o documentación necesaria para concretar y concluir cualquier transacción de eficientemente.

- Los miembros de la AMPI tienen acceso a los bancos de datos de la asociación, lo que les permite estar al tanto de las condiciones y los movimientos del mercado para conocer el estado actual de los precios y cuándo las propiedades son vendidas y rentadas.
- Las propiedades que se asocian a un miembro de la AMPI se publican de forma inmediata en el *Multiple Listing System* (MLS), donde las compañías y los miembros colocan sus "listados" (*listings*) para conseguir mayor difusión de las propiedades; además, las compañías incorporadas a la asociación tienen acceso a toda la información sobre las propiedades. Este sistema permite ofrecer datos completos y actualizados sobre la demanda y oferta existente en el mercado local.
- Las compañías de bienes raíces incorporadas a la AMPI están sujetas a regulaciones definidas por la asociación. Esta puede, en cualquier momento, revisar los procedimientos y las operaciones para asegurarse que el servicio garantizado al cliente se realice dentro de los estándares de profesionalismo y ética de la asociación (Miller, 2013).

La promoción y el señalamiento de este listado de beneficios ayudan a establecer la idea de lo difícil y lo engorroso de los trámites a realizar para cualquier tipo de transacción. También muestra el control del mercado por estas figuras, pues poseen toda la información al respecto sobre las propiedades en venta o renta, donde se pueden incluir residencias, así como terrenos para construir.

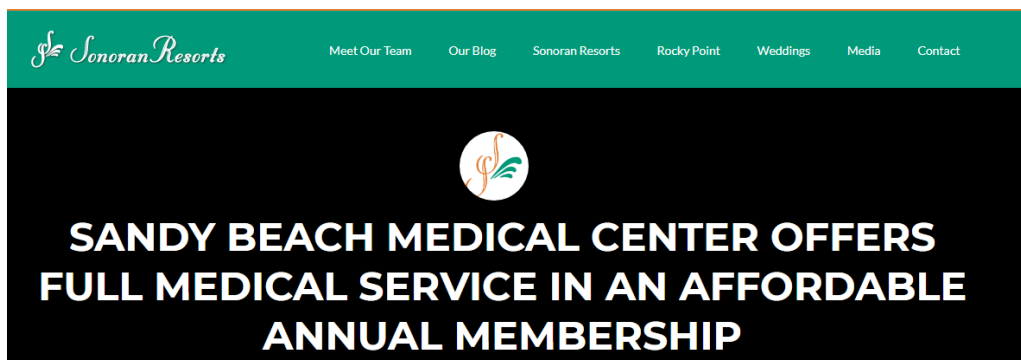
No obstante, del respaldo que pueda brindar la AMPI a un corredor inmobiliario, se resalta, por encima de esta condición, la característica de ser *realtors*, lo que quiere decir que no sólo están asociados a la AMPI sino a la NAR, por lo que también cuentan con la seguridad de una sociedad del mismo origen que los principales inversionistas. Asimismo, se garantiza un conocimiento preciso sobre la legislación de "adquisición" de propiedades por extranjeros en zonas restringidas por la Constitución Mexicana (Miller, 2013).

Bajo la condición de propiedad de territorio en zonas restringidas para ciudadanos extranjeros, los inversionistas muestran señales de desconfianza, por lo que el conocimiento de los *realtors* resulta fundamental para la continua dinámica de compraventa de propiedades, pues se aseguran mediante argumentaciones legales, que el inversionista no presente incertidumbre ante cualquier transacción, principalmente las de compra (Miller, comunicación personal, 22 de marzo de 2013).

En cuanto a la función alterna de los *realtors* como promotores turísticos, estos han diseñado un método amplio de oferta, pues no sólo ofrecen un inmueble, sino todo el conjunto de actividades y necesidades que se pueden adquirir al poseer otro lugar de residencia, que se refieren no sólo a las de ocio y recreación, sino de estilos de vida, educación y salud (Miller, comunicación personal, 22 de marzo de 2013).

La promoción de servicios de salud paralelos a la venta o renta de residencias se puede identificar en casi cualquier sitio web de *realtors* o de las compañías a las que están asociadas (Figura 3. 2). En Puerto Peñasco, se publicitan siete clínicas: la de Santa Fe, la San José, la Santa Isabel (maternidad), la María, la Gonzáles Ameri-Clinic (Sandy Beach Medical Center), el *Rocky Medical Center* y la Cruz Roja. También se indica que los servicios a los que se pueden acceder en caso de emergencia los pueden encontrar con atención en inglés (Figura 3. 3).

Figura 3. 2. Publicidad de Sandy Beach Medical Center en la página de Sonoran Resorts



Fuente: Tomada de <http://www.sonoranresorts.mx>

Figura 3. 3. Propaganda en inglés de Sandy Beach Medical Center

Sandy Beach MEDICAL CENTER

"Your ALL-IN-ONE Healthcare Destination!"

Services Provided

- Emergencies and Regular Visits
- Pharmacy
- Laboratory
- X-Rays
- EKG
- Ultrasounds
- Colonoscopies
- Hyperbaric Chamber (1.3 ATMS)
- Food Mart
- Annual and Weekender Medical Contracts

Future Services

- CT Scan
- Blood Storage and Transfusion Station
- Surgical Units
- In-Patient Rooms
- Multi-Specialists Offices
- Internet Pharmacy
- Acceptance of Mexican and Foreign Medical Insurances

Dr. Jesús González-Gaytán
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Ced. Prof. 4621271 | D.G.P | SSA 6830
Email: sbmedcenter1@yahoo.com.mx

Office: (638) 388-7676 MX Cell: (638) 110-7898 US Cell: (915) 929-1213
Emergency Phone: (638) 114-3231 Ambulance & Paramedic Services 24 Hours | 7 Days A Week

Fuente: Tomada de <https://www.rockypointhomes4u.com>

Desde el 2013 se promocionó un proyecto que reúne las tres actividades: venta/renta de residencias, salud y turismo. Es un desarrollo de turismo médico y de impulso al retiro activo de jubilados norteamericanos (Miller, 2013a), que a 6 años de su promoción no se ha concluido pero continua en los *listings* de los promotores inmobiliarios. El aún no concluido proyecto se describe como una oportunidad de inversión, orientado principalmente para jubilados norteamericanos (Miller, 2013a).

Si bien los servicios que se promocionan son variados (procedimientos quirúrgicos y servicios de spa y rejuvenecimiento) y los beneficios que promueven para los inversionistas en términos económicos y de salud, el desarrollo de este y otros proyectos, como el de la Clínica Mayo en 2017 (Ringquist, 2017), no han logrado consolidarse, aunque se han tenido respaldo por el gobierno municipal y agentes privados como *realtors* e inversionistas en servicios de salud.

La interacción de las asociaciones inmobiliarias y el Estado ha sido frecuente durante el último sexenio en México. Por un lado, las asociaciones inmobiliarias se mostraron positivas y expectantes de los resultados de la reforma en el artículo 27 constitucional, que permitiría

a los extranjeros la adquisición de propiedades en zonas de playa sin el uso de intermediarios, situación que no se concretó. Por otro lado, mostraron rechazo total ante las propuestas de aplicar el Impuesto al Valor Agregado a las operaciones de compra y venta de casas, generadas dentro de la reforma hacendaria del 2013, que no fueron aprobadas por la cámara de senadores. Este rechazo, argumentaron, alargará y limitará el proceso de comprar y venta de inmuebles en el país.

3.4. EL turista residencial

Por la naturaleza del trabajo de campo realizado y de los objetivos específicos de la investigación, la información de las encuestas aplicadas se complementó con un estudio sobre las tendencias de jubilación en las comunidades costeras de México, realizada por la *International Community Foundation*, trabajo que esboza no sólo el perfil del turista residencial en México sino las condiciones actuales de este fenómeno en el país y de sus posibilidades de desarrollo (Kiy y McEnany, 2010).

Los participantes de las encuestas se caracterizan por ser personas de 48 a 65 años, no necesariamente retirados, pero con tendencias a vivir en Puerto Peñasco durante esta etapa de su vida. Existe una diversidad entre los niveles de escolaridad de los usuarios, esta va desde el nivel medio superior hasta el doctorado. Las personas que aún no son retiradas tienden a trabajar por su cuenta o su empleo no les exige un horario de rigor, por lo que les es posible elegir el tiempo de vacaciones o descanso cuando así lo quieran.

Para los participantes, la experiencia turística previa en la ciudad formó parte esencial en su toma de decisión para adquirir o rentar una residencia. Sus referentes abarcan cualquier etapa de la vida, pero son más frecuentes los viajes realizados durante su niñez y juventud. En estas etapas, el uso de hoteles fue más habitual en viajes realizados con familiares y amigos, mientras que en edades más avanzadas el uso de residencias fue mayor. En este último caso, el uso de residencias fue, principalmente, a partir de invitaciones de amigos y familiares, por lo que no fue necesario realizar ninguna transacción comercial.

Para el caso de los turistas que optan rentar una residencia, ya sea posterior a usar una prestada o como vista a algún conocido, la experiencia obtenida en ella resulta condicionante para decidir adquirir una o seguir rentando. La decisión de seguir rentando no está necesariamente relacionada con una experiencia negativa, pues las razones para continuar con este tipo de transacciones están vinculadas con las opciones de cambiar de residencia en las diferentes zonas de la ciudad, la cantidad de veces que la visitan, la innecesaria atención de cuidar y mantener otra casa y, por último, la complejidad que les resulta el proceso de adquisición de una residencia en México por medio del fideicomiso.

El acceso a una residencia ya sea por medio de la compra o renta de una, se realiza en gran medida a través de *realtors* y agencias de renta. En el caso de la compra de residencias es más constante la intermediación de los *realtors*, pero para la renta de residencias esta suele darse de forma muy común entre los turistas, principalmente cuando se trata de familiares, amigos y conocidos.

Las zonas residenciales preferentes para vivir son: Las Conchas, Sandy Beach, Playa Encanto, Mirador y el centro de la ciudad. Las características que destacan para estas zonas son: la cercanía con el mar, la privacidad, el tamaño de las residencias y los servicios (como estacionamientos y seguridad). Una característica que resalta es el contacto con la población local, principalmente para los propietarios y particularmente para los que visitan el puerto de forma más frecuente.

El tiempo de estadía en Puerto Peñasco suele ser de 4 días, aunque las visitas que realizan al año son numerosas. En el caso de los residentes permanentes, estos iniciaron con visitas con la misma temporalidad y eventualmente hicieron el cambio permanente a la ciudad.

Los viajes los realizan en automóviles propios y en su mayoría los realizan con familiares y amigos, aunque llegan a viajar solos. Tienen mayor preferencia a realizar los viajes en otoño, invierno y primavera, y no en verano debido a las altas temperaturas en el lugar.

En cuanto a las razones para viajar a Puerto Peñasco, destacan el descanso, la relajación, la gastronomía, bares y clubs, visitas a familiares y amigos, la población local y, naturalmente, la cercanía de su ciudad de origen con la ciudad, la playa y el mar. Además de las actividades asociadas a estas razones sobresalen las relacionadas con actividades en la playa como: nadar, kayak, pesca, caminar y correr. Con relación a los servicios de salud, estos no fueron considerados como una motivación significativa; y en el caso de los residentes permanentes o con permanencia de hasta seis meses, estos hacen uso de los servicios de salud gubernamental como el seguro popular, por lo que no requieren o hacen uso de servicios de salud orientados a los visitantes norteamericanos.

El tiempo de la relación de los turistas con Puerto Peñasco ha causado que además de las actividades antes mencionadas, también realicen o se involucren en actos de caridad y de asistencia social, siendo estos motivos suficientes para visitar la ciudad. Esta estrecha relación, además ha causado que los visitantes no se vean a sí mismos como turistas, sino como parte de la comunidad.

A pesar de que el abanico de actividades que estos turistas realizan en la ciudad, así como las actividades que no realizan pero que están disponibles, la oferta turística no es tan amplia como las de otros centros turísticos tradicionales en el país, pero los turistas están satisfechos con los servicios turísticos, así como con los servicios públicos de la ciudad. Su exigencia en este aspecto y con el resto de la infraestructura es muy poca, por lo que es visible su satisfacción y gusto por visitar el lugar. Esto se puede evidenciar aún más por su actitud de descrédito ante las recomendaciones del gobierno estadounidense sobre la violencia e inseguridad en la ciudad, en palabras de los entrevistados sobre si consideran verdaderas o válidas dichas recomendaciones:

...I think the USA travel advisories are a joke

...Our government - No way. Never has been and never will be³.

³ Mujer de 46 años con estudios universitarios que labora en el área de tecnologías de la información.

... no, it is not dangerous, it is more dangerous in the US!!! The US government is WRONG!⁴

Por otra parte, la consulta sobre las tendencias de jubilación en las comunidades costeras de México, realizada por la *International Community Foundation* entre junio y noviembre del 2009, reafirma algunas de las características anteriormente mencionadas, brinda un panorama más amplio del perfil de los jubilados y señala las tendencias sobre el futuro de la jubilación de extranjeros en México.

Antes de presentar los resultados, es necesario mencionar que la encuesta se realizó a 840 personas y se enfocó a jubilados mayores de 50 años que residen de manera parcial o permanente en comunidades costeras del país, donde se incluyen: Puerto Vallarta, la Riviera Maya, Cabo San Lucas, Rosarito, La Paz, Loreto, Puerto Peñasco, y otras poblaciones de menor tamaño a lo largo de las costas mexicanas (Kiy y McEnany, 2010).

Dentro de las características generales del perfil de jubilados norteamericanos, el 53% de los encuestados son menores de 65 años, el 67% terminó una carrera universitaria y, de hecho, el 31% cuenta con maestría o doctorado. El 73% de los encuestados está totalmente retirado, el 61% es casado y el 15% es divorciado. Finalmente, el 30% de los encuestados son solteros, incluyendo a las personas que nunca se casaron, son divorciados, están separados o son viudos (Kiy y McEnany, 2010).

Con relación a su situación económica, casi un 70% de los encuestados percibe ingresos anuales de más de \$25,000 dólares, que es más del doble que el ingreso per cápita de los mexicanos, el cual es de \$11,410 dólares. Debido a esta situación, el 75% afirmó que el costo de vida fue un factor determinante para tomar la decisión de jubilarse en México.

Aunados a los factores económicos, así como a otros de índole social y cultural, el 71% de los participantes afirmó que vive más de la mitad del año en México, el 78% ha vivido

⁴ Mujer de 56 años, con estudios hasta el nivel medio superior que labora como *realtor en Puerto Peñasco y Arizona*.

en el país por más de tres años y el 52% por más de cinco años. En general, casi un 80% aún visita su país de origen una vez al año y además realiza otros viajes dentro y fuera del continente.

La permanencia de los jubilados está relacionada también con diversos aspectos sociales y culturales de la población local y en general de México. Por ejemplo, al instalarse en centros turísticos, no es forzoso hablar español, pues los servidores turísticos suelen ser bilingües. Además de la población mexicana, el ambiente tranquilo y la cultura mexicana son razones que disfrutan de las comunidades a las que llegan. En específico, las razones principales de su permanencia incluyen: estilo de vida (79%), bajo costo de vida (75%), clima (69%), y proximidad con su país de origen (63%).

En específico sobre las posibilidades que brinda el tener una residencia en las costas mexicanas, el 56% de los participantes indicó que realiza actividades como la pesca, la natación, el surf y la navegación. El 70% mencionó que caminar es una de sus actividades favoritas y el descanso fue una "actividad" mencionada por el 65%. Por otra parte, el golf, una de las actividades que más se promocionan en los centros turísticos, no es considerado como uno de los pasatiempos favoritos de los participantes, pues solo el 14% lo consideró como tal.

En contraparte a las características y razones para permanecer en México, los encuestados indicaron que los factores para dejar el país son: el incremento en la violencia a causa del tráfico de drogas (43%), el deterioro del medio ambiente (45%), o una menor calidad de vida debido al crecimiento urbano (39%). En relación con estos factores, los diferentes aspectos que les desagradan en su vida en la costa se refieren a: la basura (55%), la descarga de aguas negras en el mar (48%), el crecimiento urbano desordenado (35%), el tráfico (30%), el crecimiento urbano (26%), la contaminación auditiva (24%) y el bloqueo de la vista al mar (23%), entre las más importantes.

En cuanto a los factores de violencia e inseguridad, a pesar de que los participantes consideraron estos aspectos como fundamentales para la toma de decisión de adquirir una

residencia, solo el 7% de los participantes mencionó que la violencia provocada por el narcotráfico y los asuntos de seguridad había influido en la reducción en la frecuencia o duración de sus viajes a México. E incluso, el 60% no ha cambiado su percepción en materia de seguridad desde que vive en el país.

Además de estas características, es primario mencionar la conformación de comunidades de extranjeros, ya sea en una forma territorial concreta, en colonias privadas, por el uso exclusivo de algunos espacios; o por el uso de medios de comunicación dirigidos a difundir actividades de la comunidad, noticias locales, servicios de entretenimiento, cuidado personal, gastronomía, el tiempo atmosférico, entre otros.

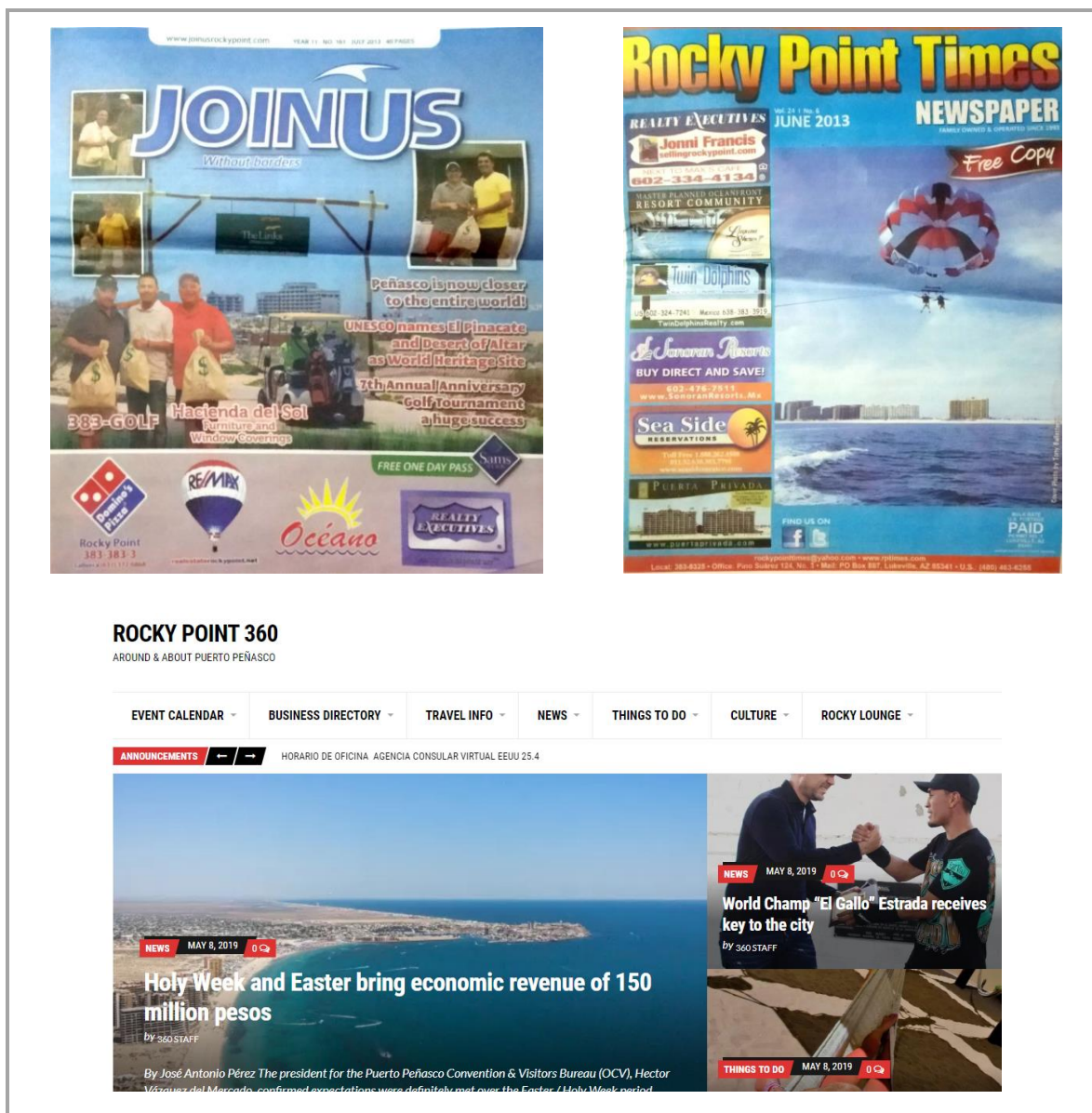
En Puerto Peñasco, se pueden distinguir claramente estos tipos de comunión entre la población extranjera. De forma territorial, La Choya Bay y Las Conchas, son las zonas residenciales más representativas de la comunidad estadounidense en la ciudad, de hecho, en la primera es donde se inicia el establecimiento de pescadores estadounidenses y en donde eventualmente se instalan las personas retiradas de ese país. En las Conchas, la ocupación extranjera es más reciente que La Choya y se distingue por contar con una mayor extensión territorial, con residencias de mayor dimensión y con arquitectura más diferenciada entre sí.

En ambos casos, el acceso es controlado y para entrar es necesario especificar las actividades o razones por las que se requiere acceder, sin embargo, el uso de las zonas de playa es motivo suficiente para que el paso sea permitido, principalmente en La Choya, zona tradicional de la población local para bañarse, nadar y convivir entre conocidos.

Las zonas con mayor presencia de retirados y turistas residenciales se refieren precisamente a las zonas turísticas tradicionales de la ciudad: el malecón, la zona del Mirador y la Calle 13. Lugares donde se concentran la mayor cantidad de áreas de comercio, restaurantes y bares. Por lo que no hay zonas dirigidas específicamente para la población retirada, sino que existe un uso común de los espacios turísticos para los turistas en la ciudad.

La forma de conjunción de mayor alcance son los medios de comunicación, como: estaciones de radio, periódicos, revistas electrónicas y foros de retirados y expatriados en Puerto Peñasco (Figura 3. 4). Una estación de radio local cuenta con un espacio dirigido explícitamente para los retirados estadounidenses en la ciudad, la transmisión consiste en difundir noticias locales, servicios requeridos por los retirados, así como los ofrecidos por los mismos, y eventos de diferente índole que son organizados o donde participa esta población.

Figura 3. 4. Medios de comunicación impresos y electrónicos de la comunidad norteamericana en Puerto Peñasco



Fuente: periódicos JoinUs, julio 2013 y Rocky Point Times, junio 2013, y pagina Rocky Point 360.

La función de las revistas electrónicas y los periódicos es básicamente la misma, pero se incluye también la promoción de transacciones inmobiliarias, donde además de las propiedades se anuncian agencias y corredores inmobiliarios. Además, otra característica es la promoción del turismo en Puerto Peñasco, a través de la difusión de eventos de diferente índole, principalmente los organizados por la población extranjera en colindancia con el gobierno local, de los cuales hay una gran diversidad dirigidos al sector de los llamados *baby boomers*.

El caso de los foros de expatriados y retirados en Puerto Peñasco, merece una mención especial, pues es a través de este medio donde este sector de población se comunica y se distingue dentro de la ciudad. Es por este medio que esta población conoce las actividades que realizan y promocionan las personas de la comunidad, por lo que les hace posible involucrarse directamente con ellas o por lo menos identificarlas. De esta forma, se ha creado una estructura de funciones entre este sector, donde se pueden distinguir a: corredores inmobiliarios, prestadores de servicios turísticos, organizadores de eventos de caridad, organizadores de eventos enfocados a los *baby boomers*, enlaces con el gobierno local y los promotores de estas actividades.

Los eventos organizados para los turistas residenciales o *baby boomers* son diversos y en su organización suelen participar miembros de ambos grupos. Entre estos eventos se pueden mencionar los Torneos Internacionales de Pesca Deportiva; el programa "Aquí es la fiesta" durante semana santa en el 2013, el cual consistió en eventos artísticos y musicales para el turismo extranjero, el nacional y la población local; o el recién creado *Boomer Fest Day* en el 2013, con eventos de música, comedia, gastronomía, vinos, torneo de pesca, golf, carnaval de autos clásicos y motocicletas (Romero, 2012).

Los objetivos de los eventos dirigidos a los turistas residenciales o *baby boomers* no solo buscan ofrecer un momento lúdico para los asistentes, sino que los incentivan a participar en causas de caridad para la población local. Como ejemplo de estos se puede mencionar "Las Vegas en Puerto Peñasco" en el 2012, organizado por Grupo Sonora, con

apoyo de la comunidad norteamericana y empresarios de la localidad, y cuyo principal objetivo fue el apoyo a familias de bajos recursos a través del DIF; o el *Rocky Point Rally*, un evento de motociclistas extranjeros que en 2012 llegó a su doceava edición. Este inicia con una carrera de Arizona a Puerto Peñasco, y una vez en la ciudad se realizan concursos de motocicletas, un torneo de golf, exposiciones y juegos. Además de la reunión de motociclistas para el disfrute del evento, estos se reúnen para recaudar fondos para diferentes instituciones benéficas como: la Cruz Roja, Bomberos, el asilo José Dávalos Valdivia, La Montaña y el DIF, tanto en Puerto Peñasco como en Sonoyta (Paredes, 2012).

La consolidación en la comunicación de este sector ha funcionado no solo para la cohesión de la población en Puerto Peñasco, sino también para el establecimiento de la promoción turística de la ciudad a través de este sector, por lo que el gobierno local mantiene contacto y trabajo constante con ellos, tanto para la promoción de eventos como para las mejoras en infraestructura turística (Black, comunicación personal, 25 de octubre de 2013 y Glover, comunicación personal, 26 de octubre de 2013).

3.5. La población local

Este apartado se realiza a través de las respuestas obtenidas en las encuestas y entrevistas a la población local durante el trabajo de campo de octubre del 2013. Los participantes de las encuestas y entrevistas abarcaron un rango de edad de los 20 a 60 años y se incluyeron hombres y mujeres con niveles de estudio de primaria a licenciatura. Sus ocupaciones laborales fueron variadas, aunque en su mayoría se realizaron a personas que laboran en servicios turísticos como restaurantes y servicios recreativos.

De manera general, la población local tiene una visión positiva sobre el turismo en la ciudad, así como el de su impulso y crecimiento, aunque en su mayoría desconocen los planes y proyectos actuales. Su opinión se basa en las posibilidades de generar empleo y de la eventual derrama de dinero por parte de los crecientes flujos de turistas.

Por esta visión sobre la actividad, presentan aceptación ante la posibilidad de involucrarse en actividades relacionadas con la prestación de servicios turísticos, de prácticamente cualquier índole. De hecho, algunos de los locales han puesto a la renta habitaciones de sus casas o conocen a otras personas que lo han hecho. Debido a esta aceptación, reconocen una gran necesidad por aprender inglés, ya que es poco común que los turistas hablen español.

En cuanto a su percepción sobre los turistas, esta también es aceptada como positiva, independientemente de la derrama económica que dejen, aunque reconocen que sí se llegan a presentar conflictos menores en las zonas donde se ubican los clubs nocturnos.

En el caso del uso de los atractivos turísticos, estos se centraron en las playas, las más importantes son: La Choya, Playa Bonita y Mi Playa al occidente de la ciudad. Las playas con mayor promoción turística y con mayor desarrollo residencial y hotelero son menos visitadas y otros atractivos como la Reserva del Pinacate son escasamente frecuentados. De la misma forma, otros servicios turísticos son poco usados.

Aún con la aceptación de la presencia de turistas, existe un uso diferenciado de las playas entre estos y la población local. Si bien es reconocido por el gobierno, los extranjeros y los portenses, que las playas no tienen acceso restringido, en la práctica hay playas tradicionalmente usadas por los locales y la población extranjera por igual, como en el caso de La Choya; y playas como Sandy Beach, donde la población local se ha auto restringido el acceso debido a la alta presencia de turistas extranjeros.

Como una propuesta del gobierno local, al dar cuenta de esta auto restricción al acceso de las playas, propuso el establecimiento de un área de recreación más cercana a la ciudad, pero, aunque se consideraron servicios de alimentación, descanso y deporte, el proyecto no logró concretarse ya que en esta área no es posible bañarse debido al área rocosa y a la fuerza del oleaje (Figura 3. 5).

Figura 3. 5. Propuesta inviable de área de recreación para el acceso de la población local a la playa



Fuente: trabajo de campo, julio 2014.

Por último, con las encuestas y entrevistas se buscó conocer cuáles son los efectos de la actividad turística en términos económicos para la población y en cuanto al desarrollo urbano en la ciudad. Para estas situaciones las respuestas no fueron diversas, en cuanto calidad de vida se consideró que es de mala a suficiente y en relación con las fuentes de trabajo las opciones son limitadas. Sobre el reflejo de los ingresos por efecto del turismo en la ciudad, los participantes consideraron que los efectos no son visibles en cuanto a servicios públicos, debido a que los servicios de agua y drenaje son deficientes, las opciones de transporte son sumamente limitadas y son escasas las calles pavimentadas.

Por esto, aunque apoyan el crecimiento de la actividad, consideran que los efectos positivos en términos de desarrollo económico o urbano no son visibles debido al mal manejo de las administraciones, a la falta de continuidad en los proyectos y a la corrupción en el gobierno.

3.6. El estado actual del turismo residencial en Puerto Peñasco

A continuación, se esboza un panorama del turismo a nivel general en Puerto Peñasco, se presenta información a partir del año 2012, año que la administración del 2012 a 2015, consideró el inicio de la superación de la crisis de los años anteriores.

Según estadísticas del Oficina de Convenciones y Visitantes (OCV), en comparación con años pasados, en el 2012 la ocupación hotelera creció 16%, donde el 59% correspondió a la temporada de verano, que supera lo conseguido por 25% respecto al año anterior. En términos de visitantes, la diferencia entre el 2011 y el 2012 fue de doscientos mil personas, es decir, creció un 15%, por lo que a la ciudad arribaron casi un millón y medio de visitantes (OCV, 2013).

Para los años siguientes, de acuerdo con declaraciones de la OCV a distintos medios de información locales, la afluencia de visitantes permaneció con una tendencia al alza. En agosto del 2015 ya se había registrado más de un millón 165 mil turistas y se promedió un 46% de ocupación anual, que representó un 7% más que en el 2014 (La Silla Rota, 2015).

En el 2016, se registraron más de dos millones 200 mil turistas en el puerto. El mercado nacional representó casi el 25% del total de turistas, donde Tijuana, Mexicali y Chihuahua fueron las ciudades de origen con mayor aportación de visitantes. El 75% restante pertenece a población norteamericana, de Phoenix, Tucson, El Paso Texas, Yuma y Calexico (Juárez, 2017).

Para el 2017 el aumento de turistas fue del 10% (Sonoran Business Sensor, 2017) y en el siguiente año, en el periodo de enero a octubre ya se tenía un aumento del 17%, por lo

que aproximadamente 2 millones y medio de visitantes llegaron a la ciudad en el 2018 (Chávez, 2019). Dicha afluencia y la derrama económica que conlleva ha colocado a Puerto Peñasco como el mejor destino turístico de Sonora (Número Uno Online, 2018). A nivel internacional es el único destino mexicano incluido en el top diez de los mejores destinos turísticos para visitar durante el *spring break* de la revista Forbes en el 2019 (Jordan, 2019).

En general, los flujos de visitantes se componen de turistas nacionales y extranjeros, donde los últimos representan el 60% del total de turistas anuales. A su vez, este porcentaje está compuesto en un 70% por habitantes del estado sureño de Arizona. En el caso de México, el estado que genera un mayor flujo de visitantes es Baja California, con el 60% del turismo nacional (OCV, 2013).

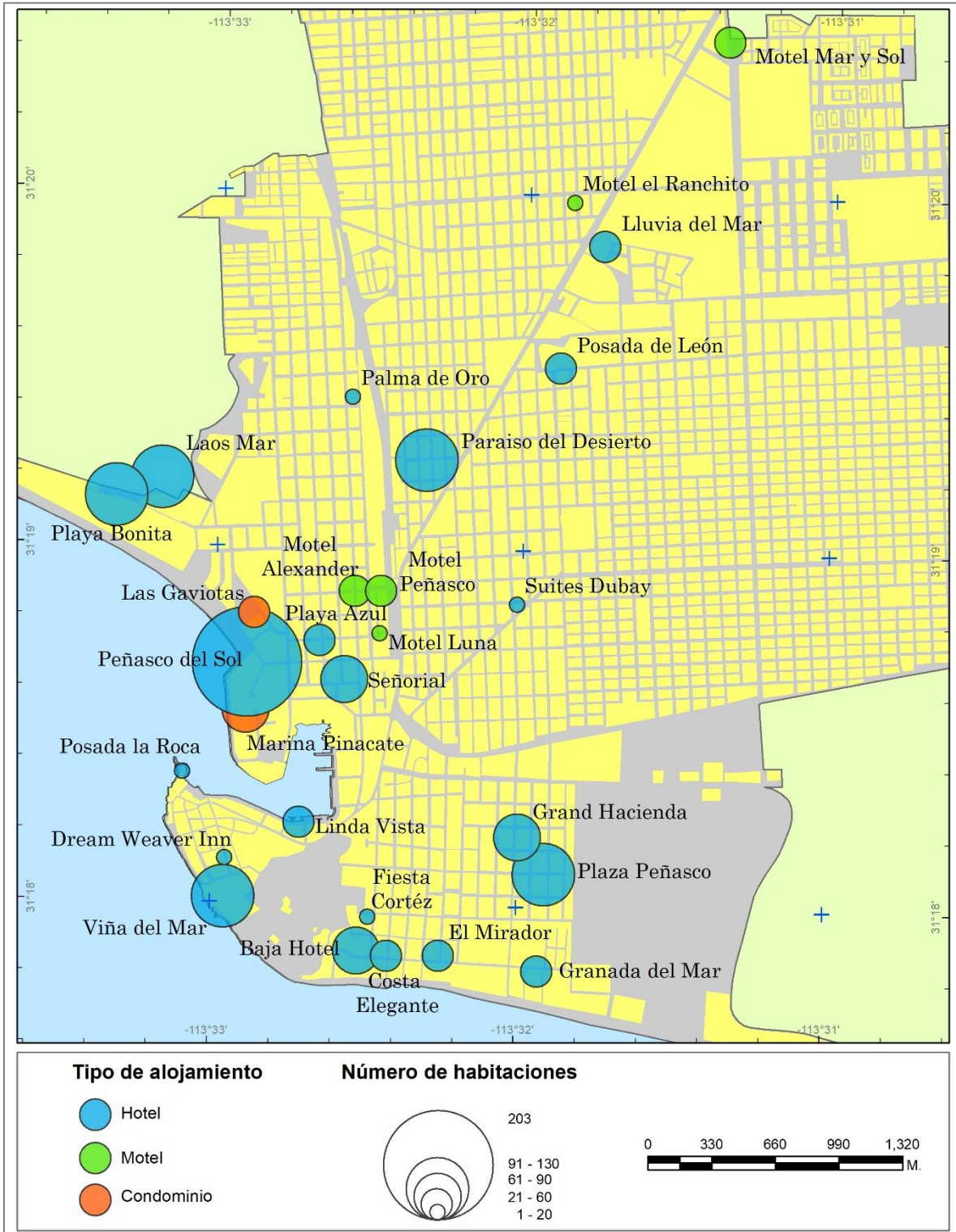
En el plano económico, la aportación que dejaron los turistas en el 2012 fue de 74 millones y medio de dólares (OCV, 2013) y para el 2018 fue de aproximadamente 118 millones de dólares, en correspondencia con el aumento de turistas en la ciudad (Lozano, 2019). En relación con el gasto en hospedaje, en el 2012 se obtuvo un ingreso de 33 millones y medio de dólares (OCV, 2013) y tan solo en el periodo de enero a octubre del 2018, ya se tenía un aumento del 24%, es decir, 41 millones de dólares (Lozano, 2019).

3.6.1 Hospedaje

En este apartado desglosan las opciones de hospedaje en Puerto Peñasco, con especial atención al hospedaje en conjuntos de condominios y residencias en renta y a la venta. Esta información procede de fuentes de promoción turística, de las bases de datos de inmobiliarias y *realtors* asociados a la AMPI y datos oficiales del INEGI del 2012 al 2017.

En primera instancia, la capacidad de hospedaje en hoteles es mayor en el centro de la ciudad, principalmente a lo largo de la costa y sobre las avenidas de acceso a esta (Figura 3. 6). Los hoteles principales de la zona son: Hotel Peñasco del Sol con 203 habitaciones, Paraíso del desierto con 112 habitaciones, Plaza Peñasco con 117 habitaciones, Playa Bonita con 124 habitaciones y Viña del Mar con 110.

Figura 3. 6. Capacidad de hospedaje por tipo de alojamiento en Puerto Peñasco, 2013



Fuente: Elaboración propia con base en Hoteles y Moteles de Sonora (2013).

El hotel que más destaca por su tipo de habitaciones es el Hotel Peñasco del Sol, pues cuenta suites, junior suites, máster suites y suite presidencial. Además, cuenta con servicios como: restaurant, cafetería, servicio a la habitación, alberca, jacuzzi, gimnasio y salón de eventos. El resto de los hoteles cuenta con servicios básicos como aire acondicionado, teléfono, televisión por cable, estacionamiento y *wifi*, y tan solo cuentan con dos o tres servicios extras.

En la zona centro, los edificios de condominios están representados por Las Gaviotas y Marina Pinacate, administradas por la empresa *Sea Side Beach Home Rentals*. Entre estos dos conjuntos, hay un total de 126 habitaciones, 46 en Las Gaviotas y el restante en Marina Pinacate. Esta última cuenta con un mayor número de servicios que incluyen: alberca, jacuzzi, centro de negocios, agencia de viajes y base de taxis.

Contrario a lo que sucede en el centro de la ciudad, los conjuntos de condominios tienen mayor presencia en la costa, principalmente en la playa de Sandy Beach donde se pueden identificar 13 conjuntos de condominios con alrededor de 225 inmuebles.

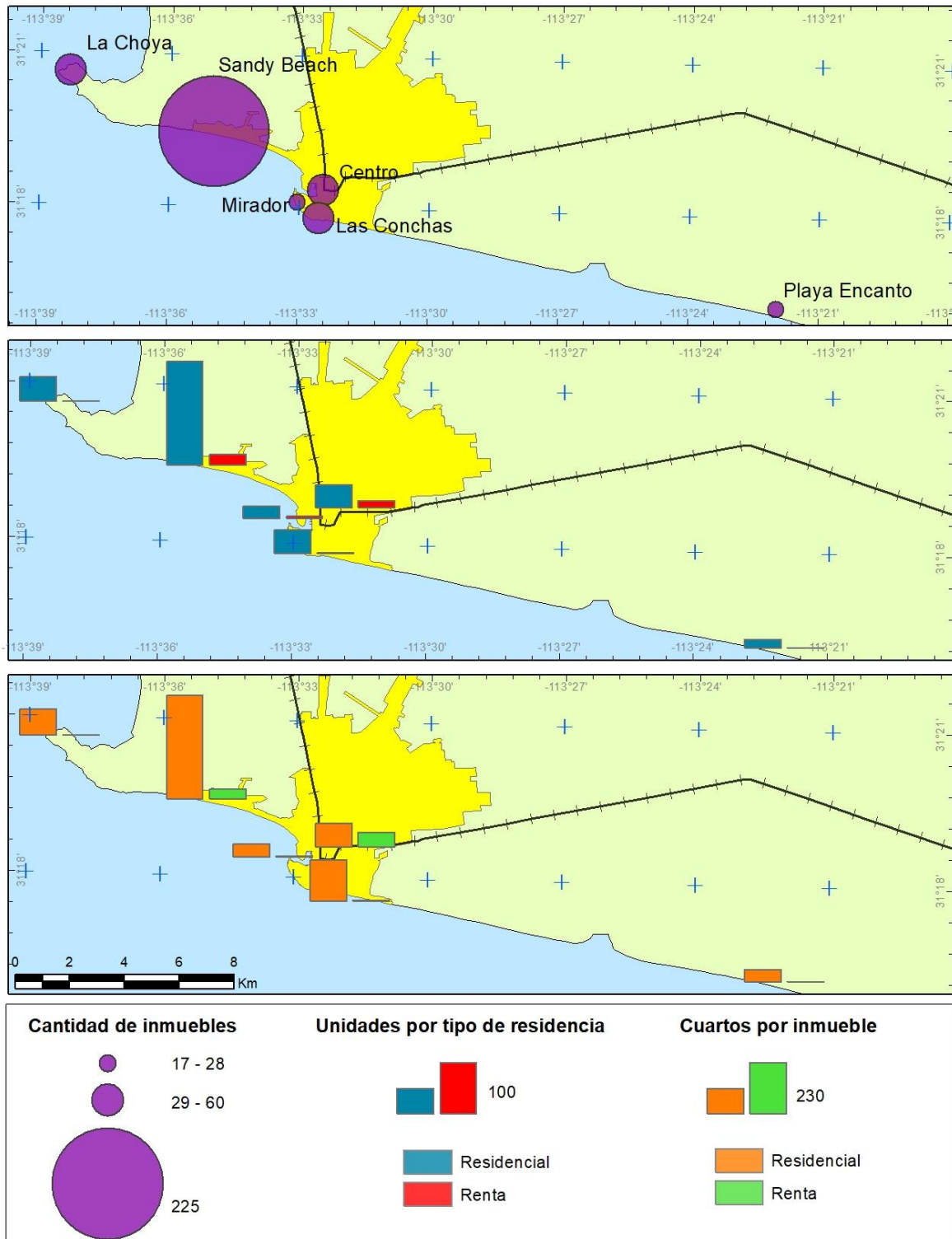
La totalidad de habitaciones distribuidas entre las residencias y los conjuntos de condominios resulta compleja de contabilizar, debido al manejo de esta información por parte de los agentes inmobiliarios, a las agencias y a los dueños de las residencias. Por lo que las cifras que a continuación se presentan se toman de los bancos de datos de disponibilidad de residencias y condominios a cargo de agencias y otras empresas inmobiliarias.

En el 2013 existían alrededor de 225 condominios distribuidos en las torres de la playa *Sandy Beach*, los condominios tienen desde una a cuatro habitaciones, por lo que el total de habitaciones puede ser del doble al triple del número indicado (*Oceano Rentals, 2013*). La cantidad podría ser incluso mayor, ya que solo se contabilizan los condominios en venta o en renta que son manejados por las empresas o agentes inmobiliarios, y no se incluyen otros inmuebles que ya han sido vendidos.

Los precios de los condominios en venta en el mismo año oscilaban entre \$1,100,000, el precio más bajo, hasta \$20,000,000 el más alto, aunque los precios en promedio son de aproximadamente \$4,000,000, dependiendo de la ubicación del condominio en la torre y de su tamaño. En cuanto a la renta, el precio por habitación es de \$3,000 a \$5,000; con dos habitaciones de \$4,000 a \$6,000; tres habitaciones de \$5,500 a \$7,500 y con cuatro habitaciones hasta \$8,500. Además, existen rentas especiales para el caso de los *penthouse*, que alcanzan precios de alrededor de \$10,000 por noche (Sonoran Sky Resort, 2013).

En la Figura 3. 7 se muestra en primer lugar, el número de inmuebles en las diferentes zonas del litoral de Puerto Peñasco, donde se puede apreciar la concentración de inmuebles en *Sandy Beach* debido a las torres de condominios, mientras que la concentración en el resto de las áreas es menor. En segundo lugar, es posible identificar como en respuesta a la situación de renta de los condominios, el área de *Sandy Beach* es la que cuenta con un mayor número de inmuebles en renta, en comparación con el resto de las áreas, donde las residencias ya son de propiedad privada. Finalmente, una situación similar se presenta para el número de habitaciones disponibles, en donde las zonas residenciales cuentan con un número limitado de habitaciones en renta, mientras que las zonas cercanas al casco antiguo de la ciudad y en *Sandy Beach*, si existen opciones de renta.

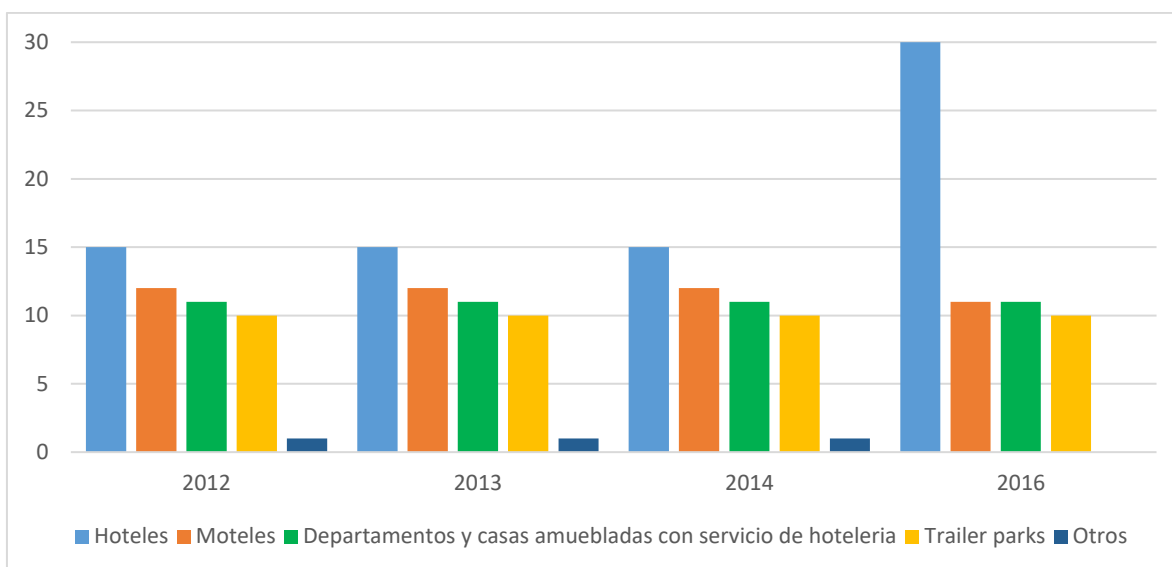
Figura 3. 7. Alojamiento turístico a cargo de operadoras inmobiliarias, 2013



Fuente: Elaboración propia con base en *Oceano Rentals* (2013).

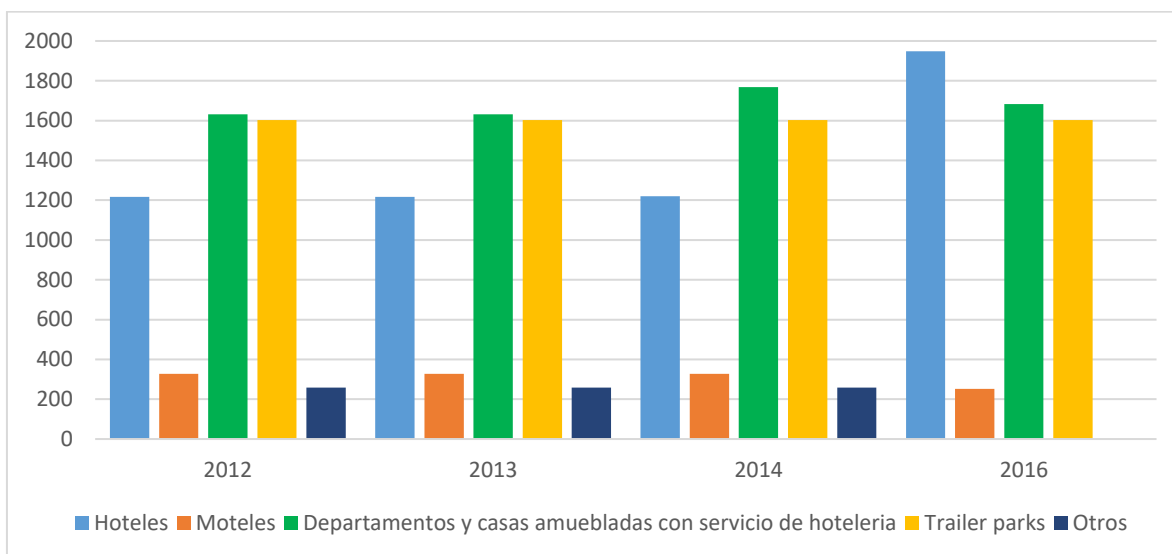
A partir del 2014 aumenta la cantidad de hoteles después de dos años sin crecimiento y para el año 2015 se duplica a 30 establecimientos, situación que permanece igual para el siguiente año. Durante este periodo el resto de las opciones de hospedaje permanece sin cambios significativos. En correspondencia, en el 2014 hay un incremento en el número de cuartos en hoteles y se registra una disminución en el caso de los moteles (INEGI, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017). En relación con el número de habitaciones en departamentos y residencias, si bien no existió un aumento en el número de establecimiento de este tipo, si se presentó una variación entre la cantidad de cuartos, que está relacionada con los cambios de propiedad de los departamentos, es decir, cuando se venden o se ofertan en renta.

Figura 3. 8. Establecimientos de hospedaje en Puerto Peñasco, 2012-2016



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2013, 2014, 2015 y 2017.

Figura 3. 9. Cuartos y unidades de hospedaje según tipo de alojamiento, 2012-2016



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2013, 2014, 2015 y 2017.

3.6.2 Expansión urbana

El crecimiento de los desarrollos turísticos en Puerto Peñasco es visible dentro del propio crecimiento urbano de la ciudad. La expansión de la mancha urbana se da de forma gradual del año 1982 al 1992 y, si bien se expande en su mayoría en continuidad con la zona céntrica de la ciudad, para 1992 ya existían las primeras residencias fuera de la mancha urbana de origen. Estas se ubican en la zona sur y occidente de la ciudad, cercanas a la mancha urbana. El resto del crecimiento de la ciudad se extiende hacia el norte, el este y el sur de esta.

De 1992 al 2002, el crecimiento se realiza desde el centro de la ciudad y la mancha urbana se extiende alrededor de esta. Es cuatro años después cuando se presenta un crecimiento distintivo de los desarrollos hoteles y residenciales, estos se presentan al occidente y sur de la ciudad conforme a la presencia previa de los primeros hoteles y residencias de esa zona.

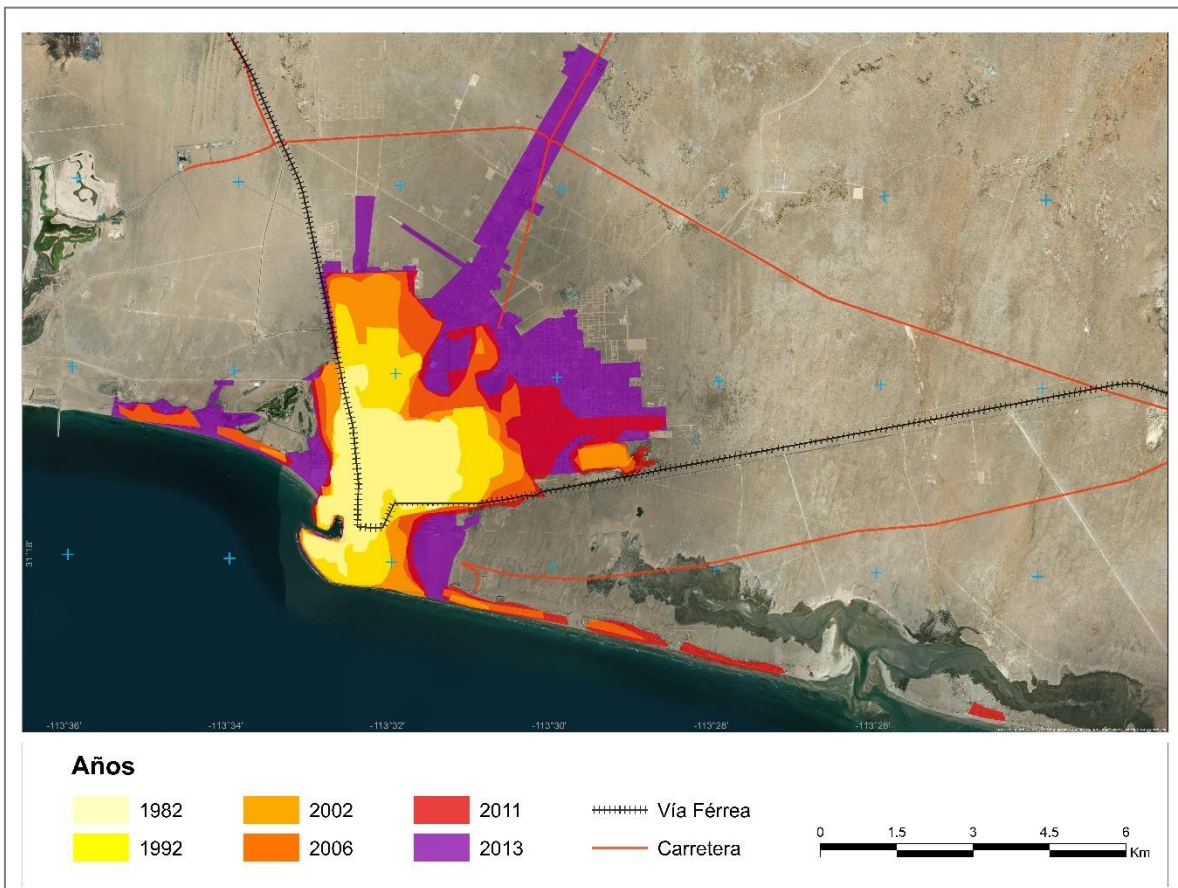
Cinco años después, en el 2011, la expansión de las zonas residenciales tiene un crecimiento considerable al sur de la ciudad en continuidad con la aparición de las primeras

residencias, pero también se realizan proyectos residenciales aún más alejados de la ciudad, como es el caso de la zona residencial al este del estero Morúa.

Mientras tanto, el crecimiento en la zona occidental es mínima y se refiere a edificios para condominios y hoteles. Además de los desarrollos turísticos, el crecimiento de la mancha urbana se complementa con el incremento de vivienda de interés social en la zona oriente.

Finalmente, en el 2013 y en tan sólo dos años, el crecimiento de la ciudad en cuanto a desarrollos turístico, residenciales y de vivienda de interés social se intensifica al occidente, noreste y sureste de la ciudad. En la zona occidente y sureste el crecimiento que se presenta es de desarrollos hoteleros y residenciales, entretanto al noreste se incrementa la vivienda de interés social. Estos cambios se muestran en la Figura 3. 10 de acuerdo con imágenes de satélite de 1982, 1992, 2002, 2006, 2011 y 2013.

Figura 3. 10. Expansión urbana de la ciudad de Puerto Peñasco, 1982, 1992, 2002, 2006, 2011 y 2013



Fuente: Elaboración propia con base en imágenes de satélite de los años, 1982, 1992, 2002, 2006, 2001 y 2013.

Este crecimiento, si bien podría percibirse como positivo para la actividad turística y al desarrollo económico de la ciudad, se dio de manera intermitente debido a las crisis inmobiliarias originadas en Estados Unidos. Esto ocasionó que el paisaje urbanístico de Puerto Peñasco esté marcado por numerosos edificios y residencias en obra negra, principalmente en las zonas al interior de la zona de playa de Las Conchas al sur de la ciudad y en la carretera hacia La Choya.

Figura 3. 11. Desarrollos turístico-inmobiliarios en obra negra



Fuente: trabajo de campo, octubre 2013.

Debido al rápido crecimiento de la ciudad, el área interna de esta ha crecido sin la dotación de servicios básicos, principalmente de agua y drenaje. Además, la estructura y

material de las viviendas son de baja calidad y de tamaño insuficiente (Figura 3. 12). Pero a pesar de las diferencias con las zonas residenciales, esta dualidad en la ciudad mantiene similitudes respecto al acceso a algunos servicios y a carencias de infraestructura, por ejemplo, tanto las áreas residenciales como al interior de la mancha urbana no cuentan con pavimentación, transporte público y existen deficiencias con los servicios de desecho de residuos.

Figura 3. 12. Condiciones de las viviendas al interior de Puerto Peñasco



Fuente: trabajo de campo, julio 2013.

Además de la segmentación de espacios entre las zonas residenciales y las zonas de vivienda de la población local, existen zonas preferentes para los turistas residenciales con un nivel adquisitivo más alto. En estas áreas se ubican las torres de condominios, las cuales

ofrecen en su interior o en el área circundante, los servicios necesarios para que sus usuarios no vean necesario salir del complejo. Los servicios que se brindan son de limpieza, minisúper, actividades de recreación o descanso, e instalaciones deportivas. Por esta razón, los usuarios tienen no solo un menor contacto con la población local, sino inclusive con el resto de la ciudad.

Juntamente con las áreas de condominios, existen zonas residenciales que, aunque mantienen independencia de la estructura de la ciudad en relación con su ubicación, sí dependen de esta para hacer uso de servicios comerciales y de ocio, aunque sus residencias se encuentren en la línea de costa. Este es el caso de la zona costera que comprende el camino a Las Conchas.

Por otra parte, existen zonas residenciales de menor dimensión que las anteriores, que no ostentan el mismo nivel de independencia arquitectónica y tampoco cuentan con acceso directo a la playa. Además, llegan a presentar fachadas deterioradas por falta de mantenimiento, por lo que su valor económico es menor al de las anteriores, estas zonas se refieren a las residencias más alejadas de la playa en La Choya.

El último caso es el menos visible, pues existen turistas que adquieren propiedades al interior de la ciudad, las cuales pueden o no presentar condiciones similares a las viviendas de la población local. La decisión por adquirir una propiedad al interior de la ciudad es independiente de su capacidad económica y se relaciona en gran medida con su interés por interactuar de forma más directa o constante con la población local.

Es por eso por lo que en términos de distribución de las zonas residenciales y de sus turistas, Puerto Peñasco presenta áreas diferenciadas de acuerdo con el nivel económico de los turistas y de los objetivos que buscan en su estancia en la ciudad. Estos incluyen intereses económicos, de recreación y de interacción con la población local.

Aun con las complicaciones urbanas mencionadas, no se ha desestimado el impulso a los desarrollos hoteleros y turísticos, por lo que el Plan de Desarrollo 2012-2015 considera

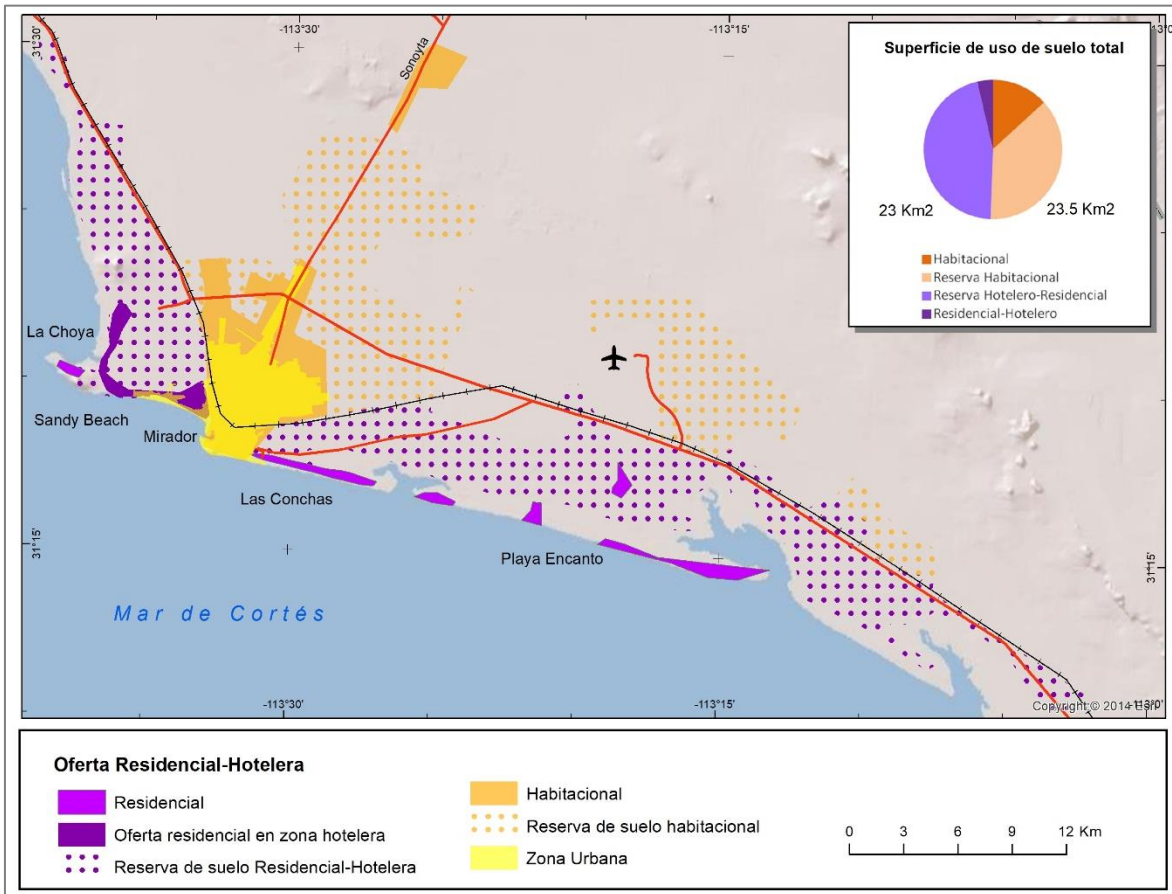
un área de 23 km² como reserva de suelo Residencial y Hotelero, que es tan solo .5 km² menos que la reserva de suelo habitacional.

Las posibilidades de crecimiento de acuerdo con las reservas de uso de suelo Residencial-Hotelero se extenderán hacia el norte en el occidente de la ciudad, de forma paralela a playas vírgenes y a la carretera hacia San Luis Río Colorado. La reserva de suelo más grande se extenderá hacia el sureste de la ciudad, donde una primera zona se extenderá al interior del territorio hasta llegar al estero en donde se ubica el *The Gran Mayan Resort*. A partir de esta formación, la reserva se dirige hacia sur de forma adjunta a las zonas de playa.

En el caso de la reserva de suelo habitacional, las zonas se extenderán hacia el norte y noroeste como ha sucedido en décadas anteriores, pero también se plantea un crecimiento al oriente del aeropuerto de la ciudad y al sureste de este, como respuesta al crecimiento de los posibles desarrollos hoteleros y residenciales. Estas posibilidades de expansión de uso de suelo residencial, hotelero y habitacional se señalan en la Figura 3. 13.

Estas propuestas de uso de suelo hacen evidente como se prioriza la expansión de las zonas residenciales de forma paralela al litoral, tanto la expansión actual como a futuro, mientras que la población local está y estará apartada de accesos a las playas. El balance territorial a futuro plantea un desequilibrio entre la densidad de población que habite las distintas zonas, pues si bien ambas estarán equilibradas en extensión territorial, no será así el caso para la población.

Figura 3. 13. Expansión de usos de suelo Residencia-Hotelero en Puerto Peñasco, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, 2012.

Las grandes inversiones en la ciudad para el turismo residencial no han proyectado beneficios prolongados debido a la planeación a corto plazo y la visión reducida sobre este tipo de turismo, además, las condiciones a futuro sobre la continuidad en su desarrollo son inciertas. Dada la preponderancia que se le ha otorgado al desarrollo de esta actividad, tales situaciones no deberían ser así, pero los ingresos que reciben los gobiernos durante gestación de los acuerdos y las primeras instancias de los desarrollos inmobiliarios han permitido que los gobiernos locales, en suma, con la inversión privada, vean en este tipo de turismo una vía rápida de obtención de ingresos y de generación de empleos.

La obtención de ingresos para el gobierno local se refiere a los pagos por compras de terrenos, cambios de uso de suelo, a los permisos de construcción y a los consiguientes

pagos por servicios de las residencias. Sin embargo, el beneficio económico se verá reducido, ya que es responsabilidad del gobierno el proveer la infraestructura necesaria para la prestación de servicios como agua, electricidad y drenaje. Los ingresos del pago por estos servicios como del predial tampoco representan un concepto fiable, pues es conocido el incumplimiento del pago por parte de los residentes extranjeros.

En el caso de la generación de empleos, tal como se presentó en los resultados de estadísticas oficiales como lo que se identificó en el trabajo de campo, las actividades vinculadas con la construcción generan la mayor cantidad de fuentes de empleo. Debido a que este proceso es temporal, un alto porcentaje de la población queda desempleada después de concluir el proyecto en el que trabajaban, y la posibilidad de trabajar en servicios enfocados al turismo es limitada, ya que no solo los trabajadores no están capacitados para este tipo de trabajos, sino que el sector no ofrece un abanico amplio de posibilidades.

3.6.3 Flujos de turistas residenciales

A nivel nacional en el 2014, la llegada de extranjeros a México fue de 22,176,606, de los cuales el 2% (427,938) eran extranjeros con algún tipo de tarjeta de residencia, en específico, más de la mitad (62%) de los residentes extranjeros son residentes temporales (267,348) y 160,590 son permanentes.

En el caso de Sonora, la llegada de residentes extranjeros es del menos del 1% (3,123) a nivel nacional. A nivel municipal, a Puerto Peñasco llega alrededor del 20% (620) del total estatal, siendo Hermosillo y Nogales los municipios con mayor recepción de extranjeros con algún tipo de residencia en el Estado, con 42% y 29% respectivamente.

Para el caso de los extranjeros residentes con tarjeta permanente, a Puerto Peñasco llega el 43% (480) del total estatal y el 6% (140) del total de los temporales. Es importante señalar que, ya que el acceso al puerto se realiza de forma terrestre, estas cifras se obtienen al considerar los registros de Sonoyta, el acceso fronterizo más cercano y directo a Puerto

Peñasco. Sobre este total, tan solo el 3% (20) de las entradas a la ciudad se realizaron de forma aérea en el aeropuerto del municipio.

Esta definición sobre el tipo de extranjeros se realiza con la emisión de documentos migratorios que se engloban en permanentes y temporales. Del 2010 al 2014, el promedio de extranjeros con alguno de los dos tipos de documentos era de alrededor de 1,500. Y en cada año, más del 60% de las emisiones fueron otorgados a hombres.

Durante este periodo, más del 90% de los documentos migratorios emitidos fueron para población estadounidense. De este grupo, poco menos del 60% se otorgó a extranjeros de sexo masculino. En la Figura 3. 14 se indican el total de documentos migratorios por género, del 2010 al 2014 para la población estadounidense.

Para el 2013, la emisión de tarjetas de FMIM y FMIN son mínimas, por lo que no se tomaron en cuenta en la gráfica. En este año, la tarjeta de residencia temporal representó el 58% de los documentos migratorios emitidos, situación que contrasta con el año 2014, donde el 69% de los permisos migratorios son de tipo permanente, porcentaje que también se relaciona con la emisión exclusiva de tarjetas de residencia temporal y permanente.

Una vez obtenidos los permisos necesarios, los extranjeros tienen la posibilidad de obtener propiedades mediante fideicomisos. Desde el 01 de enero de 1990 a octubre de 2014, se constituyeron 480 (SRE, 2014), por lo que en promedio se concedieron 20 fideicomisos al año durante este periodo. Estas cifras representan el crecimiento de las transacciones de compra, venta y renta, pero también son un indicador del crecimiento urbano de la ciudad, el aumento de hospedaje residencial y la demanda por este tipo de hospedaje.

Figura 3. 14. Documentos migratorios otorgados a ciudadanos estadounidenses de 2010 al 2014



Fuente: Elaboración propia con información de la SER (s/f) Sistema Electrónico de Trámites Migratorios.

Conclusiones

La consolidación de la investigación sobre turismo en México ha permitido ampliar sus posibilidades de estudio de acuerdo con la evolución y diversificación de la actividad en el país. El *boom* inmobiliario a principios del siglo XXI aumentó la oferta extra-hotelera con la edificación de conjuntos de vivienda para residentes temporales y/o secundarios, por lo que consecuentemente se progresó en el debate científico sobre esta modalidad de hospedaje.

Esta investigación se refirió al concepto de turismo residencial por orientarse a las consecuencias del proceso de urbanización y especialmente porque se reconoce que ha surgido desde la oferta para destacar estos procesos como parte del desarrollo turístico y no como un fenómeno inmobiliario aislado.

En este sentido, el estudio del turismo residencial en Puerto Peñasco se ayudó del concepto de *land grab*, ya que antes de la lotificación de los terrenos, estos conformaban un área de tamaño considerable que eran propiedad de una sola persona. Por lo que se verificó la apropiación de espacios determinados para su eventual explotación, que en este caso consiste en su fragmentación para su posterior venta a diferentes propietarios, ya sea que estos busquen satisfacer necesidades de esparcimiento o por cuestiones de negocio.

En el caso del turismo residencial en Puerto Peñasco, los procesos de *land grab* consisten en la apropiación de terrenos paralelos a la línea de costa, cuyo proceso de adquisición resulta incierto debido a las numerosas propiedades relacionadas con la familia Brown y de la intervención de los priistas Manlio Fabio Beltrones y Eduardo Bours. Al primero se le identifica por iniciar el impulso turístico en Puerto Peñasco en 1994, cuando era gobernador del Estado de Sonora, con la venta de lotes en La Choya a la empresa Inmobiliaria y Promotora S.A. de C.V., la cual ha alcanzado una plusvalía de hasta 953%; en el caso de Eduardo Bours (gobernador del estado del 2003 al 2009) es inversionista de la segunda desarrolladora de Puerto Peñasco, Sonora Resort, que maneja los desarrollos *Sonoran Spa*

Resort, Sonora Sun Resort y Sonoran Sea Resort. (Gil, 2006). Debido a esta situación, es posible distinguir que el crecimiento turístico en Puerto Peñasco responde más a procesos mercantiles e inmobiliarios, por su forma masiva de desarrollo y la evidente oferta directa a los extranjeros.

Este proceso de acaparamiento del territorio se ha logrado al margen de los actores locales y sus intereses, donde la inversión privada y figuras con poder político han actuado de forma unilateral sobre el espacio litoral portense bajo la bandera del desarrollo local. El grado de inversión privada ha sido tal que no se ha claudicado en continuar con proyectos como el *home port*, que a pesar de que no existe la infraestructura, ya se tiene programada una salida en el segundo semestre del 2019.

En gran medida, el interés de actores privados, aunados a la corrupción en el manejo territorial a diferentes escalas, ha conducido a un crecimiento desmedido de torres de condominios y residencias que no se han articulado con el resto de los servicios turísticos, por lo que no se ha creado una cadena de valor que incentive el gasto promedio de los visitantes, lo que limita la distribución de los ingresos y estos resulten insuficientes para el desarrollo local.

Además de la pobre planeación inmobiliaria, el crecimiento económico del turismo se ha restringido porque su alcance no ha superado la escala regional, pues la promoción de la actividad se ha enfocado a la población de los estados sureños de Estados Unidos, que suelen tener un gasto más austero. Por la cercanía con este centro los turistas no tienden a realizar gastos considerables en transporte, alimento y hospedaje e incluso, no demandan una gran diversidad de servicios turísticos, pues ya cuentan con servicios de entretenimiento especializados en su país de origen, como centros comerciales, bares, centros nocturnos, y restaurantes de comida internacional.

Esta situación pone de manifiesto lo contradictorio de los planteamientos básicos con los que se han justificado los desarrollos residenciales en la ciudad, pues los turistas extranjeros no han significado una fuente constante y significativa de ingresos, por lo que,

además, esta forma de turismo no representa la creación de fuentes de trabajo permanentes para la población local.

La atención a la población extranjera ha relegado la participación de los turistas nacionales, los cuales en el 2018 representaron el 73.6% (60 millones 875 mil turistas) de las llegadas totales a cuartos de hotel, frente a 26.4% de turistas internacionales (SECTUR, 2018), por lo que ese enfoque de promoción también ha condicionado la derrama económica en la ciudad.

La desarticulación del crecimiento turístico en la ciudad, que se ha demostrado por la intervención externa de diferentes actores, el enfoque restringido de la promoción y la limitada especialización de sus servicios, responde a un modelo de explotación de los recursos turísticos, que han causado impactos físicos y socioeconómicos, como el cambio del paisaje litoral, el crecimiento urbano anárquico, la segregación urbana, la baja calidad y seguridad en el empleo, y la limitada diversificación de actividades económicas.

El acceso privilegiado para un determinado sector de la población ha resultado en una dinámica económica de bajo perfil para el desarrollo local Puerto Peñasco, en contraparte del impacto ambiental que provoca. Este desequilibrio no se vislumbra que cambie en un futuro próximo, pues los planes de desarrollo a nivel municipal y estatal continúan orientados al crecimiento de un modelo de turismo masivo que, aunado con la inversión privada, deja en riesgo el uso desmedido del territorio y sus recursos naturales, además de perpetuar la exclusión de la sociedad.

La investigación permitió identificar la desarticulación en la que operan los diferentes actores en un territorio determinado y sus efectos en este. Así se comprobó la hipótesis propuesta en esta investigación, pues el beneficio económico por la rápida y la cuantiosa inversión en el desarrollo inmobiliario se ha concentrado en los inversionistas y las figuras gubernamentales que controlan el territorio y la asignación de recursos económicos, dejando al desarrollo local como un falso eslogan en los discursos de las figuras de gobierno a nivel municipal y estatal, no se hace referencia al nivel federal porque el gobierno actual (2018-

2024) ha trazado sus planes de trabajo del centro al sur del país, lo que hace aún más incierto el crecimiento turístico en Puerto Peñasco.

El cuestionamiento de los beneficios del turismo residencial por parte de la población local ha sido limitado, tanto por las condiciones ambientales que dificultan el crecimiento de actividades primarias y secundarias como por el crecimiento económico momentáneo en periodos de inversión, por lo que, a pesar de sus recesiones cíclicas, existe una aceptación particular por el turismo residencial y en general por el turismo. Esta aprobación, tanto de la población como del gobierno local, podría ser reorientada para considerar otras formas de turismo, como el rural, el ecoturismo o el turismo cultural, que permitan una plena conciencia de las riquezas naturales y culturales de la ciudad, además de los beneficios económicos que conllevan.

Este tipo de cambios deben realizarse de acuerdo con nuevas políticas de desarrollo y a la valoración de los recursos, de manera que se integren principios sustentables para un desarrollo turístico sostenible y respetuoso con el lugar y su población. Para tales propósitos será necesario cumplir con estudios de viabilidad y capacidad de carga, además de integrar a la población local mediante procesos de consulta, información y participación. Estas acciones evitan copiar otros modelos de turismo que no consideren las particularidades de Puerto Peñasco, tal como se hizo con el turismo residencial, que se desarrolló por contar con las tres "S" del turismo y su cercanía con Estados Unidos.

Finalmente, en la realidad actual de Puerto Peñasco, las opacas expectativas en los futuros desarrollos residenciales y turísticos, y la insistencia en orientar las inversiones hacia estos sectores, representan una amenaza latente para el principal recurso turístico de ciudad: su paisaje. La falta de planeación y previsión en el flujo de turistas no son eje central en las acciones orientadas al crecimiento de la actividad turística y al resto de las actividades conectadas a esta, por lo que los impactos en la contaminación del paisaje o al medio natural no solo ponen en riesgo los planes para el crecimiento de la actividad a futuro, sino que también son una amenaza para sus condiciones actuales

Fuentes de información

- AMPI (2013). ¿Quiénes somos? Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios. Recuperado de: http://www.mexicanbeachbum.com/Why_Use_AMPI_NAR_Agent/page_2516172.html
- Apolinar, H. (2015). En las profundidades del home port de Puerto Peñasco. *Dossier Político*. [En línea]. México, disponible en: <http://dossierpolitico.com/vernoticiasanteriores.php?artid=167514&tipo=Noticias&categoria=1> [Último acceso el 1 de agosto del 2018]
- Arias, E. (2007). Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México. *El Periplo Sustentable*, pp. 5-42.
- Arreguín, F. (2012). Programa playas limpias México. Recuperado de: <http://www.conagua.gob.mx/CONAGUA07/Contenido/Documentos/P5-Programa%20Playas%20Limpias-M%E9xico.pdf>
- Ayala, H., Martín, R. & Masiques, J. (2003). El turismo de Sol y Playa en el siglo XXI. En *Convención de Turismo de Cuba, XXIII, Varadero. Varadero, Ministerio de Turismo*
- Ballesteros, A. (2019). Vienen cruceros ¿y el home port? *Tribuna*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://www.tribuna.com.mx/opinion/Vienen-cruceros-y-el-home-port-20190414-0002.html> [Último acceso el 1 de abril de 2019]
- Benseby, G. (2006). El espacio turístico litoral. *Aportes y Transferencias*, Issue 2.
- Bringas, N. & González, I. (2003). Algunos aspectos sobre el turismo en la frontera norte de México. En *Por las fronteras del norte. Una aproximación cultural a la frontera norte de México*. México, D.F.: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes-Fondo de Cultura Económica.
- Bringas, N. (2004). Un acercamiento al turismo fronterizo y los obstáculos para su consolidación. *VI Congreso Nacional de Investigación Turística, SECTUR, Ciudad de México*.

- Bringas, N. y Osorio, M. (2017). *Turismo residencial en México, comportamientos socioespaciales*. Colegio de la Frontera Norte, Tijuana, México.
- Bustamante, J. (1991). Frontera México-Estados Unidos. Reflexiones para un marco teórico. *Estudios sobre las Culturas Contemporáneas*, marzo, Volumen IV, pp. 11-35.
- Bracamonte, Á., Meza, S. & Méndez, R. (2008). Auge, crisis y perspectivas de Puerto Peñasco como destino turístico internacional. *Topofilia: Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*, 1 septiembre 1 (1).
- Canal de Sonora. (2016). Impulsa COFETUR vuelos comerciales a Puerto Peñasco. *Canal de Sonora*. [En línea]. México, recuperado de: <http://h.canalsonora.com/impulsa-cofetur-vuelos-comerciales-a-puerto-penasco/> [Último acceso el 1 de abril de 2019]
- CESTUR. (2005). *El turismo de segundas residencias en México*, disco compacto, Subsecretaría de Planeación turística, Coordinación de la Unidad Técnica de Evaluación, Ciudad de México.
- CESTUR (2008). *Encuesta urbana del turismo doméstico en hogares. Reporte de resultados. Medición 3. Periodo enero-abril 2008*. Secretaria de Turismo, Ciudad de México.
- Chávez, C. (2019). Preven aumento turístico en Puerto Peñasco. *Entorno Informativo*. [En línea]. México, recuperado de: <http://www.entornoinformativo.com.mx/2019/01/14/preven-aumento-turistico-en-puerto-penasco/>
- City Press Release (2013). *Presentation of Home Port Executive Project* [en línea]. Recuperado de <http://cometorockypoint.com/site/?p=2555>
- CPEUM (2017), Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Diario Oficial de la Federación (2017, 15 de septiembre). México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Recuperado en septiembre del 2017, de http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_150917.pdf
- CPTM (2014). Documento del consejo Nacional de Turismo, Capítulo 3.

- Enríquez, J. (2008). Las nuevas ciudades para el turismo. Caso Puerto Peñasco, Sonora, México. En *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XII, núm. 270 (91). Universidad de Barcelona.
- Enríquez, J. (2010). El escenario turístico en Puerto Peñasco. Efectos sociales y urbanos. *Diálogos Latinoamericanos* núm. 17.
- Equipo de Redacción (2013). Una realidad vuelo comercial para Puerto Peñasco, Peñasco Digital. Recuperado de <http://penascodigital.com/2013/una-realidad-vuelo-comercial-para-puerto-penasco-11528.html>
- Escobedo, V., Osorio, M., Cortés, I. y López, A. (2015). El turismo residencial en Malinalco. Un destino rural del interior de México. *Teoría y Praxis*, Universidad de Quintana Roo, Cozumel, México.
- Ferradás, S. (2009). El consumo del espacio litoral en las ciudades turísticas. *Revista de Investigación de Espacio y Tiempo*, Issue 23.
- Foladori, G. y H. Tommasino (2000). El concepto de desarrollo sustentable treinta años después. *Desenvolvimento e Medio Ambiente*, Editorial UFPR, Brasil.
- FONATUR (2014). Respuesta de solicitud de acceso a la información con folio 2116000016014 mediante oficio GCI/AEPR/034/2014, 24 de octubre de 2014, México.
- Fuentes, F. (2015). El crecimiento del país detenido por la corrupción. *Milenio*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://www.milenio.com/opinion/fernando-fuentes/fronteras-de-la-ciencia/el-crecimiento-del-pais-detenido-por-la-corrupcion> [Último acceso el 1 de junio de 2018].
- Gil, J. (2006). Manlio Fabio Beltrones va por todo. *Dossier político*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.dossierpolitico.com/vernoticiasanteriores.php?artid=13463&> [Último acceso el 1 de febrero de 2019]
- Gilli, M. (2003). Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio? *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. VII, núm. 14. Universidad de Barcelona.

- Gobierno del Estado de Sonora (1995). *Programa de Ordenamiento Territorial y del Centro de Población de Puerto Peñasco*, México.
- Gobierno de la Republica (2014). *Programa Nacional Hídrico 2014-2018*. México
- González, L. y R. Castañeda (2012). ¿Geografía turística o Geografía del turismo? La importancia del territorio. *Lo glocal y el turismo, nuevos paradigmas de interpretación*. AMIT, México.
- H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco (2012). *Programa de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Peñasco: usos, reservas y destinos del suelo (2012)*.
- Haldrup, M. (2004). Laid-back mobilities: second-home holidays in time and space. *Tourism Geographies*, Vol. 6, No. 4, DOI: [10.1080/1461668042000280228](https://doi.org/10.1080/1461668042000280228)
- Hall, M. (2005). *El turismo como ciencia social de la movilidad*. Editorial Síntesis, Madrid, España.
- Harvey, D. (2005). *El nuevo imperialismo*. Akal, Madrid, España.
- Hiernaux, D. (1998). Reestructuración económica y cambios territoriales en México. Un balance 1982-1995 en *Globalización y territorio. Impactos y perspectivas*, CFE, Santiago de Chile.
- Hiernaux, D. (2004). *Reporte final del estudio. El turismo de segundas residencias en México*, CESTUR-UAM, Distrito Federal, México.
- Hiernaux, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. IX, núm. 194 (05). Universidad de Barcelona.
- Hiernaux, D. (2010). *Las segundas residencias en México: Un balance*. Plaza y Valdés Editores, Distrito Federal, México.
- Hoteles y Moteles de Sonora (2013). ¡En Sonora estamos listos para atender el Turismo de Salud! En *Hoteles y Moteles de Sonora*, Año 5, N° 10. AMHMSON, México.

- Huete, R.; Mantecón, A.; Mazón, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? En *Cuadernos de Turismo*, núm. 22. Universidad de Murcia. pp. 101-121.
- Huete, R, (2013). Turismo residencia: oportunidades y amenazas para el desarrollo regional, conferencia dictada en el *Seminario de segundas residencias en México*. El Colegio de la Frontera Norte, octubre 2013
- INEGI (1983). X Censo General de Población y Vivienda 1980, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.
- INEGI (1991). XI Censo General de Población y Vivienda 1990, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.
- INEGI (2001). XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.
- INEGI (2011). Censo de Población y Vivienda 2010, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.
- INEGI (2013). *Anuario estadístico geográfico de Sonora 2013*, INEGI, México.
- INEGI (2014). *Anuario estadístico geográfico de Sonora 2014*, INEGI, México.
- INEGI (2015). *Anuario estadístico geográfico de Sonora 2015*, INEGI, México.
- INEGI (2016). *Anuario estadístico geográfico de Sonora 2016*, INEGI, México.
- INEGI (2017). *Anuario estadístico geográfico de Sonora 2017*, INEGI, México.
- INEGI, (2018). Cuenta satélite del turismo de México, 2017. En *Datatur*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ProductoDestacado3.aspx> [Último acceso el 1 de mayo de 2019]
- Jaime, C. (1973). *Estudio de la comunidad de Puerto Peñasco, Sonora*. Universidad de Sonora, Escuela de trabajo Social, Sonora, México.

- Jordan, A. (2019). Top 10 spring break destinations of 2019. En *Forbes*. [En línea]. Nueva Jersey, Recuperado de: <https://www.forbes.com/sites/adriennejordan/2019/03/08/top-10-spring-break-destinations-of-2019/#3292a3133f04> [Último acceso el 2 de abril de 2019]
- Juárez, M. (2017). Turistas de Arizona, 35% de visitantes en Puerto Peñasco. En *El Imparcial*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://www.elimparcial.com/sonora/sonora/Turistas-de-Arizona-35-de-visitantes-en-Puerto-Penasco-20170727-0176.html>
- Keesecker-Rivero, S. (2014). Se inauguró Peñasco Expo Center. En Rocky Point 360°. Recuperado de: <http://rockypoint360.com/se-inauguro-penasco-expo-center/>
- Laborín, A. (1995). *La planeación y los desarrollos turísticos en las costas sonorenses (estudio para el crecimiento como desarrollos turísticos de los ejidos "La Pinta" y "Miramar", en Puerto Peñasco, Sonora)*, Universidad de Sonora, México.
- La Silla Rota (2015). Más de un millón de visitas a Puerto Peñasco en 2015. en *La Silla Rota*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://lasillarota.com/estados/mas-de-un-millon-de-visitas-a-puerto-penasco-en-2015/86270>
- Lizárraga, O. (2012). La inmigración de jubilados estadounidenses en México y sus prácticas transnacionales. Estudio de caso en Mazatlán, Sinaloa y Cabo San Lucas, Baja California Sur. *Migración y desarrollo*, 11: 97-117.
- Lozano, A. (2019). Aumentó 17% turismo en Puerto Peñasco. En *El Diario de Sonora*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.eldiariodesonora.com.mx/notas.php?nota=123514>
- Martínez, J (2012). Un Home Port: ¿Con qué se come eso? En *Peñasco digital*. Recuperado de: <http://penascodigital.com/2012/home-port-1996.html>
- Mazón, A. (2013) Gobernador del estado Guillermo Padrés visitará a Puerto Peñasco. En *Rocky Point 360*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://rockypoint360.com/governor-padres-to-help-launch-road-projects-in-town/>

- Mazón, A. (2013). Proyectan colocar la primera piedra para el Home Port para el próximo mes de noviembre. En *Rocky Point 360*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://rockypoint360.com/goal-to-begin-puerto-penasco-home-port-in-november/>
- Mazón, T. y Aledo, A. (Eds.) (2005). El dilema del turismo residencial ¿turismo o desarrollo inmobiliario? En *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. (pp: 13-30), Universidad de Alicante.
- Mazón, T. y Huete, R. (2005). Turismo residencial en el litoral alicantino: los casos de Denia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja. En Mazón, T. y Aledo, A. (Eds.) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Aguaclara. pp. 105-138.
- Méndez, R. (1997). *Geografía económica, la lógica espacial del capitalismo global*. 1ra edición. Editorial Ariel, S.A. Barcelona, España.
- Mendoza, C., (2010). Los destinos del norte: el turismo residencial en Tijuana, Rosarito y Puerto Peñasco. En: *Las segundas residencias en México: un balance*. Ciudad de México (Distrito Federal): Universidad del Caribe, Plaza y Valdés Editores.
- Miller, R (2013). *Why use an AMPI Member? Rocky Point Beach homes, condos, comercial, land*. Recuperado de: http://www.mexicanbeachbum.com/Why_Use_AMPI_NAR_Agent/page_2516172.html
- Miller, R (2013a). *Rocky Point health Care and Clinics, Rocky Point Beach homes, condos, comercial, land*. Recuperado de: http://www.mexicanbeachbum.com/Health-Medical_Tourism/page_2515431.html
- Miranda, M. (2017). Reanudarán proyecto del home port en Puerto Peñasco. En *Uniradio Noticias*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://www.uniradionoticias.com/noticias/sonora/504373/reanudaran-proyecto-del-home-port-en-puerto-penasco.html> [Último acceso el 1 de abril de 2019]
- Munro, G., (2012). Kilómetro 242: Estación Punta Peñasco. Historia del Ferrocarril Sonora-Baja California, Parte 2. En *Historia de la Región de Puerto Peñasco*, CEDO, México.

Número Uno Online (2018). Se consolida Puerto Peñasco como el mejor destino turístico en Sonora. En *Número Uno Online*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.numerounoonline.com/new/index.php/noticias/puerto-penasco/7173-se-consolida-puerto-penasco-como-el-mejor-destino-turistico-en-sonora> [Último acceso el 2 de abril de 2019]

Número Uno Online (2019). Logra Puerto Peñasco renovación de Certificación de Playa Limpia Sustentable. En *Número Uno Online*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.numerounoonline.com/new/index.php/noticias/puerto-penasco/7606-logra-puerto-penasco-renovacion-de-certificacion-de-playa-limpia-sustentable> [Último acceso el día 24 de febrero de 2019]

Oceano Rentals (2013). Listings for sale. En *Oceano rentals*. Recuperado de: <http://www.oceano-rentals.com/Default.aspx>

Oficina de Convenciones y visitantes (2013). Puerto Peñasco [diapositivas de Power Point].

OMT (2008). *Recomendaciones internacionales para estadísticas de turismo 2008* (RIET 2008). Recuperado de <http://www.unwto.org/estadisticas/irts/irts.htm>

Ortega, J, (2000). *Los horizontes de la geografía. Teoría de la Geografía*. Editorial Ariel, Barcelona, España.

Pérez, J. (2013). Creation of Puerto Peñasco Health Tourism Consultation Board. En *Joinus*. Año 11, N° 160, pág. 19. México.

Pérez, J. (2013b). Governor Padrés inaugurates Las Vegas – Puerto Peñasco – Hermosillo flight. En *Joinus*. Año 11, N° 160, pág. 22. México.

Paredes, J. (2012). Rocky Point Rally 2012. En *Numero uno online*. [En línea]. México. Recuperado de: http://www.numerounoonline.com/main/index.php?option=com_content&view=article&id=16105:rocky-point-rally-2012&catid=42:puerto-penasco&Itemid=109 [Último acceso el 15 de noviembre de 2013]

- Ringquist, J. (2017). Medical tourism, the next big thing for Rocky Point. En *Rocky Point Times*. [En línea] México. Recuperado de: <http://rptimes.com/rocky-point-times-2/2017/06/medical-tourism-the-next-big-thing-for-rocky-point/> [Último acceso el 1 de abril de 2019]
- Romero, J. (2012). Anuncian detalles del Boomer Fest Days a realizarse en Sonora. En *Globedia, el diario colaborativo*. Recuperado de: <http://ec.globedia.com/anuncian-detalles-boomer-fest-days-realizarse-sonora>
- Redacción El Imparcial (2013). Detonará Home Port desarrollo sin precedentes en Puerto Peñasco. En *El Imparcial*. Recuperado de: <http://www.elimparcial.com/EdicionEnLinea/Notas/Sonora/12122013/785384-Detonara-Home-Port-desarrollo-sin-precedentes-en-Penasco-Padres.html>
- Redacción Radioplay (2014). Inicia construcción de Home Por en Puerto Peñasco. En *Radioplay*. Recuperado de: <http://www.radioplay.com.mx/7845-inicia-construccion-de-home-port-en-puerto-penasco.html>
- Rocky Medical Center (2018). About us. En *Rocky Medical Center*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://rockymedicalcenter.com/about-us>
- Romandía, S. (2009). La crisis entierra a Puerto Peñasco. En *CNN Expansión*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://expansion.mx/expansion/2008/12/22/las-dos-muertes-de-puerto-penasco> [Último acceso el 15 de noviembre de 2013].
- Ruiz, F. (2017). De primera mano ¿perdón político? Privilegio de unos cuantos. En *Ehúí*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.ehui.com/2017/05/de-primera-mano-perdon-politico-privilegio-de-unos-cuantos/> [Último acceso el 1 de abril de 2019]
- Salvà, P. (2011). El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?" En *Cuadernos de turismo*, Núm. 27. Universidad de Murcia. España.
- Saxe–Fernández, J. (2002). La paz fría, el TLCAN y la remodelación normativa para la compra-venta de México. En *La compra-venta de México*, Plaza y Janés, México.

SECTUR (2007). *La inversión privada identificada en el sector turístico. Padrón Nacional de Proyectos de Inversión*. SECTUR, México.

SECTUR (2018a). *Visión global del turismo a México*. [En línea]. SECTUR, México. Recuperado de:
<https://www.datatur.sectur.gob.mx/Documentos%20compartidos/VisionGlobalTurismoAMexAbr2018.pdf>

SECTUR (2018b). *Nuestro turismo, el gran motor de la economía nacional*. [En línea]. SECTUR, México. Recuperado de: <http://sectur.michoacan.gob.mx/wp-content/uploads/2019/01/Turismo2040.pdf>

SECTUR (2019). Resultados de la actividad turística 2018. En *Portal de Datatur-SECTUR*. [En línea]. México. Recuperado: [https://www.datatur.sectur.gob.mx/RAT/RAT-2018-12\(ES\).pdf](https://www.datatur.sectur.gob.mx/RAT/RAT-2018-12(ES).pdf) [Último acceso el 1 de febrero de 2019]

SCT (2019). *Estadística mensual operativa*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.sct.gob.mx/transporte-y-medicina-preventiva/aeronautica-civil/5-estadisticas/53-estadistica-operacional-de-aerolineas-traffic-statistics-by-airline/estadistica-historica-1992-2018-historical-statistics-1992-2018/estadistica-mensual-operativa-monthly-operating-statistics/> [Último acceso el 18 de abril de 2019]

SEMARNAT (2019). NMX-120 Playa limpia sustentable, Norma Mexicana NMX-AA-120-SCFI-2016 Que establece los requisitos y especificaciones de sustentabilidad de calidad de playas. En *GOB.MX*. [En línea]. México. Recuperado de: <https://www.gob.mx/semarnat/acciones-y-programas/nmx-120-playa-limpia-sustentable> [Último acceso el día 24 de febrero de 2019]

Sistema Electrónico de Trámites migratorios (s/f). *Extranjeros con documento migratorio en Puerto Peñasco, Sonora, 2010-2014*, Instituto Nacional de Migración, México.

Sonoran Business Sensor (2017). OCV: crece recaudación por impuesto d 2% en Puerto Peñasco. En *Sonoran Business Sensor*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://www.sonoranbusinesssensor.com/2017/08/o-c-v-crece-recaudacion-por-impuesto.html> [Último acceso el día 2 de abril de 2019]

Sonoran Sky Resort (2013). *Sonoran sky resort developer, close out incentives 2013*. Folleto informativo.

SRE (2014). Capítulo 3: Fideicomisos, SRE.

Subsecretaría de Operación Turística (s/f). *Convenios de coordinación y reasignación de recurso para promoción y desarrollo turístico de 2001-2012 en Puerto Peñasco*.

Termómetro (2014). Inicia Conagua certificación de playa limpia en Puerto Peñasco. En *Termómetro*. Recuperado de: <http://www.termometroenlinea.com.mx/vernociashistorial.php?artid=39304&relacion=termometroenlinea>

UNWTO (2018). *Panorama OMT del turismo internacional*, Edición 2018, UNWTO, Madrid.

Valdivia, P. (2019). Puerto Peñasco cuenta ya con una playa certificada. En *Centro Intercultural de Estudios del Océano y el Desierto*. [En línea]. México. Recuperado de: <http://cedo.org/es/sandy-beach-certificada/> [Último acceso el día 24 de febrero de 2019]

Van Noorloos, F. (2012). *Whose place in the sun? Residential tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica*. Delft: Eburon. Tesis Doctoral, Universidad de Utrecht.

Vera, F. (1997). *Análisis territorial del turismo*. Editorial Ariel. Barcelona, España.

Verdugo, M. (1987). Surgimiento histórico de Puerto Peñasco. En *Memoria del XI Simposio de Historia y Antropología*, Universidad de Sonora, México.

Vilas, C. (1999). Seis ideas falsas sobre la globalización. En John Saxe-Fernández, *Globalización, crítica a un paradigma*, México, CEICH-UNAM y Plaza James, pp. 69-99.

Villegas, C. (2003). Banamex, el gran cómplice. Sidek: el Enron mexicano. En *Contralinea*. [En línea]. Recuperado de: http://www.contralinea.com.mx/c10/html/portada/ene03_sidek.html

Zabalza, D. & Guadarrama, G. (1985). *Impacto del turismo en los residentes de Puerto Vallarta y Puerto Peñasco*. Instituto de investigaciones turísticas, Vol.6. México.

Entrevistas

Eduardo Martínez López, Secretario Particular del Presidente Municipal, entrevista realizada el 4 de julio de 2013.

Robert Black, turista residencial, entrevista realizada el 25 de octubre de 2013.

Rosie Glover, directora de la Oficina de Turismo y Asistencia al Visitante, entrevista realizada el 26 de octubre de 2013.