

# **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

---

---

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**EL TURISMO RESIDENCIAL Y LA ESPECULACIÓN  
INMOBILIARIA EN LA ZONA HOTELERA DE PUERTO PEÑASCO  
SONORA DE 2002 A 2007**



## **T E S I N A**

PARA OBTENER GRADO DE ESPECIALIZACIÓN EN

**VALUACIÓN INMOBILIARIA**

PRESENTA:

**ARQ. VICENTE ANTONIO NEGRETE PARRA**

Año 2011



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

**Director de Tesina:**

**E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez**

**Especialista en Valuación Inmobiliaria, Maquinaria y Equipo  
Docente de la especialización en Valuación Inmobiliaria del  
Posgrado de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma  
de México.**

**Sinodales Propietarios:**

**E.V.I. Ing. Manuel García Córdova**

**Lic. Evaristo Romero Salgado**

**Sinodales Suplentes:**

**Dra. Esther Maya Pérez**

**M.V. Arq. Lorenzo F. Barragán Estrada**

---

“Ni la Universidad ni el jurado son responsables de las ideas expuestas por el autor de la tesina”.

# **AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS:**

**A Dios**, por guiarme cada día y permitirme llegar hasta este momento tan importante de mi vida y lograr otra meta más en mi carrera.

**A mis padres**, porque gracias a su cariño y guía he llegado a realizar uno de mis anhelos más grandes de mi vida, fruto del inmenso amor, apoyo, comprensión y confianza que depositaron en mí. Les agradezco infinitamente con todo mi corazón el legado más grande que pudiera recibir y por lo cual les viviré eternamente agradecido. Los amo.

**A Araceli**, por tu gran amor y por ser parte importante en mi vida, por tu impulso, estímulo y comprensión para continuar superándome, gracias.

**A Santiago**, por que desde tu llegada me inspiras a realizarme como un mejor ser humano, eres la fuente de mi inspiración y el motor que me da la energía para continuar superándome y esforzándome cada día más.

**A mis hermanos**, Por estar cerca de mí, compartiendo las experiencias más importantes de mi vida. Porque gracias a su apoyo y estímulo he llegado a realizar una de mis mejores metas, los quiero mucho.

**A mis maestros y sinodales**, por todos sus conocimientos y sabiduría expresada y que hoy pueden ver el reflejo de lo que han formado y que sin duda han calado hondo en mi vida, gracias.

# INDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	2
---------------------------	---

## **CAPITULO I**

### **IMPORTANCIA DE LOS PROYECTOS DE DESARROLLO TURÍSTICO**

1.1 Desarrollo regional, auge económico y turismo residencial.....	4
1.2 Estructura del mercado turístico.....	8
1.3 Impacto económico del sector turístico en México.....	9
1.3.1 México: Uno de los principales destinos turísticos.....	11
1.4 Demanda turística en las regiones mexicanas.....	13
1.5 El mercado estadounidense de segundas residencias.....	15
1.6 El perfil del comprador estadounidense.....	18
1.7 La especulación inmobiliaria.....	18

## **CAPITULO II**

### **ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE LA ENTIDAD**

2.1 Antecedentes históricos de Puerto Peñasco.....	21
2.2 Localización.....	23
2.3 Extensión.....	24
2.4 Orografía.....	24
2.5 Clima.....	25
2.6 Vías de comunicación.....	25
2.7 Principales ecosistemas.....	25
2.8 Recursos naturales.....	26
2.9 Perfil sociodemográfico.....	26
2.10 Servicios públicos.....	27
2.11 Atractivos turísticos.....	28

### **CAPITULO III**

#### **ASPECTOS RELEVANTES DE LA ENTIDAD**

3.1 Puerto Peñasco Sonora.....	32
3.2 El florecimiento turístico: los datos.....	34
3.3 La inversión en el sector turismo: proyectos de desarrollo turístico e inmobiliario.....	39
3.4 El sector turístico inmobiliario de Puerto Peñasco y el mercado estadounidense de segundas residencias.....	43
3.5 Mercado en crecimiento.....	44
3.6 Análisis y principios del valor.....	47
3.7 La especulación inmobiliaria en Puerto Peñasco.....	49

### **CAPITULO IV**

#### **CASO PRACTICO ZONA HOTELERA PUERTO PEÑASCO, SONORA**

4.1 Diagnóstico y análisis de la demanda en el Estado de Sonora.....	51
4.1.1 Análisis de la demanda de vivienda.....	52
4.1.2 Necesidades de vivienda en el Estado de Sonora.....	52
4.2 Análisis de la oferta inmobiliaria en zona hotelera Puerto Peñasco.....	56
4.3 Comportamiento del mercado inmobiliario en la zona hotelera de Puerto Peñasco.....	61
4.4 Evolución de precios por m2 de construcción durante la fase de análisis.....	63
4.5 Evolución de los precios de la tierra 2002 a 2007.....	65
4.6 Comparativo de valores entre precios del suelo y construcción 2002 a 2007.....	68
CONCLUSIONES.....	71
BIBLIOGRAFIA.....	76
ELECTROGRAFÍA.....	77
GLOSARIO.....	78

## INTRODUCCIÓN

El desarrollo de las sociedades humanas está influido por la calidad de los recursos con que los ha dotado la naturaleza. Premisa, que si bien, no expresa en un sentido total la dependencia del impulso que tiene la evolución de una sociedad, si establece en forma importante la bondad natural de una región.

Puerto Peñasco es un puerto con origen camaronero que se ubica en las costas del Océano Pacífico, Mar de Cortés en el norte de la República en el Estado de Sonora. El cual cumple con el postulado expresado en las líneas iniciales, dado que la belleza de sus costas, playas, desiertos, dunas etc., la singularizan como un atractivo de un turismo de alto nivel.

En este contexto nace la investigación que se presenta para obtener el título de especialidad en valuación inmobiliaria, teniendo como idea cultural el análisis del drástico cambio que se dio en los valores de suelo e inmobiliarios suscitados en los años 2002 a 2007.

Este cambio estuvo dirigido al establecimiento de áreas de turismo residencial destinado a segundas residencias, especialmente dirigido a personas de la tercera edad de países de Estados Unidos y Canadá, ya que la cercanía con estos territorios beneficiaba este tipo de expresiones inmobiliarias.

A lo largo del ejercicio de investigación se ha detectado que en los alrededores del movimiento residencial, floreció acuciosamente la especulación inmobiliaria, ya que los valores de la tierra llegaron a evolucionar en comparación con su año anterior aproximadamente un 150%.

El revisar este fenómeno y su transición es el motivo central del trabajo, ya que en éste después del 2007 por situaciones que se expresan en la tesina, empezó un decaimiento en la expansión de la oferta inmobiliaria.

Esta situación fue derivada por el fenómeno demográfico de la pirámide de población de los países citados ya que ésta presenta un incremento sustancial en las edades del adulto mayor, así como en que en su país, las circunstancias sociales y económicas les presentan una vida más cara y menos atractiva que en estas segundas residencias, sumando a la vez las causas del terrorismo que también son impulsoras de este origen de cambio residencial.

Para ello se aborda el estudio con un aspecto teórico general (capítulo I, en el que se analizan los aspectos de la importancia que tienen los proyectos inmobiliarios en el desarrollo turístico).

Así mismo, en el segundo capítulo se establece un análisis socioeconómico de la entidad que nos refleja desde los antecedentes históricos, geográficos, socioeconómicos, políticos e infraestructuras de entidad, en la que se inscribe nuestro punto de estudio.

Una vez concluidos los aspectos de obtención del análisis general de la entidad, el capítulo tercero destaca sus aspectos más relevantes en el tema de estudio, en especial en su fase inmobiliaria, en su boom en el periodo de estudio y en el mercado que le nutre, todo esto bajo el análisis y los principios de valor como puntos trascendentes de la especialidad estudiada.

Así el capítulo IV presenta un caso práctico de la zona hotelera de Puerto Peñasco Sonora, analizando las ofertas y demandas que se dieron, las características de las residencias, su evolución histórica, su comportamiento de mercado, visualizados con una cuantificación histórica apoyada en graficas.

Finalmente se destaca de cada uno de los diversos capítulos una serie de criterios; síntesis que nos permiten expresar conclusiones de valor sobre los efectos que se suscitaron en razón de la especulación inmobiliaria.

# **CAPITULO I**

## **IMPORTANCIA DE LOS PROYECTOS DE DESARROLLO TURÍSTICO**

### **1.1 Desarrollo regional, auge económico y turismo (turismo residencial)**

Este estudio se adentra en una de las modalidades de turismo menos estudiadas en México, pero con gran participación en toda la República Mexicana, sin importar que el destino tenga una total vocación turística.

En México, el periodo que comprende de la década de los años cuarenta a los ochenta, el desarrollo turístico se concentró en el turismo de sol y playa como modalidad dominante. Sin embargo, a partir de la globalización han surgido nuevas tendencias, por ejemplo, el ecoturismo y el turismo de aventura.

El turismo residencial es una tendencia de reciente auge en México, aún cuestionada como modalidad turística por no hacer uso de los servicios de alojamiento hotelero como el turismo convencional.

El turismo residencial ha tenido distintas expresiones en nuestro país desde los primeros años de la gestación del turismo en la década de los años cuarenta, como es el caso del Lago de Chápala y Acapulco, entre otros. El Estado de Sonora presenta una manifestación de este tipo de turismo desde sus primeras exposiciones, que es importante analizar como fenómeno explicativo de una corriente de viajeros, que en su mayoría provienen de Estados Unidos y Canadá.

Según la Organización Mundial de Turismo (OMT), “El turismo es el conjunto de relaciones y fenómenos productivos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar

de domicilio, en tanto dichos desplazamientos y permanencia no estén motivados por una actividad lucrativa”<sup>1</sup>(OMT; 1995).

Esta definición muestra la esencia misma del fenómeno en cuestión, ya que marca puntos importantes, por ejemplo, el desplazamiento que se tiene que realizar hacia otro fuera del lugar de origen o residencia, con la finalidad de practicar alguna actividad no rentable durante la estancia en el destino, además de hacer uso de los servicios que éste proporcione, como alojamiento, alimentación y entretenimiento.

Para Montaner (1998:371), el turismo de segundas residencias “es aquel que se caracteriza por su estabilidad en el lugar de destino aunque no exclusivamente, el lugar de residencia escogido es frecuentemente un hotel, apartamento, segunda residencia, villa, chalet, o similar”<sup>2</sup>.

Según Herrera Romero (1997:43), el turismo residencial “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”<sup>3</sup>.

El turismo residencial es una forma especial de hacer turismo, ya que tiene características particulares, dentro de las cuales se tiene que el turista no hace uso de servicios de alojamiento tradicional, el poder adquisitivo de los turistas es alto, en virtud de que se debe cubrir el mantenimiento de una segunda residencia, la principal actividad que realiza el turista es el descanso, y por lo general la estancia es realizada los fines de semana o días de asueto, dichas cualidades lo distinguen del resto de la actividad turística.

---

<sup>1</sup> Tesis “Análisis del papel del Turismo Residencial en la Cabecera Municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México”, México 12 de Mayo del 2007, Pág. 9.

<sup>2</sup> *Ibidem*: 10

<sup>3</sup> *Ídem*: 10

A diferencia de la definición tradicional de turismo, se refuerzan dos puntos centrales: el primero y el más importante, es el hecho de que el turista no utiliza servicios ni estructuras turísticas comerciales para la pernocta, sino que aprovecha una estructura habitacional (casa o departamento) que suele haber comprado o que renta fuera del sistema de alojamiento hotelero.

Una reciente definición aportada por Hiernaux (2005:3), establece 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, donde han adquirido la posesión por renta o compra de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento”<sup>4</sup>.

Una característica importante a señalar en la definición anterior, es que el destino en que se localiza la segunda residencia, no necesariamente debe ser turístico. Es decir, se puede dar el caso, por ejemplo, de una propiedad heredada localizada en el pueblo de origen de la familia paterna o materna y que se utiliza como residencia de descanso.

Tanto Herrera como Hiernaux, coinciden en los fines o propósitos por los cuales se adquiere una segunda residencia: descanso y recreación. Los turistas residenciales aprovechan la quietud y el clima del destino para realizar diversas actividades, que entre ellas van desde leer hasta practicar deportes acuáticos.

De acuerdo a Herrera Romero (1997:44), el turismo residencial presenta tres rasgos particulares descritos a continuación:

**a) El turismo residencial presenta un conjunto de relaciones y fenómenos originados por el desplazamiento.** Éstos pueden ser de tipo económico, social y físico. En cuanto a las relaciones y fenómenos económicos se refiere, se tiene que cuando el turista realiza el desplazamiento, incluyendo trayecto y estancia, hace uso de servicios turísticos y no turísticos, como es el caso de

---

<sup>4</sup> *Ibidem*: 10

tiendas de abarrotes, gasolineras o farmacias. La implementación de esta alternativa turística, dio paso a la generación de diversas fuentes de empleo, las cuales se caracterizan por ser de bajo nivel profesional, siendo una buena oportunidad laboral para los lugareños, quienes se desempeñan en quehaceres como vigilantes, empleadas domésticas, jardineros, entre otros. En estos empleos, no se requiere un elevado nivel de estudios.

Del mismo modo, al hacer los gastos de mantenimiento de la segunda residencia, como son: gas, luz, impuestos, entre otros, se contribuye con la economía de la región y no con los servicios turísticos.

Los turistas residenciales generalmente viajan en automóvil propio, debido a la frecuencia del desplazamiento, la distancia entre ambas residencias y el tiempo de traslado. Hacer el viaje en transporte público implicaría más gasto y tiempo en completar el recorrido, además de ser más incómodo.

Los fenómenos de carácter social se suscitan cuando el turista residencial entra en contacto con la población de la comunidad receptora, a diferencia de los turistas tradicionales que hacen el contacto con prestadores de servicios, en especial turísticos.

Por último, los fenómenos de tipo físico se aprecian claramente con la presencia de este tipo de turismo, ya que los inmuebles y en sí la urbanización, se ven modificados a consecuencia de la intervención de los turistas residenciales.

**b) El desplazamiento voluntario y temporal.** El turista residencial elige la frecuencia de los desplazamientos. Éstos no siguen un patrón determinado de visitas, se hacen cada fin de semana, cada mes, en periodos vacacionales e incluso por suspensiones programadas por sucesión de días inhábiles, mejor conocidos como “puentes” o fines de semana largos, en los que regularmente se prefiere viajar con la familia y en ocasiones con parientes o amigos.

c) **Motivación de desplazamiento.** La principal motivación del turista residencial es el descanso, ya que pretende alejarse de la monotonía o las presiones de las grandes ciudades; y la recreación, por ejemplo: actividades deportivas, sociales o de diversión nocturna, donde el turista residencial busca actividades diferentes a las que encuentra en la cotidianidad de la urbe en que habita. Estos rasgos son la base de las características esenciales del turismo residencial, debido a que son invariables en cada caso de dicha modalidad de turismo.

A las anteriores características se añaden las siguientes, con base en Hiernaux (2005):

d) **“El uso de una propiedad privada (fuera de la habitual) hace que el dueño adquiera nuevas responsabilidades.** Por ejemplo: el mantenimiento de la misma y los pagos de impuestos, equivalente a lo que hace un administrador de un servicio de hospedaje tradicional. Esta tendencia provoca que exista una baja en la venta de cuartos hoteleros, cosa que los administradores ven a las inmobiliarias como competidores desleales.

e) **Se sabe que el turismo residencial está sujeto a niveles económicos.** Lo anterior es debido a que para mantener una segunda residencia se necesita un alto poder adquisitivo”<sup>5</sup>.

## 1.2 Estructura del mercado turístico

La declaración universal de los derechos del hombre reconoce en su punto quinto el derecho de todo hombre al cambio de residencia y de trabajo, al desplazamiento y a los viajes. (“Toda persona tiene derecho a la libertad de ir y de venir”).

El conjunto de estos desplazamientos genera una actividad económica fundamentada en una estructura de mercado que por un lado genera una oferta y por el otro se da una demanda de

---

<sup>5</sup> Ibidem:13

estos servicios turísticos por parte de los futuros clientes que puedan desplazarse individualmente, en grupos o en masas.

La **oferta** es el conjunto de recursos e infraestructuras que un territorio posee, para atraer a los turistas.

Los **recursos** son los potenciales que tiene un destino y que son anteriores a la llegada del turismo (recursos naturales, geográficos, históricos, climáticos, etc.).

Las **infraestructuras** son todo lo que se crea para acoger al turista (alojamiento, servicios, carreteras, oferta complementaria, etc.)

La **demanda** es el conjunto de turistas, interesados y motivados en viajar a un determinado lugar, para consumir los productos y servicios que constituyen la oferta.

En este mercado, los medios de transporte y los intermediarios turísticos, son pilares básicos.

Estudia y analiza la realidad económica del turismo como **mercado**, donde se encuentra una oferta de productos y servicios turísticos y una demanda de los mismos.

### 1.3 Impacto económico del sector turístico en México

Al iniciar el Siglo XXI, la actividad turística es la más importante para el crecimiento económico y la piedra angular para el desarrollo de servicios con un valor calculado en 476, 000 millones de dólares. Es por lo tanto, una poderosa herramienta para impulsar el acrecentamiento de los pueblos por su efecto multiplicador.

México ocupa el séptimo lugar entre los principales países receptores de turismo internacional, después de Francia, España, Estados Unidos, Italia, China, Reino Unido y Austria. El barómetro del turismo internacional de la OMT señala un claro avance en sus posiciones, constituyendo el 2004 un año record para el turismo en este país.

Desde la década de 1950 México ha sido el único país latinoamericano que ha logrado no sólo ubicarse en el top mundial de los principales destinos turísticos, sino que ha conseguido avanzar hacia mejores posiciones en cuanto a este indicador.

Tabla 1. Top mundial de destinos turísticos

Rank	1950	1970	1990	2000
1	Estados Unidos	Italia	Francia	Francia
2	Canada	Canada	Estados Unidos	Estados Unidos
3	Italia	Francia	España	España
4	Francia	España	Italia	Italia
5	Suiza	Estados Unidos	Hungría	China
6	Irlanda	Austria	Austria	Reino Unido
7	Austria	Alemania	China	Rusia
8	España	Suiza	<u>México</u>	<u>México</u>
9	Alemania	Yugoslavia	Alemania	Canadá
10	Reino Unido	Reino Unido	Canadá	Alemania
11	Noruega	Hungría	Suiza	Austria
12	Argentina	Checoslovaquia	Reino Unido	Polonia
13	<u>México</u>	Bélgica	Grecia	Hungría

Fuente: Organización Mundial de Turismo

### 1.3.1 México: Uno de los principales destinos turísticos.

México se ha mantenido en el octavo lugar a pesar de que el número de llegadas de turistas internacionales en el año 2002 ascendía sólo a 18.6 millones, 5.1% inferior a la del año anterior. Hay que considerar que como señala el barómetro del turismo mundial (junio 2003)... *“durante los dos últimos años el turismo internacional ha estado condicionado ante todo por la combinación de una economía globalmente débil y un alto nivel de incertidumbre debido a la lucha contra el terrorismo y la amenaza de conflicto en Irak”*<sup>6</sup>. Los efectos de esta situación económica y política internacional, repercutieron considerablemente en el sector turístico del país, ya que precisamente su principal cliente en este renglón lo constituye Estados Unidos.

No obstante se observa una recuperación desde mediados de 2003, y logró colocarse en el puesto número diez en el ranking mundial de captación de divisas por este concepto.

Las áreas y los países que destacan por una mayor afluencia de turistas a México, son los siguientes: en primer lugar América, con Estados Unidos, Canadá, Argentina, Brasil y Chile; y Europa con España, Alemania, Francia, Inglaterra e Italia.

Canadá es el segundo país que cuenta con una importante presencia turística en México, manteniéndose entre el 1.5 % y el 2 % del total de turistas en esta nación, en tales años. Según cifras de la Organización Mundial del Turismo (2003, 1998) en 1993 habían arribado 2,365 turistas procedentes de Canadá, y tanto en 1998, en 1999, como en el 2000, esa cifra se había duplicado, llegando a alcanzar en 1998 su nivel más alto con 5,189 turistas.

Estas fuentes señalan también que las llegadas provenientes del resto de América mantienen una trayectoria ascendente hasta 1996, logrando incluso superar a las de Europa hasta esa fecha, pero

---

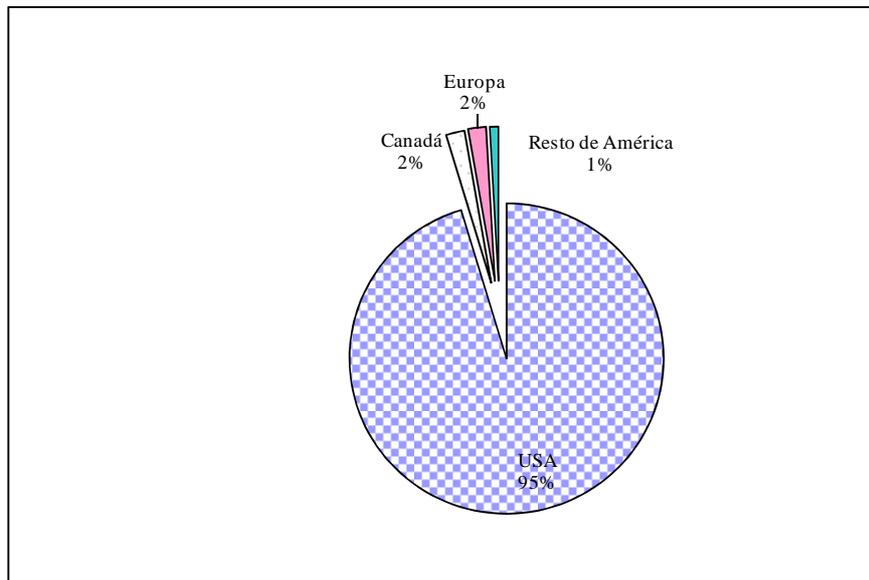
<sup>6</sup> Tania, Negrete Parra, “Hotel Espíritu Mexica- Tenochca”, 24 de Abril del 2010, Pág. 81.

con posterioridad comienzan a descender notablemente. Tal evolución se encuentra asociada, lógicamente, a los altibajos del crecimiento económico de la región. En el año 2001 su número de llegadas, 1,744 se había reducido a menos de la mitad de las 3,786 turistas en 1997. Por su parte Europa alcanza sus niveles más altos en 1998 y 1999, y presenta un ligero descenso en los años 2000 y 2001.

Si observamos en líneas generales el comportamiento de este indicador durante los años de 1993 a 2001, podemos afirmar que éste ha estado caracterizado por la presencia mayoritaria de turistas de los Estados Unidos, a quienes corresponde más del 90% de las llegadas totales a México, durante todo el período.

Gráfica 1.

Llegadas de turistas a México según lugar de procedencia. Año 2001 a 2008



Fuente: Creación propia

#### 1.4 Demanda turística en las regiones mexicanas

El turismo en los últimos años ha sido uno de los motores más importantes del incremento en la economía mexicana. En términos de datos y crecimiento, es difícil realizar una regionalización coincidente de los diferentes puntos turísticos que se ofrecen en el país, debido a la diversidad de atracciones y destinos que ofrecen el Norte, Centro y Sur del país.

“En lo que respecta al número de visitantes nacionales de 1993 a 2001 el crecimiento promedio fue de 7.2 por ciento a nivel nacional”<sup>7</sup>.

Los 10 principales destinos turísticos son Tlaxcala, Nuevo León, Tabasco, Zacatecas, México, Yucatán, Aguascalientes, Veracruz, Querétaro y Michoacán. Exceptuando Yucatán, los demás destinos presentan precios accesibles para personas cuyos ingresos similares o superiores al promedio nacional les permiten realizar estancias cortas en fines de semana, puentes o periodos vacacionales.

En términos de su estructura porcentual en 2001, seis Estados concentran el 50% del número total de turistas nacionales en el país: Veracruz, Jalisco, Distrito Federal, Michoacán, Nuevo León y México.

El turismo extranjero se ha incrementado considerablemente en los últimos años, en el periodo considerado, este aumento ha sido de 8.5%. Los destinos de mayor recepción de extranjeros son: Tlaxcala, Nayarit, México, Campeche, Baja California Sur, Zacatecas, Veracruz, Hidalgo, Chiapas y Coahuila. Cabe destacar que en términos porcentuales el 71.7% del turismo proveniente del exterior se concentra en los Estados de Quintana Roo y Baja California Sur.

---

<sup>7</sup> Centro de Estudios Superiores en Turismo, “Estudio Estratégico de Viabilidad del Segmento de Turismo de Retirados”, Febrero del 2006, Diapositiva 09.

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo de México considera tres tramos de intensidad turística en el territorio nacional, que obedecen a programas y proyectos de desarrollo y promoción turística en el país:

- La Escalera Náutica del Mar de Cortés más Chihuahua
- Chiapas, Oaxaca y Guerrero y,
- La Península de Yucatán

En el primer tramo de intensidad turística encontramos a La Escalera Náutica del Mar de Cortés, que es el primer proyecto regional turístico de México. Ocupa el cuarto lugar a nivel mundial en biodiversidad con más de 900 islas vírgenes, bahías, desiertos y sierras por lo que se le conoce como “El Acuario del Mundo”; y en el Estado de Chihuahua se localiza al primer proyecto turístico de montaña, en la Sierra Tarahumara. Ambos se orientan al mercado del ecoturismo, en particular del Oeste y Suroeste de los Estados Unidos.

El segundo tramo de intensidad turística compuesto por Chiapas, Oaxaca y Guerrero, destacamos en la región norte de Chiapas la puerta de entrada al Mundo Maya; en Oaxaca importantes rutas con zonas arqueológicas y en Guerrero, principales destinos turísticos de playa, como la de Acapulco, que se han posicionado en los mercados de Estados Unidos y Canadá como destinos ideales para torneos internacionales, congresos, convenciones y viajes de incentivos.

El tercer tramo, la Península de Yucatán, es uno de los mayores destinos turísticos de extranjeros, principalmente de canadienses, estadounidenses y europeos ya que por su ubicación estratégica, es la puerta de entrada al Mar Caribe. Destacan en él, Cancún que posee el segundo arrecife de coral más grande del mundo, la Riviera Maya y la Isla de Cozumel.

Mapa 1.

### TRAMOS DE INTENSIDAD TURÍSTICA EN MÉXICO



Elaboración propia con base en clasificación de Fonatur.

### 1.5 El mercado estadounidense de *segundas residencias*

México es un país atractivo para la inversión en bienes raíces de los casi 77 millones de estadounidenses que, de acuerdo con el departamento del censo de aquel país, alcanzarán la edad de jubilación en los próximos 20 años, de acuerdo con la consultoría internacional Ernst & Young.

El potencial es muy elevado porque cada año entre dos mil 500 y tres mil retirados llegan a México con inversiones que pueden llegar hasta los 200 mil dólares, informa la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio (CONCANACO).

“El 90 por ciento de los retirados de Estados Unidos que emigran son captados por México. En los próximos 15 años nuestro país va a ser el destino de retiro número uno para los estadounidenses”<sup>8</sup>, precisa Walfre Ibarra, Vicepresidente de la región Noroeste de CONCANACO.

Este paraíso para retirados y personas que buscan una segunda residencia, tiene opciones casi para cualquier bolsillo. Hay espacios en San Miguel Allende, donde el metro cuadrado se valúa en 100 dólares, hasta propiedades en Los Cabos que oferta en 3,000 mil dólares metro cuadrado. La cercanía con Estados Unidos y lo relativamente más bajo de rubros como impuestos y contribuciones, así como el costo de vida, son las principales ventajas frente a países como Panamá, Costa Rica y el Caribe.

Aunque el factor básico de atracción es el clima, empresas inmobiliarias como Softec, señalan que al menos cinco por ciento de la población denominada “baby boomers” está interesada en invertir en el sector inmobiliario y la tendencia en México es que el mercado se quintuple en los próximos cuatro años. Sin embargo, este potencial está desaprovechado.

“Estudios de FONATUR muestran que el mercado de posibles compradores extranjeros asciende a dos millones de estadounidenses y un millón más de canadienses”<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> CONCANACO [http://www.concanaco.com.mx/documentos-relevantes/cat\\_view/62-presentaciones-de-eventos/89-93-aniversario-de-la-concanaco-servytur-mexico.html](http://www.concanaco.com.mx/documentos-relevantes/cat_view/62-presentaciones-de-eventos/89-93-aniversario-de-la-concanaco-servytur-mexico.html) . 02 de Octubre del 2010.

<sup>9</sup> Centro de Estudios Superiores en Turismo, “Estudio Estratégico de Viabilidad del Segmento de Turismo de Retirados”, Febrero del 2006, Diapositiva 09.

Actualmente se contempla que aún con poca promoción, treinta por ciento de los retirados que invierten en México son canadienses. Según FONATUR, la venta de casas, villas y condominios de descanso en México corresponde a 1,500 millones de dólares anuales y la mayor oferta está en Acapulco, Cancún, Riviera Maya, Vallarta, Los Cabos, Puerto Peñasco, Ixtapa, San Felipe, Rosarito y Loreto.

Tabla 2.

**DATOS BASE: MERCADO POTENCIAL**

	CONCEPTO	Miles de personas
ESTADOS UNIDOS	• Población total	283,165.4
	• Adultos mayores	46,584.9
	• Población pensionada	45,877.5
	• Trabajadores retirados pensionados	28,836.7
	• Sobrevivientes de pensionados mayores de 60 años	4,626.7
	• Mercado potencial	33,463.4
CANADA	• Población total	32,491.7
	• Adultos mayores	5,327.7
	• Población pensionada	5,327.7
	• Trabajadores retirados pensionados	4,063.9
	• Sobrevivientes de pensionados mayores de 60 años	1,066.9
	• Mercado potencial	5,130.8

Grafica 2.



Fuente: Estimación COESA con base en documentos varios.

### **1.6 El perfil del comprador estadounidense (baby boomer)**

Antes de cumplir los sesenta años de edad, aún el 71.8% de la población en el rango de entre 55 y 59 años de edad se mantiene en la fuerza de trabajo. La mitad de la población que está en el rango de edad entre 60 y 64 años se mantiene en la fuerza laboral. No es sino a partir de los 65 años cuando se observa que la población deja de pertenecer en su mayoría a la fuerza de trabajo. Mucha gente en los Estados Unidos que ha cumplido los 55 años de edad se ve obligada a permanecer en la fuerza laboral debido a que de lo contrario no tendrían suficientes ingresos para vivir. Desde luego, el alto costo de la vida en ese país podría ser unos de los factores que explican por qué una alta proporción de la población que tiene entre 55 y 64 años de edad continúan en la fuerza de trabajo. Mucha población de 55 años y más de edad se ve obligada a mudarse a un país con costo de vida menor debido a que de lo contrario tendría que permanecer trabajando en los Estados Unidos.

Casi una cuarta parte de la población entre 55 y 59 años de edad tiene unos ingresos anuales que sobrepasan los 100 mil dólares. Para el rango entre 60 y 64 años de edad la proporción con estos altos ingresos cae menos de una quinta parte de la población de ese rango. Esta proporción cae consistentemente en la medida en que observamos rango de edad más avanzada. En términos generales ocurre lo mismo con los tramos de ingresos de 75 mil a 99 mil dólares anuales y de 50 mil a 74 mil. Esta observación está en correspondencia con la participación de la población en la fuerza laboral; es decir, los ingresos de la población para tamos de edad avanzada caen porque dejan de pertenecer a la fuerza laboral. Si esto es así, significa que la gente sólo puede mantener sus ingresos altos si continúa participando en la fuerza laboral. Para alguien que se retira, implica que, dado el costo de vida en los Estados Unidos, debe ajustar su nivel de vida. Éste es un factor que los impulsa a moverse al exterior, en busca de un país con un costo de vida menor.

### **1.7 La especulación inmobiliaria**

La penetración de la promoción inmobiliaria en el turismo de segundas residencias, tiene implicaciones profundas en cuanto a la estructura y la distribución geográfica de estas actividades.

Por una parte, es importante subrayar que la producción de vivienda para uso turístico, como ya se señaló, se situó por mucho tiempo fuera de las vicisitudes del mercado. Lo anterior significa que esta producción no era mercantil. Una primera mirada puede hacer pensar que todo es beneficio: más viviendas de segundas residencias, posiblemente a mejores precios, y mejores condiciones de financiamiento para grupos de ingresos más bajos que tradicionalmente no podían alcanzar este tipo de lujos.

Al mismo tiempo, se torna más claro que el turismo de segundas residencias se está dualizando cada vez más. Por un lado, están quienes pueden hacer construir su propia vivienda a su gusto, en el lugar que ellos mismos determinan. Por otra parte, están quienes compran una vivienda estandarizada, con escasas diferencias con la primera residencia en cuanto a diseño, estilo de vida implícito y calidad de materiales, en destinos impulsados por las necesidades mismas del mercado y sobre todo de los promotores, es decir, de la especulación inmobiliaria que cobra un vigor inusual en México en los últimos tiempos.

Una implicación fuerte de esta mercantilización se deriva de la relación del segmento de las segundas residencias con relación al mercado destinado a los residentes permanentes. Como se vio en varios destinos analizados, el desplazamiento de la vivienda local hacia el mercado turístico se hace cada vez más notorio, y reduce la posibilidad de los residentes permanentes para alcanzar una vivienda por el incremento de costos que impone el segmento turístico.

Otro aspecto negativo es que la ausencia de los propietarios transforma estas zonas en un paraíso para toda clase de abusos: rentas ilegales a beneficio de los administradores sin avisar al propietario, uso indebido de los locales por los administradores, además de la presencia de intermediarios –lo que la jerga coloquial local denomina “coyotes”, es decir, sin patente para ejercer la profesión, y usando técnicas delictivas (como recuperar la oferta de los agentes inmobiliarios con patente oficial y promoviéndola por su cuenta). Y falta indicar la presencia de extranjeros que se instalan ilegalmente en el país para el jugoso negocio de intermediarios

inmobiliarios sin permiso alguno ni de residencia legal, y de capitales de muy dudosa procedencia en operaciones inmobiliarias de pequeña y mediana envergadura.

Cabe señalar que la actividad hotelera es de lenta recuperación financiera, mientras que la edificación residencial es de recuperación inmediata, gracias sobre todo, a la complicidad del estado mexicano que organizó los mecanismos de financiamiento de la vivienda –bajo un discurso de financiamiento social- para facilitar la intervención de los promotores, nuevos favorecidos del régimen político.

Dinero rápido y fácil, permiten a los promotores una venta garantizada en tiempos cortos y, por ende, una recuperación veloz de su apuesta; también ello es una mina de oro para los capitales ociosos (entre los cuales están los fondos de pensión) que, como un fantasma recorren el mundo en busca de ganancias rápidas. Las segundas residencias responden a estas expectativas en la misma medida que el sector inmobiliario en general, formándose una burbuja inmobiliaria que quizás termine como la tecnológica años atrás: desinflándose, provocando un caos en el mercado.

## CAPITULO II

### ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE LA ENTIDAD

#### 2.1 Antecedentes históricos de Puerto Peñasco

Dentro del Estado de Sonora se encuentra un lugar paradisíaco, el cual hoy día lleva por nombre “*Puerto Peñasco*”, este sitio fungía como un campo pesquero en el año de 1927, y fue entonces como pescadores de diferentes puntos del Estado entre ellos: Bahía Kino, Guaymas, Puerto Lobos y Puerto Libertad comenzaron a desplazarse en temporada de pesca, quienes improvisaban sus hogares con carpas y cuevas que pudieran encontrar en los cerros de dunas arenosas para así tener mayor tiempo de pescar.

En el año de 1929 el sitio se conocía con el nombre de “*Punta de Piedra o Punta Peñasco*”, esto debido a que se introdujeron en las aguas del Mar de Cortés granizos de origen volcánico; existía un gran número de pescado llamado “*totoaba*”, el cual tenía enormes dimensiones y un valor medicinal extraordinario, por tal motivo era muy apreciado por el país Estadounidense Norteamericano.

Punta Peñasco para el año de 1941 tenía alrededor de 187 habitantes que se dedicaban tanto a la actividad pesquera como a la construcción del ferrocarril que llevaría por ruta Sonora-Baja California, fue inaugurado en 1940 un pequeño tramo que constaba de Mexicali- Puerto Peñasco.

La ciudad de Puerto Peñasco fue planificada a través de la Dirección General del Ferrocarril, se construyó el 9 de julio de 1952, lo que provocó la separación del municipio de Caborca y comprendiendo las localidades de Cuauhtémoc, Sonoyta, Bahía La Choya y 21 de marzo. Está situado en la parte Noroeste de dicho Estado, colinda al Norte con los Estados Unidos y el municipio General Plutarco Elías Calles, al Noroeste con San Luis Río Colorado, al Sureste con Caborca y con un límite al Sur con el Golfo de California.

Puerto Peñasco es un municipio que ha logrado grandes avances a lo largo del tiempo debido a que se encuentra en una zona costera, motivo que suele ser del gusto de los turistas de varias partes del mundo, por lo que gran cantidad de inversionistas decidieron invertir en tiendas, restaurantes, hoteles, playas privadas, entre muchas cosas más.

Una de sus principales fuentes generadoras de dinero es el turismo, gracias a esta actividad la ciudad de Puerto Peñasco capta un 85% de entrada de visitantes extranjeros provenientes de Arizona, la ocupación hotelera en su mayor parte se encuentra al 50%, dando esto como un total de 1,000 visitantes diarios. Por el contrario, el turismo nacional arroja 2,000 visitantes anualmente, lo cual demuestra que el crecimiento de los desarrollos turísticos da un incremento a la actividad económica.

Otras fuentes generadoras de dinero son:

**a) Pesca**

Este nuevo desarrollo turístico cuenta con la actividad pesquera desde su origen, por la cual el Puerto ha tenido una evolución económica a través del tiempo gracias a su gran potencial productivo de camarones y productos de escamas; entre otras encontramos su biodiversidad de flora y fauna marina lo que le permitió a este sitio ser declarado como “Reserva Ecológica para la Preservación de Especies Endémicas” ya que cuenta con 110 kilómetros de litorales.

Entre sus principales especies generadoras de empleos y de producción a grandes volúmenes que son exportadas están: la jaiba, el camarón, la manta, la sierra, el cazón y el chano.

**b) Infraestructura**

La infraestructura ha sido una de las partes sumamente importantes en la actualidad dentro de la ciudad de Puerto Peñasco, surgida a la gran demanda turística que tuvo y que actualmente tiene.

En un principio los turistas internacionales quedaban sorprendidos de sus ricas bellezas naturales, éstos hoy a la fecha son propietarios e inversionistas de casas, hoteles, departamentos, entre otros. Esta cuestión también ha desarrollado un crecimiento en su aspecto económico del destino.

Dentro de los grandes proyectos habitacionales cabe destacar que cuentan hasta con 1,500 condominios, destacan entre los desarrollos que lograrán da un mayor auge al puerto: Las Palmas, Costa Diamante, Sandy Beach Resorts, Bella Sirena y Sonora Sea.

### **c) Comercio**

Los cambios a través del tiempo han logrado que la economía del lugar se dirija hacia otros aspectos, la pesca sigue siendo una de las actividades realizadas por gran parte de los lugareños, sin embargo, en muchos de los casos, se ha generado un comercio que se encuentra con gran frecuencia en todos los destinos turísticos: la artesanía, los recuerdos, comida y muchos otros.

El comercio es una de las ocupaciones más importantes para la economía del municipio, de tal forma que existen 706 comercios diversos que ofrecen empleo a 2,595 personas incluyendo empresas turísticas. Estos servicios comerciales se encuentran divididos en más de 40 giros que van desde una gasolinera, talleres, restaurantes, abarrotes, hoteles, centros comerciales, etc.

La ciudad de Peñasco o “Rocky Point”, como suelen llamarlos los extranjeros, ya es todo un destino turístico de gran nivel, está lleno de enormes complejos turísticos y aún conserva su tradicional aire de puerto pesquero.

## **2.2 Localización**

El municipio está ubicado en el Noroeste del Estado de Sonora, su cabecera es la población de Puerto Peñasco y se localiza en el paralelo 31° 19' de latitud norte y el meridiano 113° 32' a una altura de 7 metros sobre el nivel del mar.

Colinda con los siguientes municipios: al Noroeste con San Luis Río Colorado, al Norte con Estados Unidos de Norteamérica y Plutarco Elías Calles, al Sureste con Caborca y su límite natural al Sur es el Golfo de California.

Mapa 2.



[www.puertopenasco.sonora.gob.mx](http://www.puertopenasco.sonora.gob.mx)

### 2.3 Extensión

El municipio cuenta con una superficie de 9,774.45 kilómetros cuadrados, los cuales representan el 5.27 % del territorio del Estado.

### 2.4 Orografía

Su territorio es generalmente plano, pero se destaca la serranía de Sonoyta al Norte y Este del municipio, también se compone de buena parte del Desierto de Altar y de la zona volcánica, Sierra El Pinacate.

## 2.5 Clima

El clima de Puerto Peñasco cuenta con un clima seco semi-cálido BWhw(x') (e') con una temperatura media máxima mensual de 28.7° C en los meses de julio y agosto y una media mínima mensual de 12.1° C, en diciembre y enero la temperatura media anual es de 20.1° C. La época de lluvia se presenta en el verano en los meses de julio y agosto con una precipitación media anual de 90.6 milímetros.

## 2.6 Vías de Comunicación

El municipio de Puerto Peñasco se encuentra comunicado con el resto del país por medio de la carretera federal Número 8 Puerto Peñasco-Sonoyta, que tiene una longitud de 100 kilómetros y que entronca con Sonoyta con la carretera Número 2, la cual cruza el municipio proveniente de Caborca y continúa hacia San Luis Río Colorado y Mexicali.

Se dispone, además de comunicación ferroviaria lo que ha hecho a Puerto Peñasco un centro ferroviario de regular importancia. Tiene un aeropuerto municipal con pista pavimentada.

En lo referente al autotransporte, la comisaría de Sonoyta está mejor comunicada que la cabecera municipal ya que se encuentra ubicada al paso de la carretera internacional y la cruzan líneas que dan servicio hacia Tijuana; está en gestiones una carretera directa a Caborca- Puerto Peñasco.

## 2.7 Principales Ecosistemas

### ➤ Flora

Una gran parte del territorio del municipio está constituida por vegetación de desiertos arenosos, aunque también existe matorral resetófilo costero en la Bahía de Adair, en la región de la Sierra El Pinacate, mientras que en la parte Noreste existe matorral desértico micrófilo de la categoría de matorral subinermes. Existen también lugares adyacentes a la región de Pinacate con categoría

de matorral inerme, tales como gobernadora, nagua blanca, o trompillo, hierba de burro, etcétera; ambas regiones están protegidas como reserva ecológica nacional.

Diseminados principalmente en la parte noreste del municipio, se encuentran pequeñas porciones de matorral sacocuale, copal, torote blanco, torote colorado, choya, lomboy y cardón en la región fronteriza con Estados Unidos.

#### ➤ Fauna

En el municipio se encuentran especies como: sapo, sapo toro, tortuga del desierto, cachora, víbora de cascabel, caguama, tortuga lacid, carey, víbora de mar, camaleón, monstruo de Gila, venado cola blanca, berrendo, puma, tlacuache, coyote, jaguar, mapache, conejo, zorra gris, tecolote cornudo, paloma morada, churea, aura, gabilán gris, güilota, aguililla cola roja.

### **2.8 Recursos Naturales**

#### ➤ Características y Uso de Suelo

En el municipio se localizan los siguientes tipos de suelo: Solonchak se localiza al Sur del municipio bordeando el litoral del Golfo de California; se presentan zonas en donde se acumula el salitre, por lo que su uso agrícola se haya limitado a cultivos muy resistentes a la sal. Tiene escasa susceptibilidad a la erosión; yermosol su vegetación natural es de pastizales y matorrales; su utilización agrícola está restringida a las zonas de riego con muy altos rendimientos en cultivos como algodón, granos o vid. Su susceptibilidad a la erosión es baja.

### **2.9 Perfil sociodemográfico**

#### ➤ Vivienda

Existen en el municipio un total de 7,477 viviendas de las cuales 7,465 son particulares y 12 son colectivas, concentrándose el mayor número de éstas en la cabecera municipal, las cuales tienen una densidad promedio de 4 habitantes por vivienda y generalmente predomina el tipo de vivienda de tabique con techo loza y de asbesto con piso de concreto y un gran porcentaje cuenta con los servicios de agua y energía eléctrica.

De acuerdo a los resultados que presenta el II Censo de Población y Vivienda del 2005, en el municipio cuentan con un total de 10,809 viviendas de las cuales 9,915 son particulares.

### **2.10 Servicios Públicos**

#### ➤ Agua Potable

Se cuenta con el servicio de agua potable beneficiando a 24,723 habitantes, lo que representa el 91% de la población. Se requiere la ampliación y rehabilitación de la línea, colocación de medidores y la construcción del emisor a presión para mejorar la atención a la población.

#### ➤ Alcantarillado

En el servicio de alcantarillado, se cuenta con una cobertura del 69%, beneficiando 18,767 habitantes, por lo que se requiere la introducción de la red de drenaje, construcción de colector y la construcción de subcolectores para alcanzar el 100%.

#### ➤ Electrificación

Todas las comunidades cuentan con este servicio dando una cobertura del 90%, beneficiando 24,452 habitantes, por lo que se requiere ampliar la red de electrificación mediante la construcción de 15 postes, para dar una cobertura del 100%.

#### ➤ Medios de Comunicación

Tanto la cabecera como Sonoyta cuentan con servicios de correo, telégrafo y teléfono que operan con regularidad y eficiencia. En la cabecera opera una estación de radio comercial y se reciben las señales televisivas de los canales nacionales.

### 2.11 Atractivos turísticos

Sin duda lo más atractivo de este puerto son las actividades acuáticas y playeras, ya que existen innumerables operadoras que alquilan las famosas bananas, kayaks, motos acuáticas, recorrido en lancha, servicio de buceo y la pesca deportiva.

Entre sus playas, islas y otros atractivos se encuentran:

➤ Playa Hermosa

Es el principal punto de reunión de los pobladores de este puerto; en esta playa se pueden alquilar fácilmente kayaks, bananas y velero, así como adquirir una gran variedad de productos hechos artesanalmente.

➤ Sandy Beach

Bahía de finas arenas, bañadas por tranquilas aguas y poco profundas, atractiva para el uso de vehículos acuáticos o nadar, también para acampar. En esta zona se llevan a cabo las competencias náuticas más importantes y es aquí donde están ubicados los principales complejos turísticos de la ciudad.

➤ Playa Las Conchas

Complejo residencial y paisajístico donde se practica el kayak, el velerismo y kite surfing también llamado en ocasiones kiteboarding o flysurfing. Gracias al drástico cambio de las mareas, es posible observar miles de especies marinas en las “pozas de marea” que se crean al bajar el nivel del mar.

➤ Isla San Jorge

A una hora del sur de la costa de la ciudad, este es el lugar ideal para el avistamiento de aves, la pesca deportiva, el snorkel y el buceo. Es una Isla considerada como una de las

principales áreas de reproducción de lobos marinos en México. En Peñasco hay operadoras turísticas que ofrecen visitas guiadas.

➤ La Cholla

Ubicada al Oeste del puerto, constituye una península rocosa que a las faldas de su monumental cerro abraja una pintoresca y muy rústica villa. Este sitio colinda con un gigantesco estero donde se pueden coleccionar moluscos y otras pequeñas especies marinas.

➤ Reserva de la Biosfera del Pinacate y Gran Desierto de Altar

Es uno de los principales atractivos naturales de Puerto Peñasco y también de los municipios Plutarco Elías Calles y San Luis Río Colorado. Esta gigantesca zona está conformada por un área que alberga más de 300 impresionantes cráteres volcánicos y una extensa región de dunas móviles. En esta reserva destaca el cráter El Elegante, con 1,400 metros de ancho y 140 metros de profundidad.

➤ Calle 13

También conocida como “Tijuanitas”, esta famosa y antigua calle porteña aloja una amplia gama de restaurantes en su mayoría de comida mexicana, además de bares y una acelerada vida nocturna.

➤ Piratas a bordo

Ya es una tradición en Puerto Peñasco contemplar al barco pirata “Rey del Mar” cruzar la Bahía cada tarde. Esta antigua embarcación de madera ofrece música, baile, comida y mucha diversión a bordo.

➤ Pista Patos

Es una pista de carreras diseñada para vehículos todo terreno, aquí se llevan a cabo importantes competencias. Esta pista se ubica a 5 km al norte de Peñasco, sobre la carretera que lleva a Sonoyta.

➤ Acuario CET-MAR

Es un espacio didáctico que exhibe en cautiverio tortugas marinas, mantarrayas y otras especies, algunas endémicas al Golfo de California; además ofrece interesante

información sobre el comportamiento de los diferentes ecosistemas marinos. También se puede interactuar con los lobos de mar. El visitante puede apoyar este centro con una cuota voluntaria.

➤ CEDO

El Centro Intercultural de Estudios de Desiertos y Océanos es un espacio dedicado a la investigación y el conocimiento sobre el Norte del Golfo de California y el desierto sonorense, además promueve la conservación de los recursos naturales. Este centro cuenta con un acuario abierto al público y ofrece pláticas sobre historia natural, así como aventuras de campo donde conocerá al lado de expertos, ecosistemas como los esteros, pozas de mareas y hábitats desérticos.

➤ Malecón Fundadores

Es el sitio predilecto de encuentro de los rocaportenses. Este recién remodelado malecón está rodeado de restaurantes, tiendas de artesanías y otros comercios. Aquí se localizan la Plaza Luis Donald Colosio y la impresionante escultura de El Camaronero, símbolo de Puerto Peñasco.

Se celebran aquí la mayoría de las fiestas populares como la tradicional Fiesta del 5 de mayo.

➤ Motociclismo de gran nivel

Cada noviembre y con duración de cuatro días, se lleva a cabo una extraordinaria concentración de motociclismo (Rocky Point Rally), donde participantes de Estados Unidos, Canadá y México realizan competencias de boliche en moto, tiro al dardo y carreras en motocicleta a baja velocidad, donde el último en llegar sin perder el equilibrio

es el ganador. Es todo un espectáculo observar miles de motos por toda la ciudad.

➤ Zona del Mirador

Ubicado al sur de la ciudad, aquí se ubican los centros de diversión nocturna más populares: Pink Cadillac, Manny's Beach Club, entre otros.

➤ Golf

Puerto Peñasco cuenta con tres campos profesionales de este deporte en la ciudad, pero también existe un campo de "putting golf" en las instalaciones de Casa Blanca, en el área de Sandy Beach.

➤ Menú diverso

Además de tener restaurantes de comida fresca del mar de primera calidad, aquí se puede disfrutar comida china, japonesa, italiana y, por supuesto, mexicana. La variedad de restaurantes, bistrós y cafeterías es infinita

## CAPITULO III

### ASPECTOS RELEVANTES DE LA ENTIDAD

#### 3.1 Puerto Peñasco Sonora

El desarrollo de las regiones depende de muchos factores que normalmente escapan del control de las autoridades locales. En el caso particular del Estado de Sonora, los cambios que registra la estructura productiva de la entidad confirman la influencia que ejercen las condiciones externas. Recientemente se advierte una incipiente reorganización productiva orientada hacia los servicios especializados, la innovación y el conocimiento.

En este proceso están surgiendo *nuevos polos de desarrollo* subnacionales y subregionales. Un rasgo de esta reestructuración es la preponderancia de actividades ligadas a los servicios profesionales y personales, sobre todo los que tienen que ver con el aprovechamiento del medio físico y de la naturaleza. Estas actividades rescatan al mismo tiempo la esencia del “*desarrollo regional actual*”<sup>10</sup>: el interés por regresar al territorio, a la región. En este sentido se busca impulsar el crecimiento económico desde adentro, aprovechando los recursos disponibles y sus potencialidades, ya sean éstos de índole natural, la disponibilidad de capital humano, la riqueza cultural, entre otros.

El turismo es una actividad que cumple con estos elementos y recientemente está jugando un papel central en el desempeño de la economía estatal. Los servicios turísticos generan un importante dinámica en la economía, no sólo a través de los ingresos por hospedaje, alimentación y servicios, sino por los fuertes vínculos que se establecen con el resto de los sectores productivos, tales como el comercio y la construcción, propiciándose un efecto multiplicador que coadyuva a un mayor crecimiento y desarrollo económico. El Estado de Sonora goza de una amplia diversidad de espacios susceptibles de explotación turística: la costa, la sierra, los valles y el desierto. Cada uno de ellos ofrece una variedad de posibilidades

---

<sup>10</sup> UB.EDU [www.ub.edu/gocrid/sv-texauhtm](http://www.ub.edu/gocrid/sv-texauhtm). 15 de diciembre del 2010.

de recreación y esparcimiento que los convierte en opciones viables para el uso comercial tal como queda confirmado con el notable crecimiento del turismo en Puerto Peñasco, Sonora.

La expansión de los servicios turísticos en Puerto Peñasco generó amplias expectativas para la economía local y la oportunidad de consolidar un proyecto de crecimiento económico sostenible en el largo plazo; no obstante, la orientación de los servicios se ha dirigido a cubrir la demanda del turismo extranjero, específicamente de estadounidenses retirados, haciéndolos vulnerables a los cambios de la economía de E.U.A; esta fragilidad limita las posibilidades de expansión de esta industria.

Mapa 3.

### Ubicación de Puerto Peñasco



Fuente: Revista Rocky Point. Real Estate Guide. October 2007

Puerto Punta Peñasco, traducción original del nombre en inglés con el que antiguamente se le conoció, es actualmente un centro estratégico para el desarrollo económico de Sonora. Desde luego no siempre fue así. Los primeros asentamientos humanos se ubican en los años 20's cuando se instalan pequeñas comunidades de pescadores dedicados a la pesca de la totoaba. En

1940 la localidad quedó totalmente comunicada con el resto del territorio sonorense una vez concluido el ferrocarril Sonora-Baja California.

Puerto Peñasco está enclavado en el Noroeste del estado de Sonora, colinda al Norte con Estados Unidos y el municipio Gral. Plutarco Elías Calles; al Noroeste con San Luís Río Colorado; al Sureste con Caborca; su límite al sur es el Golfo de California.

Cuenta con una superficie de 5,663 km<sup>2</sup> siendo sus principales localidades: Puerto Peñasco (cabecera municipal), La Cholla, Las Conchas, y los ejidos Nayarit, Los Norteños, J.F. Kennedy, López Collado y el Pinacate; sus 110 kilómetros de litoral son un recurso valioso para la explotación pesquera y la promoción del turismo.

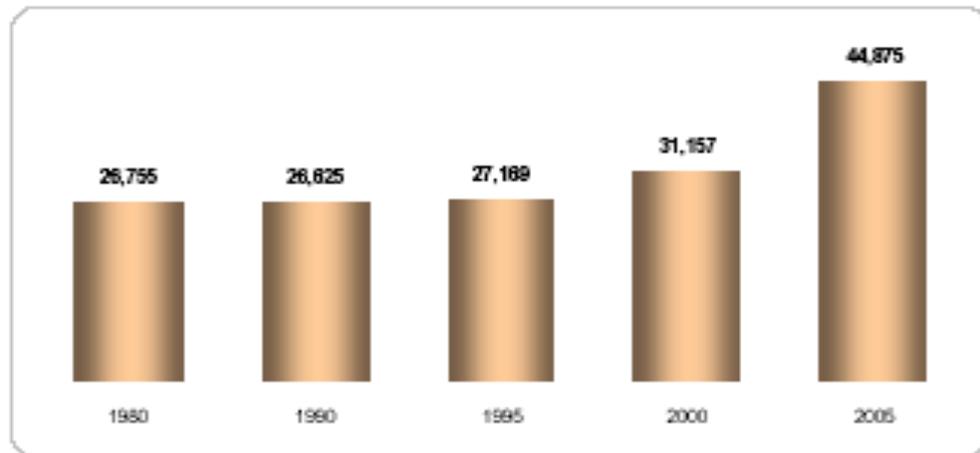
En las últimas décadas el progreso económico de Puerto Peñasco ha dependido del dinamismo de las inversiones ligadas al aprovechamiento de la belleza natural de sus playas y demás atributos naturales que lo han convertido en punto de reunión para vacacionistas de origen nacional y extranjero.

### **3.2 El florecimiento turístico: los datos**

El súbito desarrollo turístico de Puerto Peñasco queda registrado en un conjunto de indicadores socioeconómicos. De acuerdo al Censo General de población y vivienda de 1980 (INEGI) la población ascendió a 26 mil 755 habitantes. En el Censo de 1990 se registraron 26,625, es decir, en esa década se produjo un descenso demográfico (-0.05 por ciento). Sin embargo, desde 1995 se advierte un rápido crecimiento económico sustentado en el desarrollo de Peñasco como destino turístico. Con base en ese dinamismo el número de habitantes del puerto se eleva a 27,169 en 1995 y a 31,157 personas en el 2000 lo que significa que la población creció a una tasa de 2.8 por ciento en promedio anual durante esa década. Como se dijo es en esos años cuando empiezan a anunciarse interesantes proyectos de inversión destacando la construcción del Hotel Plaza las Glorias en 1994.

Grafica 3.

**Crecimiento Poblacional de Puerto Peñasco, Población 1980-2005**



Fuente: INEGI

En el último Censo de Población y Vivienda INEGI (2005) Puerto Peñasco registra una población de 44,875 habitantes, lo que significa que entre 2000 y 2005 la población de la comunidad creció a un ritmo de 7.6 por ciento en promedio anual cifra muy por encima de la tendencia histórica y sensiblemente superior a la tasa de crecimiento alcanzada por el estado en este mismo período (1.4 por ciento).

No es difícil imaginar que el crecimiento demográfico está estrechamente asociado al acelerado dinamismo económico que experimentaba en ese tiempo Puerto Peñasco especialmente en el turismo y en otras actividades complementarias como son el comercio y los servicios. A finales de los 90's, dichas actividades explicaban cerca de 85 por ciento de las unidades económicas y 70 por ciento de la población ocupada (INEGI, 1999). Estas condiciones se mantienen considerando que en el 2005 Puerto Peñasco generó el 38 por ciento de la derrama turística en el estado.

Pese a que la industria manufacturera y particularmente la pesca siguen operando es indudable que la columna vertebral de la economía de Peñasco descansa en el turismo mismo que ha experimentado un notable florecimiento con la edificación de numerosos condominios y hoteles y consecuentemente la prosperidad que se nota en el sector de la construcción y en las actividades ligadas al desarrollo de la industria turística.

La evolución de la construcción resulta un dato ilustrativo pues es el sector de mayor crecimiento: en 1999 concentraba tan solo al 1.86 por ciento de la población ocupada, mientras que en el 2003 se elevó a 4.5 por ciento.

Como es de suponerse esta variación se debe sustancialmente a las considerables inversiones en el sector residencial turístico donde destacan los proyectos habitacionales como: Sandy Beach Resorts, Costa Diamante, Sonora Sea, Bella Sirena, Las Palmas, entre otros proyectos, mismos que se encaminan a la consolidación de este puerto como zona turística internacional.

Tabla 3.

**Cambio en la estructura económica en Puerto Peñasco, 1998-2003**

Sector Económico	1998		2003	
	Población ocupada	Unidades Económicas	Población ocupada	Unidades Económicas
Pesca	15.26	4.36	13.25	4.29
Manufactura	11.95	9.54	8.91	9.99
Electricidad y agua	0.39	0.00	0.42	0.00
Construcción	1.86	0.00	4.49	0.59
Comercio	31.88	45.01	31.16	47.33
Transporte y comunicaciones	1.45	0.94	1.39	0.82
Servicios	37.20	40.15	40.95	37.33
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Comercio y servicios</b>	<b>69.09</b>	<b>85.16</b>	<b>72.11</b>	<b>84.66</b>

Fuente: Comisión de Fomento al Turismo, Gob. Del Estado de Sonora

La afluencia turística ha crecido sistemáticamente: desde 1998 el crecimiento anual de visitantes se incrementó a una tasa del 8.7 por ciento en promedio anual.

La proporción de visitantes según su procedencia ha permanecido en el rango del 20 por ciento nacional y 80 por ciento extranjero; de estos el 95 por ciento son del Estado de Arizona.

En el 2006 visitaron Puerto Peñasco poco más de 2 millones 170 mil personas (alrededor de un tercio del total registrado en Sonora); la derrama económica representó el 38 por ciento del estatal, que ascendió a 16 mil 800 millones de pesos. Esta contribución la realiza el Puerto Peñasco contando con tan sólo el 10 por ciento del hospedaje, 21 por ciento de las habitaciones y el 11 por ciento de los restaurantes, centros nocturnos y bares del Estado.

Tabla 4.

**Afluencia turística por procedencia a Puerto Peñasco**

<b>Año</b>	<b>Total (Turistas)</b>	<b>Nacionales (%)</b>	<b>Extranjeros (%)</b>
<b>1998</b>	1,116,792	nd	Nd
<b>1999</b>	1,364,699	nd	Nd
<b>2000</b>	1,520,464	19.8	80.2
<b>2001</b>	1,685,609	20.5	79.5
<b>2002</b>	1,683,518	20.3	79.7
<b>2003</b>	1,692,586	19.6	80.4
<b>2004</b>	1,729,596	20.4	79.6
<b>2005</b>	1,891,020	20.0	80.0
<b>2006</b>	2,170,890	19.3	80.7

Fuente: Comisión de Fomento al Turismo, Gob. Del Estado de Sonora

En relación al crecimiento de la oferta turística, de 1997 al 2006 se han construido 15 nuevos centros de hospedaje (la mitad de ellos se desarrollaron entre 1998 y 1999), lo que representa una ampliación de la oferta habitacional de casi 300 por ciento. Los establecimientos de alimentos y bebidas prácticamente se duplicaron: de 55 restaurantes, bares y centros nocturnos certificados en 1997, actualmente se cuenta con 99.

Tabla 5.

**Oferta turística del Estado de Sonora y Puerto Peñasco, 2006 (Participación porcentual)**

Oferta turística	Sonora	%	Puerto Peñasco	%
Establecimientos de hospedaje	363	100	37	10.2
Habitaciones	14,472	100	3,130	21.6
Agencias de viaje	72	100	2	2.8
Arrendadoras de autos	43	100	6	14.0
Campos de golf	5	100	3	60.0
Restaurantes, centros nocturnos y bares	871	100	99	11.4

Fuente: INEGI, Anuario Estadístico del Estado de Sonora, 2006.

De acuerdo a datos oficiales (INEGI-Gobierno del Estado de Sonora), recientemente la ocupación hotelera en Puerto Peñasco alcanzó sus niveles históricos, año 2000, ubicándose durante 2006 en un promedio de 53 por ciento de ocupación, dato relevante si se toma en cuenta el sensible crecimiento de la oferta de habitaciones.

Tabla 6.

**Promedio de ocupación hotelera en Puerto Peñasco, 1997-2006**

Año	Porcentaje
1997	n.d
1998	50.7
1999	51.5
2000	57.8
2001	37.6
2002	41.1
2003	38.9
2004	42.2
2005	45.1
2006	53.0

Fuente: INEGI

**3.3 La inversión en el sector turismo: proyectos de desarrollo turístico e inmobiliario**

En 1994 inicia la construcción de uno de los desarrollos turísticos de mayor relevancia en la historia de Puerto Peñasco, considerado así por el monto de la inversión y sobre todo, porque se convirtió en el factor detonante del futuro desarrollo turístico local. El *Grupo Situr* inicia con la construcción de un complejo residencial que incluye condominios y villas, tiempos compartidos, la construcción de una plaza comercial, una marina y el famoso *Hotel Plaza las Glorias*. Estos primeros condominios y villas residenciales fueron adquiridos casi exclusivamente por estadounidenses provenientes de Arizona a un precio que oscilaban entre 100 y 300 mil dólares.

Otro de los proyectos importantes promovido por el mismo corporativo es *Sandy Beach* localizado en Marina Peñasco, que surge como un proyecto *join venture* con un inversionista privado. La construcción de este desarrollo turístico fue frenada por la devaluación de 1995 y la crisis del *Grupo Situr* lo obligó a desligarse del proyecto. No obstante, años después fue recuperado el proyecto seccionando varias áreas y vendiéndolas a particulares

En 1999 surge el proyecto *La Princesa de Peñasco*, como la primera serie de condominios en *Sandy Beach*, con precios promedios de 120 mil dólares. Posteriormente, en el 2000 se inaugura *Sonoran Spa* cuyos condominios se cotizaron en 150 mil dólares. Al mismo tiempo que recobraba impulso *Sandy Beach* surgen *Las Palmas* y *Bella Sirena* que consisten en villas y condominios de más de 700 mil dólares. En el 2002, *Sonoran Sea* abre sus puertas y casi al primer día coloca el 25 por ciento de sus 200 condominios cotizados entre 200 y 300 mil dólares. Casi simultáneamente se inauguran los desarrollos de *Sonoran Sun*, *Sonoran Sky* y *Puerta Privada* con condominios de lujo comercializados en 450 mil dólares.

En enero del 2003 el Grupo Mayan Resort, inaugura *Mayan Palace* Puerto Peñasco que a juicio de los inversionistas, en poco tiempo será uno de los desarrollos turísticos más importantes del noreste de México.

*Sandy Beach* lanza, el 2005 el proyecto de construcción de condominios *Esmeralda*, con construcciones de lujo a precios que ascendía a 500 mil dólares. De igual forma inició un proyecto *join venture* con Grupo Questro para continuar *Sandy Beach* y construir cerca de 900 nuevos condominios, un hotel y un nuevo campo de golf. De 1998 a 2007 *Sandy Beach Resorts* ha edificado alrededor de 1,500 unidades habitacionales posicionándolo como uno de los desarrolladores más importantes de la región en particular por que se han convertido en los detonadores del “boom” inmobiliario de Peñasco.

Tabla 7.

**Principales desarrollos inmobiliarios en Puerto Peñasco**

DESARROLLO	DESARROLLADOR	SUPERFICIE (Has.)	FECHA DEL CONVENIO	CANTIDAD DE UNIDADES DEL DESARROLLO
Princesa de Peñasco	Rocky Point Sun and Sea Resort, S.A. de C.V.	3-43-00	Agosto 30, 1999	5 Edificios con un total de 220 unidades condominiales y 1 comercial
Las Palmas	Villas Bonita de Peñasco S de R. L. de C.V.	3-55-18	Octubre 23, 2001	152 condominios en 4 edificios, 20 Villas.
Sonoran Spa	Nuevo Peñasco Resort S.A. de C.V.	2-93-06	Junio 9, 2001	3 Edificios con 74, 61 y 74 unidades condominiales, Total 209 unidades
La Bella Sirena	Pelican Partners International, S. de R.L. de C.V.	6-02-00	Diciembre 5, 2002	20 viviendas unifamiliares, 164 viviendas plurifamiliares en 5 torres condominiales, 73 storages y un centro comercial en construcción
Sonoran Sea Resort	Sonora Spa Resort, S. A. de C. V.	3-25-00	Noviembre 25, 2002	Dos edificios de 10 niveles cada uno con un total de 208 condominios.
Sonoran Sun Resort	Desarrolladora Constructiva del Norte de la Republica, S.A. de C.V.	3-56-00.93	Julio 20, 2004	228 Condominios en 2 torres condominiales
Puerta Privada	Quinta San Carlos S.A de C.V.	20,187.71 m <sup>2</sup> .	Marzo 10, 2005	192 Unidades

Fuente: Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, Dirección General de Planeación Territorial.

El acelerado crecimiento de Puerto Peñasco no sólo es perceptible a través del análisis de cifras o indicadores económicos sino que puede observarse fácilmente en la transformación de su paisaje.

Es evidente que en pocos años se constituyó en una importante zona turística, con pintorescas edificaciones que contrastan con las antiguas playas de hace 10 años



[www.imagenesdepuertopeñasco.com](http://www.imagenesdepuertopeñasco.com)



[www.imagenesdepuertopeñasco.com](http://www.imagenesdepuertopeñasco.com)

En cuanto a infraestructura de la región, uno de los proyectos más ambiciosos es la construcción de la carretera costera, cuyo tramo Golfo de Santa Clara-Puerto Peñasco ya tiene un importante grado de avance. El propósito es conectar los puertos de Santa Clara (San Luis Río Colorado) y Guaymas, de forma tal que comunicando todo el litoral del Golfo de California se promueva el

turismo, nacional y estadounidense, y se impulse el desarrollo de toda el área. De esta forma, los habitantes de Arizona y California tendrán nuevos incentivos para invertir o visitar la zona.

Cifras del gobierno del Estado de Sonora estiman que la inversión entre el 2006 y 2007 para el desarrollo de Puerto Peñasco ascendió a poco mas de 3 mil 950 millones de pesos en infraestructura carretera, aeroportuaria, desarrollos turísticos, de salud, entre otros; el 50 por ciento aproximadamente del recurso fue aportado por la federación y el Estado; el resto por la iniciativa privada.

Asimismo, de acuerdo a datos del 4to. Informe de Gobierno de Eduardo Bours (2003-2009), algunas aerolíneas nacionales (entre ellas Aeroméxico) iniciaron operaciones con destino a Puerto Peñasco ofreciendo por algunos meses los vuelos Hermosillo-Puerto Peñasco, Puerto Peñasco -Los Ángeles y Hermosillo- Puerto Peñasco-Las Vegas, 3 días por semana.

Por otra parte el vertiginoso desarrollo de Puerto Peñasco como destino turístico, se explica debido al boom inmobiliario experimentado en Estados Unidos después del año 2002. Pero la devastadora crisis que actualmente registra está afectando brutalmente el negocio turístico no sólo en Puerto Peñasco sino al conjunto de nuevos polos de desarrollo derivados del acelerado crecimiento de ese sector en Estados Unidos.

### **3.4 El sector turístico inmobiliario de Puerto Peñasco y el mercado estadounidense de *segundas residencias***

El súbito desarrollo inmobiliario de San Carlos-Nuevo Guaymas y particularmente de Puerto Peñasco en Sonora y de la mayoría de los nuevos polos turísticos de México se dio al amparo de la demanda de las llamadas “*segundas residencias*” por parte de estadounidenses. En el caso de Sonora de residentes de Arizona; asimismo con la inversión en desarrollo de mejores vías de transporte y comunicación.

Puerto Peñasco es considerado un caso de éxito por su rápido crecimiento y dinamismo económico, ya que en menos de 10 años ha logrado captar el creciente mercado de jubilados estadounidenses, que se calcula entre 2 y 3 mil retirados que llegan cada año a México con inversiones promedio de 300 mil dólares por residencia (CONCANACO, 2007).

El hecho de que Puerto Peñasco este fuertemente orientado hacia el mercado estadounidense señala su dependencia con la dinámica económica de Estados Unidos. En ese sentido, es evidente la fuerte relación entre el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Puerto Peñasco y el periodo de auge económico sustentado en el *boom inmobiliario* registrado en Estados Unidos durante 2001-2006. Este *boom inmobiliario* se originó en la flexibilización crediticia especialmente de los créditos hipotecarios que explica el surgimiento de una demanda por el mercado de segundas residencias, muchas de ellas adquiridas en zonas turísticas de México. El Padrón Nacional de Proyectos de Inversión Privada (SECTUR) señala, que el auge inmobiliario del sector turístico comienza a manifestarse desde el año 2002 con un crecimiento del 12 por ciento y un crecimiento promedio anual del 20 por ciento hacia 2006, dato que respalda la reciprocidad del sector turístico y la economía estadounidense.

### **3.5 Mercado en crecimiento**

El caso de éxito lo constituye Puerto Peñasco, en Sonora, un poblado en medio del desierto donde hace siete años no había más que arena, y hoy posee 18 desarrollos, y existen proyectos para 45 más, de los cuales, 25 se firmaron en 2006.

“Cerca, seguro y divertido”, es el lema que utiliza Almer Elzink, director de Mercadotecnia y Comercialización, para promover el complejo inmobiliario de Sandy Beach Resorts en Puerto Peñasco.

Señaló que en Sandy Beach el desarrollo más atractivo para los baby boomers es Esmeralda, donde los departamentos tienen un valor de medio millón de dólares.

Según CONCANACO, durante los próximos 15 años se retirarán diez mil personas al día en Estados Unidos y Canadá. Sin embargo, la participación de los baby boomers en Sandy Beach se mantendrá en 30 por ciento, pues las inversiones de las familias y los empresarios también aumentarán.

En año 2006 este desarrollo registró ventas por 90 millones de dólares y en 2007 obtuvo ingresos por 38 millones de dólares.

Arizona y Nevada son los principales Estados donde Almer Elzink promociona a Puerto Peñasco. “Allá le dicen Tucson Beach, es como South Arizona, se puede pagar con dólares”<sup>11</sup>, destacó Almer Elzink.

*“Los americanos quieren tener sus instalaciones como en casa pero les gusta la cultura mexicana”.*

El perfil del comprador con 100 mil dólares anuales de percepción económica genera competitividad en el destino, como lo afirmaba Salido Pavlovich, secretario de turismo de Sonora.

Sin embargo, se esperaba que Peñasco viviera su cúspide cuando en 2008 llegaran vuelos comerciales y para 2025 las cinco mil 500 unidades residenciales de 2007 se convertirán en 40 mil.

---

<sup>11</sup>SKY <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=325103&page=15>. 06 de junio del 2010.

“Esto es bueno porque dos productos similares y tan juntos no son atractivos, sin embargo, las inversiones en la zona tendrán un crecimiento anual de 130 millones de dólares”<sup>12</sup>.

Sin embargo “Mazatlán y Puerto Peñasco van a desplazar en el segmento de los retirados al resto de los destinos turísticos nacionales”<sup>13</sup>, aseguraba Walfre Ibarra.

Por su parte, firmas como Fadesa, con proyectos en Litibú, San Miguel Allende y Loreto, por cuatro mil 650 millones de dólares aproximadamente, visualizan gran potencial en México y eligieron este país porque “representa la gran apuesta para entrar con el pie derecho al mercado de América Latina”.

Mientras tanto, Walfre Ibarra coloca el acento en los baby boomers canadienses. “En los próximos 12 años se va a retirar el 30 por ciento de la población de Canadá”<sup>14</sup>, dijo.

Ricardo Montaudon, presidente y director ejecutivo de RCI, Global Vacation Network Latinoamérica y el Caribe, detalla que 20 por ciento del mercado de los baby boomers es de alto poder adquisitivo. A esto se suman los generation next, jóvenes que, contrario a sus padres, no están dispuestos a ahorrar para disfrutar el dinero durante su retiro, sino que desean vacacionar ahora con ingresos de entre 280 y 300 millones de dólares al año.

---

<sup>12</sup> SOFTEC, “Tendencias de la Industria Inmobiliaria Turística”, 6 mayo del 2006, Diapositiva 19.

<sup>13</sup> Ibidem: diapositiva 17

<sup>14</sup> Ibidem: diapositiva 22

### 3.6 Análisis y principios del valor

El concepto de valor puede considerarse como la relación entre un bien deseado y un sujeto con posibilidad de adquirirlo, y es el dinero que el comprador está dispuesto a pagar por un objeto ó cosa bajo condiciones normales, sin presiones y en un tiempo razonable de exposición.

El proceso valuatorio está basado en la conducta económica que se presenta en el país.

Los principios asociados con la productividad de los bienes son:

- Productividad
- Contribución
- Incremento y decremento del rendimiento
- Equilibrio y estabilidad
- División económica

➤ Productividad.

El valor de la tierra está basado en los excedentes de productividad que presenta, el obtener ingresos atribuidos a la tierra, después de haber pagado los costos del trabajo, el capital y la coordinación.

➤ Contribución.

Aumento ó disminución del valor ó los ingresos de un inmueble específico por la presencia ó ausencia de algún factor adicional en la producción.

- Incremento y decremento del rendimiento.

El valor de un bien raíz y su rendimiento puede ser generalmente incrementado por adición a uno ó más de los agentes de producción pero sólo hasta el punto de balance de los agentes.

- Equilibrio y estabilidad.

Todos los agentes de la producción deben ser usados en la proporción correcta para maximizar el total de los ingresos.

- División económica.

Se presenta cuando un inmueble puede ser subdividido como resultado de un interés, por lo general económico, lo que incrementa su valor. Y se subdividen por:

Físico, división según tipo de posesión, por derechos de uso, por derechos de los propietarios, garantías y obligaciones de socios.

Los principales conceptos que son utilizados en el campo económico y valuatorio son los siguientes:

- Valor. Cantidad de dinero que está dispuesto a pagar un comprador en condiciones propicias por un bien.
- Costo. Son los gastos necesarios para reproducir un inmueble con características de uso similar al que se valúa
- Precio. Es el antecedente histórico de cuanto se pagó por un inmueble similar al valuado, el valor de los bienes lo determina el equilibrio entre la oferta y demanda, en una economía de mercado los valores reflejan el equilibrio entre la oferta y la demanda.

### 3.7 La especulación inmobiliaria en Puerto Peñasco

La especulación se encarga de describir la operación consistente en efectuar las transacciones financieras y las comerciales. Trabaja en el mundo de compra y venta de bienes sin importar a la categoría que pertenezca, ya sea de títulos, de consumo, de valores, de primeras materias, de divisas, entre otras.

Para dar inicio a la especulación los precios de los bienes tienen que presentar variaciones en el espacio y en el tiempo que deben de ser superiores al costo de las operaciones especulativas. Se puede trabajar con la especulación sobre cualquier objeto que se va a comercializar y que se vende a un precio superior del costo de inicio.

Teniendo en cuenta los bienes inmobiliarios las parcelas de suelo poseen características específicas, ya que los suelos no pueden ser trasladados, tienen una localización fija por lo que el propietario se convierte como privilegiado monopolista, estas características se pueden diferenciar de otros tipos de mercancías que son producidas en serie. Existen otras ventajas que posee el suelo sobre otros bienes como es que al ser casi permanente posee la oportunidad de almacenar riquezas, no requiere mantenimiento para conservar su potencial de uso y además nadie puede prescindir de un espacio para vivir y producir.

La especulación inmobiliaria es un fenómeno económico, equiparable a la especulación bursátil, consistente en la retención de tierras y/o viviendas en manos muertas durante un periodo determinado de tiempo para, cuando hayan aumentado su precio, cambiarlas por dinero, que luego se cambiara por más tierra y/o viviendas, y así sucesivamente.

Como se describe con anterioridad, la especulación inmobiliaria es equiparable a la bursátil. Esto es verdad en cuanto a que ambas son métodos de obtención de beneficios en casi ausencia de trabajo. Pero con un matiz que convendría reseñar: implica mucho menor riesgo. En la bolsa, las

acciones siempre pueden subir o bajar de precio. El precio de la vivienda es muy difícil que baje, o al menos de forma tan repentina como a veces ocurre en la bolsa.

La Especulación inmobiliaria en Puerto Peñasco fue oro molido para los inversionistas. Cuando llegaron a Puerto Peñasco en 1996 los primeros desarrollos turísticos, un lote de playa se cotizaba entre 70 y 80 mil pesos, ahora ese mismo se vende en 3 millones de pesos.

Los primeros condominios que se vendían en los 90s no pasaban de 7 mil pesos el metro cuadrado, ahora hablamos de hasta 40 mil pesos, en el periodo de 2002 a 2007, en 7 años el valor se disparo desproporcionalmente.

Según los desarrolladores, la construcción aumentó 40%, pero la especulación ha crecido por los campos de golf, la rentabilidad libre de impuestos en Estados Unidos y la plusvalía, que en 4 años, multiplico por dos la inversión. Por eso cada mes los condominios aumentaban 8 por ciento

En Puerto Peñasco el auge inmobiliario ha beneficiado a los dueños de las tierras que se venden a un alto costo, a los desarrolladores inmobiliarios que venden condominios obteniendo elevadas ganancias y a los turistas, en su mayoría norteamericanos, que disfrutaban de estos desarrollos.

En materia de vivienda, la especulación de los terrenos inhibe la construcción de casas para el segmento de interés social, porque no resulta costeable.

## CAPITULO IV

### CASO DE ESTUDIO ZONA HOTELERA PUERTO PEÑASCO, SONORA

#### 4.1 Diagnóstico y Análisis de la demanda en el Estado de Sonora

En la siguiente tabla se observa la distribución de la población de acuerdo al nivel socioeconómico del Estado y al tipo de vivienda que en relación con su ingreso tienen la capacidad de adquirir. El segmento con mayor concentración es el que percibe menos de 2 salarios mínimos diarios (46%), mientras que el que percibe por encima de los 10 salarios mínimos diarios, comprende un porcentaje del 4% a nivel nacional.

Tabla 8

S.M.D	Rango de Ingreso Mensual	Distribución %	Nivel Socioeconomico	Tipo de Vivienda
Mayor a 10	Mayor a \$14,844	4%	C,C+ y A/B	Media, Residencial y Residencial Plus
De 5 a 10	De \$7,422 a \$14,844	10%	D+ y C	Social, Interés Medio y Media
De 2 a 5	De \$2,969 a \$7,422	40%	D y D+	Economía, Social e Interés Medio
Mneos de 2	Menos de \$2,969	46%	E	Economía
<b>Total</b>		<b>100%</b>		

Fuente: INEGI : Censo de Población 2000. CONAPO

#### 4.1.1 Análisis de la demanda de vivienda

La demanda de vivienda denota la creciente necesidad en el Estado la cual equivale al 2.6% del total requerido en el país (731,584 viviendas anuales a nivel nacional).

Tabla 9.

#### Análisis de la demanda de vivienda

Municipio	Número de Habitantes	Tasa anual de crecimiento	Demanda Anual de Vivienda
	2006	2000-2010	
Hermosillo	702,910	2.1%	2,437
Cajeme (Cd. Obregón)	382,494	0.9%	322
Nogales	198,847	3.3%	8,202
San Luis Río Colorado	180,152	3.30%	322
Narojoa	154,369	1.3%	964
Guaymas	140,568	1.0%	2,148
Huatabampo	83,744	1.3%	27
Puerto Peñasco	38,416	3.1%	1,572
Resto Municipios	643,206	1.8%	3,538
<b>TOTAL ESTATAL</b>	2,524,706	1.9%	19,532
<b>NACIONAL</b>	106,451,679	1.4%	731,584

Fuente: INEGI : Censo de Población 2000. CONAPO :

Proyecciones de Población 2000-2010. CONAFOVI : Necesidades de Vivienda 2000 - 2010

#### 4.1.2 Necesidades de Vivienda en el Estado de Sonora

##### a) Demanda efectiva por tipo de vivienda

La conjunción de la distribución de hogares según ingreso y las necesidades anuales de vivienda señaladas anteriormente, permite determinar la segmentación de la demanda según ingreso por hogar.

Tabla 10.

**Demanda Anual de Vivienda según Ingreso por Hogar**

Municipio	Demanda anual de vivienda según ingresos por hogar				Totales
	< 2 vsm	<5 vsm	<12 vsm	>12 vsm	
Hermosillo	655	596	882	317	2,449
Nogales	2,183	2,011	2,986	1,022	8,202
Guaymas	753	538	661	197	2,148
<b>Puerto Peñasco</b>	<b>506</b>	<b>387</b>	<b>510</b>	<b>1200</b>	<b>2,603</b>
Navjoa	424	244	241	62	970
Cajeme (Cd.Obregon)	118	80	94	30	322
San Luis Río Colorado)	103	73	96	48	321
Huatabampo	15	7	5	1	27
Resto de Municipios	1,460	901	936	240	3,538
TOTAL ESTATAL	6,217	4,836	6,410	2,076	19,540
NACIONAL	309,672	179,770	178,848	63,295	731,584
TIPO DE VIVIENDA	Económica	Economica, Social e Interés Medio	Social, Interés Medio y Media	Media, Residencial y Residencial Plus	

Fuente: INEGI : Censo de Población 2000. CONAPO

Finalmente, sin tomar en cuenta la demanda de vivienda de hogares con ingresos menores a 2 VSM (esta es atendida a través de apoyos gubernamentales) y asociando los demás niveles de ingreso a tipo de vivienda, se tiene una demanda efectiva de 19,540 viviendas por año en el Estado de Sonora.

La tabla presentada muestra la demanda de vivienda nueva según datos de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). Sin embargo debe tomarse en cuenta el rezago habitacional que existe en el País, el cual al año 2000 según la CONAFOVI era de 1,810,930 viviendas. De este total, el Estado de Sonora presenta un rezago de 40,433 viviendas nuevas equivalente al 2% del total nacional (viviendas nuevas al año 2000).

Se entiende por rezago habitacional al número de viviendas que por sus características de ocupación (hacinamiento) y componentes materiales en la edificación (deterioro), no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes.

Así mismo se aprecia la demanda que se presenta en el municipio de Puerto Peñasco en el tipo de vivienda media, residencial y residencial plus, la cual está sujeta en su mayoría al mercado extranjero de segundas residencias y al interés por extranjeros, de adquirir un inmueble en una zona de playa y con los servicios que se requieren así como la comodidad y los beneficios que otorga su capital.

#### **b) Características de la vivienda**

Las características básicas de la oferta de vivienda como son: el precio de venta y la superficie construida, se obtuvieron a partir del análisis de la oferta difundida en el Boletín de Vivienda que emite CONAFOVI a través del portal [www.micasa.gob](http://www.micasa.gob) al mes de febrero de 2006 y del boletín de vivienda DIME a diciembre de 2005 y fue así como se determinaron los valores promedio mostrados en la siguiente tabla.

Tabla 9.

**Características Promedio por Segmento de Valor y Municipio en Sonora**

Municipio	Segmento según valor de vivienda	Valores Promedio		
		Precio Venta (miles)	Sup. Construida (m <sup>2</sup> )	Precio por m <sup>2</sup>
HERMOSILLO	< \$210 mil	\$168	38	\$4,445
	\$210 - \$300 mil	\$240	51	\$4,750
	\$300 - \$500 mil	\$383	65	\$5,887
	\$500 - \$ 1 millón	\$736	123	\$5,985
	> \$ 1 millón	\$1,532	225	\$6,802
NOGALES	<\$210 mil	\$200	49	\$4,058
	\$210 - \$300 mil	\$233	54	\$4,326
	\$300 - \$500 mil	\$373	74	\$5,069
	\$500 - \$ 1 millón	\$710	107	\$6,606
GUAYMAS	< \$210 mil	\$173	39	\$4,477
	\$210 - \$300 mil	\$222	46	\$4,806
	\$300 - \$500 mil	\$371	78	\$4,769
SAN LUIS RIO COLORADO	\$210 - \$300 mil	\$273	50	\$5,456
	\$300 - \$500 mil	\$317	62	\$5,113
PUERTO PEÑASCO	\$500 - \$ 1 millón	\$887	69	\$12,824
	> \$ 1 millón	\$3,689	245	\$15,074
CAJEME (CD. OBREGÓN)	< \$210 mil	\$177	41	\$4,318

Fuente: INEGI : Censo de Población 2000. CONAPO

Como apreciamos en la tabla No.9 la demanda que presenta el municipio de Puerto Peñasco, es basada en la vivienda de tipo medio alto y residencial que van desde los 500,000 pesos pasando por el 1,000,000 de pesos y con un tope al 2006 de hasta 4,200,000 pesos para la vivienda ubicada en la zona hotelera de Peñasco, mismo que es presente caso de estudio a analizar.

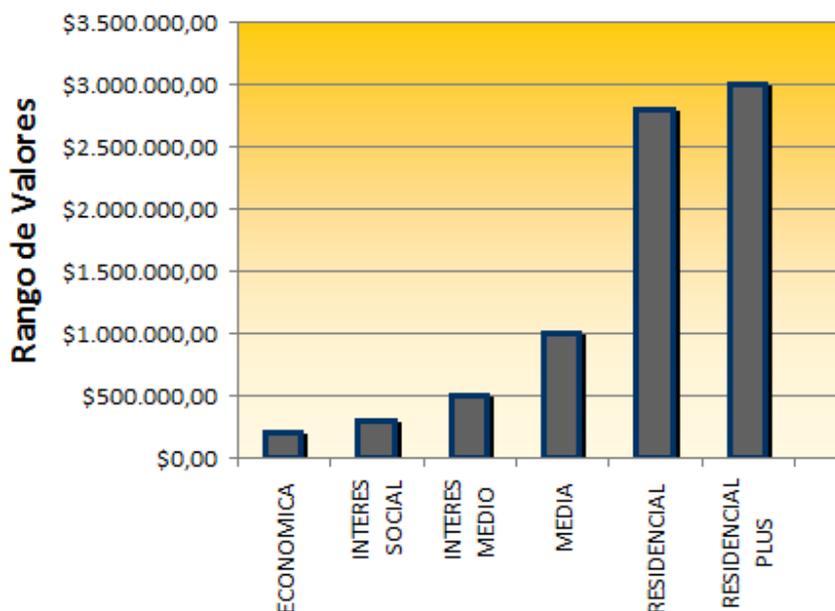


en los rangos de clasificación, como vivienda de tipo residencial y residencial plus, misma que suele ser la más representativa en la zona de análisis, ya que al día de hoy es la que cuenta con la mayor inversión y representa el gran negocio por los desarrolladores en la zona.

En los años analizados se convirtió en el gran negocio para los inversionistas, los cuales vieron aumentadas sus ganancias hasta 3 veces el valor en el cual ellos adquirieron la vivienda.

Grafica 4.

#### Clasificación de la vivienda por tipo



Fuente: Elaboración propia

Las viviendas analizadas en la zona de estudio se clasifican de acuerdo a gráficas mostradas con anterioridad y categorías utilizadas por la empresa SOFTEC, estos rangos como indicadores generales de mercado no siguen los criterios de valor de alguna institución en particular.

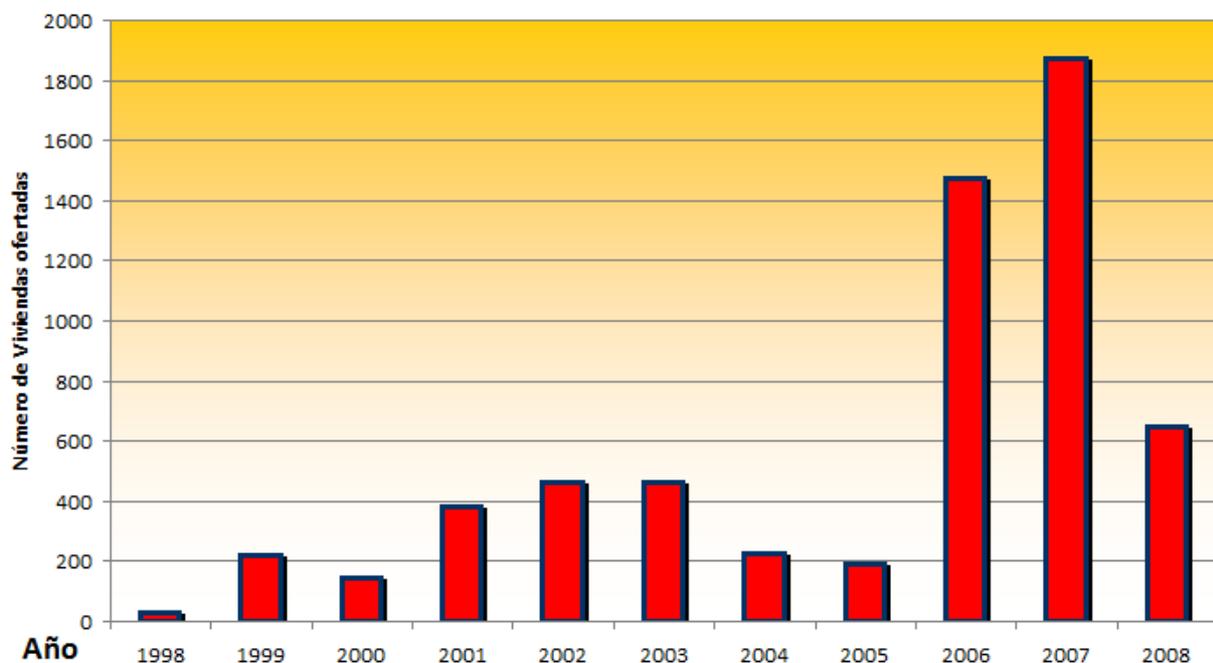
La fuerte expansión que experimentó el estrato de compradores de altos ingresos estuvo explicada por la demanda de vivienda residencial y residencial plus, sobre todo por parte de

consumidores estadounidenses que están llegando a la edad de retiro y han vuelto sus ojos hacia nuestro país para adquirir una segunda residencia.

Este tipo de compradores se supone que tienen algún tipo de riqueza neta que les permite adquirir activos con poco o nulo crédito, o en su defecto que disponen de la solvencia necesaria para cubrirlo. La demanda de desarrollos de vivienda para los años 2006 y 2007 en el área analizada era muy alta.

Grafica 5.

### Oferta inmobiliaria en zona Hotelera de Puerto Peñasco 1998 - 2008



Fuente: SHF, Elaboración propia

Esta situación contribuye a que los precios de este tipo de bienes raíces fuese muy elevada. Algunos corredores inmobiliarios señalan que es común observar en muchos desarrollos de este tipo que se venden aún en proceso de construcción. La elevada demanda ha creado un atractivo diferencial por plusvalía para quienes adquieren el bien en pre-venta. Este factor alienta tanto la construcción como la compra por inversión de las viviendas de este segmento por la expectativa de la apreciación de los inmuebles y la especulación que se genera con ellos.

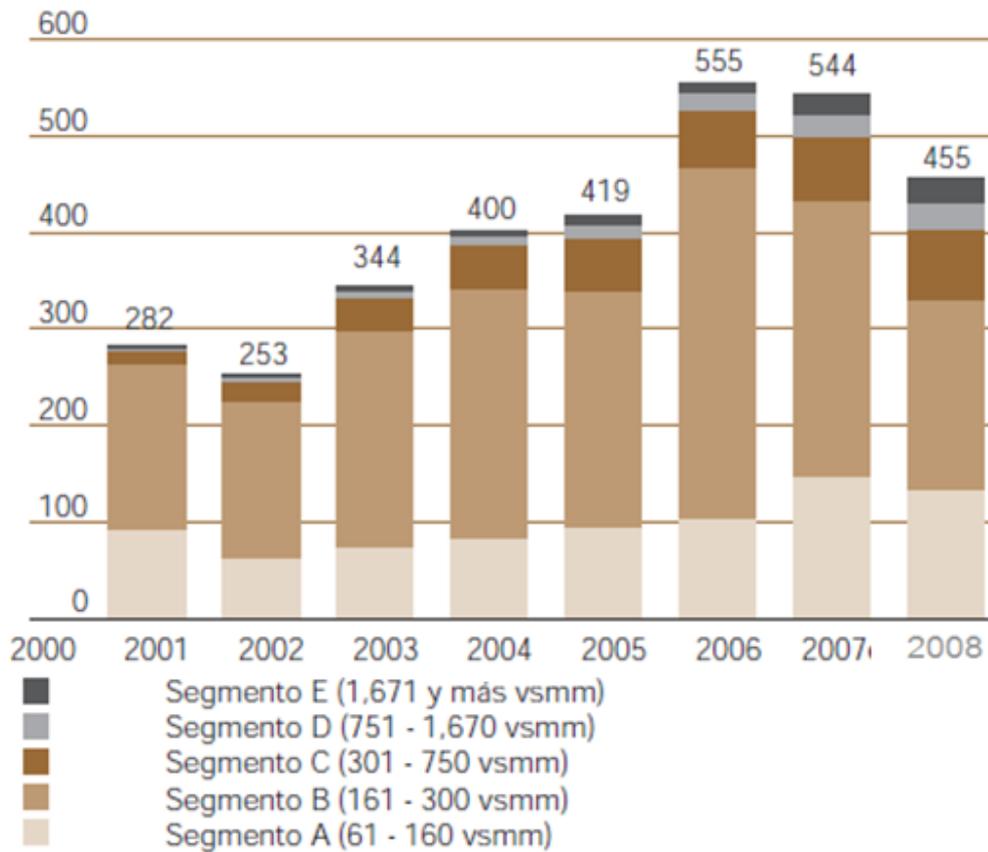
El periodo más reciente del desarrollo turístico de Puerto Peñasco está marcado por el crecimiento de las actividades inmobiliarias asociadas al turismo. El elemento más notorio de

esta dinámica, que tuvo su nivel máximo en los años 2006 y 2007, fue la promoción de inmuebles para uso como segunda residencia para extranjeros. Además de viviendas individuales o edificios, se destacaban los grandes proyectos de conjuntos residenciales integrados a instalaciones turísticas compuestas por hoteles y equipamientos de ocio. La construcción de otros equipamientos más usuales de la actividad turística, como hoteles y apartamentos turísticos, también era motivo de atención por el sector inmobiliario.

El crecimiento del turismo en la región desde la década de los 90s, y especialmente después de los años 1993 y 1994, aumentó el interés del sector inmobiliario por las oportunidades de negocio existentes en la actividad turística. En la década de 2000 este fenómeno se amplió de forma contundente. Empresas e inversionistas extranjeros se involucraron en proyectos de diferentes tamaños y características, en general orientados al mercado americano, segmento que va de 1,671 y más veces el salario mínimo.

Las ventas en los segmentos medio y alto, eran los más destacados en la zona, desde el año 2001 a 2003 se presentó una tendencia creciente de ventas de viviendas nuevas con un máximo histórico en los años 2006 y 2007 con un declive en 2008, aunque sus volúmenes siguen siendo elevados.

Grafica 6.



Los estratos de compradores de ingresos medios y altos son los que mayor dinamismo han experimentado en la zona hotelera presentándose una presión alcista en los precios sobre todo en el Segmento E, que se refiere principalmente a la demanda de vivienda turística. La fuerte expansión que experimentó el estrato de compradores de altos ingresos estuvo explicada por la demanda de vivienda residencial y residencial plus, esto en la zona de estudio.

### **4.3 Comportamiento del mercado inmobiliario en la zona hotelera de Puerto Peñasco.**

El impulso del desarrollo turístico operado en Puerto Peñasco en los últimos años, en especial en la zona analizada, es resultado de la inversión privada en grandes hoteles y condominios de

segundas residencias y las políticas públicas emprendidas por los gobiernos federal y estatal, tendientes a la promoción del destino y la creación de infraestructura turística.

Sus 110 kilómetros de litoral lo hacen poseedor de un recurso muy valioso para la explotación de la actividad pesquera y la promoción del desarrollo turístico.

Esta zona ofrecía en los años de análisis, una amplia oferta inmobiliaria donde, las viviendas de tipo medio, residencial y residencial plus iban en aumento, provocando una creciente variedad de propuestas de vivienda, y una alza en los precios jamás presentada en el lugar. El comportamiento y resultado del estudio presente nos confirma que las zonas de mayor concentración de inmuebles ofertados y vendidos, los podemos ubicar al Este en el perfil de la franja marítima la cual ha sido ocupada por las privilegiadas zonas residenciales de Las Conchas, Playa Encanto, hacia al sur, North Beach y Mayan Resort las cuales dan otra dimensión al mercado inmobiliario turístico de la región al enfocar sus servicios de clase mundial a mercados remotos.

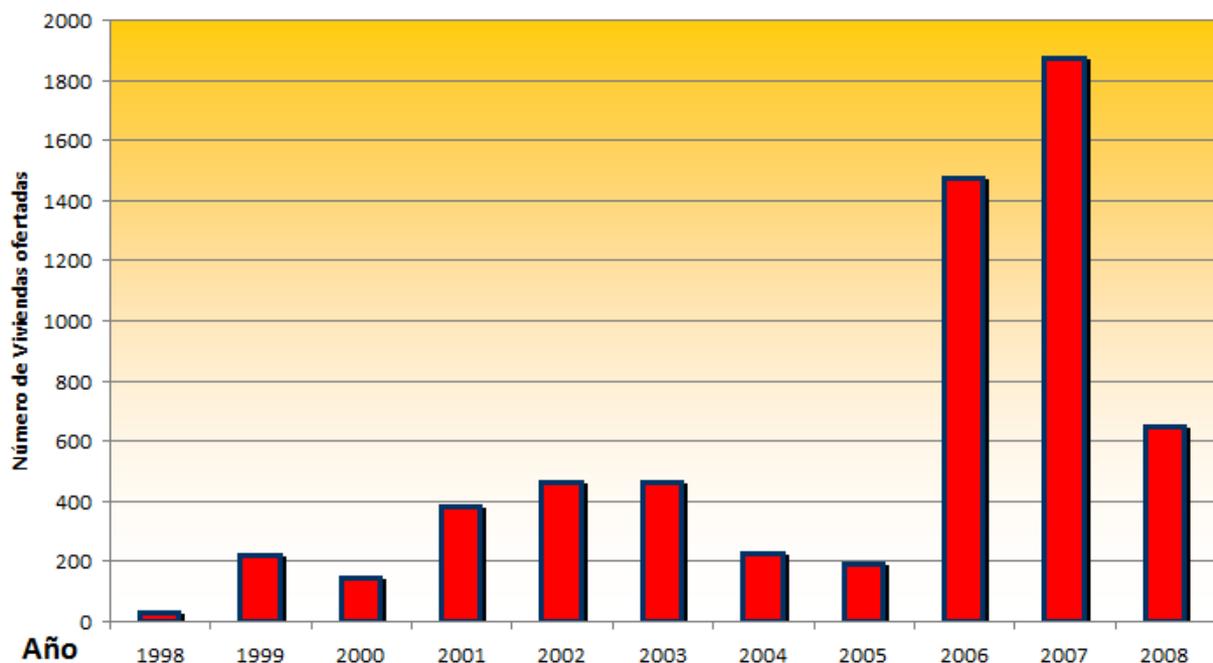
Por otra parte Sandy Beach, tiene la mayor oferta en departamentos a nivel residencial, el cual ofrece en sus conjuntos modernas construcciones verticales rodeadas de una vasta actividad comercial y de servicios.

La mayoría de las opciones de vivienda media y residencial se concentraba en estos sitios, juntos representan poco más del 55% de la oferta inmobiliaria de la ciudad.

Por el lado de la venta de casas, la zona del Sandy Beach y Las Conchas concentran la mayor oferta, además son quizás las demarcaciones que presentan el mayor contraste social, al contar con desarrollos residenciales muy exclusivos enfocadas al poder adquisitivo alto y en especial a personas provenientes del extranjero, representan el 48% de la oferta total de casas del municipio de Puerto Peñasco.

Gráfica 7.

### Oferta de vivienda en zona Hotelera Puerto Peñasco 1998-2008



Fuente: SHF, Elaboración propia

Como se aprecia en la gráfica no.7, la mayor oferta inmobiliaria se presenta en la zona hotelera, para el año 2007 presentaba el mayor número de proyectos vigentes en el mercado residencial turístico por lo cual, tuvo un incremento de 8.6% respecto del mismo periodo de tiempo de 2006.

Este incremento ocasionó que la composición del mercado en términos de proyectos, según el nivel de precios, se acentuara la participación de aquellos de más de 200 mil dólares sobre los de

menor precio, es decir, 57% de los inmuebles en venta pertenecen al segmento de mayor costo, según el análisis realizado.

El comportamiento del mercado en el año de 2008 refleja los problemas de flujo en los mercados turísticos nacionales y en Puerto Peñasco por la crisis del mercado estadounidense al caer 60% respecto al año anterior. Es un hecho, que la crisis económica es mundial y está afectando todos los ámbitos y sectores económicos, incluyendo desde luego, el sector inmobiliario.

El desempeño de ventas mensuales por proyecto también se vio impactado negativamente en los segmentos tanto de mayor como de menor precio, los cuales se vieron frenados en sus procesos de construcción y venta.

Por otra parte, el comportamiento inmobiliario en la zona reveló que el volumen de ventas mensuales presento una disminución de casi el 85% respecto del mismo periodo del año 2007. De acuerdo a la cantidad de vivienda en proceso de construcción, los proyectos han contado con una disminución menor en tamaño, calidad y cantidad de servicios o áreas comunes a los ofertados en años anteriores ya que la variación en el número de unidades totales de los proyectos vigentes es inferior a la observada en los años de auge.

#### **4.4 Evolución de precios por m<sup>2</sup> de construcción durante la fase de análisis**

Durante el periodo de investigación en la zona de análisis observamos que desde el año 2003 se presentó un aumento explosivo en el valor de la comercialización del precio por m<sup>2</sup> en la construcción que paso en promedio de \$15,000 pesos en el año 2000 a \$32,000 pesos en el año 2001.

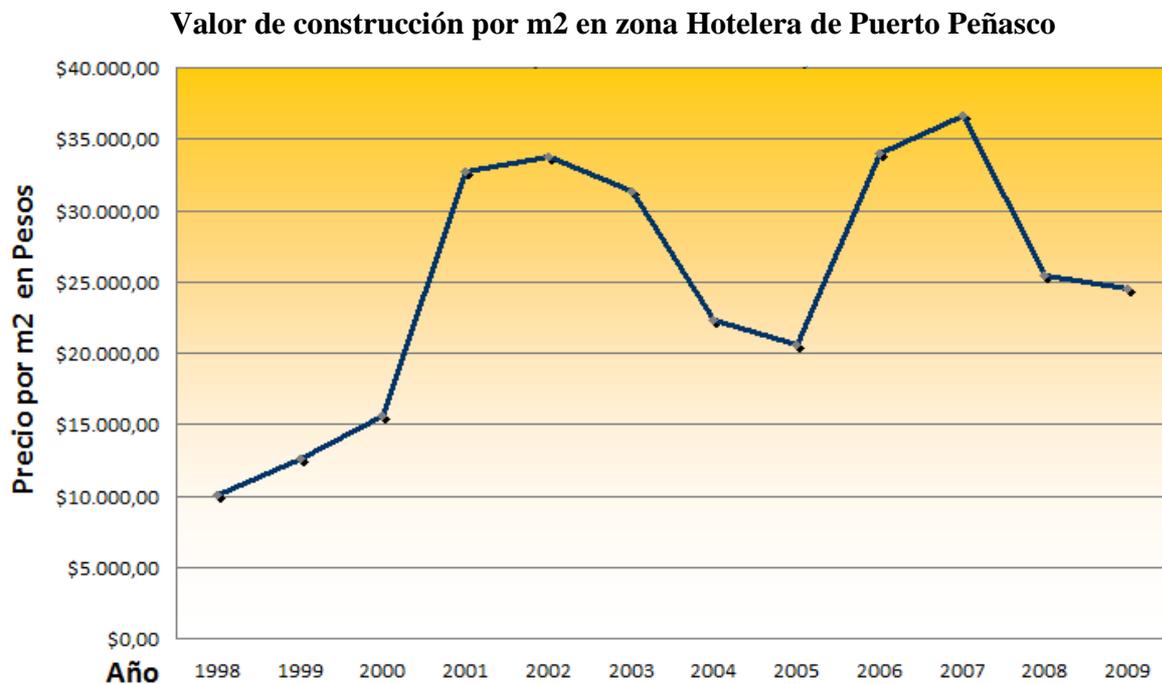
En el municipio, hasta 2003 se mantuvieron valores casi similares, hasta 2004 y 2005 años durante los cuales los precios fueron decrecientes; esto concordando con los momentos de crisis

en el país, mismos que reflejaron la parálisis que presentó el sector de la construcción en esta zona y la incertidumbre nacional en el mercado inmobiliario.

Para el año 2006 se contempla un boom inmobiliario en el lugar, el cual llevó a casi los \$35,000 pesos el m<sup>2</sup> de construcción, en la venta de inmuebles en la zona hotelera, recuperándose de la caída en 2005, la cual llegó a estar en los \$20,000 pesos.

el ascenso en el valor de construcción fue la demanda que presentó el municipio por parte de compradores extranjeros y la mediana oferta que se presentaba.

Gráfica 8



Fuente: SHF, Elaboración propia

En el año 2007 se presenta el máximo nivel histórico alcanzado por concepto de venta de inmuebles en Puerto Peñasco con respecto al precio de construcción alcanzando un nivel histórico de hasta \$36,500 pesos por m<sup>2</sup>.

Se puede apreciar que en el municipio, entre los años 2000 a 2003 y 2006 a 2007 se presentaba la mayor inversión en la construcción de nuevas edificaciones, pues en su mayoría los recursos destinados a estos desarrollos provenientes del extranjero, están dirigidos a una clase de vivienda que no es susceptible a ser adquirida por gente del mismo municipio e inclusive del país, esto conlleva a que el sitio de estudio este condicionado a un mercado proveniente de los

Estados Unidos y Canadá en particular, mismos que generaron el alza y la especulación en los precios tanto de construcción como del suelo.

En lo general la plusvalía anual de las viviendas ofertadas ha mantenido un crecimiento continuo.

Con respecto a los precios por m<sup>2</sup> de construcción del mercado de vivienda en la zona hotelera de Puerto Peñasco obtuvieron su máximo costo en el año 2007, con un precio de \$36,500.00 pesos y el mas bajo se obtuvo en el año 1998 con \$5,000.00 pesos, que es cuando inician los primeros desarrollos del tipo residencial, lo cual nos arroja un 68% de plusvalía en un lapso de 9 años.

Es muy importante tener en cuenta que en la transacción fundamental que se realiza en la compra - venta de espacio construido, se incorpora el valor del suelo, el cual ha tenido una evolución similar a la de la construcción y su análisis se presenta en el siguiente punto.

#### **4.5 Evolución de los precios de la tierra 2002 a 2007**

La inversión en bienes raíces es una acción tangible, la cual logra dar utilidades satisfactorias a mediano y largo plazo, normalmente los resultados son buenos rendimientos con el menor riesgo, la opción más tradicional es la adquisición de terrenos, dicha opción presentaba en la arena de Puerto Peñasco un gran negocio que, de casi \$1,500 pesos el metro cuadrado de

terreno de playa en el año 2000, pasó a tener un costo de hasta \$9,000 pesos en el 2007, periodo de estudio analizado.

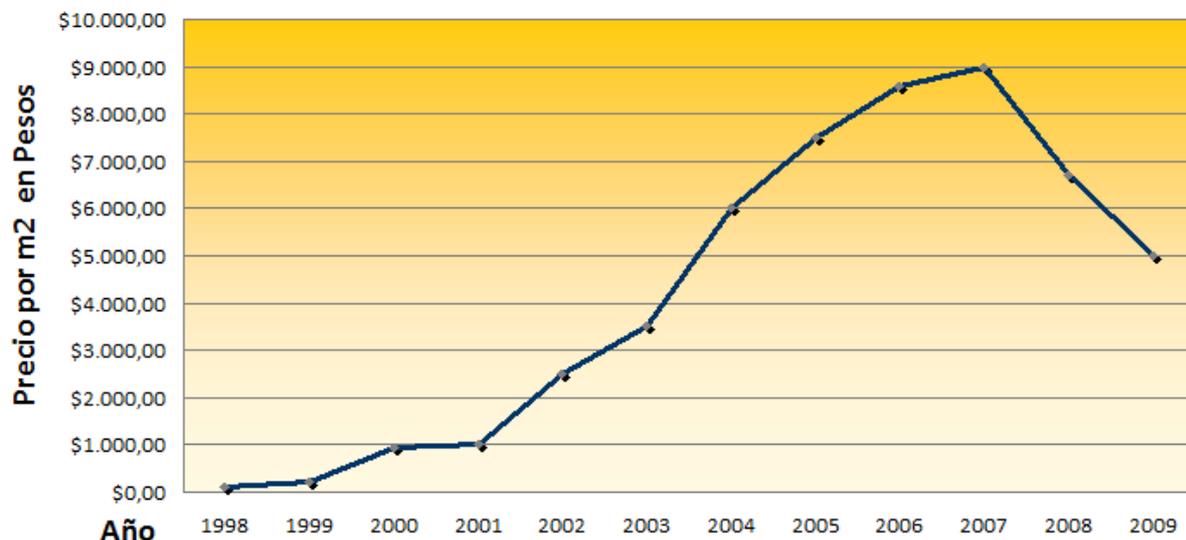
El ritmo de crecimiento de los precios respecto al año anterior, que había ido en aumento progresivamente a lo largo del periodo 1998-2001 se mantuvo casi siempre uniforme hasta 2002, año en el que se cuenta con una demanda por la tierra en la zona por parte de desarrolladores e inversionistas, los cuales compraron a un precio bajo y posteriormente revendieron, especulando

con los precios de la tierra y los cuales obtuvieron ganancias inmejorables, debido a la gran demanda en la zona.

Gráfica 9

**Valor del suelo por m2 en zona Hotelera Puerto Peñasco**

(Análisis de mercado)



Fuente SHF, Elaboración propia

El ritmo de crecimiento del valor por metro cuadrado de tierra en el período, 2002 a 2007 resulto en su mayoría en un aumento constante, ya que anualmente presentaba aproximadamente casi 150% de incremento en comparación con el año anterior.

El costo de adquisición de los terrenos, en su mayoría con acceso y frente al mar subió aproximadamente un 73 % entre los años de análisis, presentando un costo por metro cuadrado de \$2,400 pesos para el año 2002 y de \$9,000 pesos para el 2007, constatando uno de los mayores precios ofertados y vendidos en el municipio, con lo que el crecimiento acumulado en estos últimos seis años nos demuestra la especulación a causa de la demanda que presentaba la adquisición de terrenos para el desarrollo de nuevas viviendas enfocadas al mercado extranjero y

la inflación que se genero con los precios de los terrenos, mismos que favorecieron la creación de una burbuja inmobiliaria en la zona.

Se constato que hubo una mayor especulación, propiciada por los corredores de Texas, Arizona y California, quienes tenían oficinas allí y vendían a clientes norteamericanos terrenos y construcciones en los cuales se proyectaban, desarrollos y viviendas con todos los servicios a precios de preventa y los cuales al finalizar las construcciones o equipamientos se triplicarían en su valor, mismos que en algunas ocasiones no se concluían.

Hace seis años, la gente compraba un lote de terreno de 500 metros cuadrados con frente a la playa alrededor de \$1,250,000 pesos, para el año 2007 ese mismo lote lo adquirían es \$4,500,000 pesos, por tal motivo se observa que en este periodo se detecto la existencia de una especulación con el valor del suelo, mismo que en comparación con las construcciones no decayó en su valor sino al contrario crecía año con año.

Para mediados de 2008, los precios de la tierra decrecieron ya que paso de un precio de \$9,000 pesos por metro cuadrado en 2007 a \$6,700 pesos para el año 2008, por lo cual la especulación

que se genero con los valores de la tierra, comenzó a descender, como pasa con las burbujas inmobiliarias normalmente.

El resultado de la explosión de la burbuja es una brusca caída de la demanda y presumiblemente, de los precios en el corto plazo, que según se aprecia en la gráfica parece que, desde junio de 2008, ya se está produciendo y que podría estar provocada por la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de tierra, vivienda construida y vacía disponible. Este cambio de ciclo inmobiliario habría tenido lugar por factores internos y externos: por un lado, la falta de liquides del sistema financiero, causada por la crisis hipotecaria en Estados Unidos, recordando que la zona analizada está dirigida a ese mercado en particular, la falta de financiamiento y el agotamiento del modelo de crecimiento (basado en la construcción), al reducirse los retornos de la inversión (provocando la salida del mercado de los especuladores) y contenerse el crédito.

#### **4.6 Comparativo de valores entre precios del suelo y construcción 2002 a 2008**

El precio por las nubes del metro cuadrado construido en puerto peñasco se debe en gran parte al auge de la inversión extranjera en esta zona del país y a los incentivos brindados por el gobierno del estado para fortalecer los sectores de turismo y segundas residencias, sector en el que no era posible encontrar nada por debajo de los \$20,500 pesos por m<sup>2</sup>. Hasta el año 2007, adicionalmente, el espacio para construcción nueva es muy amplio y los compradores optan por adquirir terrenos donde ya existen inmuebles construidos para tener o preverse de los servicios necesarios y proceder a especular con el valor de la tierra.

Ubicados en la franja del Mar de Cortez, estos inmuebles tradicionalmente caracterizados por los índices socioeconómicos más elevados, son sitios que presentan una estructura territorial diferenciada, así, aunque con predominio de la residencia de baja densidad, las zonas de mayor desarrollo de estos sitios han provocado un proceso en el que se evidencia el aumento del uso del suelo y la especulación con la misma.

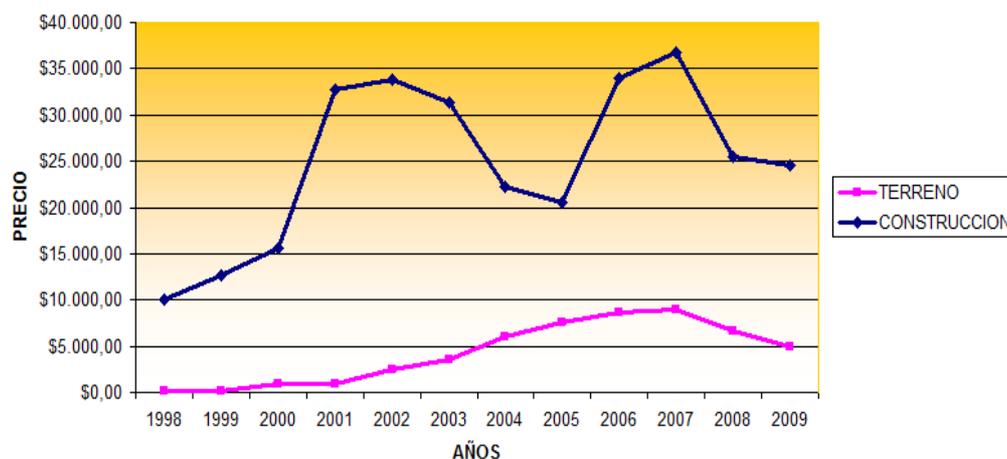
Al comparar los años analizados, se detecto que el boom inmobiliario en Puerto Peñasco se percibe en dos etapas una que se genero entre los años 2000 a 2003 y la otra de 2005 a 2007 las cuales se analizaran en sus dos etapas, ya que coinciden con el periodo de estudio en la zona.

Con respecto al valor de las construcciones por metro cuadrado en uno de los primeros periodos de auge en el lugar, se conserva una significativa diferencia en los valores de inmuebles entre los años 2002 a 2004 de la muestra obtenida, existe una gran diferencia entre el precio de venta promedio de \$33,780 pesos por metro cuadrado de construcción para el año 2002 y de \$22,300 pesos para el año 2004, en la cual se observa una caída en el valor de alrededor de un 34% y en comparación con el 2005 descendió hasta, \$20,500 pesos promedio el precio por m<sup>2</sup>, el cual concuerda con la etapa de crisis que se presentaba en nuestro país, mismo que se reflejo en el comportamiento inmobiliario en la zona.

En lo que hace al valor por metro cuadrado de suelo, a lo largo del mismo periodo, se encuentra que desde el año 2002 el precio promedio ascendía a \$2,500 pesos y para el año 2004 ya alcanzaba un precio de \$8,600 pesos por metro cuadrado en la zona, esto es un incremento de casi el 71%.

Gráfica 10.

### Comparativo de los precios de venta entre el suelo y la Construcción en la zona Hotelera de Puerto Peñasco



Gráfica No.7, fuente SHF elaboración propia.

Para el segundo periodo de auge, se muestra ya una gran diferencia en los valores de inmuebles entre los años 2005 a 2007, puesto que el precio de venta promedio de \$20,500 pesos por metro cuadrado de construcción para el año 2005 y de \$36,700 pesos para el año 2007, siendo este uno de los niveles mas altos en la zona, pues representaba una ascendencia en el valor de un 44%.

En lo que respecta al metro cuadrado del valor de la tierra, a lo largo del mismo periodo, se puede ver que desde el año 2005 el precio promedio alcanzaba los \$7,500 pesos y para el año 2007 al igual que la construcción presentaban un precio histórico en la zona de \$9,000 pesos por metro cuadrado, esto es un incremento del 20%, cifra significativamente más alta que la media en el lugar dejando a la zonas del Oriente de Puerto Peñasco en segundo lugar.

En cuanto al precio por m<sup>2</sup>, en el año 2007 la zona más cara es el Sandy Beach siendo un factor determinante el elevado precio de los inmuebles adyacentes a él.

Respecto al tipo de inmuebles ofertados encontramos que a lo largo de todo el período un 70% del mercado inmobiliario está constituido por departamentos, lo que manifiesta el fuerte carácter residencial de la zona. En cuanto al tamaño de dichos inmuebles, en promedio tienen 3 ambientes y oscilan entre 150 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup> y los últimos de 320 m<sup>2</sup> como se percibe en la gráfica 10, el valor de las construcciones siempre está ligado a los resultados de la demanda y sus precios pueden subir o bajar según sea el caso, en comparación con los valores de la tierra, donde se aprecia un interesante caso ya que nunca decayeron aún y cuando las crisis atravesadas golpeaban muy fuerte en la zona, esto reflejaba la especulación que se genero con los precios de la tierra.

## CONCLUSIONES

En los años 2002 a 2007, la expansión del turismo en la región ganó fuerte impulso debido al aumento de la presencia de extranjeros, en el papel de turistas, inversores individuales e inversores empresariales. Estimulados por la mejora de las condiciones del destino, sus atractivos turísticos, los bajos precios en comparación con destinos de países de economías avanzadas, y por una coyuntura económica internacional favorable hizo de Puerto Peñasco una zona de amplio crecimiento inmobiliario.

Uno de los principales factores que justifican tal crecimiento es la asociación entre la actividad turística y el sector inmobiliario. En el período, hubo un aumento importante de la adquisición de viviendas por extranjeros, para uso privado como segunda residencia, con fin de inversión, o mixto (a través del alquiler en determinadas épocas del año y uso privado en otros).

Por otra parte, se evidencia que el turismo deja mayores dividendos en comparación con el turismo residencial, pues el primero es una actividad continua en constante renovación que genera divisas y empleos a largo plazo, mientras que la segunda genera también una derrama económica que se extinguirá una vez que se consuma la compra-venta del inmueble.

La situación que vivió el mercado inmobiliario en el caso de estudio, fue derivada del aumento de los precios de la vivienda y el suelo. Como una consecuencia directa de la dinámica del aumento de precios y la especulación que se generó, provocando la creación de una burbuja inmobiliaria. La situación que se generó en la zona fue la de especular con la tierra y las construcciones, vendiendo en pocos meses con un alto margen de beneficio.

En 2003 y 2004, se presenta la primera devaluación en el periodo de análisis, la oferta de inmuebles en el municipio decayó notablemente, descendiendo a más de la mitad. Ante la depreciación de la moneda todas las ventas pasaron a no poder absorber más esta dinámica inmobiliaria.

A mediados de 2008, la crisis económica fue mundial y llegó a todos los rincones del planeta y esto afectó todos los ámbitos y sectores económicos, incluyendo, desde luego, el sector inmobiliario en Puerto Peñasco, del cual cabe señalar como principal culpable, el colapso de las hipotecas en los Estados Unidos, mercado y cliente potencial de la zona.

Las llamadas hipotecas “suprime”, se orientaron a clientes con escasa solvencia, por lo cual, el riesgo de impago fue mayor al de cualquier otro crédito. Esto hizo accesible la compra-venta especulativa a mercados que normalmente no podrían ni siquiera adquirir una casa propia, mucho menos estar invirtiendo dinero que no tenían en bienes inmuebles. Además de que los compradores invertían dinero imaginario esperando obtener ganancias reales. Este frenesí de inversión inmobiliaria conllevó a un incremento sin precedentes de la demanda y por ende una elevación en los precios sobrevaluados, y por lo tanto, de la deuda. Lo cual trajo como consecuencia el crecimiento incontrolado de la oferta, causando el incremento de proyectos de construcción, condominios, residencias, casas, etc. saturando el mercado con propiedades a precios sobre inflados e irreales y rebasando la demanda que anteriormente la superaba.

Sin duda y analizando los contextos mencionados se puede afirmar que los bienes raíces siempre han sido, y seguirán siendo una buena inversión, por el simple hecho de ser un bien tangible y que no se deteriora con el tiempo (en el caso de los terrenos baldíos, pero inclusive aquellos con construcción si se les da el mantenimiento apropiado y mejoras), además de que la necesidad de vivienda sigue creciendo; y en el caso privilegiado de los que viven en zonas costeras, la cantidad de playas en el mundo es limitada, lo cual limita la oferta e incrementa la demanda. Sin importar la situación actual, el mercado inmobiliario siempre se recuperará, es cuestión de tiempo. El problema que nos debe interesar en realidad es cuánto tiempo tardará esta recuperación y prepararnos para sobrellevar este período.

La experiencia nos indica que, siempre habrá compradores e inversionistas en busca de la mejor oportunidad, la mejor inversión, el mejor precio. Lo cual, nos lleva a la más obvia y única solución posible a corto plazo, por más simple y trillada que parezca: bajar los precios de las

propiedades, y quien los baje primero saldrá ganando a largo plazo, porque los precios inevitablemente tendrán que bajar y aquellos que hayan iniciado el descenso serán los que habrán tenido que bajar menos y tendrán la oportunidad de reinvertir su dinero, ya sea en otros mercados que se encuentren en un punto más bajo de la pendiente, o esperar a que bajen más los precios en su mismo mercado.

La plusvalía de terrenos y construcciones subió en 10 años entre 800 y 1,000%, esto provocó que los estadounidenses se acercaran y compraran para invertir, ya sea ganando en las rentas de sus condominios o revendiendo mucho más caro en tan sólo unos meses. Entre 2002 y 2007 hubo un crecimiento económico de 12% anual. ¡Parecía el paraíso!.

La desaceleración de la economía estadounidense y la crisis inmobiliaria que comenzó aproximadamente a repercutir a finales de 2008, llevó a Puerto Peñasco a un freno casi total. Tras una racha de cuatro años con ventas inmobiliarias históricas, el centro turístico se fue apagando. Más de 20 proyectos que estaban aprobados quedaron paralizados. 99% de los clientes americanos para este tipo de viviendas, dejaron de comprar y empezaron a tratar de revender.

Lo que empezó como un fenómeno de euforia para la inversión, ahora es, en algunos casos, un fenómeno que involucra enormes pérdidas, se paso de una situación de bonanza, de extrema demanda y desarrollo, a cero construcción y cero trabajo.

En 2008, la recesión global y la crisis inmobiliaria en E.U. oprimieron al sistema de mercado y economía que imperaba en el Puerto y lo paralizó.

Con el objeto de no caer en las situaciones descritas en los párrafos anteriores y apoyado en los conocimientos de la valuación inmobiliaria este trabajo sugiere lo siguiente:

La crisis económica en la que se debate el mundo con frecuencia periódica, afecta a todas las economías, lo que incluye a nuestro país , máximo cuando este no desarrolla su mercado interno,

esta situación impulsa a los universitarios a buscar temas que puedan aportar alguna idea para superar la penuria económica actual.

En este sentido, incurriendo en el sector turismo se observa una oportunidad de concurrir en una investigación en este mercado, apoyada por los elementos de conocimiento que fueron adquiridos en la especialidad de valuación inmobiliaria, impartida en la unidad de posgrado de la UNAM.

El sustento de la investigación se tiene en razón de que en el Estado de Sonora, se dio un fenómeno inmobiliario sumamente interesante, el cual en todo su desarrollo presenta, consideraciones de una trascendencia especial para el estudio del valor. Este hecho, aunado a la situación precaria del país posibilita la idea de que esta misma constituya a su vez un instrumento de impulso a la economía nacional.

Nuestro país obtendría de la actividad turística, por las segundas residencias cierta cantidad de divisas por la inversión inmobiliaria de las personas en edad avanzada, del país vecino.

Utilizar la belleza de los recursos naturales como elemento de nuevas formas de atracción turística que otorguen empleo e impulso a actividades colaterales.

Que las tierras de las costas sean debidamente utilizadas aplicando proyectos y programas que propugnen por su desenvolvimiento, basadas en las leyes del valor (mayor y mejor uso).

Que planteen los diversos horizontes de mercado que pueda tener cada proyecto hasta sus últimas consecuencias.

Con el objetivo de no caer en la especulación inmobiliaria se reorienten las acciones a llevar a cabo, reinventando facetas bajo la óptica del valor, esto es:

En Puerto Peñasco se practiquen valuaciones reales bajo las normas que abarca la valuación nacional, una vez definidos los valores reales y los elementos urbanos que lo complementan, se contará con un producto en el mercado inmobiliario con mayor confiabilidad.

Elaborar toda la instrumentación jurídica que apoye un producto inmobiliario sano y con factibilidad económica para un efectivo desarrollo.

Se elaboren y se pongan en práctica todos los estudios de publicidad y comercialización, que apoyen el deshago y realización del producto inmobiliario, en virtud de que estos desarrollos inmobiliarios presentan una expectativa de vida para la gente local, crear una cultura orientada en su participación de las actividades o servicios que demanden los nuevos contextos inmobiliarios.

## BIBLIOGRAFIA

1. Centro de Estudios Superiores en Turismo, “Estudio Estratégico de Viabilidad del Segmento de Turismo de Retirados”, Febrero del 2006, Diapositivas 37.
2. SOFTEC, “Tendencias de la Industria Inmobiliaria Turística”, 6 mayo del 2006, Diapositiva 19.
3. SECRETARIA DE TURISMO, “Es hora de explorar las Rutas de Sonora, Riviera Mar de Cortés”, Sonora 2009 12 de febrero, Pág.120.
4. Tesis “Análisis del papel del Turismo Residencial en la Cabecera Municipal de Ixtapa de la Sal, Estado de México”, México 12 de Mayo del 2007, Pág. 286.
5. Tania, Negrete Parra, “Hotel Espíritu Mexica- Tenochca”, 24 de Abril del 2010, Pág. 164.

## ELECTROGRAFIA

1. BIENES ONLINE. <http://www.bienesonline.com/mexico/localidad/4742/puerto-penasco/>
2. COMETO ROCKY POINT. <http://www.cometorockypoint.com/>
3. COMETO ROCKY POINT INICIO. <http://www.cometorockypoint.com/inicio.html>
4. CONCANACO. [http://www.concanaco.com.mx/documentos-relevantes/cat\\_view/62-presentaciones-de-eventos/89-93-aniversario-de-la-concanaco-servytur-mexico.html](http://www.concanaco.com.mx/documentos-relevantes/cat_view/62-presentaciones-de-eventos/89-93-aniversario-de-la-concanaco-servytur-mexico.html)
5. INEGI. <http://www.inegi.org.mx/>
6. PUERTO PEÑASCO. <http://www.puertopenasco.gob.mx/>
7. SKY. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=325103&page=15>
8. SOCIOLOGIA PUERTO PEÑASCO. <http://sociologiapuertopenasco.blogspot.com/>
9. SONORA TURISMO. <http://www.sonoraturismo.gob.mx/puerto-penasco-sonora.htm>
10. VISITA SONORA. [www.visitasonora.com](http://www.visitasonora.com)
11. UB.EDU. [www.ub.edu/gocrid/sv-texauhtm](http://www.ub.edu/gocrid/sv-texauhtm)
12. WORDREFERENCE. <http://www.wordreference.com/definicion/>

## GLOSARIO

### **Baby Boomers**

1. Es un término usado para describir a las personas que nacieron durante el *baby boom* (explosión de natalidad), que sucedió en algunos países anglosajones, en el período posterior a la segunda guerra, entre los años 1946 y principios del decenio de 1960.

### **Estero**

1. Terreno pantanoso que suele llenarse de agua por la lluvia o por la filtración de un río o laguna cercana y en el que abundan las plantas acuáticas.
2. Desembocadura de un río caudaloso en el mar.

### **Frenesí**

1. Exaltación violenta de una pasión o sentimiento.

### **kite surfing**

1. Es un deporte de deslizamiento que consiste en el uso de una cometa de tracción (*kite*, del inglés), que estira al deportista (*kiter*) por 4 (rara vez 2), dos fijas a la barra, y las 2 ó 3 restantes pasan por el centro de la barra y se sujetan al cuerpo mediante un arnés, permitiendo deslizarse sobre el agua mediante una tabla ó un esquí del tipo Wakeboard diseñado para tal efecto.

### **Penuria**

1. Escasez, carencia de algo, sobretodo de lo necesario para vivir.