



**El Colegio
de la Frontera
Norte**



**IMPACTOS AMBIENTALES Y TENSIONES SOCIALES DEL
TURISMO RESIDENCIAL EN SAN FELIPE, BAJA CALIFORNIA**

Tesis presentada por

Paola Jocelyn Berber Díaz

para obtener el grado de

MAESTRA EN ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEL AMBIENTE

Tijuana, B. C., México
2018

CONSTANCIA DE APROBACIÓN

Directora de Tesis: _____

Dra. Nora Leticia Bringas Rábago

Aprobada por el Jurado Examinador:

1. _____

2. _____

3. _____

Agradecimientos

A El Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por su compromiso con la formación académica de la juventud mexicana y el apoyo económico proporcionado para realizar mis estudios de posgrado.

A El Colegio de la Frontera Norte, mi segundo hogar, por haberme permitido formar parte de su comunidad y por las experiencias tan valiosas. Agradezco la excelente labor de su personal administrativo y de todos sus trabajadores.

A la Dra. Nora Bringas por creer en mí en todo momento, por sus sabios consejos, por sus observaciones con la famosa pluma roja y por enseñarme que siempre se puede hacer las cosas mejor.

A Carlos Vladimir Ruelas por tu gran ayuda con mi tesis.

Al Dr. Djamel Toudert y al Dr. Basilio Verduzco por sus atinadas observaciones que le dieron forma a la presente investigación.

Al Dr. Roberto Sánchez y a la Dra. Lina Ojeda por su compromiso con la MAIA y por su maravillosa labor como docentes, guardaré sus enseñanzas toda la vida.

A Fernando por ser un excelente jefe de grupo y a mis compañeros de la MAIA por acompañarme durante dos años, por las risas y el apoyo en tiempos difíciles. A mis amistades de El Colegio de la Frontera Norte por ser mi familia en Tijuana.

A Cecilia y a Patricia, mis hermanas, por cuidarme, por los consejos valiosos, por tantas risas, por los viajes, por la comprensión y por tanto cariño.

A mis amistades de la Ciudad de México por sus consejos a distancia que me dieron la fortaleza para soportar las adversidades y concluir con este proceso.

A Rosy por recibirme en Tijuana, por ser mi maestra y amiga, por estar al pendiente de mí lo largo de este proceso.

A mis padres, Bertha y Oscar, y a toda mi familia por el apoyo incondicional que me han brindado a lo largo de mi vida.

A Miguel por este maravilloso año, por los viajes, por las aventuras, por hacer de Tijuana un hogar para mí.

A Liz, a George, a Jan, Linda y a toda la gente de San Felipe que contribuyó con la investigación

Índice

Introducción	1
Capítulo I. Sentando las bases para la comprensión del turismo residencial y sus impactos socioambientales.....	9
1.1. Introducción.....	9
1.2. El turismo residencial como fenómeno social y conjunto de procesos de naturaleza conflictiva	10
1.3. El territorio turístico como objeto de tensiones y conflictos	14
1.4 Fuentes de tensiones y conflictos socioambientales en el turismo residencial.....	18
1.5 La controvertida sustentabilidad del turismo residencial	22
1.6 La ecología política como herramienta teórico-analítica integradora de las tensiones, conflictos e impactos ambientales del turismo residencial.....	26
Capítulo II. Estrategia metodológica implementada en el proceso de investigación.....	30
2.1 Introducción.....	30
2.2. Revisión bibliográfica y hemerográfica	31
2.3. Operacionalización de conceptos	32
2.4 Instrumentos de análisis	36
2.5 Diseño de instrumentos	37
2.6 Trabajo de campo	38
2.7 Sistematización de la información.....	39
Capítulo III. San Felipe y su entorno: De la pesca al turismo residencial	40
3.1 Introducción.....	40
3.2. Antecedentes y características del turismo residencial en México.....	40
3.3. Entorno natural	46
3.4. Configuración histórica de San Felipe.....	50
3.5. Entorno social	53
3.6. Planes y programas de desarrollo para San Felipe	58

3.7. Del turismo de sol y playa al turismo residencial.....	61
3.8. Problemáticas ambientales de la región.....	72
Capítulo IV. ¿Tensiones o conflictos? Asuntos clave para influir en el proceso de desarrollo y sus impactos ambientales.....	77
4.1. Introducción.....	77
4.2. Caracterización de actores	78
4.3. Los temas controvertidos de San Felipe: fuentes de conflictos y tensión social.....	88
4.3.1. Descargas de aguas residuales y contaminación de mantos acuíferos	89
4.3.2. Infraestructura.....	90
4.3.3. Situación de las playas.....	91
4.3.4. Conflictos por tierras y otras cuestiones con El Dorado Ranch	92
4.3.5. La situación de la tenencia de la tierra	94
4.3.6. Incertidumbre en el abastecimiento del agua potable.....	95
4.3.7. Conflictos y tensión social en el territorio del turismo residencial en San Felipe: un balance	97
4.4. Escenarios de desarrollo turístico.....	100
Conclusiones y recomendaciones	107
Bibliografía	112
Listado de actores entrevistados	126
Anexo.....	129

Índice de Tablas

Tabla II.1. Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial....	32
Tabla II.2. Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial....	34
Tabla II.3. Operacionalización de las fuentes de tensión y conflicto entre las partes interesadas en el territorio turístico-residencial.....	35
Tabla III.1. Principales resultados poblacionales de San Felipe	54
Tabla III.2. Planes y programas con influencia en el territorio turístico de San Felipe	58
Tabla III.3. Dinámica de crecimiento urbano en San Felipe (1988-2010).....	64
Tabla III.4. Tipología de desarrollos turísticos.....	65
Tabla III.5. Valor de los fraccionamientos turísticos	67
Tabla III.6. Precio zonas turísticas en breña.....	68
Tabla IV.1. Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial ..	99
Tabla IV.2. Tercera etapa Proyecto Rancho Épocas de Oro (El Dorado Ranch).....	104

Índice de Mapas

Mapa II.1. Zona de estudio.....	30
Mapa III.1. Localización San Felipe	48
Mapa III.2. Distribución de hoteles, fraccionamientos y campos turísticos	63

Índice de Imágenes

Imagen III.1. Vista panorámica de San Felipe.	47
Imagen III.2. Campo turístico de vivienda turística media en el corredor norte.....	66
Imagen III.3. Interior de fraccionamiento turístico cerrado en el corredor sur.	66
Imagen III.4. Anuncio de campo turístico en el corredor sur.....	69
Imagen III.5. Fraccionamiento turístico, comunidad cerrada, en el corredor sur.....	70
Imagen III.6. Cardón gigante del valle de los gigantes en el corredor sur de San Felipe	75
Imagen III.7. Basurero de San Felipe.....	76

Resumen

El modelo de desarrollo urbanístico-turístico implementado en México en las zonas costeras es generador de una creciente demanda de espacios turísticos en la primera línea del litoral. Así mismo, la inexistencia de herramientas de control dentro del territorio, han provocado afectaciones directas e indirectas: el deterioro del paisaje, la explotación de los recursos naturales, impactos sobre flora y fauna, deficiencias en el tratamiento de aguas residuales, por mencionar algunas. Lo anterior da lugar a la pérdida de calidad ambiental, elemento central en el turismo de litoral. A su vez, este proceso de urbanización turística da lugar a conflictos sociales en los que participan diversos involucrados, cuyas perspectivas en la planificación espacial y el desarrollo del turismo, a menudo conducen a conflictos. Por lo tanto, esta investigación plantea hacia qué escenario de desarrollo turístico se dirige la localidad de San Felipe ante los impactos generados, las tensiones sociales presentes y el papel que juegan los actores involucrados en este. Para llevar a cabo un análisis que permita la proyección de dichos escenarios, el método utiliza un enfoque cualitativo basado en entrevistas, narraciones, notas de campo y registros escritos de los cuales se obtuvieron descripciones que al observarlas y analizarlas permite comprender las relaciones entre los actores dentro del área de estudio. Aunado al análisis desarrollado en la investigación, se propone una posible alternativa para lograr un turismo sustentable en la región, en términos de racionalidad ambiental.

Palabras clave: turismo residencial, urbano turismo, turismo sustentable, impactos ambientales, tensiones sociales.

Abstract

The model of urban-tourist development implemented in Mexico in coastal areas is generating a growing demand for tourist spaces. Likewise, the lack of control tools within the territory, have caused direct and indirect effects: the deterioration of the landscape, the exploitation of natural resources, the lack of flora and fauna, the deficiencies in the treatment of wastewater, to mention a few. This leads to the loss of environmental quality, a central element in coastal tourism. In turn, this process of tourism urbanization gives rise to social conflicts in which stakeholders are involved, their perspectives on spatial planning and the development of tourism, often lead to conflicts. Therefore, this research suggests which scenario of tourism development is aimed at the town of San Felipe in the face of the generated, the social tensions present and the role that the players involved in it. To carry out an analysis that allows projection of these scenarios, the method uses a qualitative approach based on interviews, narrations, field notes and written records of the things that were obtained, descriptions that allude to the characteristics and can understand the relationships among the actors within the study area. In addition to the analysis developed in the research, an alternative is proposed to achieve sustainable tourism in the region, in terms of environmental rationality.

Key words: Residential tourism, urbanization-tourism, sustainable tourism, environmental impact, social tension.

Introducción

El litoral es un espacio singular de gran fragilidad geomorfológica y ecológica, sensible a la intervención humana y modificación de sus condiciones naturales, está conformado por la interactividad de los medios terrestre, acuático y aéreo (Barragán, 1993). En él se da una afluencia masiva de personas y actividades que llegan a afectarlo, y es la urbanización una de las principales amenazas de este espacio.

Los cambios globales en las formas de movilidad y estrategias turísticas dan lugar a una tendencia creciente en el establecimiento del turismo residencial en diversas regiones (O'Reilly, 2007a). Si bien este fenómeno puede ser abordado desde diferentes aproximaciones, en la presente investigación se analiza desde su oferta y se toma como un modelo de desarrollo inmobiliario centrado en la venta de espacios de vivienda vacacional que predomina en los espacios litorales (Aledo, 2012).

Actualmente el fenómeno del turismo residencial es un proceso que altera y transforma las costas de todo el mundo, al igual que el turismo se apropia de los territorios, los reinterpreta y los integra a una nueva dinámica conforme a las expectativas del mercado (Carvalho y Guzmán, 2011). El desarrollo turístico-residencial en las zonas costeras, es un “ejemplo ilustrativo del proceso de reorganización espacial que generan las nuevas dinámicas de acumulación” (Cañada, 2015, p. 16). Lo que implica que la expansión del capital integra nuevos espacios y los transforma de acuerdo con las nuevas necesidades que se dan conforme a las transformaciones sociales a lo largo de la historia.

Las transformaciones que provoca el turismo residencial conllevan diversos impactos socioambientales como lo es la pérdida de cobertura vegetal, la segregación social, privatización de los accesos al litoral, fragmentación de paisajes y presión de los recursos hídricos (Aledo, Mazón y Mantecón, 2010; Cañada, 2010; Navarro, Thiel y Romero, 2015), impulsando modelos que derivan en el acaparamiento del litoral (Van Noorlos, 2013a).

La situación descrita se aterriza en la península de Baja California, que, por su cercanía a los Estados Unidos de América, tiene una ubicación estratégica y es un lugar en el que el turismo residencial se incrementa con el paso del tiempo, el cual se beneficia de su diversidad de paisajes y su amplio espacio litoral. Baja California ha significado un mercado potencial muy favorable para la actividad turística dada su localización y el escenario paisajístico del territorio (SIDUE, 2010). Sin embargo, es un territorio árido y con escasez de agua (CESPE, 2011), lo que lo hace vulnerable a presentar impactos por el incremento de la demanda de servicios de la actividad turística-residencial.

Al extremo este de la península, en el Golfo de California, se encuentra el Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles (Cocospb) (SIDUE, 2010), por su accesibilidad y clima extremo, su costa posee una urbanización incipiente, concentrada en su mayoría en la localidad de San Felipe en el Municipio de Mexicali. Este corredor actualmente presenta problemáticas derivadas de la falta de planeación, el crecimiento desordenado de las segundas viviendas y la falta de servicios (Amorós, 2010). Si bien el problema se da en menor escala que en el Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (Cocotren), el desarrollo turístico residencial amenaza al ecosistema que circunda al Golfo de California, que es altamente vulnerable y frágil (Ezcurra, 2002).

El presente trabajo surge con la intención de comprender los impactos ambientales y las tensiones sociales que implican los modelos de desarrollo urbanístico-turístico que se instalan en los territorios costeros. Desde el inicio del trabajo se reconoce que, si bien el turismo residencial presenta patrones similares alrededor del mundo, existen factores contextuales locales que ayudan a entender los escenarios de desarrollo que se van consolidando en cada lugar. Para esta investigación se eligió a localidad de San Felipe porque se considera que su estructura social, patrón de desarrollo, ubicación en zona cercana a la frontera y paisaje natural la convierten en un laboratorio natural para estudiar la interacción entre contexto local y conformación de tensiones sociales que terminan por definir el desarrollo de un destino turístico. Tras la revisión de literatura en donde se encontraron pocas referencias del turismo

residencial en este destino, elemento muy visible en su región y de gran peso en su economía, por lo anterior se buscó profundizar sobre el tema en esta localidad de Mexicali.

La presente investigación se centrará en el análisis de las partes interesadas, para lo cual se realizaron 22 entrevistas en San Felipe y Mexicali. En la presente investigación se identificó a las situaciones conflictivas y de tensión. Se elaboró un mapeo de los actores y se identificaron sus intereses particulares y con ello se determinó el tipo de relaciones que se ejercen en el territorio turístico. Los elementos anteriores permitieron plantear el escenario posible de desarrollo turístico en San Felipe ante las tensiones y los impactos ambientales que se generan en este, además de conocer el papel de los actores involucrados la construcción del escenario.

Planteamiento del problema

El modelo de desarrollo urbanístico-turístico implementado en México en las zonas costeras es un gran devorador de espacio y por lo mismo, genera grandes impactos socioambientales en el litoral. La demanda creciente de espacios turísticos en las costas provoca afectaciones directas e indirectas. La inexistencia de herramientas de control puede contribuir a empeorar la situación que, por lo general resulta insostenible, y deriva en más problemáticas como lo es: el deterioro del paisaje, la explotación de los recursos naturales, impactos sobre flora y fauna, deficiencias en el tratamiento de aguas residuales. Lo anterior da lugar a la pérdida de calidad ambiental, elemento central en el turismo de litoral (Red de autoridades ambientales, 2007). A su vez, este proceso de urbanización turística da lugar a conflictos sociales y políticos en los que participan diversos involucrados quienes tienen desarrollan estrategias motivadas por sus propios intereses, lo cual pone en riesgo a la sustentabilidad de los recursos y la propia viabilidad de los desarrollos promovidos.

Esta tendencia se observa a lo largo de las costas mexicanas, desde la Riviera Maya, hasta Oaxaca, Guerrero y Baja California Sur, por mencionar unos ejemplos. En Baja California se manifiesta la zona del Pacífico, pero también en el Golfo de California. San Felipe, por sus cualidades paisajísticas, es una de las comunidades en el Golfo de California donde está

presente el turismo residencial, en esta localidad se ha dado un crecimiento irregular a lo largo de su corredor costero, generado, en parte, por la falta de regulación del modelo de segundas viviendas vacacionales a lo largo de los campos turísticos y fraccionamientos en la zona norte y sur, ya que la población local no crece, y la vivienda habitacional tampoco.

Ahí la oferta de actividad turística-residencial crece por encima del turismo regular (IMIP, 2016), lo que quiere decir que llegan pocos turistas convencionales y llegan más turistas a una vivienda vacacional, lo que genera mayor interés en la especulación que en el desarrollo del sector turístico. Si bien se cuentan con atractivos turísticos naturales, así como se tiene elementos de infraestructura (vg. caminos y aeropuertos), se encuentran desarticulados, generando que el espacio turístico sea potencial, pero no real, que la presencia de atractivos no es suficiente si se tienen los servicios o infraestructura pertinentes para acercar a los turistas (Boullón, 2006).

Los impactos sociales y ambientales derivados del desarrollo turístico residencial en una zona ambientalmente vulnerable y los conflictos que se dan en ella han sido poco analizados en la política de desarrollo para la región de San Felipe. En 1993 se publicó el primer Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (IMIP, 1993), y fue hasta 2016 que se hizo su actualización, publicándose en el año 2018, donde se observa que se superaron las expectativas de estructuración espacial y que se permitió con este un crecimiento anárquico de los asentamientos a partir de desarrollos y campos turísticos. Esta situación dio lugar a dinámicas de poblamiento desiguales, la dispersión, inestabilidad de los procesos de urbanización, el incremento de basureros clandestinos, las afectaciones al suelo, mar y aguas subterráneas que se dan por las fosas sépticas y pozos de absorción, entre otras (IMIP, 2016).

Este modelo turístico-residencial genera un crecimiento de viviendas dispersas a lo largo del litoral que provocan un efecto de perforación y da lugar a la fragmentación el paisaje que trae consigo la reducción, pérdida de conectividad del hábitat y aislamiento de ecosistemas generando efectos negativos en la biodiversidad de la región (Conanp, 2007). No obstante, en los planes de desarrollo regional (SIDUE, 2010; SAHOPE, 1997) se reconoce al turismo de

segundas viviendas como de bajo impacto y se propone que pueden conducir a un desarrollo sustentable de la región, sin establecer medidas concretas para regular este tipo de edificaciones. En dichos planes, tampoco se toman en cuenta efectos como el encarecimiento del suelo y del costo de vida, así como el amurallamiento de las zonas costeras, la privatización del espacio público y el acceso restringido a las playas (Enríquez y Estrada, 2009).

Como ocurre en el resto del país, el ordenamiento territorial de San Felipe se encuentra sujeto a diversas leyes sectoriales y diversos organismos están involucrados en su gestión, lo cual exige un esfuerzo muy grande en su articulación. Esta política enfrenta también la dificultad para realizar procesos de planificación democráticos, y carece de valor orientador de los programas sectoriales, en especial de los ecológicos y urbano-regionales (Massiris, 2003). El espacio litoral es altamente vulnerable por lo que su ordenación debe girar en torno a la integralidad, para compaginar sus usos económicos y de protección (Clavé y Reverté, 2011).

Es con el año 2017, que se detona una fuerte crisis en San Felipe, derivada de la veda pesquera, que pone en evidencia la vulnerabilidad de la región y concentración de la actividad económica en tres campos: la pesca, el turismo y el turismo residencial (García, 2018; Noriega, 2018). En donde el turismo residencial, aparece como la actividad económica más fuerte de la región. Con la creciente inconformidad por los problemas sociales y descuido aparente del gobierno, da pie a que se organice la agrupación San Felipe Despierta, que busca definir el desarrollo económico de la región; no obstante, se observa una fuerte presencia de desarrolladores que pueden definir el destino del turismo residencial en San Felipe, incrementando las problemáticas que ello conlleva.

Por lo tanto, ante el escenario actual de incertidumbre, los actores de turismo residencial se organizan para defender sus intereses, lo que abre o cierra opciones para adoptar una política de desarrollo urbano/ordenamiento que arroje beneficios para los diversos involucrados y para la sociedad en general.

Con lo anterior, se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál es el escenario de desarrollo turístico residencial más probable en San Felipe ante impactos ambientales generados, las tensiones sociales presentes y el papel que juegan los actores involucrados en este?

Con la pregunta de investigación se plantea la siguiente hipótesis:

A través de los años se ha construido un modelo de desarrollo turístico y urbano en el territorio con intereses económicos que ha generado impactos ambientales y conflictos, lo que ha conducido a la configuración de un escenario favorable para el crecimiento del desarrollo inmobiliario en la modalidad del turismo residencial, impulsado por el poder que tienen los desarrolladores y la escasa participación de los demás actores, de tal manera que el potencial controversial de los asuntos a los que se les da prioridad amenaza con desestabilizar todo el sistema de gestión del desarrollo turístico de la región.

Delimitación espacio-temporal

La presente investigación se centra espacialmente en la franja costera de la localidad de San Felipe, en el municipio de Mexicali, que comienza en el Estero primero y termina en Punta Estrella, es decir, se centrará en la sección de San Felipe del Cocospb con una longitud de 45km de zona de playa con 6 accesos directos (IMIP, 2016). En la cuestión temporal y por la metodología utilizada, el diagnóstico se centrará en los resultados aportados por los actores hasta el primer semestre del año 2018, aclarando que la posición y perspectiva de los entrevistados puede cambiar con el tiempo.

Objetivo general

Identificar el escenario posible de desarrollo turístico en San Felipe ante las tensiones sociales y los impactos ambientales que se generan en este, además de conocer el papel de los actores involucrados en el territorio.

Objetivos específicos

- Diseñar un mapa de actores que se encuentran involucrados en la consolidación del modelo turístico-residencial en San Felipe y conocer su posición sobre los impactos ambientales y las tensiones sociales existentes.
- Analizar las relaciones de poder que se dan entre los actores involucrados en el modelo turístico-residencial de San Felipe.
- Identificar el escenario de desarrollo inmobiliario probable por medio de las alianzas entre sus actores y su influencia.

Justificación

Cada año la cantidad de turistas en el mundo se incrementa, de acuerdo con el Barómetro Turístico Mundial (2017), tan solo en 2016 se llegó a la cantidad de 300 millones de nuevos turistas internacionales, siendo el séptimo año de crecimiento consecutivo desde la crisis del 2008, desde esa fecha el turismo ha crecido anualmente un 4%. A su vez, el incremento de la oferta extrahotelera, aunado a las nuevas tecnologías de información, plataformas como Airbnb, han facilitado el acceso a nivel global del modelo de viviendas vacacionales y este tipo de alojamiento cada vez es más utilizado (Rainer y Malizia, 2015). Todo lo anterior genera mayores dificultades para regular la actividad turística, lo que hace necesario profundizar sobre los impactos socioambientales que genera este tipo de modelos en las localidades receptoras, sobre todo en regiones de alto gran valor ecológico.

En la región del Golfo de California, en el estado de Sonora ya se han identificado diversas problemáticas relacionadas con el turismo de segunda vivienda, en Puerto Peñasco, el turismo de segunda vivienda se encuentra en una fase avanzada y ha llevado la dispersión y a la fragmentación del territorio, segregación social, dualidad entre el espacio público y privado, oferta de nuevos modelos individuales exitoso y estilos de vida rentables, con altos costos ambientales para la comunidad receptora (Enríquez y Estrada, 2009).

En localidades poblaciones más reducidas que San Felipe, como lo es Bahía Kino y Puerto San Carlos, en la región del Golfo de California de Sonora, se ha encontrado que la falta de orden y planeación del territorio inhibe la posibilidad de controlar al creciente desarrollo turístico y las urbanizaciones de segundas residencias, dando lugar a un desarrollo turístico poco sostenible, siendo los problemas principales la dotación de servicios urbanos a las comunidades y el transformado medio ambiente costero y desértico (Enríquez y León, 2015).

Vera-Rebollo y Baños (2010) recalcan la importancia de la creación de nuevos marcos analíticos y propositivos, adaptados a la situación y la especificidad de los destinos, que puedan contribuir a conocer la evolución de los espacios turísticos, destacando la importancia para la investigación turística el análisis empírico de carácter regional y local. Con lo anterior, se considera que el análisis de las particularidades del modelo de turismo que se está desarrollando en la región de San Felipe podría hacer una aportación al análisis empírico.

Existe escasa literatura sobre este modelo turístico en la región de San Felipe (Amorós y Corona, 2010; Amorós, 2011; Luque, Moreno y Espinoza, 2013), por lo que con este estudio se busca aportar información al conocimiento del turismo residencial en la región del Golfo de California de la región de Baja California, sus causas y los efectos que tiene en la dimensión socioambiental. Comprender las problemáticas socioambientales y cómo las perciben los actores locales puede ayudar a la prevención de conflictos socioambientales y la preservación del paisaje costero del Golfo de California.

Capítulo I. Sentando las bases para la comprensión del turismo residencial y sus impactos socioambientales

1.1. Introducción

Las transformaciones sociales que se han dado en los últimos 60 años han permitido nuevas formas de movilidad, dando lugar al crecimiento del turismo como actividad económica (Vera Rebollo, 1997; Benseny, 2006; Hall, 2009; Benson y O'Reilly, 2016). Dentro de estas transformaciones se resalta a la globalización, como proceso de expansión del sistema capitalista, que desde el ámbito financiero implicó la libre circulación de capital, así como la unificación de mercados comerciales, en el que la empresa transnacional toma protagonismo y se intensifican una serie de intercambios desiguales en la red global (Cruz, 1999; Blázquez y Murray, 2011; Huete, 2008; Huete y Mantecón; 2016).

A su vez, factores como la elevación general del nivel de vida de los países industriales, el envejecimiento de la población aparejada con el incremento de la esperanza de vida, la disminución de la jornada laboral y por ende, la disposición de un mayor tiempo libre, la expansión del ingreso, las vacaciones pagadas, el avance tecnológico en las formas de movilidad y comunicaciones y la disminución de los costos del transporte, entre otros factores han influido en el consumo y los estilos de vida de la población (Hiernaux, 2005 y 2010; Mazón, 2006; Huete, 2008 y 2009; Huete y Mantecón, 2010; Janoschka, 2011; Osorio y Bringas, 2017). Todo lo anterior dio impulso al turismo para integrarse a la dimensión de la acumulación como actividad económica mundial (Nonn, 1987; Vera-Rebollo, 1997; Figueroa, 2004; González-Romero, 2010). Con ello, se sientan las bases para la conversión de espacios como factor de producción a objeto de consumo (Cals, 1982; Figueroa, 2004).

En este contexto, el turismo residencial surge como resultado de la interacción de las condiciones materiales e históricas, así como la creciente conectividad aérea y digital. Hoy en

día la gente puede visitar más lugares a un menor costo y buscar en la red las mejores opciones de viaje, a todo ello se le suma el papel que juega en la modernidad la búsqueda del bienestar y una mejor calidad de vida, donde la salud juega un papel importante. Lo anterior a su vez ha originado la movilidad de personas hacia países menos desarrollados, donde los costos de vida son más bajos y se puede adquirir una segunda vivienda en lugares que en sus países de origen sería impensable, como en playas y centros históricos (Mazón, 2006; O'Reilly, 2007a; Huete, 2008 y 2009; Hiernaux, 2010; Bringas, 2017). De esta manera, el turismo residencial se caracteriza por ser un fenómeno extensivo, devorador del territorio, de naturaleza conflictiva que genera especulación, altos costos de urbanización e impactos ambientales negativos en la destrucción del paisaje y tiende a la creación de comunidades cerradas (*gated communities*) (Hiernaux, 2005; Mazón, 2006; Aledo, 2012; Bringas, 2017).

En el presente capítulo se analizan, en primer momento, las particularidades del turismo como fenómeno y se propone un marco analítico para la comprensión de su relación con problemáticas socioambientales en el territorio, además de analizar los elementos de tensión y conflicto que son propios de este conjunto de procesos. Dicho esto, se busca sentar las bases de la relación entre los desarrollos de segunda residencia y su construcción a partir de interpretaciones sobre lo que se considera deseable sociopolítica y económicamente.

1.2. El turismo residencial como fenómeno social y conjunto de procesos de naturaleza conflictiva

Mario Gaviria (1974) es considerado como uno de los pioneros en estudiar a la urbanización turística centrada en la venta de viviendas (Jurdao, 1992; Aledo *et al*, 2008; Huete, Mantecón y Mazón, 2008; Domínguez, Martí y Nolasco, 2016). Él observó el proceso que se dio a raíz del boom inmobiliario de la década de 1960 en España, lo que implicó el control de la propiedad de terrenos a través de operaciones de compra venta y promoción de apartamentos por parte de empresas extranjeras hacia compradores extranjeros.

El capital de tierra potencial, identificado por Gaviria (1974), juega un papel relevante en este tipo de procesos, implica que en todo espacio turístico existe su estado natural como base de partida (condiciones geofísicas y climáticas) que atrae a los habitantes de países de rentas más altas y clima frío que carecen de este. Este factor implica su transformación y da lugar a una producción neocolonialista del espacio de calidad. Por tanto, los espacios naturales de calidad de los países en vías de desarrollo se transforman y se vuelven más escasos y son utilizados por los habitantes de sociedades industriales avanzadas. Lo que da como resultado a una construcción masiva de viviendas turísticas, infrautilizadas, y a su vez a una vivienda popular escasa y de baja calidad para la gente de menores ingresos.

A Jurdao Arrones (1992) se le atribuye el haber utilizado por primera vez el concepto de turismo residencial en la década de 1970 y lo describe como un proceso de venta de suelo agrícola para ser urbanizado con fines turísticos, en el que el hotel deja de ser protagonista en el ámbito turístico y la vivienda se posiciona como una opción de alojamiento, generando así transformaciones profundas en el paisaje y el territorio. Este autor concibe a este fenómeno como un segundo eslabón del turismo que inicia su crecimiento una vez que se consolida el turismo hotelero, poco a poco empieza su colonización en las zonas donde se instala, provocando la urbanización de grandes espacios rurales, los cuales poco a poco van perdiendo esta característica para atender las demandas crecientes de suelo y segunda vivienda de los turistas residenciales, quienes al tener un poder adquisitivo más elevado que la población local son quienes adquieren estos espacios

A partir de la década de 1990, y a lo largo de lo que va del siglo XXI, se incrementa el número de investigaciones que buscan dar explicación a los cambios sociales y ambientales ocasionados por el incremento de dos formas de movilidad humana intensamente relacionadas en el contexto global: el turismo y la migración (Hall, 2009; Huete y Mantecón, 2010). Es así como se comienza a estudiar este fenómeno desde distintas ópticas, España es el país donde más se ha profundizado en su estudio y quizá esto esté relacionado con que este fenómeno ha llegado en ese país a fases muy avanzadas de saturación (Aledo, Mazón y Mantecón, 2007; O'Reilly, 2007a; García-Andreu, 2014; Huete y Mantecón, 2010, 2012 y 2017).

Dado que es un fenómeno de movilidad complejo se requiere un marco explicativo más amplio que el del turismo convencional, por ello ha sido estudiado desde diferentes líneas de análisis: el comportamiento del turista residencial nacional y extranjero, se identifican los imaginarios asociados a esta práctica y a las transformaciones socioespaciales derivadas del crecimiento de la actividad turística (Hiernaux-Nicolás, 2009; De arriba, 2011; Janoshka, 2011; Osorio, 2017; Sosa, 2017; Bringas-Rábago, 2017); los cambios de estilos de vida (O'Reilly, 1995; McWatters, 2009); también en términos de la configuración de su oferta y el perfil de su demanda (Vera-Rebollo, 1990; Huete, 2008; Mazón, Huete y Mantecón, 2009); asimismo, se analiza como un proceso de acaparamiento y extranjerización de tierras (Zoomers, 2010; Van Noorloos, 2013a y 2013b) , por mencionar algunas de investigación.

Los estudios del turismo residencial se pueden agrupar desde dos vertientes, por un lado se encuentra quienes analizan el fenómeno desde lo inmaterial (imaginarios) como un proceso significativo construido socialmente a través de las representaciones y los significados que toma el espacio turístico a partir de la valoración que hace el propio turista y que está influenciado por su experiencia de vida (Hiernaux-Nicolás, 2002 y 2009; Janoschka, 2011; Osorio y Bringas, 2017), como pieza clave en la subjetividad de los discursos que legitiman el proceso (Huete, Mantecón y Mazón, 2008). La otra aproximación es desde la materialidad o del llamado giro materialista, propuesto por Haldrup y Larsen (2006) para los estudios del turismo y retomado por varios autores entre los que destacan O'Reilly (1995), Aledo (2016), Blázquez y Murray (2011), entre otros.

De esta manera el giro materialista enfoca su atención en la construcción de la vivienda “la producción de la materialidad del turismo residencial; esto es, sus casas, servicios e infraestructuras, sus actores sociales, procesos sociales, causas y consecuencias que participan de la producción de esta forma específica de entorno construido” (Aledo, 2016, p.41). El estudio de lo intangible, la subjetividad colectiva con la individual, no son excluyentes de la materialidad, se complementan para explicar al proceso, conjunto de procesos del turismo residencial, de forma amplia (Hiernaux-Nicolás, 2009).

Existe una controversia en la definición del turismo residencial como concepto ya que este alude a realidades contradictorias, es por lo tanto un oxímoron, en donde la temporalidad de la estancia hace contradictorio el definir hasta qué punto se es turista o un migrante (O'Reilly, 2007a; Huete, 2009; Huete y Mantecón, 2010 y 2017). No obstante, se utiliza el término para expresar su carácter contradictorio dentro de las nuevas formas de movilidad que genera repercusiones complejas (Mantecón, 2017). Su expresión hace alusión al conjunto de procesos, múltiples formas de movilidad y estrategias de transformación del espacio, que se alinean en torno a los intereses inmobiliarios (Huete y Mantecón, 2017).

En esta investigación, se considera al turismo residencial, como una modalidad del turismo extrahotelero, que se caracteriza por una urbanización centrada en la construcción y venta de viviendas turísticas, cuyos usuarios con fines de ocio, residen de forma permanente o semipermanente en áreas de alto valor paisajístico fuera de su lugar de origen (Mazón y Aledo, 2005; O'Reilly, 2007a; Hiernaux, 2010; López, Villarreal, Contreras y Salvatierra, 2011; Huete y Mantecón, 2012).

En el estudio de este fenómeno participan diversos actores sociales con necesidades y visiones de desarrollo muy distintas (vg. comunidad receptora, turistas, desarrolladores inmobiliarios). Lo anterior implica necesariamente un choque entre los intereses de los actores. En este sentido, Aledo (2016) considera al turismo residencial como un espacio social de conflicto en el que distintos actores se disputan el control del proceso de toma de decisiones y la distribución desigual de sus impactos. En este espacio de conflicto los actores sociales luchan por defender sus intereses, así como manejar el curso de los acontecimientos y controlar los discursos que giran alrededor de éste (Aledo, 2006). Por lo tanto, se configura un actor social con intereses específicos diferentes del territorio en el que se encuentra, por lo que sus demandas particulares toman rumbo diferente al de la comunidad propiamente.

En este sentido, Aledo y colaboradores (2013) distinguen cuatro clases de actores:

- 1) Los **actores subalternos**, se considera aquellos actores que si bien dependen directamente del turismo, no tienen mayor influencia en la toma de decisiones dentro del territorio de conflicto.
- 2) Los **actores periféricos** no dependen directamente del turismo residencial, pero tienen mayor poder de decisión dentro de las propuestas centradas en el desarrollo inmobiliario.
- 3) Los **actores centrales** son aquellos que tienen una participación constante y muy dinámica en la actividad turística-inmobiliaria, por lo mismo dependen directamente de los ingresos de esta actividad.
- 4) Los **actores decisivos**, como su nombre lo indica, son aquellos que tienen el máximo poder de imponer o impedir la expansión turístico-residencial.

Estos últimos actores son los que Verduzco (2013) identifica como líderes y juegan un papel central para conducir los procesos de negociación socioterritorial, es decir, pueden usar su poder y recursos para influir en las decisiones de los otros actores, lo que puede guiar las negociaciones hacia sus propios intereses.

En esta arena de conflictos, los actores sociales luchan por defender sus intereses, así como manejar el curso de los acontecimientos y controlar los discursos que giran alrededor de este espacio (Aledo, 2006). Por lo tanto, se configura un actor social con intereses específicos diferentes del territorio en el que se encuentra, por lo que sus demandas particulares se pueden separar de las de la comunidad.

1.3. El territorio turístico como objeto de tensiones y conflictos

En la producción turística de un espacio, este no sólo se crea como valor de uso y de cambio, sino que se adhiere a la lógica de la ganancia, una lógica de ocio, contraponiéndose dos mundos: el de la producción y el del ocio, que sostiene a la producción, menciona Hiernaux (1995). Es el elemento del ocio, del que se compone la transformación material del espacio turístico en su interior como la producción de imágenes y representaciones de este: la turistificación (Knafou, 1992). Por lo tanto, el turismo reinterpreta y transforma los espacios

en función del ocio, lo que puede ser conflictivo para los actores sociales en el territorio que están fuera de esta dinámica de ocio.

El territorio como representación del espacio es un referente conceptual menos abstracto con el cual se puede dar mejor explicación a las dinámicas espaciales y a sus transformaciones dentro del proceso de la globalización (Eufracio, 2016). El territorio no es solo un escenario de los procesos sociales, este es un espacio construido socialmente, es decir, histórica, económica, social, cultural y políticamente (Sosa, 2012). Lo que implica que cambia o puede modificarse conforme las transformaciones sociales.

El espacio se transforma en territorio por medio de la asignación de un sentido, esto es el proceso de territorialización (Del Valle y Gallucci, 2015). Porto-Gonçalves (2009) introduce una distinción entre territorio y territorialización. El primero se concibe como una categoría que comprende un espacio geográfico apropiado, y este proceso de apropiación o territorialización crea las condiciones por medio de procesos y dinámicas, para una configuración territorial determinada. El territorio se territorializa en función de quien se apropia de él, por lo tanto, en el caso del turismo se crean las condiciones para configurarlo en funciones de las necesidades del mercado.

En el mismo sentido, Martínez (2012) señala que la apropiación del territorio da pie a un espacio en que los actores construyen procesos sociales que permiten a su vez cuestionar determinadas relaciones de poder. Visto así, el territorio se convierte en un espacio de poder gestionado por distintos actores, pero en el que el Estado tiene predominio sobre los agentes (Montañez y Delgado, 1998). El poder es un elemento clave en la apropiación del territorio y en el turismo residencial no es la excepción, dada su lógica especulativa, se agudizan los conflictos por la disputa por la tierra y los recursos naturales en ella existentes, lo que genera crecientes desigualdades económicas y relaciones asimétricas de poder (Rudolf, 2014).

En este orden de ideas, Ochoa (2012) plantea que la dimensión ambiental debe verse como una relación estrecha entre la naturaleza y la sociedad y evidentemente tiene una base

territorial “donde se sobreponen diferentes manifestaciones de territorialidad, con intereses distintos, con percepciones, valoraciones y actitudes territoriales diferentes, que pueden generar relaciones de cooperación o de conflicto” (Montañez y Delgado, 1998, p.120). De hecho, gran parte de los conflictos socioterritoriales implican la apropiación de recursos naturales, con el elemento tierra-suelo como objeto de disputa. Igualmente, Leff (2017) enfatiza que es en los espacios naturales donde los problemas ambientales se transforman en conflictos territoriales, derivados de choques por derechos de apropiación.

Según Ortiz (2009), factores como la expansión del mercado y su incorporación en nuevos territorios conllevan a una agudización de los conflictos que giran en torno a la escasez, el deterioro o la privación del acceso a los recursos naturales. Los conflictos contienen significados plurales sobre la realidad que le asignan los actores sociales (Zamora, 2017), de esta manera se define al actor social como un sujeto colectivo estructurado a partir de una conciencia de identidad propia que posee ciertos recursos que le permiten defender los intereses de los miembros que lo componen (García, 2011).

Tensiones y conflictos son situaciones que se pueden situar en un *continuum* de interacciones sociales entre actores con intereses distintos. Se habla de **tensiones** cuando las condiciones contextuales de la interacción ponen en evidencia dichas diferencias hasta el punto de que es posible identificar actores que, dadas las circunstancias, pueden tomar acciones individuales o colectivas en contra de otros involucrados con intereses distintos (Brahm, 2003). Una **situación de conflicto** es un proceso en el que dos partes están en pugna por la obtención del mismo conjunto de recursos (Ortiz, 2009). Implica que dos o más actores inician una interacción dirigida a obtener ganancias, excluir pérdidas, apropiarse de beneficios colectivos o simplemente perjudicar los intereses de otros (Brahm, 2003).

Esto significa que después de un tiempo los conflictos pueden regresar a la situación de tensión que los antecede o pueden resolverse plenamente. Esta definición permite entender que ante cambios en las circunstancias los actores locales, motivados por sus percepciones e

intereses, modifican sus repertorios de acción lo cual se puede reflejar en el retorno de las tensiones, los conflictos o nuevos acuerdos.

En el turismo residencial los desarrollos turístico-residenciales son empresas que toman un amplio horizonte temporal para su conformación. Pero una vez que inicia su poblamiento empieza la constitución de nuevos actores sociales que operan en un entorno sociopolítico y económico cambiante. Las posibilidades de tensión social que genera esta doble dinámica de cambio son infinitas, pero existen aspectos que son fundamentales para determinar el rumbo que toma la gestión de los desarrollos y el manejo de los conflictos potenciales. Algunos de estos aspectos son: los arreglos institucionales iniciales, los cambios sociodemográficos en el entorno, y en un contexto transnacional, las relaciones económicas entre país receptor y país emisor de los turistas.

Los litorales son espacios donde se anteponen intereses diversos y distintas visiones de desarrollo, la combinación de actores sociales que reúne el turismo residencial genera tensión en el territorio turístico (Bringas, 1999). Por lo tanto, es necesario mediar la relación dentro el espacio turístico de los interesados. Bringas y Verduzco (2017) argumentan que no hay garantía de la sustentabilidad de los recursos en las regiones turísticas, es por ello, que se requieren arreglos institucionales que eviten las prácticas y estrategias de los actores que puedan conducir a un uso irracional de los recursos.

Verduzco (2013) identifica que en estos espacios ha permeado un enfoque racionalista en su planeación, basado en la confianza de expertos como diseñadores de planes estáticos, pero dada la complejidad de la problemática global, debe encaminarse a negociar la existencia, dirección, intensidad y permanencia de flujos para contrarrestar sus crecientes problemáticas socioambientales y situaciones conflictivas.

La relación entre **política y territorio** se intenta replantear a partir de la noción de ordenamiento territorial, como un proceso técnico, político administrativo (Massiris, 2011), que trata de “racionalizar el uso del espacio por medio de acciones ordenadas que buscan una

mejor repartición espacial, sustituye lo irregular, lo discordante y lo fuera de orden que ocurre en el espacio geográfico para lograr una participación más sistemática y a su vez unitaria” (Vargas, 2012, p. 323). Dado lo anterior, el ordenamiento territorial es considerado como una herramienta para desarrollo turístico para lograr la correcta utilización de sus espacios y así lograr un desarrollo socialmente justo con una armonización entre las diferentes políticas, actores y comunidades; cuya base sea la participación, la sustentabilidad y la equidad (Calderón, 2014).

Los problemas derivados del turismo son de orden global, por lo general la suma de las partes que configuran un territorio turístico no son habitualmente gestionadas como un todo integral provisto de coherencia y lógica espacial (Cruz, 2006). Si no se logra resolver la problemática espacial, no se puede llegar a tener un desarrollo sustentable, ya que se reconoce la dificultad de lograr turismo de sustentable sin un ordenamiento territorial (ídem). No obstante, para que el ordenamiento territorial sea respetado por los involucrados se debe incorporar visiones de la población local (Bringas y Verduzco, 2017).

1.4 Fuentes de tensiones y conflictos socioambientales en el turismo residencial

Autores como Susskind y Thomas Larmer (1999), Wilmot y Hocker (2010), Almeida, Costa y Nunes (2017), que han analizado los conflictos que versan en torno al territorio y los recursos naturales, coinciden al señalar que para un manejo de conflictos en favor del desarrollo se debe hacer un análisis puntual de los mismos. Lo anterior con la finalidad de priorizar lo siguiente: a) los problemas que deben ser atendidos; b) identificar los impactos de estos conflictos y sus causas para establecer estrategias apropiadas; c) comprender las necesidades, intereses, preocupaciones y puntos de vista de los actores, así como su capacidad de negociación; d) comprender la conexión entre el uso del territorio, los recursos naturales y los conflictos, así como su contexto político, social y económico.

La teoría de negociación de conflictos de Moore (2003), es utilizada como base para entender las causas o fuentes de los conflictos. Esta ha sido utilizada por la FAO (2005) para identificar las causas potenciales de conflictos relacionadas con los recursos naturales. Basándose en Moore (2003), Almeida, Costa y Nunes (2017), proponen un marco analítico para explicar las fuentes de conflictos que se presentan en los territorios turísticos y su vez entender las divergencias en los intereses de los actores.

Moore (2003) examina el conflicto a partir de las siguientes dimensiones: cuestiones estructurales, intereses materiales, intereses procedimentales, intereses psicológicos, información y, relaciones. El autor destaca que analizando estas dimensiones es posible determinar las causas del conflicto, los sectores prioritarios que intervienen, y si es un verdadero conflicto de intereses o solo es un problema de percepción de los actores involucrados.

En la literatura sobre los conflictos en el turismo, se encuentra que existe un problema estructural en la relación de poder e influencia en la formulación de políticas (Verduzco 2013; Almeida, Costa y Nunes, 2017). Con respecto a las políticas turísticas, Dredge (2010) resalta que en ellas existe una prevalencia en decisiones centradas en la preferencia de una elite, que por lo general la componen los grupos de desarrolladores inmobiliarios.

De la misma manera, Lindblom (2001) advierte que el poder se concentra en pocos actores, especialmente en los ámbitos sociales o relacionados con la economía, en el que el peso del sector turístico es preponderante. Lo anterior da explicación a la posición de privilegio que tienen los desarrolladores en la cuestión turística. De la misma manera, Almeida, Costa y Nunes (2017) consideran que existen otras cuestiones estructurales que son objeto de conflicto, como lo es la falta de recursos financieros, la visión sectorial y la falta de monitoreo y asesoramiento de políticas y programas.

La divergencia entre los intereses materiales de los diferentes actores es una fuente de conflicto muy común, pues estos intereses son parte de las cuestiones legítimas que desea cada

actor (Moore, 2003). Almeida, Costa y Nunes (2017) agregan que en la relación turismo y territorio, existen diferentes intereses antagónicos entre los elementos materiales de los actores en el territorio.

Un elemento material muy controvertido, en el caso del turismo residencial es el de la infraestructura (Enríquez, 2010; Aledo, Mazón y Mantecón, 2007). Por lo general, el desarrollador compra tierras baratas sin servicios, pero las vende a precios altos y prefiere que otros asuman los costos iniciales de la inversión, trasladando los gastos de servicios e infraestructura al gobierno (Verhage y Needham, 2017). En este caso, si el gobierno asume ese costo invertirá en mejorar las condiciones de una población flotante (turismo residencial) en lugar de dotar de servicios públicos a la población local. Los servicios e infraestructura son los elementos que le aportan plusvalía al terreno urbanizable, si el estado crea la infraestructura, el desarrollador aprovecha la oportunidad y se la apropia.

Además de la infraestructura, Almeida, Costa y Nunes (2017) identifican otros siete intereses marcados por el desarrollo del turismo inmobiliario en el territorio, tales como: el desarrollo turístico vs. La preservación de valores naturales; los productos turísticos; la intensidad de ocupación; el sistema urbano; el uso recreacional de las playas; el uso del territorio; y la accesibilidad.

Pinassi y Ercolani (2017) plantean que la transformación del espacio turístico genera impactos ambientales y una lucha entre la búsqueda de beneficios económicos de los agentes privados y la preservación de los recursos, los objetivos del gobierno y el rol de la sociedad local. Sin embargo, se debe tener presente que los problemas ambientales, de acuerdo con Sabatini (1997) y Guimaraes (1991), son más conflictivos que otros problemas sociales o públicos porque es difícil cuantificarlos, así como identificar sus fuentes o a los responsables de éstos, precisar quiénes se benefician y quiénes se perjudican con ellos.

Lo que implica que **un impacto se vuelve un problema ambiental** cuando el actor que lo percibe lo reconoce como tal, aquí entra en juego la subjetividad. Cada actor reconoce al

impacto como un problema en función de su contexto y sus intereses. Si bien el marco legal es importante en la protección del ambiente, también es fundamental el papel de la percepción de los impactos ambientales por parte de los actores, sobre todo para la reducción de amenazas ambientales en el entorno turístico.

Moore (2003) y Almeida, Costa y Nunes (2017) consideran que la **exclusión de actores** importantes (desarrolladores inmobiliarios, organizaciones no gubernamentales, residentes) es la fuente principal de conflictos, en términos de intereses de procedimiento. En estas situaciones los conflictos surgen cuando los actores no son tomados en cuenta en el proceso de planificación o creación de una política en el territorio turístico.

Una fuente de conflicto también puede ser el sentimiento que guarda el actor con respecto a determinada situación, es decir, si es respetado o tomada en cuenta su opinión. Esto va estrechamente relacionado con el procedimiento, es decir, es relevante tomar en cuenta cómo se sienten los actores, si están satisfechos o no (Almeida, Costa y Nunes, 2017).

La ideología de los actores también juega un papel importante en la emergencia de conflictos (Moore, 2003). Sin duda es en torno a la cuestión ambiental donde hay mayores intereses antagónicos. Una problemática socioambiental identificada puede no priorizarse si se pondera primero la cuestión económica, por ello dentro de las percepciones de los actores se encuentran detrás diferentes racionalidades que se contraponen, la económica frente a la ambiental (Leff, 2004). La cuestión de las racionalidades será discutida con mayor profundidad más adelante en otro apartado.

La falta de **información**, su disponibilidad y acceso, las diferentes formas de interpretar la misma, así como la falta de transparencia también son cuestiones que pueden ser fuente de conflictos (Moore, 2003; Almeida, Costa y Nunes, 2017). Por último, las **relaciones** entre los actores involucrados en el territorio son relevantes, la existencia de desconfianza o falta de comunicación, a veces ocasionada por la estructura organizacional de las instituciones, son elementos que contribuyen a configurar un conflicto (*Ibidem*).

El estudio de las dimensiones mencionadas facilita la identificación de fuentes de conflicto y tensión en el territorio turístico, que si bien los autores Almeida, Costa y Nunes (2017) que proponen este marco analítico no se centran en definir conceptualmente al turismo residencial, se centran sin explicarlo en las características conflictivas de este fenómeno.

1.5. La controvertida sustentabilidad del turismo residencial

El turismo residencial está fuertemente asociado con la producción material del espacio e implica una nueva forma de organizar el mismo de forma extensiva y en función de las actividades propias del ocio y del tiempo libre (Aledo, Mazón y Mantecón, 2007; Enríquez y Estrada, 2009). El turismo residencial -por el lado de la oferta-, funciona como un proceso de especulación en el que “el suelo es despojado de sus cualidades ecológicas y desarraigado de los ciclos naturales para ser objeto de especulación” (Aledo, 2016, p.40). Lo que significa que es más rentable pavimentar y lotificar el espacio natural para su inserción en el mercado inmobiliario, por lo tanto, el modelo es impulsor del proceso de artificialización del suelo. De tal forma que el paisaje se “invisibiliza” desdibujando sus atributos ambientales y se le sustituye por una hiperrealidad artificial, la de una naturaleza turistizada (Aledo, 2016).

El despojo de cualidades ecológicas del suelo y su integración a la lógica del mercado identificada por Aledo (2016), recupera el argumento de Smith (1984) que concibe al desarrollo capitalista más cualitativo que cuantitativo, lo que implica que la naturaleza es producida progresivamente desde dentro del sistema. El autor denomina a este proceso de construcción como segunda naturaleza, por lo que, la primera naturaleza es privada de su originalidad. Es decir, se moldea al espacio natural de acuerdo con los intereses del capital.

De esta manera, incorporar elementos naturales a la dinámica de especulación conduce necesariamente a su escasez. Esta situación es vista por O'Connor (2001) como la segunda contradicción del capital, en la que el mismo proceso de acumulación lleva al agotamiento del

recurso natural que requiere para asegurar el mismo proceso. En el caso del fenómeno turístico, se da cuando la masificación del producto turístico da pie a la degradación de la naturaleza, elemento del que contradictoriamente depende.

Esta situación aterrizada a los desarrollos inmobiliarios del litoral implica el deterioro ambiental y la pérdida de oportunidades de desarrollo de la comunidad, poniendo en riesgo la calidad del destino turístico. Verduzco (2013) llama la atención sobre el riesgo de este modelo que genera un desarrollo urbano desigual, horizontal y sin medidas precautorias de seguridad ambiental. De esta manera, la producción de suelo urbano con fines residenciales implica un fuerte deterioro que puede acabar con su atractivo turístico.

Al quitarle sus propiedades ecológicas al suelo, se le dota de nuevos significados y se convierte en una superficie sin historia en la que se crea un espacio hiperreal, en donde se crea un escenario ideal que emula el paraíso, pero con la degradación paisajística como trasfondo (Aledo, 2016). No solo la tierra y el paisaje son elementos naturales que son presionados por este fenómeno, también lo es el recurso agua, el cual es fuertemente demandado para las viviendas secundarias y para mantener el equipamiento recreativo de los grandes desarrollos inmobiliarios, como son sus áreas verdes y los campos de golf (Aledo, Mazón y Mantecón, 2007).

Adicionalmente, el turismo residencial forma corredores discontinuos y poco articulados espacialmente, sobre todo en la línea de costa, presentando una estructura urbana fragmentada y con una deficiente red de servicios públicos (Bringas, 2002). La extensión de los desarrollos inmobiliarios a lo largo de las zonas costeras genera la multiplicación de impactos ambientales, debido a que es un modelo lineal y desconcentrado de los centros urbanos de las ciudades, se construyen de manera dispersa y paralela a los frentes de mar, lo que hace que las medidas de reducción de los impactos sean más complejas y costosas (Aledo, Mazón y Mantecón, 2007). En los estudios del turismo residencial es común encontrar impactos negativos asociados a la contaminación del suelo y del agua –subterránea o de mar- por

desechos orgánicos e inorgánicos (Enríquez y Estrada, 2009; Demajorovic et al., 2011; González y Mantecón, 2014).

De acuerdo con García-Andreu (2014), con el turismo residencial se origina un círculo vicioso que inicia por la valoración escénica de los frentes de mar como atractivo principal para atraer al turismo y, por ende, al sector inmobiliario, quien propicia una producción del suelo urbanizable para las segundas residencias. En la medida que crece el segmento turístico inmobiliario atrae intereses políticos y económicos, y las más de las veces da lugar a una regulación permisiva, ejerciendo una presión adicional sobre las condiciones del ambiente, y por lo tanto, se incrementan las posibilidades de generar impactos dañinos en el entorno. Si se evalúa en términos de sustentabilidad, entendida ésta como el balance entre las dimensiones ambiental, social y económica (Pierri, 2005), este modelo rompe con el equilibrio ambiental.

En cuanto a la dimensión social y económica, la concentración del modelo de desarrollo turístico residencial experimenta una fuerte estacionalidad en la afluencia de turistas y una segregación socioespacial, lo que trae aparejado, por un lado, problemas de inestabilidad laboral y económica en la comunidad receptora y por el otro, margina a la población local sobre el uso y acceso a este tipo de espacios (privatización de las playas). Además, cabe mencionar que el usuario de este tipo de alojamiento tiene un perfil de gasto bajo, lo que desincentiva la inversión empresarial en oferta complementaria y también al resto de las actividades económicas, contribuyendo a la concentración de la producción inmobiliaria turística y aumentando la vulnerabilidad de las regiones por la dependencia creciente al sector inmobiliario (García-Andreu, 2014). Relegando a segundo plano las actividades económicas tradicionales para favorecer al sector inmobiliario (Demajorovic, Aledo, Landi y Mantovani, 2011).

El desarrollo sustentable en teoría aspira al equilibrio de sus dimensiones para generar una mejor calidad de vida a los actores locales, lo que implica que debe haber un balance de estas cuatro variables: equidad, nivel de empleo, oferta de servicios sociales y calidad ambiental (Pierri, 2005). Las variables mencionadas no son propias del modelo turístico residencial, al

contrario, éste segmenta beneficios económicos, profundiza las desigualdades sociales y económicas y acapara los mejores espacios y paisaje en detrimento de la calidad ambiental.

Aledo, Mazón y Mantecón (2007) remarcan que en los territorios donde se instala el turismo residencial se contraponen dos lógicas: la local y la empresarial. Por un lado, la lógica local que se debe basar en principios de viabilidad y sostenibilidad de largo plazo; por otro, la lógica empresarial que se deslocaliza de las externalidades socioambientales que provoca a escala local, con las posibilidades de traslado a nuevos paraísos sin explotar.

Existen diferentes modalidades del modelo de turismo residencial en el territorio, no todas se presentan en un espacio, ni de manera progresiva, sin embargo, se han identificado cinco fases en su implantación en el territorio (Aledo *et al*, 2008). En España estas fases han estado muy marcadas durante cuarenta años, no obstante, en América Latina (vg. Argentina, Brasil, Costa Rica, El Salvador y México) se observa que en algunos casos se aceleran o no se presentan algunas fases, por lo que existe la posibilidad de un “traslape” de estas (Demajorovic, Aledo, Landi y Mantovani, 2011; Jiménez y Sosa, 2011; Cañada, 2012; Van Noorloos, 2013a y b; Aledo, 2016).

Se considera que la primera fase inicia a finales de la década de los sesenta y principios de los setenta. Esta etapa comienza con una revalorización del suelo, por parte de los actores locales y externos, por ello se da una intensa labor de “lotificación” de lugares de gran atractivo natural y escasamente poblados, presentándose así un proceso de urbanización dispersa y con bloques de apartamentos verticales que ocupan la primera línea de costa (Gaviria, 1974; Jurdao, 1992; Huete, 2008; Jiménez y Sosa, 2011; Cañada, 2012; Aledo, 2016).

La segunda fase se da, una vez que es ocupada la primera línea de costa, registrándose una macroubanización compuesta, esto quiere decir que se construyen unidades urbanísticas separadas de los cascos urbanos tradicionales y se “lotifican” áreas más alejadas a los frentes de mar (Aledo *et al*, 2008).

La tercera fase es la de una macroubanización con campos de golf que viene con la saturación de viviendas en la línea de costa, se da este tipo de urbanización con el propósito de que el campo de golf añada valor al producto inmobiliario alejado de los frentes de mar, además de que desestacionaliza la oferta; sin embargo, se requiere una inversión amplia en la compra de tierras y desarrollo de infraestructuras y servicios (Aledo *et al*, 2008). Estos modelos se caracterizan por ser cerrados y contar con una máxima seguridad, se les conoce también como comunidades cerradas (*gated communities*) que establecen fronteras a la comunidad receptora (Aledo *et al*, 2008; Enríquez y Estrada, 2009; Bringas-Rábago, 2017).

La última fase documentada es la del resort turístico residencial o nuevo turismo residencial, caracterizado por ser una unidad extensiva de ocio residencial privatizada y de estructura cerrada (Aledo *et al*, 2008). Se distingue por desmasificar la línea de costa y expandir su localización tierra adentro, además de que dota al producto urbano de infraestructura y servicios relacionados con la salud, centro deportivo, los centros comerciales, cine, mantenimiento de las casas y jardines, el servicio de alquiler de las viviendas que lo convierte en una unidad autónoma del territorio donde se instala (Aledo, 2016).

Con el nuevo turismo residencial, el espacio de calidad se reduce a un consumo material, un espacio privado y exclusivo, a los resorts se les construye identidades como estrategia de mercado. Como ejemplo, Domínguez y Aledo (2005) plantean que el nuevo turismo residencial se ha convertido en una reinterpretación del turismo residencial tradicional, en el que se le aportan criterios de sustentabilidad y una supuesta consideración por las zonas de alto valor ecológico. Sin embargo, se pone en tela de juicio que esta modalidad pueda ser sustentable dada su naturaleza inmobiliaria acaparadora de espacios y la dificultad de mejorar la calidad de vida de los habitantes del territorio donde se instala.

1.6. La ecología política como herramienta teórico-analítica integradora de las tensiones, conflictos e impactos ambientales del turismo residencial

A lo largo del presente capítulo se han aportado conceptos que son elementos de análisis que emergen de la ecología política y que estos son fundamentalmente para analizar el papel del poder y de las racionalidades en la politización del ambiente, lo que implica que un problema ambiental se construye desde las decisiones políticas. La ecología política constituye una herramienta teórico-analítica para el estudio de los sistemas de poder y la subordinación de las relaciones tanto sociales como productivas en diferentes escalas temporales y espaciales (Delgado, 2013).

La ecología política estudia a la naturaleza con una visión política, a diferencia de los enfoques derivados de la teoría económica neoclásica que la ven como fuente de recursos para la producción o contenedor de procesos económicos, se trata de hacer énfasis en que las interacciones sociales y económicas definen el uso de los recursos naturales, por lo que los procesos socioeconómicos tienen un papel fundamental en la creación de paisajes particulares que tienen implicaciones en la distribución de los recursos y las desigualdades que se reflejan en la apropiación de éstos (Stonich, 1998; Gudynas, 2003; Rainer, 2014). Por lo tanto, esta herramienta teórico-analítica hace énfasis en la crítica al empobrecimiento social y la destrucción ambiental de los modelos imperantes de desarrollo que operan en colaboración con los gobiernos (Stonich, 1998).

El utilizar a la naturaleza para satisfacer necesidades sociales es un elemento encontrado en la base del desarrollo mismo de la sociedad, pero también es la lectura y el discurso de quienes tienen el poder y el conocimiento para usar, transformar y pretender controlar la naturaleza (Ibarra, 2008). La naturaleza se modela de acuerdo con los movimientos e intereses del capital, es en la esfera política y social donde su destino es definido, es decir, se reinterpreta por un conjunto de actores que se relacionan de manera conflictiva (Ulate, 2006).

En cuanto al poder, la ecología política se centra en el entendimiento de la interacción de las fuerzas políticas con las sociales y ambientales y la producción de cambios ambientales a través de las acciones de diferentes actores sociales en escalas diversas (Bryant, 1992). Se centra en el rol de los actores en el territorio, la distribución del poder, la naturaleza de las

interacciones entre los actores y cómo estas determinan ciertas políticas de desarrollo y planificación (Nepal y McLean, 2016). Lo que implica que los actores con más poder influyen más en las políticas territoriales.

Se remarca que el poder relativo de los actores determina el acceso y manejo de recursos naturales (Stonich, 1998). Por lo tanto, se establece una relación directa entre las prácticas sociales y la naturaleza, es decir, se establecen relaciones de poder en los discursos de la intervención humana hacia la naturaleza (Leff, 2017). Estas características implican que el poder relativo proviene de actores sociales que limitan o condicionan el uso a los recursos, pero también se hace relevante al elemento discursivo en las formas de apropiación. Estas formas de apropiación implican condiciones de tensión o conflicto entre los actores.

El estudio del turismo residencial desde la perspectiva de la ecología política permite el análisis de los procesos socioeconómicos que producen paisajes particulares y que conllevan a desigualdades socioambientales, resaltando la transformación de la naturaleza para el consumo turístico con su relación directa con las cuestiones políticas y económicas (Rainer, 2014). En este sentido, los factores regionales juegan un papel determinante en la degradación y se encuentra en función de la demanda de suelo (Leff, 2017).

De acuerdo con Leff (2017), la ecología política se forja en la crítica a la racionalidad económica centrada en el crecimiento económico, utiliza una racionalidad ambiental que gira hacia otras formas de modos de vida sustentables, centrados en mejoras de calidad de vida de los actores locales y nuevas formas de relacionarse con el ambiente. Dado lo anterior, se hace un llamamiento a la crítica de discursos hegemónicos como el del desarrollo sustentable, ya que éste tiene detrás una racionalidad económica que busca sostener la economía y no al ambiente (Escobar, 1996). No significa desechar el concepto, lo que implica es redirigirlo hacia una racionalidad ambiental y no de intereses meramente económicos.

La ecología política se centra en la deconstrucción de discursos teóricos universales en la que los conflictos no son resolubles dentro de la racionalidad económica hegemónica de la lógica

de mercado (Leff, 2017). Esta perspectiva de análisis se centra en demostrar cómo grandes espacios de tierra han sido degradados porque obedece a intereses de actores con poder (Stonich, 1998). En el caso del turismo residencial, los recursos se degradan por medio de la priorización de los intereses privados.

Con el marco analítico presentado, se comprende la complejidad del turismo residencial como fenómeno social que genera elementos de tensión en el territorio, también permite entender los impactos propios de este fenómeno. Los elementos teóricos proporcionados permiten indagar en la relación de los actores involucrados en el territorio donde se instala el turismo residencial, el poder de los actores sociales y sus intereses y los elementos de tensión y conflicto que se suscitan entre éstos, así como la relación de las decisiones políticas en la degradación de factores naturales.

Capítulo II. Estrategia metodológica implementada en el proceso de investigación

2.1. Introducción

La estrategia metodológica es el procedimiento implementado durante la investigación para lograr los objetivos planteados. En el presente capítulo se describen detalladamente las fases del proceso metodológico llevado a cabo; se muestran las fuentes de información, la construcción conceptual y las herramientas de análisis de información que dan sustento a la investigación presentada.

Mapa II.1. Zona de estudio.



Fuente: Observatorio turístico de Baja California, 2018.

El presente trabajo se delimita espacialmente en la zona del litoral de San Felipe en el municipio de Mexicali, comprende del Estero Primero, al norte; hasta la localidad de Punta Estrella, al sur; con límite al municipio de Ensenada (ver mapa II.2.).

La temporalidad del proyecto de investigación se ubica en la época actual, se realizó un análisis de los hechos sucedidos hasta abril de 2018, fecha en la que se terminó el trabajo de campo. El análisis elaborado representa un momento específico, por lo que se le da amplia importancia al contexto, ya que el rol de los actores se puede modificar con el tiempo.

Los informantes clave para la investigación se localizan a lo largo del corredor costero de San Felipe y en la ciudad de Mexicali. En San Felipe se identificaron actores que se vinculan al turismo residencial de la región: actores gubernamentales, desarrolladores inmobiliarios, asociaciones civiles, empresarios, pescadores, residentes locales y residentes extranjeros. En la ciudad de Mexicali, cabecera municipal, se identificaron actores clave del sector público.

El trabajo utiliza un enfoque cualitativo basado en entrevistas, narraciones, notas de campo y registros escritos de los cuales se obtuvieron descripciones que al observarlas y analizarlas permite comprender las relaciones entre los actores dentro del área de estudio; situaciones que son difíciles de identificar por medio del método cuantitativo.

Las fases de la investigación fueron cinco: a) revisión bibliográfica y hemerográfica; b) operacionalización de conceptos; c) trabajo de campo; d) sistematización de información y; e) análisis de información. A continuación, se describe cada una detalladamente.

2.2. Revisión bibliográfica y hemerográfica

La primera fase consistió en la revisión bibliográfica, se revisaron fuentes primarias y secundarias. Se consultaron libros, revistas y artículos científicos, con el objetivo de obtener información para:

- a) Conocer el contexto social, económico y ambiental sobre el área de estudio.
- b) Identificar los actores clave de la zona de estudio.
- c) La construcción del sustento teórico de la investigación.
- d) La selección de herramientas metodológicas.

También, se consultaron portales oficiales de dependencias gubernamentales tales como:

- Nivel federal: Conanp, Semarnat, Sectur, INEGI, Semar, SCT.
- Nivel estatal: Gobierno de Baja California, Sidue, Secture.
- Nivel municipal: IMIP, Ayuntamiento de Mexicali.

A lo largo de la fase de revisión, se consultaron diferentes fuentes hemerográficas para conocer el proceso histórico del turismo en la región, para tener un acercamiento a las tensiones sociales, asimismo, para conocer la interacción de los actores sociales. Después de realizar la revisión bibliográfica se procede a la operacionalización de variables.

2.3. Operacionalización de conceptos

La segunda fase consistió en la operacionalización de los conceptos que conforman el objeto de estudio. El siguiente esquema está basado en el marco analítico elaborado por Almeida, Costa y Nunes (2017) sobre las causas de conflictos en el territorio turístico, en él se retoman elementos del círculo del conflicto de Moore (2003).

Tabla II.1. Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial

Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial		
Fuentes de tensión y conflicto en el territorio (turismo residencial)	1. Marco institucional	1.1 Problemas en términos de principios fundamentales: liderazgo, responsabilidad, transparencia y participación
		1.2 Falta de coordinación entre organizaciones públicas
		1.3 Procesos burocráticos

	2. Poder	2.1 Se centra en el rol de los actores en el territorio, la distribución del poder, la naturaleza de las interacciones entre los actores y cómo estas determinan ciertas políticas de desarrollo y planificación (Nepal y McLean, 2016)
	3. Otras restricciones estructurales	3.1 Falta de recursos financieros
	4. Intereses de los actores	4.1 Intereses materiales: - Desarrollo turístico residencial vs. preservación de los valores naturales - Productos turísticos - Sistema urbano - Situación de las playas - Uso y tenencia de la tierra
	5. Valores de los actores	5.1 Ideas acerca de cómo deberían de ser las cosas, lo que es bueno y malo
	6. Información	6.1 Falta de conocimiento de un tema en particular 6.2 Falta de uniformidad de conceptos
	7. Relaciones entre actores clave	7.1 preconceptos y desconfianza 7.2 Débil comunicación entre actores

Elaboración con base en Almeida, Costa y Nunes (2017).

En el esquema (II.1) se plantea el vínculo entre las tensiones sociales como elementos causales de conflictos, se subdividen en cinco tipos las causas: diferencias en valores, relaciones, información, intereses y poder. En el apartado de intereses, desde el aspecto material, es en donde se vincula con los impactos ambientales. En donde el modelo de desarrollo está definido por las relaciones entre partes interesadas.

En la tabla II.2 se desagregan los elementos de análisis en los intereses de los actores que son fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico. En la literatura revisada, se presentan tres dimensiones como causas de generación de tensiones y conflictos entre las partes interesadas, a saber: material y de procedimiento.

Tabla II.2. Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial

Categorías		Descripción	Indicadores	Fuentes
Intereses	Material	Necesidades o preocupaciones sobre temas intereses en el territorio turístico	1) Desarrollo turístico residencial vs. preservación de valores naturales, 2) Productos turísticos, 3) Sistema urbano, 4) Situación de las playas, 5) Uso y tenencia de la tierra	Entrevista semiestructurada

Elaboración propia con base en Moore (2003); Aledo (2016); Almeida, Costa y Nunes (2017).

En el apartado material, de la tabla II.2., se desagregan los elementos conflictivos y de tensión en el territorio turístico de interés para los actores:

- 1) Desarrollo turístico residencial vs. Preservación de valores naturales
- 2) Productos turísticos
- 3) Sistema urbano
- 4) Situación de las playas
- 5) Uso y tenencia de la tierra

Los elementos anteriores, se fundamentan con la teoría y permiten analizar las respuestas de los actores entrevistados.

Tabla II.3. Operacionalización de las fuentes de tensión y conflicto entre las partes interesadas en el territorio turístico-residencial.

Categorías	Descripción	Indicadores	Fuentes
Relaciones entre los actores	Falta de comunicación o relaciones de confianza	Confianza/ desconfianza	Entrevista semiestructurada
		Comunicación	
		Historial de conflicto entre las partes	
Valores de los actores	Ideas acerca de cómo deberían de ser las cosas, lo que es bueno y malo	Diferencias en ideologías (racionalidad económica/racionalidad ambiental)	Entrevista semiestructurada
		Diferentes objetivos y expectativas	
Información	La información disponible para los actores	Conocimiento sobre un tema o problemática	Entrevista semiestructurada
		Uniformidad de conceptos	
		Transparencia en información (acceso/distribución)	
Estructural	Poder relativo	Interés en las decisiones	Entrevista semiestructurada
		Influencia en las decisiones	
	Disponibilidad o falta de recursos	Financieros/Humanos	Entrevista semiestructurada

Elaboración propia con base en Moore (2003); Aledo (2016); Almeida, Costa y Nunes (2017).

En la tabla II.3 se encuentran los componentes de los valores de los actores, las relaciones, los valores de los actores y la información disponible; al desagregar la dimensión estructural, se encuentra al elemento del poder que se toma como elemento central en el mapeo de actores.

2.4. Instrumentos de análisis

- *Mapeo de actores clave*

Este método se centra en el uso de esquemas para representar la realidad social y comprenderla en su extensión más compleja, consiste en conocer las acciones y objetivos de los posibles actores de un territorio, también conocer sus acciones y objetivos en el territorio, así como sus perspectivas en un futuro (Tapella, 2007; Cárdenas, Suárez y Valdez, 2010). Se debe tomar en cuenta que el mapeo tiene un carácter subjetivo que representa una realidad construida por el investigador a partir de su observación.

De acuerdo con Tapella (2007), el enfoque consiste en seis pasos:

- 1) Se establecen los posibles actores que se vincularán, el tipo de relaciones que se establecen entre ellos y el nivel de participación.
- 2) Identificar las funciones y roles de cada actor.
- 3) Análisis de actores: El objetivo es llevar a cabo un análisis cualitativo de los diferentes actores. Se abordan dos categorías: a) relaciones predominantes entre los actores, y, b) niveles de poder o influencia sobre otros actores.
- 4) Elaboración de matriz: Se ubican los actores según el grado de poder y su posición.
- 5) Reconocimiento de las relaciones sociales.

- *Elaboración de escenarios*

Con base al análisis de partes interesadas, lo recabado en las entrevistas y los datos sobre sobre proyectos de desarrollo inmobiliario, se plantearán dos escenarios futuros para San Felipe, uno en el que predomine el turismo residencial, y otro en el que se ponga un alto al turismo residencial en la región y se haga la transición a un modelo de turismo sustentable.

2.5. Diseño de instrumentos

Para la recolección de datos durante el trabajo de campo, se tomó como instrumento a la entrevista semiestructurada, esta es una herramienta flexible que permite la obtención de datos mediante la interacción oral, las preguntas se pueden adaptar mediante las respuestas de los entrevistados (Troncoso-Pantoja y Amaya-Placencia, 2017).

Las entrevistas estaban dirigidas para diferentes actores del sector privado, público y de la sociedad civil. Se elaboraron tres guiones, aunque tenían una variación mínima. En los tres guiones se plantearon preguntas para conocer la percepción del entrevistado sobre el turismo residencial, los impactos percibidos, las tensiones de la región, y los actores involucrados; también tipo de desarrollo que se espera para San Felipe. En el guion de los actores gubernamentales, se centraba también en obtener más información sobre las atribuciones de la dependencia a la que pertenecía, cooperación con otras dependencias y sectores sociales, los proyectos que se tienen en la región.

El guion de los actores de la sociedad civil se centró en conocer cómo se organizaba localmente, las relaciones con otros actores, preferencias de desarrollo, conocimientos de proyectos en la región y su postura ante el turismo residencial. En el guion de los actores de la iniciativa privada, de forma similar al de los otros actores, se centró en conocer su percepción ante impactos y tensiones, su organización y relación con otros actores, así como también las relaciones entre iniciativa privada-gobierno, los proyectos de los cuales tiene conocimiento para la región y el tipo de desarrollo esperado.

Las entrevistas tuvieron en promedio una duración media hora, aunque dependiendo el entrevistado se podía extender a una hora, o duraban menos por la disponibilidad del actor. Los actores de la sociedad civil y sector privado participaron fácilmente, los actores del sector público por tener una agenda saturada, así que no se pudo concretar cita con los actores de Fonatur y Sectur.

2.6. Trabajo de campo

La primera fase de trabajo de campo se realizó en San Felipe a partir del 8 febrero y concluyó el 28 de ese mismo mes. Del 8 de febrero al 18 de febrero, se recolectó información en los campos turísticos del corredor norte. La estrategia para identificar a los actores clave fue realizar una revisión en fuentes locales y durante el trabajo de campo se complementó con el método de bola de nieve o cadena, en donde se identificaron actores de interés a partir de un actor clave que lo considera buen candidato, se tomó un muestreo a conveniencia en donde se buscó llegar a la saturación en datos aportados por los participantes (Martínez-Salgado, 2012).

Se tomó como herramienta la observación directa y se realizaron recorridos a lo largo del corredor costero, se llevó un registro fotográfico como evidencia de las problemáticas de la región y se realizaron anotaciones de campo. A su vez, surgieron charlas informales con diferentes personajes de la comunidad que revelo información relevante sobre el área de estudio, también sirvió de sustento para el contexto.

Del 18 al 28 de febrero, se recabó información en la zona centro de San Felipe y en el corredor sur. La siguiente fase del trabajo de campo se llevó a cabo del 15 de marzo al 7 de abril, se realizaron entrevistas con actores del sector público ubicados en Mexicali. Durante las entrevistas a los actores en Mexicali, se obtuvo información y documentos complementarios que sirvieron para entender mejor la problemática de la región. Los documentos proporcionados fueron: planes y programas de desarrollo, diagnósticos, planes maestros (desarrollo turístico), manifestaciones de impacto ambiental, encuestas, fotos áreas y documentos sobre proyectos a realizarse en el corredor costero de San Felipe hasta Bahía de los Ángeles. En total, se realizaron 22 entrevistas a actores de los sector público, privado y social.

El trabajo de campo se enfrentó a algunas limitantes tanto temporales como presupuestales, se considera que para ampliarlo se debe entrevistar a más actores involucrados en la región, por

lo que no se puede hacer una generalización de la opinión de los representantes de cada grupo identificado y clasificado.

Se reconoce que hubo dificultades para recabar la información en la primera fase, la región se encontraba en un contexto de descontento social ya que los pescadores llevaban tres meses sin pago del gobierno federal. Aunado a ello existía un escenario de violencia por la cuestión de la totoaba, en la que los traficantes mostraban nexos con el narcotráfico. Por la cuestión anterior, los militares cerraban la carretera para hacer inspecciones aleatorias, también porque semanas antes habían matado a un militar, por lo había una situación de tensión en la zona de estudio.

2.7. Sistematización de la información

Una vez concluido el trabajo de campo, se transcribieron las entrevistas realizadas, después se sistematizó la información que da sustento a esta investigación. Se utilizó como técnica de investigación al análisis de contenido, este es un procedimiento que se centra en mostrar aspectos no directamente perceptibles, pero presentes en un texto (Fernández, 2002), se tomó como fuente central de información el producto del trabajo de campo.

Por medio de la sistematización de la información y con el marco analítico propuesto en la operacionalización, se llevó a cabo el análisis de fuentes de conflicto en el turismo residencial en el territorio, también se llevó a cabo el análisis de partes interesadas y se indagó en su posición, elementos que conforman la sección de resultados y que serán contrastados con la teoría en el capítulo cuatro.

Capítulo III. San Felipe y su entorno: De la pesca al turismo residencial

3.1. Introducción

El contexto es uno de los aspectos explicativos de procesos de desarrollo turístico más aceptados en la literatura especializada. La idea de que el contexto importa supone un modelo de interacción social en el que los actores, individuales o colectivos, forjan su identidad, intereses y expectativas en función a los arreglos existentes. Con el contexto se puede comprender la existencia de las tensiones, que son resultado de una evolución histórica. Los procesos sociales resultado de dicha evolución son los que moldean al entorno natural.

El objetivo de este capítulo es mostrar y analizar el contexto de San Felipe y del turismo residencial en su territorio. En este apartado se hablará primero sobre los elementos que han facilitado la configuración del turismo residencial en México y algunos casos de este. También se presentan las condiciones del entorno natural y el contexto general de San Felipe, se cierra el capítulo con la historia y características del turismo residencial en San Felipe.

3.2. Antecedentes y características del turismo residencial en México

El presente apartado se organiza en dos partes; en la primera, se analizan los factores que han permitido la configuración del turismo residencial de forma extensiva en México; mientras que, en la segunda, se muestran algunos casos relevantes en los que se observan tensiones y conflictos alrededor de este tema, así como los impactos ambientales que ha generado en el territorio.

3.2.1. Factores que han configurado el turismo residencial en México

Con el fin de la Segunda Guerra Mundial, a mediados del siglo XX, se gestaron varios cambios en el mundo, entre ellos un aumento en el nivel de vida y adelantos tecnológicos importantes en los medios de transporte, así como el inicio del turismo de masas. El cual se caracterizó, entre otros aspectos, por un incremento en el interés por el espacio litoral y por el surgimiento de los primeros centros turísticos (Benseny, 2006). En México, el turismo residencial se consolidó a partir de década 1960, como un segmento de la oferta extrahotelera, Acapulco fue uno de los primeros lugares en donde se observó el fenómeno (Hiernaux, 2009).

El contexto general y local para el turismo residencial ha registrado varios cambios. Existen algunos factores en la historia de México que facilitaron el establecimiento del turismo residencial en sus costas, entre estos se encuentra la promoción, a principios de la década de los 60, de las comunidades costeras como destino de retiro a precios accesibles entre los jubilados estadounidenses (Kiv y McEnany, 2010). La Constitución de 1917 establecía una zona prohibida, por lo que los extranjeros tenían prohibido adquirir bienes raíces en una franja de 100 km a lo largo de las fronteras y de 50 km de las costas (Bringas, 1993).

No obstante, en la década de 1970 en el mundo se da una tendencia de reestructuración regulatoria para contrarrestar los efectos de la crisis económica, con esta tendencia neoliberalizadora, se van quitando barreras legales para dar facilidades a la entrada de capitales en diversos sectores económicos (Brenner, Peck y Theodore, 2011). En México se observa esta tendencia en 1971, cuando se facilita la adquisición de tierras costeras por medio de la modificación del Artículo 27 de la Constitución, y, en 1973 cuando se emite la Ley de

Inversión Extranjera, que le da a los extranjeros facilidades de adquirir vivienda en la zona prohibida por medio de la figura de fideicomiso¹ (Kiv y McEnany, 2010; Fingal, 2017).

En la década de 1970, con Luis Echeverría como presidente, se reconoce al turismo como promotor de desarrollo regional (Bringas, 2016), y, se crea el primer Plan Nacional de Desarrollo Turístico (Belseny, 2007); con ello el estado toma mayor participación en el marco turístico como herramienta para captar divisas, generar empleos y estimular el empleo en las zonas rurales marginadas (Bringas, 1999; Belseny, 2007). En 1974, se crea Fonatur, quien se encarga de diseñar el proyecto de los Centros Integralmente Planeados (CIP), cinco enclaves turísticos que redefinen la política turística de México con el fin de rescatar zonas del país altamente deprimidas por medio de la creación de polos de desarrollo (Dávila, 2014). Si bien este impulsa a la oferta hotelera y crea las condiciones para atraer turismo a los CIP, también se concentra en la captación masiva del turismo internacional, y, en atraer una oferta complementaria por medio de la promoción de lotes residenciales (Jiménez y Sosa, 2011).

En la década de 1990 se hace otra serie de reformas que facilitan al capital extranjero adquirir tierras; en 1992, se reforma el artículo 27 constitucional y se modifica la propiedad ejidal que permite la desincorporación de tierras ejidales al régimen privado, y, por lo tanto, la posibilidad de que los ejidatarios vendan sus tierras a terceros (Vargas, Ochoa y Danneman, 2007). Además, con el Tratado de Libre Comercio en 1994, con Estados Unidos y Canadá, se dan mayores facilidades al capital extranjero para el aprovechamiento del espacio turístico (Enríquez, Mallorquín y Sarabia, 2015).

La creación del Fonatur y los cambios institucionales que se aprobaron desde entonces han generado las condiciones para el impulso del turismo residencial en diversas regiones del país.

¹El fideicomiso es un contrato que le permite a los bancos ser propietario de un terreno, por lo que actúa como fiduciario de este en beneficio de un extranjero.

Los procesos observados en cada uno de los casos más representativos, muestra que en su desarrollo intervienen tanto los cambios institucionales señalados como los contextos sociopolíticos y ambientales existentes en las diversas regiones del país. A continuación, se describen casos emblemáticos que sirven como referente para proponer escenarios de cambio en el caso de San Felipe, entendido como el inicio y centro de población del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles.

Los Cabos

En el Mar de Cortés en la península de Baja California, con el CIP Los Cabos, se da un proceso de urbanización con su consolidación como destino turístico, pero es a partir de 2001 se da una reconversión de este destino al turismo residencial que se extiende hacia la periferia de los poblados en el Corredor turístico Los Cabos, este ha crecido tanto que las localidades están prácticamente conectadas (Valiente, 2015). El desarrollo de Los Cabos atrajo un creciente mercado inmobiliario por parte de ciudadanos de Estados Unidos en busca de un lugar de retiro frente al mar, lo que ha desplazado a zonas rurales de alto valor ecológico (Casas, 2010). Este destino cobró gran relevancia como una de las localidades receptoras de la jubilación masiva de la generación *babyboomer* (Lizárraga-Morales, 2009).

Lo anterior generó la intensificación de una la modalidad del nuevo turismo residencial, con una creciente proliferación de desarrollos inmobiliarios con campos de golf a lo largo del corredor costero que, además de acaparar grandes extensiones del territorio, generan una fuerte presión en los recursos hídricos (Marín, 2004). La presión por la falta de agua de la región implicó una disputa por parte de los desarrollos con campos de golf por construir y operar plantas de tratamiento de aguas negras en las zonas urbanas con el fin de asegurar el regadío de los campos (Montaño, Pérez y de la O, 2014).

El crecimiento acelerado que se dio por la transición de economía de autoconsumo a una con orientación terciaria impactó la calidad de vida de la población local, creó presión sobre el suelo, estimuló la especulación, limitó el acceso a mar y, sobre todo, un aumento sin

precedentes del fenómeno migratorio (Bojórquez, 2014; Ángeles y Gámez, 2004). En el aspecto ambiental este crecimiento desordenado y no regulado del destino ha provocado impactos en natural en zonas de alto valor ambiental, como el Refugio Submarino de Cabo San Lucas y el Estero de San José del Cabo que registran alto deterioro ambiental (Montaño, Pérez y de la O, 2014).

La Riviera Maya

El Corredor Cancún-Tulum, nombre que se le cambio en 1999 por Riviera Maya, tuvo su origen con el desarrollo acelerado de Cancún, como CIP de Fonatur, planeado en tres etapas (Pérez y Carrascal, 2000; Castillo-Pavón y Méndez-Ramírez, 2017). En su tercera etapa en la década de 1990, se impulsaron megaproyectos turísticos y con esto se construyeron puertos, marinas, más hoteles, campos de golf, áreas residenciales con muelle privado, condominios y centros comerciales que transformaron y saturaron el espacio litoral de Cancún (Pérez y Carrascal, 2000).

En la misma década, se produce una expansión hotelera-residencial a lo largo de 130km del corredor que llega hasta Tulum (Castillo-Pavón y Méndez-Ramírez, 2017). A partir del año 2002, Cancún se consolida como destino internacional, y con él también la Riviera Maya, lo que da inicio a una intensiva explotación del territorio a lo largo de su corredor (Bagnera y Penissi, 2015). Playa del Carmen, por la influencia de Cancún, pasó por un proceso de turistificación en el que se dio una intensa concentración de viviendas turísticas en los frentes de mar y la vivienda popular fue segregada a las periferias (Bagnera y Penissi, 2015; Castillo-Pavón y Méndez-Ramírez, 2017).

Lo anterior también tuvo influencia en localidades más pequeñas como Tulum, en donde se dio un boom inmobiliario que ha generado un crecimiento desordenado de su estructura urbana (Castillo-Pavón y Méndez-Ramírez, 2017). Lugares como Akumal, Puerto Morelos, Playacar o Puerto Aventuras iniciaron como destinos de segunda residencia, con el paso del

tiempo se van incorporado otros que combinan el turismo de hospedaje con la segunda residencia (Jímenez y Sosa, 2011).

La concentración de poder político y económico de esa región por parte de los inversionistas ha provocado crecientes desigualdades en el acceso a servicios y espacios del entorno urbano (Camacho, 2015; Bagnera y Penissi, 2015). Mientras más crece el turismo residencial, complementando la oferta hotelera, más problemáticas socioambientales surgen como la remoción del manglar para la edificación de desarrollos inmobiliarios, la privatización de cenotes, la generación de grandes cantidades de basura, el deterioro de los arrecifes, la fragmentación del paisaje y la proliferación de aguas residuales en el entorno marino (Rubio, Murad y Rovira, 2010; Castillo-Pavón y Méndez-Ramírez, 2017).

El Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada

A partir de la Segunda Guerra Mundial se populariza la imagen de la península de Baja California entre los habitantes de Estados Unidos, en los medios impresos hubo una creciente narrativa sobre las posibilidades de aventura, lo que alentó a diversos extranjeros a explorar la península en casas móviles, la belleza natural y precios accesibles fue factor para que algunos decidieran adquirir un espacio, creando así asentamientos de propietarios angloamericanos que buscan la misma experiencia (Fingal, 2017).

Al noroeste de la península de Baja California se encuentra localizado el Cocotren, esta región despertó el interés de extranjeros por sus acantilados y clima mediterráneo. En 1960, un inversionista estadounidense aliado con un mexicano adquirió 8 hectáreas de tierras en el litoral y formaron un club al que le dio difusión en Estados Unidos, se vendían membresías de uso y disfrute por 99 años (Kiy y McEnany, 2010, Bringas-Rábago, 2017). El elemento anterior, aunado factores como la construcción de grandes obras de infraestructura regional y autorización de zona de perímetros libres impulsó el despegue de los asentamientos turísticos en este corredor a mediados de 1960 (Bringas-Rábago, 2017).

En la década de 1970, se inicia la expansión real de los centros turísticos de diversos tipos que van desde fraccionamientos de lujo, hasta espacios para casas rodantes, utilizados como segundas residencias por los extranjeros (Bringas-Rábago, 2017). A partir de 1980, se involucran grandes empresas inmobiliarias, con esto comienza una serie de conflictos por la apropiación de los mejores lugares del litoral y una fuerte especulación inmobiliaria en la región (Bringas-Rábago, 1999).

El Cocotren se consolida en 1990 como destino turístico y la creciente especulación inmobiliaria que lo ha acompañado ha traído como resultado diversas problemáticas socioambientales en la región; por la parte social, se ha segregado a la gente que no tiene recursos para invertir de los espacios con mayor atractivo escénico y se ha acaparado el acceso al litoral a lo largo del corredor (Bringas-Rábago, 1999 y 2002); por la parte ambiental, la superficie natural del Cocotren ha decrecido 350 hectáreas anuales (de 1993 a 2010), además, con la deficiencia en plantas de tratamiento se agudiza el problema de aguas residuales al mar (Bringas-Rábago, 1999 y 2017).

3.3. Entorno natural

El medio físico y natural en el que se localiza San Felipe le aportan elementos escénicos de gran valor paisajístico, su contrastante horizonte desértico con cercanía al Golfo de California ha sido un factor fundamental de atractivo turístico (imagen III.1). En este apartado, se describen las características del entorno natural de la zona de estudio.

Imagen III.1. Vista panorámica de San Felipe.



Fuente: Archivo de fotos el Observatorio Turístico de Baja California, 2014.

3.3.1. Localización

San Felipe se encuentra al noreste de la Península de Baja California, frente al Mar de Cortés, a 195 km al sur de Mexicali y de la frontera con Calexico, California; a 10 msnm, en los puntos $31^{\circ}01'39''$ N y los $114^{\circ}50'07''$ W (SEMAR, sf) (ver mapa III.1). Esta ciudad es el centro de urbano del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles.

Las vías de acceso son por las carreteras Federales No. 5, que lo conecta con la ciudad de Mexicali, y la No. 3, con Ensenada a 251 km. Por vía aérea cuenta con un aeropuerto exclusivo para vuelos privados (Semar, sf). Esta localidad constituye el principal enlace regional del corredor con la ciudad de Mexicali, Algodones y otras localidades de la región del Mar de Cortés y de los Estados de California y Arizona en Estados Unidos (SCT, sf).

Mapa III.1. Localización San Felipe



Fuente: Observatorio Turístico de Baja California, 2018.

3.3.2. Clima

La zona de estudio forma parte de la región más árida del estado de Baja California conocida como el Desierto de San Felipe que pertenece a la subregión del Desierto de Sonora, de clima muy seco y semicálido (Tapia, 2002). Es uno de los desiertos más calientes y secos de Norteamérica, su temperatura en el verano excede los 50 °C y en las partes más secas la precipitación anual promedia los 50 mm, frecuentemente con varios años consecutivos sin lluvia (Garcillán, González y Ezcurra, 2010).

3.3.3. Flora

La flora presenta elementos subtropicales con matorrales preponderantes de hoja reducida y resistentes a la sequía como la gobernadora (*Larrea tridentata*) y la hierba del burro (*Ambrosia dumosa*); también predominan plantas como el ocotillo (*Fouquieria splendens*), el agave desértico (*Agave deserti*) y el cardón gigante (*Pachycereus pringlei*), especie endémica de la región (Garcillán, González y Ezcurra, 2010; Delgado-Fernández, Escobar-Flores y Franklin, 2017).

3.3.4. Fauna marina

El litoral de San Felipe forma parte la región del Alto Golfo de California, ampliamente conocida por su diversidad marina, en él se encuentran especies como el camarón azul (*Litopenaeus stylirostris*), curvina golfina (*Cynoscion othonopterus*), chano (*Micropogonias megalops*), sierra (*Scomberomorus concolor*), así como tiburones, rayas, crustáceos y bivalvos (Erisman *et al.*, 2015). Esta región también es refugio de dos especies en peligro de extinción: la totoaba (*Totoba macdonaldi*), pez de gran demanda en China por supuestas propiedades afrodisiacas, y la vaquita marina (*Phocoena sinus*), pequeño cetáceo del que solo quedan aproximadamente 30 ejemplares (Greenpeace *et al.*, 2017).

3.4. Configuración histórica de San Felipe

El presente apartado tiene como objetivo mostrar los elementos históricos que han hecho que San Felipe hiciera una transición de aldea pesquera a destino de viviendas secundarias.

3.4.1. Evolución de aldea de pescadores a destino turístico

El origen de San Felipe data de 1920, su diversidad marina atrajo la atención de pescadores procedentes de Guaymas, Topolobampo, La Paz, Loreto, San Rosalía, Mulegé, estos establecían campos pesqueros en sus playas durante los meses de octubre a febrero (Sosa, 2000).

En 1925, durante la administración del General Abelardo L. Rodríguez, con la creciente población de los campos pesqueros es que San Felipe empieza a integrarse como una comunidad organizada, se situaban en dos partes denominadas “Campo Uno o Campo Polo” y “Campo Dos o Campo Estrella”, con una población de aproximadamente 100 habitantes (Sosa, 2000). Cinco años después, obtiene un registro de 287 habitantes; y es en 1940 que se pavimenta la carretera No. 3, se incrementa la actividad pesquera y con ello su población crece a los 995 habitantes (Walther, 1985).

A partir de 1936, con el régimen del presidente Lázaro Cárdenas, se implementan una serie de estrategias para impulsar la economía, la organización política y la vinculación de la península de Baja California con el resto del país, con lo que inicio un programa para la construcción de caminos y se construye una vía de 17 km para conectar el valle de Mexicali con el puerto de San Felipe para darle una salida a los mercados internacionales (Taylor, 2000). Uno de los primeros en apostarle al turismo de la región, fue José Hernández Limón que, en 1946 junto con un socio, compró alrededor de 13,000 hectáreas de tierra al lado del Golfo de California, tiempo después le ceden tierras al gobierno para el centro de población de San Felipe (Terich, 1968).

En la década de 1950, se finaliza la construcción de carretera Mexicali-San Felipe (Sosa, 2000), con ello se facilitó la llegada de visitantes que eran atraídos por la amplia variedad de especies marinas para practicar la pesca deportiva (Amorós, 2010). En 1951 se inaugura el “Club de pesca Limón” que trae consigo un periodo de auge en la pesca deportiva y con ello de mayor afluencia turística (Espinoza, 2014). Los interesados en la pesca, en su mayoría eran estadounidenses, que se centraron en la pesca de la totoaba, considerada como el gigante del alto golfo (UABC, 2016).

3.4.2. Primeros campos y resorts turísticos

La década de 1960 estuvo marcada por un rápido desarrollo el sector turístico. En esa década abren sus puertas el Hotel Riviera, Arnold's del Mar, Arco Iris y El Pescador, a su vez, se establecen los campos turísticos Costa Azul, Las Arenas, Miramar, Playa Bonita, Playa de Laura y Rubén's (Net, sf). Lo anterior marca el inicio de la primera fase de establecimiento del turismo residencial, se revaloriza el suelo y da inicio al proceso de lotificación y establecimiento de viviendas dispersas frente al mar.

Con el gobernador Milton Castellanos, a principios de la década de 1970, se obtuvo financiamiento federal para una extensión de la carretera de Ensenada a San Felipe, que se alineaba con los proyectos de inversión del gobierno federal para atraer inversión extranjera (Fingal, 2017). En 1975 se registran los campos de la zona norte y sur de San Felipe, momento en que se crea el fundo legal, con ello se les da certeza jurídica a todos los predios del litoral, puesto que en su mayoría su situación era de posesión, o eran pequeñas propiedades o se consideraban parte del ejido Plan Nacional Agrario, y es en la década de 1980, cuando se establece el fraccionamiento privado La Hacienda, al sur de San Felipe (Carrillo, entrevista, 2018), su llegada marcó los inicios de la macroubanización por medio del establecimiento de fraccionamientos turísticos en las zonas alejadas al centro urbano, estos proporcionan más servicios que en los campos turísticos, se pavimenta, se instala luz eléctrica y conexión con sistema de agua potable.

Para finales de la década de 1980, el ayuntamiento de Mexicali identificó un incremento considerable del número de campos turísticos en la costa, desde el norte de San Felipe hasta Puertecitos se contabilizó la cantidad de 80 campos (Rojas, Cardoso y Corona, 1991). Con la tendencia creciente de los campos turísticos se presentaban usos incompatibles que perjudicaban la calidad ambiental de la zona, por lo que se planteó la necesidad de elaborar un plan de ordenamiento de uso de suelo para la franja turística de la región (*ídem*), fue hasta 1997 que se concretó con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor Costero San Felipe- Puertecitos (Sahope, 1997).

En 1989, la empresa *National Pen* rentó una gran extensión de tierras al Ejido Plan Nacional Agrario con el objetivo de establecer un mega fraccionamiento turístico estilo *resort* para retirados de 12,000 hectáreas de nombre *El Dorado Ranch* o Rancho Época de Oro S. A. de C. V. (Johnston, 1990). Esta empresa utilizó escandalosa campaña publicitaria, su estrategia consistió en mandar correos en diferentes partes de Estados Unidos argumentando que habían ganado unos lotes de premio en las costas del Mar de Cortés (Ledón, entrevista, 2018).

En 1999, llegaron a San Felipe alrededor de 20,000 de visitantes extranjeros para reclamar su lote, no obstante, se llevaron la sorpresa de que su lote estaba muy cerca de la montaña y no tenía servicios (Johnston, 1990). Con lo anterior, les ofreció a los visitantes lotes más cercanos al mar y con servicios a un bajo costo, que podía adquirir por medio de un fideicomiso, si bien algunos aceptaron la oferta, otros se interesaron en otros fraccionamientos como La Hacienda, también hubo gente interesada en los campos (Johnston, 1990). Tiempo después, *El Dorado Ranch*, es adquirido por el desarrollador inmobiliario Pat Butler, vicepresidente de la cadena de hoteles *Marriott* (*San Felipe Development Company*, sf).

Con la reforma del artículo 27 constitucional en 1992, se facilitó la desincorporación de tierras ejidales al régimen privado, a aportó la posibilidad de que los ejidatarios vendan sus tierras a terceros (Vargas, Ochoa y Danneman, 2007). La reforma sentó las bases para la adquisición de tierras del Ejido Plan Nacional Agrario por parte de *El Dorado Ranch*, tiempo después el Ejido se benefició por la construcción de caminos e incorporación de servicio eléctrico por

parte de esta empresa, no obstante, tuvieron un largo proceso de pleito por las tierras (Johnston, 1990).

El Dorado Ranch creó un fideicomiso en 2004 para dar certidumbre a los compradores de tierras que dura hasta el año 2052, en ese mismo año construyó un campo de golf de 19 hoyos en el desierto (Finnegan, entrevista, 2018). Lo anterior marca la pauta para la llegada de la modalidad del Nuevo Turismo Residencial a San Felipe. Entre 1992 y 2008 se incrementa la actividad inmobiliaria, se autorizan 4,074 hectáreas turísticas y 121 hectáreas habitacionales; en el corredor norte se autorizan 230 viviendas unifamiliares y 300 casas en condominio y en la zona sur 2,764 lotes y 190 viviendas (Ledesma, 2017).

Tan sólo de 2002 a 2007, la importancia que cobró el segmento de turismo de segunda residencia se vio reflejado en la inversión que recibió San Felipe para ese periodo, ya que esta fue orientada hacia el desarrollo inmobiliario casi en su totalidad, con un 78% (Bringas y Ramos; 2008). En 2008, a raíz de la crisis inmobiliaria, el desarrollo inmobiliario de San Felipe se detiene abruptamente y muchos proyectos quedan abandonados o en pausa, los precios de las casas llegaron a tener un precio inflado de hasta un millón de dólares cuando su valor real era de 150,00 dólares aproximadamente; la crisis implicó un reacomodo de precios y la entrada a un periodo de estancamiento del que se empezó a recuperar a partir de 2014 (Finnegan, entrevista, 2018; Carrillo, entrevista, 2018).

3.5. Entorno social

San Felipe cuenta con 16,702 habitantes (INEGI, 2010); en el año 2010 (último censo de población INEGI) representó el 1.78% de la población del municipio de Mexicali, de los cuales un 51% de hombres y un 49% de mujeres (ver tabla III.1). El 31% de la población es nacida en la entidad, con un grado promedio de escolaridad de 8.51 años, significando que los estudios promedio en la región son de educación básica terminada (INEGI, 2010). Su población

económicamente activa, esto es población ocupada más desocupada, representa el 42%, de los cuales el 69% son hombres y el 31% restante son mujeres (INEGI, 2010).

El 30% de su población la conforman personas que vivieron de Baja California Sur, principalmente de ciudades como Santa Rosalía, Loreto, Mulegé, San Ignacio y La Paz, otro 30% de Sonora de algunas ciudades como Guaymas, Puerto Peñasco y del estado de Sinaloa (Sosa, 2000). Estas corrientes migratorias son las que poblaron San Felipe, aunque también hay personas provenientes de otras regiones del país: 10% de Mexicali, Tecate y Ensenada, otro 10% de Estados Unidos de América (ídem).

Tabla III.1. Principales resultados poblacionales de San Felipe

Población nacida en la entidad	5,114
Grado promedio de escolaridad	8.51
Grado promedio de escolaridad masculina	8.49
Grado promedio de escolaridad femenina	8.53
PEA	6,959
PEA Masculina	4,815
PEA Femenina	2,144
Población ocupada	6,603
Población masculina ocupada	4,516
Población femenina ocupada	2,087
Total de viviendas	6,672
Viviendas habitadas	4,602
Viviendas particulares habitadas	4,600

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2010.

San Felipe tiene un total de 6,672 viviendas (ver tabla III.1), de las cuales hay 4,602 están habitadas (INEGI, 2010). El 93% de los habitantes se concentran en el centro de población y el 7% restante en 51 localidades dispersas a lo largo del corredor costero en viviendas de carácter residencial-turístico sobre la tercera parte de la superficie de la mancha urbana, lo que implica cierta inestabilidad en la conformación del centro de población (Ledesma, 2017).

3.5.1. Actividades económicas

En San Felipe hay 995 unidades económicas, con un empleo estimado de 7,020 trabajadores; de las cuales un 40% son unidades comerciales, 53% pertenece al área de servicios, 2% de pesca y minería y 5% industria de transformación (IMIP, 2016). En cuanto al tamaño de la empresa, el 66% del total del empleo está concentrado en empresas de entre 1 y 10 trabajadores, se destaca al sector primario con la pesca, en el secundario los productos de herrería y los muebles y en el terciario los servicios relacionados con hotelería, campos turísticos, y vivienda secundaria (IMIP, 2016).

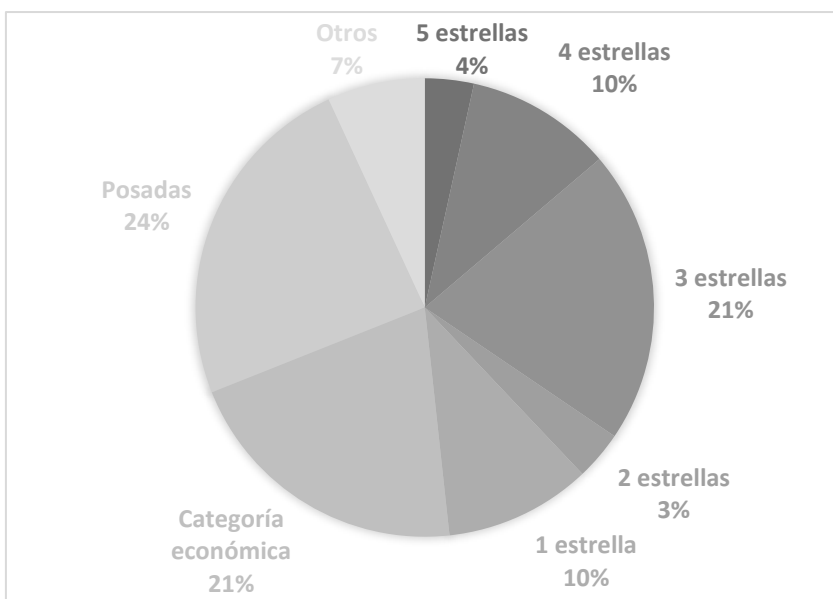
El desarrollo económico de San Felipe se concentra en dos actividades económicas que se fundamentan en los recursos del Mar de Cortés: la pesca y el turismo (IMIP, 2016). A continuación, se presenta más información sobre estas dos actividades.

Turismo

De acuerdo con datos del Observatorio Turístico de Baja California (2014), San Felipe cuenta con ocho establecimientos equipados para acampar de capital nacional, que reciben a un 80% de visitantes extranjeros con un periodo de mayor afluencia en primavera. También, se cuenta con ocho establecimientos adaptados como *trailer park*, sus precios oscilan entre 30 dólares el día a 600 dólares por la mensualidad, o de 2000 a 5000 dólares por la anualidad por un espacio con servicios como agua, baños e internet con vista al mar (Castillo, entrevista, 2018;

Observatorio Turístico de Baja California, 2014). En 2014, se contabilizaron 29 establecimientos hoteleros, de los cuales el 24% son posadas, 21% son de categoría económica y de 3 estrellas, con solo un 4% de 5 estrellas (ver gráfico III.1).

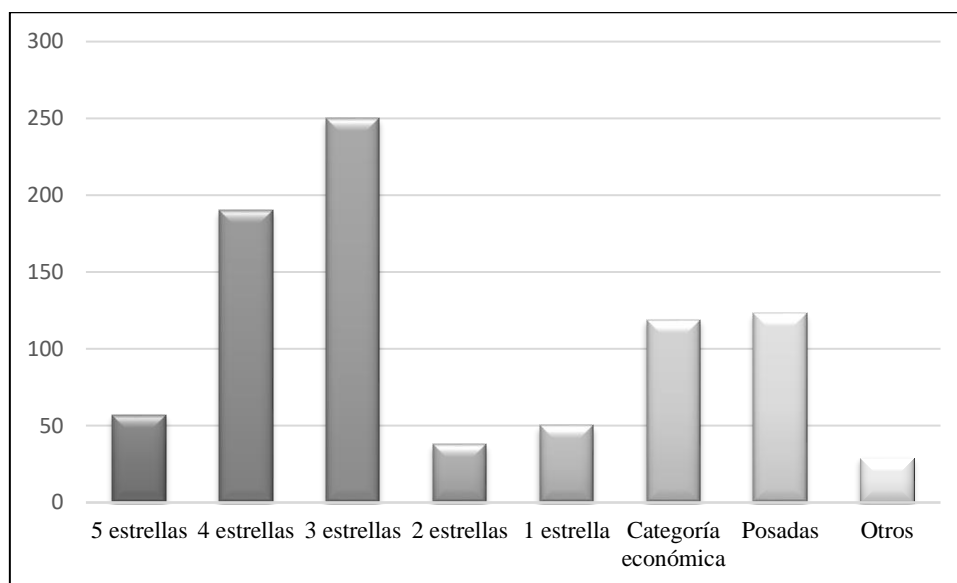
Gráfico III.1. Porcentaje de establecimientos hoteleros



Fuente: Elaboración propia con datos del Observatorio turístico de Baja California (2014).

De los 29 establecimientos contabilizados, hay un total de 856 cuartos, en donde predominan los cuartos de los hoteles de 3 estrellas, con un total de 250 cuartos (ver gráfico III.2.).

Gráfico III.2. Número de cuartos de hotel en San Felipe.



Fuente: Elaboración propia con datos del Observatorio turístico de Baja California (2014).

La pesca

En San Felipe, como parte de la región del Alto Golfo, se encuentran especies de valor comercial como el camarón azul, la curvina golfina, el chano y la sierra (Erismán et al., 2015). El sector pesquero cuenta con 16 unidades económicas de procesamiento industrial y de actividad comercial con un empleo estimado de 810 trabajadores (IMIP, 2016).

No obstante, a pesar de ser una comunidad cuya economía de pesca artesanal con un fuerte arraigo histórico cultural, y que constituye un sistema de producción local (López, Moreno y Marín, 2016), factores la entrada en vigor de la Reserva de la Biósfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado en 1993, impusieron restricciones a la pesca ribereña, y generaron una transformación de la actividad económica en San Felipe, evolucionando del sector primario (pesca) al sector terciario (turismo) (Rodríguez y Bracamonte, 2008).

En el año 2015, se le ponen mayores restricciones a la pesca con el acuerdo por el que se suspende temporalmente la pesca comercial mediante el uso de redes de enmalle, cimbras y/o

palangres operadas con embarcaciones menores, extendiendo el polígono de protección para la vaquita marina y la totoaba en el norte del Golfo de California (Gobierno Federal, 2015), lo que dejó a miles de familias viviendo de un apoyo por parte del gobierno federal hasta que se solucione la cuestión de conservación de las especies marinas en peligro de extinción.

3.6. Planes y programas de desarrollo para San Felipe

En este apartado se describen y analizan los instrumentos que influyen en la configuración del territorio turístico residencial en San Felipe. Se toman en cuenta los programas federales, regionales, estatales y municipales, y su fecha más reciente (ver tabla III.3.).

Tabla III.2. Planes y programas con influencia en el territorio turístico de San Felipe

Marco Legal	Área de acción	Objetivos relacionados con San Felipe y el turismo residencial
2007. Programa de Conservación y Manejo de la Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado	Regional: Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado	Establecer lineamientos de conservación para regular la zona urbana de San Felipe en área de influencia de la ANP
2010. Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles	Regional: Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles	Consolidar crecimiento de zonas urbanas, impulsar usos habitacionales turísticos y establecer lineamientos para los desarrollos inmobiliarios de densidad media y baja, conservar imagen urbana de los desarrollos turísticos
2014. Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California	Estado de Baja California	Establecer áreas para crecimiento urbano con aptitud, restringir crecimiento de desarrollos inmobiliarios a áreas adecuadas y establecer una actividad turística de densidad baja y media
2014. Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019	Estado de Baja California	Impulsar la infraestructura de comunicaciones para el destino turístico internacional en San Felipe
2015. Programa Estatal de Turismo 2015-2019	Estado de Baja California	Contar con ordenamientos que garanticen el crecimiento planificado y sustentable de los

		destinos turísticos, así como establecer con un modelo turístico que permita minimizar los impactos negativos para el medio ambiente y la comunidad
2017. Plan Municipal de Desarrollo Mexicali 2017-2019	Municipio de Mexicali	Implementar marco de desarrollo sustentable para asegurar un sistema efectivo de planeación del territorio y establecer lineamientos para posicionar a Mexicali como destino turístico
2016. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Felipe 2020-2030	Centro urbano de la Delegación de San Felipe	Establecer condiciones normativas y orientaciones de desarrollo regional para impulsar el desarrollo inmobiliario, pero que vincule el bienestar social con aprovechamiento del entorno natural

Fuente: Elaboración propia con base en la información de los documentos citados.

El corredor norte se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento de la Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California y Delta Río Colorado, en la actualización de su programa de conservación se identifica que el desarrollo de campos ocupados por casas rodantes, por lo general no cuenta con suficiente equipamiento debido a la dispersión de los asentamientos y a la dificultad para la construcción de redes de infraestructura, convirtiéndose en una amenaza para la zona de influencia de la reserva por el desarrollo urbano desorganizado que provoca pérdida de cobertura vegetal, desmonte de las áreas de matorral micrófilo adyacentes a la franja costera, y por la identificación de contaminación por falta de drenaje urbano (Conanp, 2007). El Programa de Conservación y Manejo de la Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado establece lineamientos de conservación para regular la zona, sin embargo, no se ha creado una estrategia para aminorar los impactos de los asentamientos costeros en la zona de influencia de la reserva.

El primer ordenamiento territorial de la región de San Felipe se hizo en 1997 Programa Regional de Desarrollo Urbano, tiempo después se extendió en 2010 a Bahía de los Ángeles, si bien se han hecho intentos por ordenar, tiene limitaciones. Bringas (1999) hace una observación, pero del Corredor Costero Tijuana-Ensenada, menciona que los objetivos del programa no se han cumplido, en parte, por la falta de un organismo responsable de ejecutarlo.

La observación anterior es de suma relevancia, porque refleja una situación recurrente en la península, ya que, a ocho años de la actualización del programa en la región de San Felipe, diversas problemáticas territoriales no se han solucionado por la falta de ejecución.

De acuerdo con Díaz y Ojeda (2013), tras la revisión comparativa de los instrumentos de planeación territorial (ordenamientos ecológicos y de desarrollo urbano) para las localidades del Alto Golfo, identifican que en San Felipe están segmentados y establecen actividades contradictorias que se traslapan en el territorio, además de que en sus instrumentos no se definen conceptos aptitud del territorio, área adecuada o vocación, lo que da pie a la indefinición y confusión entre lo que se permite y se prohíbe. Es importante tomar en cuenta que, este plan fue financiado en su mayoría por los desarrolladores inmobiliarios de San Felipe y otra parte por Fonatur, por lo que su objetivo es promover el turismo residencial en el territorio (Castillo, entrevista, 2018; Raya, entrevista, 2018). Por lo tanto, a pesar de que tenga cuestiones ecológicas, se basa en una racionalidad económica.

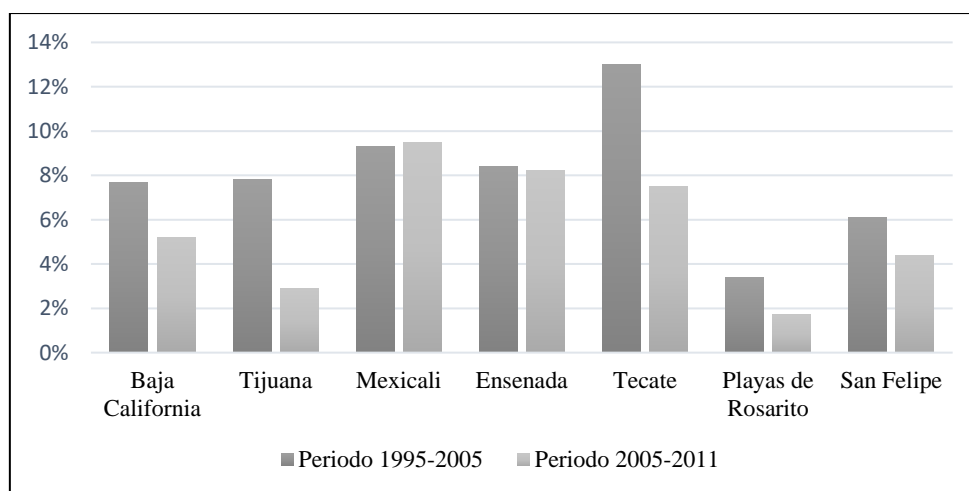
El programa del de centro de población de San Felipe del IMIP (2016), se tardó en su actualización casi 25 años, por lo que sus objetivos y estimaciones fueron rebasadas, reconoce que el corredor norte y sur han crecido desarticulados del centro de población. Lo anterior responde a la lógica en la que opera el turismo residencial, se crean fraccionamientos cerrados alejados y sin objetivos de integración al centro de población.

En general, en la tabla hay políticas e instrumentos en favor de un desarrollo sustentable y de conservar, no obstante, también se busca posicionar la región como destino turístico inmobiliario con una tendencia a un modelo de masificación, lo que implica lo que plantea Aledo (2016) se hacen políticas con objetivos contrapuestos. Se impulsa el crecimiento inmobiliario con el objetivo de que los desarrollos inmobiliarios generen una derrama económica en la región, pero faltan elementos para establecer estrategias y mecanismos para el cuidado de los recursos bajo este escenario de crecimiento que plantean las políticas de desarrollo. El discurso de sustentabilidad se queda relegado ante la racionalidad económica

3.7. Del turismo de sol y playa al turismo residencial

De acuerdo con el IMIP (2016), en la infraestructura turística se puede hacer un balance general del desarrollo económico de la actividad turística, y donde San Felipe muestra indicadores estadísticos poco favorables respecto del potencial de su localización geográfica en las costas del Mar de Cortés, en diez años la oferta hotelera apenas y logró duplicarse, cuando se ve que su mayor crecimiento fue de 1995 a 2005, para tener un reducción considerable en el periodo de 2005 a 2011, periodo más reciente en el que se pudo obtener datos para comparar los destinos turísticos (ver gráfico III.3.).

Gráfico III.3. Tasa media de crecimiento anual de las instalaciones de hospedaje en los municipios de Baja California



Fuente: Elaboración propia con datos de Secretaría de Turismo del Estado e IMIP (2016).

La oferta de hospedaje de San Felipe ha crecido muy poco y es muy limitada (mapa III.2.), los hoteles en su mayoría son microempresas familiares y el puerto cuenta con hoteles que van desde una estrella hasta cuatro, correspondiendo un 33% a los hoteles de tres estrellas con un

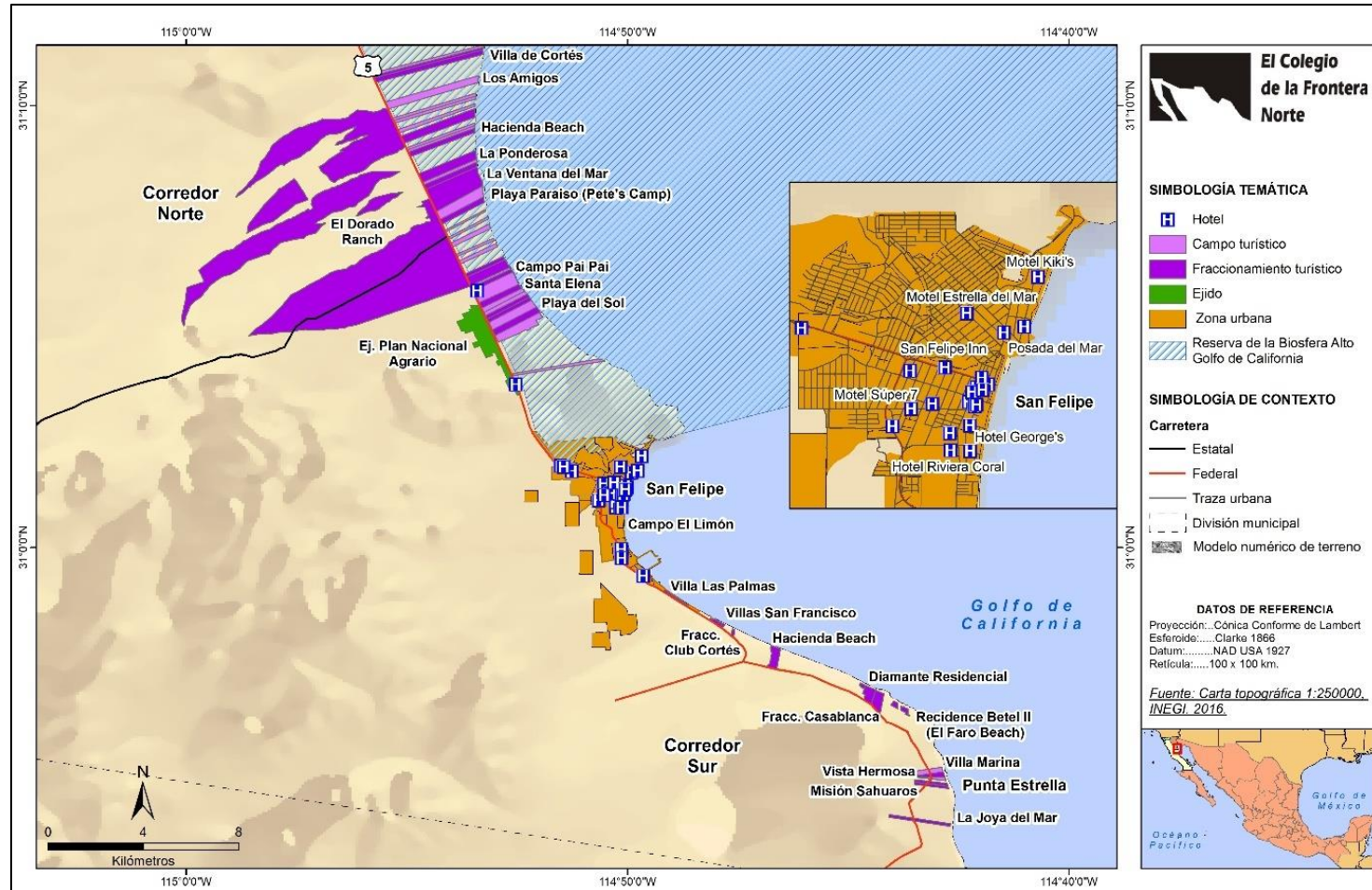
número de habitaciones por establecimiento de ocho hasta ciento doce (Luque, Moreno y Espinoza, 2013).

El boom del crecimiento de los fraccionamientos y campos turísticos a lo largo de la costa de San Felipe se observó de 1988 al 2000, donde la superficie del crecimiento urbano de los fraccionamientos turísticos creció un 31.44%, comparado con el crecimiento en menor medida del centro de población 13.89%, tendencia que continuó en el periodo 2000-2010 (Díaz, 2010).

Según Ledesma (2017), más allá del potencial para el desarrollo urbano que presentan las actividades tradicionales del turismo playero y la pesca, el mercado inmobiliario y la industria de la construcción asociada, constituyen un nuevo factor en el desarrollo económico del centro de población y la principal fuente de los ingresos públicos municipales en la región de San Felipe. Se le atribuye a la llegada de *El Dorado Ranch* un crecimiento acelerado en San Felipe: “Este lugar creció cuando El Dorado comenzó a vender espacios, de 1990 a 1998, en el 2000, El Dorado compró más tierras y más gente se mudó, pero también llegó más gente a los campos, querían algo más pequeño que no perteneciera a una compañía (Jackson, entrevista, 2018).”

En el mapa III.2 se aprecia la concentración del corredor norte frente al centro de población, también se ve la dispersión de los campos y fraccionamientos en el corredor sur. En el mapa se observa el tamaño del fraccionamiento de *El Dorado Ranch*, frente a San Felipe, con dimensiones de megaproyecto. En verde se encuentra la población del ejido Plan Nacional Agrario, único núcleo ejidal de San Felipe. Se puede apreciar como todo el corredor norte, es parte del área de influencia de una ANP.

Mapa III.2. Distribución de hoteles, fraccionamientos y campos turísticos



Fuente: Observatorio Turístico de Baja California, 2018.

Tabla III.3. Dinámica de crecimiento urbano en San Felipe (1988-2010)

Área	Subclasificación	Superficie (% año)		Fragmentos (% año)		Perímetro (% año)	
		1988-2000	2000-2010	1988-2000	2000-2010	1988-2000	2000-2010
San Felipe	Centro de población	13.89	8.67	20.65	4.28	14.76	4.55
	Fraccionamiento turístico	31.44	12.28	26.05	7.24	28.8	22.249
	Campo turístico	13.41	0	3.94	-3.63	9.86	-4.16
	Ejidal	0	6.43	0	0	0	-0.56

Fuente: Díaz y Ojeda, 2013.

En la tabla III.3 se puede apreciar el incremento de la superficie urbana en alrededor de 10km² durante el periodo de 1988 hasta 2010, con un crecimiento fragmentado, además de extenderse hacia las zonas periféricas, es decir, hacia las zonas de los corredores norte y sur, en la parte cercana a la línea de costa (Díaz y Ojeda, 2013).

Actualmente San Felipe recibe hasta 3000 extranjeros que se distribuyen en viviendas secundarias a lo largo del litoral del corredor norte hasta el corredor sur:

Las visitas que más registramos es de los llamados pájaros de la nieve, gentes jubiladas que normalmente vienen de estados muy fríos que vienen en inviernos a San Felipe. Es una comunidad muy grande, estamos hablando de una visita flotante de cerca de 3000 gentes, tal vez no la puedas ver porque se dispersan en los campos turísticos del norte y del sur, pero son comunidades bastante grandes y normalmente vienen de octubre a abril, vienen a reactivar la economía durante su estancia (García, entrevista, 2018).

Los llamados pájaros de la nieve son los que reactivan la economía de esta localidad durante la temporada de octubre hasta abril, se hospedan en casas de diferentes tipos, desde la casa móvil en *tráiler Parks*, hasta viviendas de lujo que se localizan en los fraccionamientos turísticos. Hay viviendas intermedias que se localizan en los campos turísticos.

Para el año 2016, San Felipe contaba con una superficie ocupada por casas móviles, residencias turísticas medias y altas de 8609.54, en su mayoría localizadas en los frentes de mar. En donde se observa que la vivienda residencial turística alta es la predominante con el

86.91%. De acuerdo con el IMP (2016), la vivienda residencial turística alta se concentra en la zona norte: Rancho El Dorado y Ventana al Mar en todas sus secciones, Playa de Oro, Perla, El Caimán, Quinta Las Rosas y Ocotillos, y al sur en Hacienda Beach, siendo en su mayoría comunidades cerradas.

Tabla III.4. Tipología de desarrollos turísticos

Tipología	Subtipo	Superficie (hectárea)	Porcentaje	Dimensión de lote, frente x fondo (metros)	Superficie de lote (m ²)
Casas móviles (<i>Trailers</i>)	-	632.32	7.35	-	-
Residencial turística media	Unifamiliar	494.38	5.74	9x18, 10x20, 20x26, 20x25	162,200,260
	Multifamiliar			55x60	220/viv
Residencial turística alta	Unifamiliar	7482.84	86.91	35x40	1400
	Multifamiliar			30x40	300/viv
Total		8609.54			

Fuente: IMP, 2016.

La vivienda turística media (imagen III.1) compuesta por campos turísticos como Pete's Camp, Vista del Mar, Pops, Playa Blanca, Campo Pai Pai, Burócratas se concentran en la zona norte en el 85% de la superficie ocupada por desarrollos turísticos, un 15% se concentra en la zona sur y 2% en la zona del poblado de San Felipe; con respecto a las casas móviles, el 89% de los predios se concentran en la zona norte, un 6.2% en la zona del poblado de San Felipe y 3.9% en la zona sur (ídem) (tabla III.4).

Imagen III.2. Campo turístico de vivienda turística media en el corredor norte.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora.

El tipo de vivienda en los fraccionamientos (imagen III.2) es en su mayoría unifamiliar, también en los campos turísticos y en una parte de los campos, solo estacionan su casa móvil y construyen su vivienda unifamiliar alrededor, estas viviendas se encuentran dispersas y no son continuas, aunque en la línea de costa se encuentran concentradas y son continuas.

Imagen III.3. Interior de fraccionamiento turístico cerrado en el corredor sur.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora.

A diferencia de los fraccionamientos, en los que las propiedades son adquiridas mayoritariamente por medio de la figura fideicomiso, en los campos turísticos, el 95% de sus propietarios son nacionales, los predios no pueden venderse porque el propietario sólo puede ser el dueño del campo, así que los lotes se adquieren por medio de un *lease* o renta a largo plazo (Ledón, entrevista, 2018). La renta a largo plazo consiste en la creación de un contrato, a veces de palabra, con el dueño del campo turístico por 5 o 10 años con opción a renovación. Por medio del contrato, se paga al dueño del campo el derecho para construir y habitar el campo, dependiendo el costo y lo acordado, el dueño del campo proporciona algunos servicios como agua y seguridad.

En San Felipe, el valor del suelo se determina por su ubicación y por los servicios que tiene. Existe una amplia diferenciación entre los terrenos de los fraccionamientos turísticos y las zonas turísticas en breña, el costo de ambos varía ampliamente debido a que las zonas turísticas en breña carecen de servicios a diferencia de los fraccionamientos turísticos (imagen III.2) que cuentan con los servicios de luz, agua, recolección de basura, vigilancia, pavimentación, entre otros. En la siguiente tabla, se puede apreciar la variación del valor catastral de los 29 fraccionamientos registrados para San Felipe. Se aclara que estos precios no toman en cuenta la especulación en el mercado inmobiliario.

Tabla III.5. Valor de los fraccionamientos turísticos

Fraccionamientos turísticos	
Total de fraccionamientos turísticos registrados en 2016	29
Valor mínimo por metro cuadrado	\$200.00
Valor máximo por metro cuadrado	\$1,970.00

Fuente: Elaboración propia con información del Ayuntamiento de Mexicali, 2016.

Como se observa, el valor catastral por metro cuadrado de los terrenos en los fraccionamientos (tabla III. 5 y III.6) de alto valor llega a ser 140 veces más costoso que cualquier predio sin servicios en las zonas turísticas donde se encuentran los campos. Se aprecia que los campos al sur tienen un menor valor al carecer de todo tipo de servicios y su lejanía con el centro de población. Cabe mencionar, que los desarrollos no tienen una normativa vigente que permita controlar los usos de suelo al interior (IMIP, 2016).

Tabla III.6. Precio zonas turísticas en breña

Zonas turísticas en breña	
Zona turística norte del predio 1 al 43	\$ 14.00
Zona turística norte del predio 44 al 121	\$ 10.00
Zona turística sur del predio 1 al 23	\$ 7.00
Zona turística sur del predio 24 al límite con Ensenada	\$ 4.00

Fuente: Ayuntamiento de Mexicali, 2016.

Lo anterior significa diferentes posibilidades para el turismo residencial de la región, por un lado, los fraccionamientos turísticos venden un proyecto y una imagen de exclusividad del litoral, y por otro, quien no tenga la cantidad de costear el lujo y exclusividad, puede asentarse en un predio en breña, y gozar del paisaje litoral, pero en una región donde no hay servicios y también una escasa supervisión ambiental. Esto muestra el “traslape” de distintas fases del turismo residencial como proceso, en el que coexiste la fase de viviendas dispersas, con algunos campos turísticos, así como algunos espacios lotificados con un frente de mar saturado, a su vez la macrounificación y, el modelo de campo de golf de comunidad cerrada.

Imagen III.4. Anuncio de campo turístico en el corredor sur.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora.

La región se vio beneficiada del auge inmobiliario hasta que, con la crisis del 2008, el proyecto de desarrollo turístico residencial se detuvo abruptamente por la caída de los precios de la vivienda (Castillo, entrevista, 2018; Carrillo, entrevista, 2018; Finnegan, entrevista, 2018). A ocho años de la crisis, el sector inmobiliario se recupera poco a poco debido a la poca diversificación de actividades económicas en la región que alimentó un círculo vicioso inmobiliario antes de la crisis. Con lo anterior se presenta opción más viable de desarrollo la implantación de un nuevo turismo residencial, por parte del gobierno y de la iniciativa privada, en el que permea un discurso urbanizar la costa sustentablemente con resorts de vivienda turística que dejarán una fuerte derrama económica.

El nuevo modelo de unidades cerradas de resort (imagen III.4) planteado por Aledo (2016), se materializa en proyectos como el de *El Dorado Ranch*, que en el plazo de 10 a 20 años aproximadamente, contempla usos extensivos de las 12,773 hectáreas que posee en San Felipe (ERM-México, 2004). En él busca consolidar su proyecto inicial en el que planea un segundo campo de golf y otras amenidades (ídem). A este proyecto a lo largo del tiempo se le han detectado irregularidades, desde su adquisición de tierras al ejido, además de que a la fecha no se ha entregado la donación de tierras acordada al municipio de Mexicali que sería en

beneficio de los pobladores de San Felipe (Johnston, 1990). Sin embargo, se legitima su expansión por las expectativas que se tienen con su derrama económica, por lo tanto, se pone el interés económico por encima de los intereses sociales y posibles implicaciones ambientales.

Imagen III.5. Fraccionamiento turístico, comunidad cerrada, en el corredor sur.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora.

Una cuestión de alta relevancia es que en el 2018 se encuentra en etapa final el proyecto de conexión de la carretera de San Luis Gonzaga con Laguna Chapala, que significará la vinculación de la carretera federal No. 5 con la No. 1, esa conexión despierta amplias expectativas por parte de los habitantes y desarrolladores porque implica la mejora de la conectividad y reduciría tiempos de traslado a las localidades del Golfo de California (García, entrevista, 2018; Finnegan, entrevista, 2018; Reséndiz, entrevista, 2017). Con más vías de acceso al Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles, se espera que San Felipe crezca como centro de población del corredor, además de que existe la creencia de que traerá un impacto positivo con la llegada de nuevos desarrollos inmobiliarios (López, entrevista, 2018). No obstante, con las experiencias de ejemplos como el Cocotren, el escenario futuro puede no ser muy positivo y los costos ambientales pueden llegar a superar la derrama económica posible.

A 10 km del centro de población de San Felipe, pero en el Municipio de Ensenada, se autorizó otro proyecto que se alinea a la tendencia global del nuevo turismo residencial de resort, el megaproyecto de nombre “Marinazul *Golf & Resort*”. Es un proyecto financiado por la empresa española Inveravante, con el objetivo de dinamizar la actividad económica de San Felipe, en él se contempla de inversión de quinientos millones de dólares a 25 años (Consultoría técnica S.C., 2011; E3 Estrategias Ecológicas Empresariales, 2011). El cual consiste en la edificación de un desarrollo residencial turístico en un predio de 1, 200 hectáreas, con los usos de suelo destinados para la edificación de hoteles, una casa club de golf, áreas comerciales, áreas residenciales (villas y lotes residenciales), infraestructura de servicios, y un campo de golf de 9 hoyos incluido su campo de práctica (E3 Estrategias Ecológicas Empresariales, 2011).

De acuerdo con las manifestaciones de impacto ambiental, este proyecto se alinea con la política de uso pasivo del Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles, además de que se autodenomina sustentable. Sin embargo, en el proyecto se reconocen las limitantes de agua que tendrá la región, por ello, contempla la construcción de una desaladora (E3 Estrategias Ecológicas Empresariales, 2011). Hay cierta desconfianza en la proposición por lo que se está a la expectativa de los lineamientos que se tendrá para la desaladora, con el fin de que no amenace el ecosistema del Mar de Cortés (López, entrevista, 2018).

Los inversores aseguran que es un desarrollo inmobiliario de corte sustentable; no obstante, por la magnitud del proyecto y la lógica en la que se está planteando parece encajar con las características de un proyecto masivo que se une al discurso del nuevo turismo residencial con la sustentabilidad como estrategia de mercado. Se debe recordar que Programa Regional tiene limitantes, aunado a su lejanía con la cabecera municipal que implica una dificultad de seguimiento a las problemáticas por parte del gobierno local, significa que se está gestando un proyecto excluyente que fragmentará el paisaje litoral e implicará una presión sobre recursos escasos como el agua.

En una etapa de autorización, está el fraccionamiento Rancho Costa Verde, localizado a 40km de Punta Estrella, que, al igual que el proyecto anterior se encuentra al sur de San Felipe ya en el municipio de Ensenada, se espera que ayude en dinamizar la economía de San Felipe, al ser el único centro urbano cercano (Rancho Costa Verde, 2016). Este proyecto que contempla su desarrollo en dos predios que suman 137.5 hectáreas. Se denominan una “comunidad verde” que contará con energía solar, pero hasta ahora se contempla el suministro de agua por medio de camiones cisterna, lo que será un factor de presión sobre la demanda por el agua para la región porque hay pocas fuentes de abastecimiento.

3.8. Problemáticas ambientales de la región

El modelo de desarrollo urbano-turístico de las costas que se está reproduciendo en la región presenta impactos identificados por las autoridades gubernamentales. A continuación, se presenta un diagnóstico general de los impactos identificados en la zona de estudio y otros problemas socioambientales que giran en torno al turismo residencial.

Fauna y flora

En San Felipe, la Conanp (2007) identificó que la expansión de campos turísticos provoca la pérdida de cubierta vegetal nativa en la superficie costera norte, área de influencia de la Reserva del Alto Golfo, que da como resultado la fragmentación de los hábitats de transición de saladar y del matorral micrófilo desde hace más de diez años. Gatica (1998), al estudiar la herpetofauna y vegetación para un gradiente de perturbación en dunas costeras en San Felipe encontró, por medio del gradiente de abundancia, que se está afectando el hábitat de diversas especies de reptiles (*Callisaurus draconoides*, *Cnemidophorus tigris* y *Dipsosaurus dorsalis*). La remoción de cobertura vegetal y eliminación de hábitats naturales, así como degradación y fragmentación del paisaje, que es un precedente identificado que puede intensificarse con el

paso del tiempo con el proceso de urbanización, en el caso de San Felipe dado que es una urbanización dispersa y sin supervisión, los efectos pueden extenderse ampliamente.

Suelos

Se ha identificado daño el ecosistema de dunas, clave para la zona costera de la región, caracterizado por un conjunto de especies fijadoras de arena que permiten la formación de una estructura sólida pero blanda que contrarresta los embates del viento y de las inundaciones, su remoción resulta en la desaparición del servicio ambiental de protección de la costa (Seingier, Espejel y Almada, 2009). Aunado a los problemas anteriores, está la proliferación de basureros clandestinos en la zona de los campos turísticos del corredor sur, a su vez el tiradero que existe en San Felipe es a cielo abierto muy cerca de la carretera por lo que en periodos de vientos la basura se distribuye alrededor del poblado (IMIP, 2016).

Seingier, Espejel y Almada (2009) consideran el estado de las dunas de San Felipe como muy alteradas, debido a la construcción de infraestructura humana sobre estas. Alaníz y Gatica (1996) identificaron que las actividades antropogénicas de San Felipe se encuentran asociada con el desmonte en las zonas costeras, incluyendo el sistema de dunas. De igual manera, el IMIP (2016) menciona que se produce la erosión de dunas por la falta de regulación de vehículos todo terreno y motocicletas que producen un constante flujo en los caminos rurales, también por se da la erosión del suelo y degradación de vegetación por la proliferación de caminos de acceso a campos turísticos y quema y tala indiscriminada para la lotificación de terrenos urbanos y turísticos.

Agua

Baja California es un territorio con recursos hídricos escasos, debido a que tiene pocas corrientes fluviales y bajos volúmenes de escurrimiento, la región de San Felipe no es la excepción, su acuífero se encuentra sobreexplotado y con salinidad (SPABC, 2014). El IMIP (2016) identifica que los desarrollos, fraccionamientos y campos turísticos localizados en el

corredor norte y en el sur de San Felipe, cuentan con fosas sépticas y pozos de absorción que contaminan las aguas subterráneas, también que los sistemas independientes para el tratamiento de sus aguas residuales, con deficiencias de operación que generan descargas al mar y cauces de arroyos. Esta cuestión es de interés por la Conanp (2007), debido a que corredor norte se localiza en el área de influencia de la Reserva de la Biósfera del Alto Golfo.

Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra y las condiciones ambientales se relacionan estrechamente por el hecho de que esta se pueden promover prácticas sustentables en el aprovechamiento de la tierra (FAO, 2003). La inseguridad en esta se vincula a una utilización inadecuada de la misma, que da lugar a la degradación ambiental (FAO, 2003). Por lo tanto, la tenencia de la tierra es un problema que dificulta la gestión del territorio.

Si bien la problemática de tenencia de la tierra no es propia en el modelo de segunda vivienda, estos influyen en la dificultad de la instauración de un modelo alternativo, que da como resultado que los conflictos solo se solucionen en favor de los intereses privados que tienen mayores intereses en desarrollar el litoral, por lo que la resolución de estos se da en favor de generar facilidades de crecimiento al sector inmobiliario.

Uno de los problemas de San Felipe es la tenencia de la tierra, en su territorio se traslapan. A saber, existen predios de carácter ejidal y propiedad privada. Los traslapes en su área urbana constan de 646 hectáreas; también al sur en Punta Estrella (IMIP, 2016). Aunado a los traslapes, se tiene un problema de invasión a la zona federal marítimo terrestre de 1,061 hectáreas (IMIP, 2016). Se considera que este genera un problema en los ingresos municipales.

De acuerdo con las entrevistas la región con más problemas por tenencia de la tierra es la del corredor sur ya que tiene mezclas de propiedad ejidal con particular y sobreposición de propiedades (Carrillo, entrevista, 2018). Tan sólo hacia la zona de Punta estrella se tienen seis

predios que se traslapan. A su vez, la mitad del aeropuerto tiene una demanda por parte de algunas familias de la región (López, entrevista, 2018). Lo anterior es un suceso grave,

En el corredor norte también se reconoce todavía la existencia de un problema de tenencia de la tierra en el Campo Pai Pai, una persona se hizo posesionaria de ese predio y después la familia comenzó a vender en fracciones sin tener el consentimiento legal de hacerlo (Carrillo, entrevista, 2018).

Imagen III.6. Cardón gigante del valle de los gigantes en el corredor sur de San Felipe



Fuente: Archivo fotográfico de la autora.

Un problema reconocido, es el del Valle de los Gigantes al sur de San Felipe, localizado en el kilómetro 15 de la carretera San Felipe-Puertecitos, es un área natural con cardones gigantes que se ha deteriorado con el paso del tiempo, la problemática radica en una disputa por tenencia de la tierra que no permite hacer una declaratoria de área natural protegida y proponer un plan de manejo (Douriet, entrevista, 2018).

La basura

La basura a lo largo del corredor se incrementa en la temporada turística alta, por lo que surgen tiraderos clandestinos; el servicio de colecta no pasa por todas las secciones del corredor de San Felipe, los campos y fraccionamientos turísticos se hacen cargo de su

recolección por medio de la contratación de un servicio privado (Jackson, entrevista, 2018; Raya, entrevista 2018).

Imagen III.7. Basurero de San Felipe.



Fuente: Archivo fotográfico de la autora.

En el tiradero de San Felipe, la basura se encuentra expuesta y debido a las condiciones de fuertes vientos de la región es acarreada a la costa y áreas naturales de la región, además de que el tiradero se incendia constantemente debido a las altas temperaturas y la falta de un tratamiento adecuado (IMIP, 2016).

Con los elementos presentados, se puede tener un panorama más amplio sobre el contexto de San Felipe, también sobre la importancia de los fraccionamientos y campos turísticos en la economía de la región, además de que se proporcionan elementos para el entendimiento de sus problemáticas sociales y ambientales, así como los elementos de tensión social.

Capítulo IV. ¿Tensiones o conflictos? Asuntos clave para influir en el proceso de desarrollo y sus impactos ambientales

4.1. Introducción

La existencia de conflictos socioambientales presentes en la actualidad en San Felipe están relacionados con una serie de acontecimientos que se remiten a la época de la reforma agraria cardenista, sobre todo aquellos relacionados por la tenencia de la tierra y la dotación de tierras ejidales, lo que generó la duplicidad de títulos de propiedad. Más recientemente los conflictos y tensiones han estado asociados a problemas ocasionados por la apropiación de los espacios costeros para la construcción de viviendas secundarias para atender las demandas de espacio del turismo residencial, lo que ha generado grandes transformaciones en el paisaje, destrucción de la vegetación nativa y de las dunas costeras, además de problemas ocasionados por los basureros al aire libre.

Para conocer con mayor profundidad los conflictos presentes en San Felipe y que limitan el óptimo desarrollo turístico de esta comunidad en este capítulo se presentan los resultados que se obtuvieron durante el trabajo de campo y se analizan a la luz del marco analítico desarrollado en el capítulo teórico y operacionalizado en el metodológico y que sirvió de base para interpretar los resultados. Por ello este capítulo se estructura en tres apartados.

En la primera parte se presentan los principales actores involucrados en el desarrollo turístico de San Felipe y sus atribuciones, además de que se analizan las relaciones que tienen en el territorio. En el segundo apartado se desarrollan los temas de interés de los actores y se analizan las tensiones y conflictos que estos generan. En el último apartado, se retoman elementos analizados en los apartados uno y dos, para proponer dos escenarios: el del *status quo* con el crecimiento inmobiliario como está, y el de un turismo alternativo, propuesta de algunos actores sociales, entendido como el escenario deseable.

Los conflictos y tensiones identificados en San Felipe están estrechamente vinculados a los impactos socioambientales generados por el turismo residencial, parte de la problemática que se desencadena es por la falta de reconocimiento o importancia que le dan los actores. Si bien son ellos los que configuran al territorio socialmente, este se reterritorializa en función de quien se apropia de él generando asimetrías de poder.

4.2. Caracterización de actores

A partir de un acercamiento a las atribuciones e intereses de los actores involucrados en el desarrollo turístico de San Felipe es posible escudriñar el papel que éstos han jugado en la generación o solución de conflictos socioambientales relacionados con el turismo residencial. Los actores identificados se agrupan en tres grandes grupos: a) el sector público, b) el sector privado y c) la sociedad. Como se observará más adelante, a veces los intereses de cada grupo coinciden y en otros casos son divergentes.

En el grupo de actores del sector público se identificó la presencia de tres agentes federales, dos estatales y dos locales relacionados con cuestiones urbano-turísticas. En el plano federal se encontró que los actores que tienen mayor influencia en San Felipe son Fonatur y Semarnat. Estos mismos actores reconocen también la importancia que tiene Sedatu en la planificación territorial de esta región, al ser el agente responsable de ejecutar las políticas públicas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y rural.

Por su parte, Fonatur² tiene como su responsabilidad identificar, concretar y detonar proyectos de inversión “sustentable” en el sector turístico, realiza obras de infraestructura, arquitectura,

² Fonatur en su sitio oficial establece como su misión la siguiente: “Identificar, concretar y detonar proyectos de inversiones sustentables en el sector turístico, orientados al desarrollo regional, la generación de empleos, la captación de divisas, el desarrollo económico y el bienestar social, para mejorar la calidad de vida de la población” (Cf. <https://www.gob.mx/fonatur/que-hacemos>).

urbanización y conservación, vende terrenos a inversionistas, entre otras actividades. Cabe mencionar que su presencia en San Felipe ha sido intermitente y ha estado orientada más a la creación de grandes proyectos de desarrollo y la obtención de financiamiento para impulsar la región como destino turístico y promover su crecimiento económico. Esta entidad federal se caracteriza por tener una racionalidad económica pues busca desarrollar y atraer inversiones turísticas y otorgar financiamiento para el equipamiento urbano-regional; a pesar de que su intervención en la región se ha visto disminuida, sobre todo a partir de la crisis del 2008 (Raya, entrevista, 2018).

Sí está interviniendo Fonatur, está interviniendo bastante, Sectur y Secture. Traían la escala náutica, pero se detuvo, ahora andan con estas declaratorias de zonas especiales donde aparecen acciones específicas de desarrollo. Ahorita está la región de San Felipe-Puertecitos, la de Huatulco más al sur, allá por Campeche también, son tres zonas a nivel nacional. Eso trae recursos atrás (López, entrevista, 2018).

Actualmente Fonatur muestra interés por impulsar el desarrollo inmobiliario de las comunidades del Mar de Cortés. Esta institución promueve la expansión del mercado y su incorporación del territorio, se centran en la especulación que incentiva la expansión del suelo urbanizable, cuestión que genera presión y tensiones sociales en el espacio natural de las comunidades de esta región:

Desde el aspecto ambiental, la Semarnat es la dependencia responsable de vigilar y estimular el cumplimiento de las leyes, normas oficiales mexicanas y programas relacionados con recursos naturales. Fonatur y Semarnat tienen objetivos y funciones que son antagónicas en la cuestión del turismo residencial, esta última instancia se encarga de la revisión de Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA) para los proyectos que pretenden establecerse en la región y que al igual que Fonatur aluden ser “sustentables” a pesar de lo lejano de sus propuestas con esta filosofía. Semarnat establece límites al desarrollo inmobiliario, es decir, se conduce más por una racionalidad de tipo ambiental.

Las entidades federales tienen una presencia reducida en casi todos los aspectos de San Felipe, salvo en el campo de la pesca, que es donde tienen mayor presencia en la región, sobre todo

por la situación de la totoaba y la vaquita marina, ambas especies en peligro de extinción, lo que genera presión y hace que se encuentren bajo el escrutinio de organismos ambientales internacionales. Si bien la presencia en la zona de las instancias federales es baja, tienen un carácter decisivo en la configuración del modelo de desarrollo turístico residencial.

En el plano estatal las instancias con presencia en San Felipe son: Secture y SIDUE. Por un lado, la tarea de Secture es organizar, promover y coordinar programas, proyectos y actividades para desarrollar el potencial turístico del Estado, de acuerdo con los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo. Su papel a nivel estatal es similar al del Fonatur y trabajan juntos buscando fuentes de financiamiento para proyectos turísticos en la región. Por otro lado, está SIDUE que tiene como atribución coordinar la ejecución de los programas referentes a asentamientos humanos, vivienda, obras públicas, de acuerdo con los objetivos y metas que establezca el Plan Estatal de Desarrollo. Al igual que la Secture, SIDUE trabaja para generar proyectos y alianzas que impulsen un desarrollo turístico inmobiliario de “bajo impacto” que propicie un efecto multiplicador en San Felipe.

Ambas instituciones juegan un papel activo en la elaboración de planes y programas, así como la atracción de proyectos turísticos y de desarrollo inmobiliario para esta región costera. Por sus objetivos se le atribuye una racionalidad económica que pone como eje central el desarrollo turístico.

A nivel local, el municipio de Mexicali tiene baja presencia en San Felipe, pero tiene dos instancias que regulan los desarrollos turísticos: IMIP y la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del Ayuntamiento de Mexicali. La competencia del IMIP es promover e instrumentar los planes, programas y proyectos urbanos estratégicos del municipio de Mexicali. Establece orientaciones de desarrollo territorial para el impulso del desarrollo urbano que una el bienestar material de la población y el aprovechamiento racional de su entorno natural.

Con respecto a las atribuciones de la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico está el proteger, custodiar y prevenir el mal uso de las playas. Su tarea es darle seguimiento a las problemáticas urbanas y ecológicas de la región de San Felipe. Ambas entidades locales se conducen bajo una racionalidad ambiental para contrarrestar los efectos de la urbanización turística, aunque por cuestiones de distancia y presupuestales su presencia en San Felipe es reducida. Almeida, Costa y Nunes (2017) reconocen la cuestión anterior como parte de un problema estructural común en el territorio turístico, por lo que se pudo constatar que los organismos como la Comisión de desarrollo urbano no cumplen con su cometido en la región.

En el contexto de San Felipe, se observa a un sector público heterogéneo, con intereses contrapuestos, cuyas actuaciones giran en torno a un fomento del turismo residencial como eje de desarrollo con poca atención a las cuestiones ambientales.

Con respecto al campo de la iniciativa privada, los desarrolladores inmobiliarios (DI) son la élite empresarial de la región. El grupo por los dueños de fraccionamientos, campos turísticos y sus inversionistas. Entre sus intereses revelados está posicionar a San Felipe como destino internacional, el mejoramiento de equipamiento e infraestructura, participación gobierno-iniciativa privada, uso local de impuestos, incrementar la seguridad pública, saneamiento y limpieza de playas, promoción del destino turístico.

Este tipo de actores en el territorio son los que concentran el poder. De acuerdo con lo planteado por Dredge (2010) los grupos de desarrolladores inmobiliarios son una minoría selecta y las decisiones que toman en el territorio turístico tienden a estar orientadas por sus intereses económicos. De ahí que su importancia en la toma de decisiones sea preponderante en la economía local, concentrando su poder en el sector turístico-inmobiliario, tal como lo plantea Lindblom (2001).

El grupo de turismo tradicional lo componen los restauranteros, comerciantes y hoteleros de la región. Todos ellos tienen interés en mejorar la imagen urbana del malecón y establecer reglas de uso para poder atraer a más turistas. Igualmente están interesados en el manejo

participativo para el ordenamiento y uso comercial de la zona federal marítimo terrestre (zofemat), realizar eventos turísticos y promover el destino, para lo cual proponen el uso local de los impuestos generados en mejoras para la localidad, saneamiento y limpieza de playas, así como una mayor seguridad pública.

Este grupo de actores tiene una relación antagónica con los desarrolladores, pues mientras los actores del turismo tradicional consideran urgente que se mejoren las condiciones de infraestructura y servicios en el centro de población, para los desarrolladores inmobiliarios esta cuestión no es tan relevante por su esquema de *resort* o comunidad cerrada con todos los servicios.

El grupo más organizado y con mayor interacción es el de actores privados relacionados directamente con el turismo residencial, pues como lo mencionan Almeida, Costa y Nunes (2017), tienen los recursos económicos e influencia política que determina la configuración del espacio turístico y relaciones con otros actores políticos y económicos de varios sectores. Los beneficios en servicios que ha tenido San Felipe se deben a la organización de este grupo y sus contactos con la política. Este sector tiene una racionalidad económica que aspira a la consolidación y fortalecimiento del modelo turístico residencial en el litoral para lo cual apoyan la edificación de megaproyectos turísticos al sur de San Felipe. Para ellos, su preocupación por el recurso agua se resuelve pagando una conexión con la zona agrícola de Valle Chico. Tampoco parece importarles el impacto que generan sus proyectos en la transformación del paisaje, de hecho, minimizan estos impactos. Ellos aluden haber financiado una parte del programa de desarrollo turístico del corredor costero San Felipe-Bahía de los Ángeles y desde su lógica, argumentan tener una visión sustentable, respondiendo al carácter discursivo del nuevo turismo residencial, situación que es referida por Aledo (2016).

El sector privado en general, considera que el sector público ha estado ausente o poco ha intervenido para mejorar la situación económica y social en San Felipe (Castillo, entrevista, 2018). El sector privado incluye a los desarrolladores inmobiliarios, a los dueños de fraccionamientos y campos turísticos, y son los que ejercen mayor presión en el Ayuntamiento

de Mexicali por medio de sus influencias cuando se requiere tratar alguna cuestión importante relacionada con el desarrollo de la localidad (Navarro, entrevista, 2018). Aunque los actores privados muestran semejanzas en sus intereses tienen intereses de carácter antagónico que se retomarán más adelante en el apartado de intereses materiales.

Los actores sociales son el grupo más heterogéneo en la zona de estudio, sus intereses en el territorio divergen, se muestra a continuación la caracterización de estos. Uno de los actores que juega un papel crucial en el territorio de San Felipe es el Ejido Plan Nacional Agrario (EPNA), es el único ejido que tiene San Felipe, se compone por 214 ejidatarios. El ejido vendió una parte de su tierra al fraccionamiento turístico el Dorado Ranch y también tienen una propiedad compartida con éste (Martínez, entrevista, 2018). La relación que mantienen es antagónica con este fraccionamiento y se retomará en el siguiente apartado.

La comunidad del ejido tiene interés en que se impulse la diversificación de las actividades económicas para que generen mejores condiciones de vida para la población local, también están en contra de la veda pesquera, pues afecta a quienes viven de esta actividad. Consideran que debe haber un mayor control y vigilancia del desarrollo turístico-inmobiliario y que se debe dar impulso al turismo alternativo y al cuidado de los espacios naturales.

La Asociación de Propietarios de Vivienda (APV) surge como una iniciativa para proteger los intereses de los extranjeros que son propietarios de las viviendas turísticas en San Felipe. Por una lado, este grupo se une para defender sus intereses dentro de los fraccionamientos y para solicitar servicios básicos dentro del centro turístico, a su vez se organizan para mejorar problemáticas de limpieza de las playas y tener certidumbre en su propiedad. Ellos son los destinatarios finales del producto turístico. Por otro lado, las organizaciones de la sociedad civil de corte ambientalista (OSCA), se centran en la protección de especies en peligro de extinción, conservación y poner barreras al desarrollo turístico depredador. Este grupo de actores, por entidades internacionales y grupos nacionales, a pesar de no ser locales ejercen una gran presión para evitar la destrucción ambiental en aras del desarrollo inmobiliario que es gran devorador del espacio litoral y destruye la vegetación nativa y las dunas.

San Felipe Despierta (SFD), es una asociación que reúne a diferentes actores de la región como hoteleros, restauranteros, ejidatarios, población local, desarrolladores inmobiliarios en apoyo a los pescadores del Alto Golfo en la búsqueda de alternativas a la pesca ribereña que está ahogando la economía de la región. Les interesa promover también la municipalización de San Felipe para que se le preste atención al poblado y se puedan invertir mayores recursos en la infraestructura turística y se explore la posibilidad de reintroducir la pesca deportiva. Por lo anterior, conjugan intereses de los actores sociales con los del privado.

La Federación de Cooperativas Ribereñas del Puerto de San Felipe (FCR), este actor no está muy vinculado con el turismo residencial, aunque tiene una relación antagónica con éste. Le interesa que exista un control y supervisión de los desarrollos turístico-inmobiliarios por el problema de contaminación que genera por las descargas de aguas negras al mar sin el debido tratamiento. Además, apoya el impulso de la pesca deportiva de la totoaba y que se le dé prioridad de permisos a los pescadores y no a costa de la gente con poder como los desarrolladores (Rodríguez, entrevista, 2018).

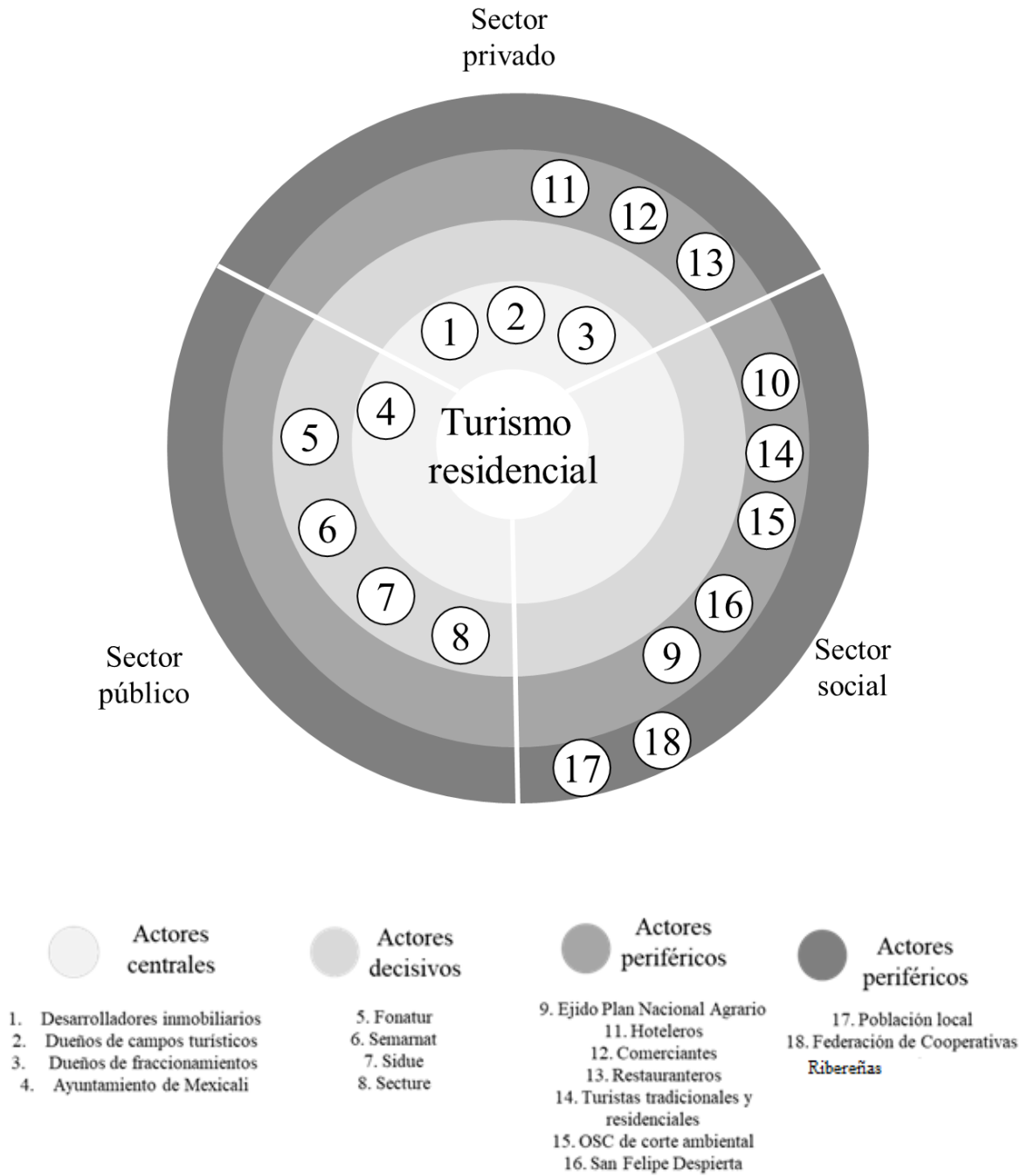
De acuerdo con sus atribuciones, funciones o intereses revelados se clasificó a los actores a partir de la propuesta de Aledo *et al.* (2013) (Ver Ilustración IV.1). Los actores centrales del turismo residencial en San Felipe son aquellos que participan directamente en la toma de decisiones de la actividad inmobiliaria-turística y se consideran dependientes de los ingresos generados por el turismo residencial. Los actores que conforman este grupo son los desarrolladores inmobiliarios, los dueños de campos turísticos, los dueños de fraccionamientos turísticos y el Ayuntamiento de Mexicali, que a pesar de no tener una participación activa en la mejoría del poblado, se beneficia de los impuestos generados por el turismo residencial y es además en quien recae la responsabilidad de otorgar los permisos de construcción. Estos actores son quienes tienen el poder sobre el territorio y como lo plantean Nepal y McLean (2016) son sus relaciones e intereses las que determinan ciertas políticas de desarrollo.

Los actores decisivos de la región que tienen la capacidad de imponer o impedir la expansión turístico-residencial son el Fonatur, la Semarnat, Sidue y Secture. Los actores periféricos son

el Ejido Plan Nacional Agrario, los Hoteleros, los Comerciantes, los Restauranteros, los Turistas tradicionales y residenciales y las OSC de corte ambientalista y la Asociación San Felipe Despierta. Estos actores que no dependen directamente del turismo residencial. Y los actores subalternos con intereses heterogéneos son la población local por su dependencia estacional del turismo y su poca participación en la toma de decisiones, en esta situación también se encuentra la FCR.

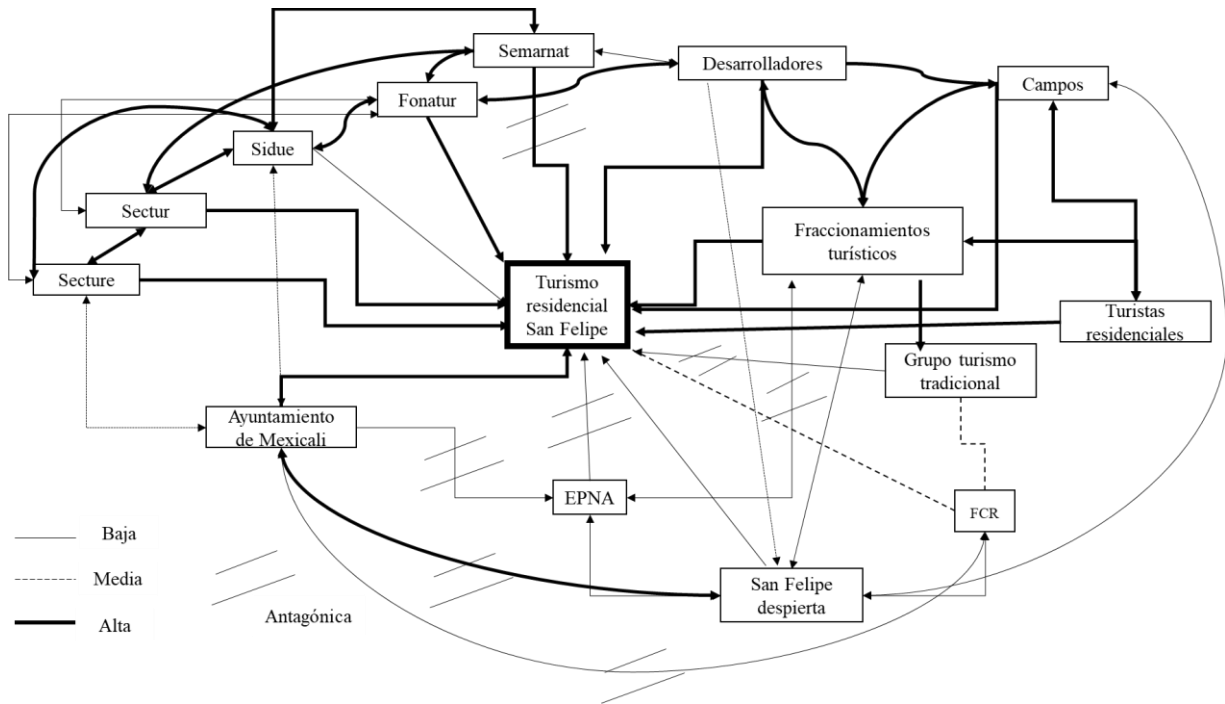
En la ilustración IV.I se puede observar las relaciones entre los actores dentro del territorio, dependiendo su poder, atribución e interés se encontrará ubicado más cerca del centro del círculo, lo que implica que tienen mayor influencia en el modelo de desarrollo turístico residencial. También se observa que de los actores centrales principales que participan en la toma de decisiones en lo referente al turismo residencial es el Ayuntamiento de Mexicali, si bien no tiene presencia identificada por los actores locales, recauda impuestos por parte del turismo residencial. El hecho de que el Ayuntamiento de Mexicali ignore y poco haga por resolver las problemáticas de San Felipe, implícitamente está tomando una postura con los actores centrales. Almeida, Costa y Nunes (2017) plantean este hecho como una de las problemáticas estructurales del territorio del turismo, en el que los actores centrales son quienes tienen el poder para influir en la política de desarrollo para la región.

Figura IV.1. Mapeo de actores para el turismo residencial en San Felipe.



Fuente: Elaboración propia.

Figura. IV.2. Relaciones de los actores en el territorio



Fuente: Elaboración propia.

Tradicionalmente la población de San Felipe se ha caracterizado por su inmovilización, poca organización y por su falta participación ciudadana, por lo que han ejercido poca presión sobre el gobierno municipal. A raíz de la crisis pesquera que surgió en 2015 es que surge San Felipe Despierta, asociación a la que se integran actores de diversos sectores. Es relevante tomar en cuenta que entre ellos se encuentran los desarrolladores inmobiliarios y dueños de campos y fraccionamientos por la cuestión de poder e intereses que presenta ese grupo. Esta asociación persigue la municipalización y apoya al sector pesquero, también tiene interés por consolidar al poblado como destino turístico internacional. Este impulso está orientado por los intereses de los actores que conforman el grupo con mayor poder, que es el sector turístico-inmobiliario quien mantiene una lógica de racionalidad económica que es insustentable económica, ambiental y socialmente (Aledo, Mazón y Mantecón, 2008).

El Fonatur, la Secture y el grupo de dueños de campos y fraccionamientos turísticos, así como desarrolladores, comparten la idea de cómo debe ser el turismo en San Felipe, conciben el incremento de resorts y campos de golf a lo largo de la costa como una fuente de desarrollo económico, a pesar de que en lugares como Europa este modelo ha sido fuertemente cuestionado por los impactos nocivos en lo ambiental y social sobre todo por la alta demanda de espacios en los frentes de mar que son utilizados solamente de manera estacional, marginando a la población local de su acceso y usufructo y sin pagar servicios ambientales por la apropiación del paisaje (Vera Rebollo, 1997; Aledo, Mazón y Mantecón, 2007; Cañada, 2010; Jiménez y Sosa, 2011; Van Noorloos, 2013 a y b; Bringas, 2017, entre otros).

La Sidue respalda esta idea y lo integra en los planes y programas de desarrollo para la región. El ayuntamiento de Mexicali también es decisivo porque gana recursos con la llegada de desarrollos. Estos grupos de actores centrales y decisivos en conjunto deciden el destino de San Felipe. La Semarnat es un agente decisivo que puede parar las prácticas depredadoras de los desarrollos inmobiliarios en el territorio porque prioriza al medio ambiente. Los demás agentes periféricos pueden tener cierta incidencia, como el papel que han jugado las organizaciones de la sociedad civil de corte ambiental en detener proyectos de desarrollo inmobiliario.

4.3. Los temas controvertidos de San Felipe: fuentes de conflictos y tensión social

Existen diferentes intereses de los actores en el territorio del turismo residencial, la divergencia entre estos intereses son una fuente de conflicto y tensión muy común. A continuación, se analizan las fuentes de conflicto y situaciones de tensión en San Felipe, los distintos intereses materiales y las relaciones que se dan entre estos.

4.3.1. Descargas de aguas residuales y contaminación de mantos acuíferos

Una situación de interés por parte de los actores sociales es la descarga de aguas residuales al mar por parte de los campos y fraccionamientos, así como la contaminación de mantos acuíferos por fosas sépticas mal instaladas:

La mayoría de las casas de los campos tienen una fosa séptica, pero éstas lixivian, no cualquiera sabe instalar una y no son muy rigurosos por aquí en su instalación. (Jackson, entrevista, 2018).

Esta situación es similar a lo ocurrido en el Cocotren, donde también existe una deficiencia en el funcionamiento de las plantas de tratamiento a lo largo de éste (Bringas-Rábago, 1999). Se menciona que es a causa de la falta de control y seguimiento por parte de las autoridades del departamento de Control Urbano en Mexicali, la nula presencia de la SPA y el desinterés de la Profepa.

Sí hay descargas en San Felipe, no miento, aunque son mínimas comparadas con el Cocotren. Protección al ambiente no supervisa mucho y de hecho tenemos problemas con la supervisión a nivel federal y estatal. Entonces hay mucho descontrol. Sabemos que en Mexicali muchos de los problemas ambientales, por ejemplo, que no estén checando los filtros o las plantas de tratamiento que contaminan, son porque no hay supervisión (López, entrevista, 2018).

El argumento anterior implica una nula supervisión y el abandono de los organismos ambientales, lo que da como resultado un agravamiento de la contaminación por el desalojo de aguas residuales en el mar y por la infiltración de las mismas en los mantos acuíferos. Lo anterior se ha convertido en un elemento de tensión entre los actores sociales:

Aquí en San Felipe hay hoteles y fraccionamientos que están conectados directamente y que tiran sus aguas residuales al mar y Profepa básicamente no hace nada por esas cuestiones (Rodríguez, entrevista, 2018).

Esta cuestión ambiental es un elemento que corrobora la insustentabilidad del turismo residencial en el territorio de San Felipe. Se reconoce que hay dificultades para cuantificar el volumen y determinar exactamente las fuentes contaminantes:

Si te soy sincero, no tienen en el ayuntamiento un control exacto ni del volumen de descarga ni de cuánto [se descarga], ni el tipo. Es que hay mucho rezago por la lejanía (Douriet, entrevista, 2018).

Lo anterior involucra directamente a la Semarnat (porque la Zofemat depende de este organismo) y al ayuntamiento de Mexicali, específicamente control urbano, por no supervisar que se respete la normatividad aplicable a este tipo de fraccionamientos turísticos. Lo anterior se traduce en una falta estructural, también identificada por Almeida, Costa y Nunes (2017). Igualmente Guimaraes (1991) plantea que es difícil ubicar las fuentes y los responsables de la situación y los problemas que ocasionan las aguas residuales.

4.3.2. Infraestructura

Con respecto al tema de la infraestructura en la cuestión de desarrollo inmobiliario, a diferencia de lo encontrado en países desarrollados (Verhage y Needham, 2017), en San Felipe los desarrolladores inmobiliarios por ejemplo han pagado por la introducción de servicios básicos como la energía eléctrica o estudios de impacto ambiental para construir la carretera o hacer mejoras en la infraestructura. Los agentes privados prefieren que los servicios sean costeados por los actores gubernamentales y no tener que invertir ellos en infraestructura para la región, por ello se organizan para ejercer presión o si no existe otra alternativa ellos asumen algunos costos (Navarro y Castillo, entrevistas, 2018).

De infraestructura acá lo que se ha hecho es porque hemos metido presión. He notado que nos ha funcionado cuando se han juntado grupos con ideas comunes. La carretera fue un logro de nosotros, de la iniciativa privada que tocamos puertas con amigos, el presidente municipal, un diputado, un diputado federal y un senador y funcionó, pero nosotros tuvimos que meter lana, para mandar hacer el proyecto ejecutivo de esa carretera de cuatro carriles (Navarro, entrevista, 2018).

Se observa que la concentración del poder político que tiene el conjunto de desarrolladores inmobiliarios, los dueños de campos turísticos y fraccionamientos es muy similar a la

encontrada en otros destinos turísticos como Los Cabos o la Riviera Maya, pero en menor magnitud (Casas, 2010; Jiménez y Sosa, 2011; Bagnera y Pennice, 2015).

La infraestructura le agrega valor al suelo en venta, es parte del proceso de convertir la tierra a suelo para venderse al turismo residencial, tal como lo menciona Aledo (2016), por lo que los inversionistas prefieren apropiarse de la tierra, pero sin utilizar sus propios recursos para construirla, utilizando su racionalidad económica (Leff (2017) para lograr en la maximización de sus beneficios. Debido a la lejanía y a la falta de presencia del Ayuntamiento de Mexicali, la poca infraestructura que se logra construir es gracias a diferentes actores privados que ejercen presión para que se haga.

Se remarca el papel de los dueños de fraccionamientos y campos turísticos como actores centrales o líderes que influyen en las relaciones con los actores gubernamentales. Sin su ayuda en San Felipe no se hubieran obtenido logros en servicios y cuestiones relevantes para la localidad. Con la organización de la iniciativa privada, es clara la búsqueda de beneficios económicos de los agentes privados en el espacio turístico, cuestión revelada por Pinassi y Ercolani (2017).

4.3.3. Situación de las playas

De acuerdo con López (entrevista, 2018), cuando alguien pide la concesión de la zona federal a Semarnat no puede construir libremente, sin embargo, se han edificado cordones de vivienda temporal a lo largo de la zona costa de San Felipe que no tienen permisos municipales, estatales y tampoco ambientales y son realizados por los propios propietarios de la tierra.

Es importante mencionar que cualquier persona puede solicitar la concesión de la Zofemat, y eso no es correcto, debe haber una priorización de solicitudes de zona federal, si algún ente federal no lo solicita, un ente estatal no lo solicita, bueno ya seguiría un privado. Mucho tiene que ver con la concesión que otorga la federación de

zona federal, para ese desorden o arbitrariedad en la construcción, hemos recorrido el corredor y sí nos hemos encontrado con una cantidad de vivienda en buen estado, residencias con buenas vistas que restringen la entrada a la playa porque no hay vigilancia de la ocupación (López, entrevista, 2018).

Esa situación implica el acaparamiento de los frentes de mar, un tema que resulta relevante y preocupante para los actores sociales y para algunos actores del sector público. Este acaparamiento es una forma de apropiación de espacios naturales de calidad, como menciona Gaviria (1974). El acaparamiento de los frentes de mar es una situación que aqueja a todos los destinos de sol y playa como lo es San Felipe, el Cocotren (Bringas-Rábago, 1999, 2002, 2017), Los Cabos (Montaño, Pérez y de la O, 2014) y la Riviera Maya (Castillo-Pavón y Méndez-Ramírez, 2017) en diferentes magnitudes.

4.3.4. Conflictos por tierras y otras cuestiones con El Dorado Ranch

Entre actores privados y sociales se considera incorrecta la forma en la que llegó a instalarse a San Felipe el fraccionamiento *El Dorado Ranch*, al fraccionamiento se le han dado muchas facilidades jurídicas y se ha saltado requerimientos que se le han solicitado a los demás fraccionamientos de San Felipe, se considera que este tiene mayores privilegios en la región a comparación de los otros campos y fraccionamientos turísticos.

El otro asunto con este fraccionamiento es que la mayoría de los desarrollos de gran tamaño que se instalan deben de donar al municipio un 10% de espacio de reserva para que pueda ser destinado con espacios para la población local. El Dorado tiene pendiente desde hace años la donación de un centro cívico para la comunidad, pero que el gobierno no le solicitó (Castillo, entrevista, 2018).

El Dorado de todo su mega desarrollo hizo una donación más o menos cercana a la ciudad, donde iba a ser un nuevo San Felipe, pero lo tiene que entregar con infraestructura, no lo han entregado porque el gobierno no se lo ha exigido, han pasado como cuatro presidentes municipales y no le han pedido nada a El Dorado Ranch, ahí debe instalaciones deportivas,

instalaciones para la comunidad, pero no le exigen nada, porque da su lana, ¿por qué ellos ya tienen todo su desarrollo hecho?, ¿y las donaciones para San Felipe por qué no están listas? ¿Por qué? Porque Mexicali lo controla, si el poder estuviera aquí, se le exigiría el dinero. El mismo Dorado cobra el dinero a los gringos, se lo quedan y ya no lo reportan, de ahí se financia, es una bolita que, si traemos a Loret de Mola y lo descubre, ¡uff! (Castillo, entrevista, 2018).

Por otro lado, el fraccionamiento El Dorado desde su llegada a San Felipe mantiene una relación antagónica con el Ejido Plan Nacional Agrario. Los actores sociales que componen el ejido no están de acuerdo con los pagos realizados por este fraccionamiento, también consideran que se están adjudicando una parte de sus tierras que no estaba acordado.

En realidad, sí ha habido muchas cosas muy tremendas ahí. Son terrenos que están dentro del plano ejidal, pero de alguna manera los del Dorado se los adjudicaron por medio de contratos y así. Eso ya es una experiencia que pasó. Ahorita tenemos un problema con un terreno que era de nosotros, ese estaba fuera de lo que le vendimos, pero la alevosía y la ventaja y la avaricia hicieron sus mayorías ahí para también adjudicarse el terreno ese. Ahorita el terreno está mediado, pero los tribunales agrarios le están dando el gane a ellos. Es que todo se puede, pero podrían ser situaciones que beneficiaran a todos, pero aquí básicamente te quitan todo lo que tienes y les vale, este, ese es el sistema que están utilizando. Lo que quieren venir es a despojar y hacer negocio, no quieren negociar con la población de este lugar (Martínez, entrevista, 2018).

Cuando en San Felipe se empezó a construir este tipo de fraccionamientos turísticos se siguió un proceso muy similar al experimentado en el Cocotren (Bringas-Rábago, 1999 y 2002; Barrios, 2010), en el que se vieron involucrados grandes capitales de empresas inmobiliarias, empezó una lucha desmedida por aprovecharse de los mejores terrenos frente al mar, generando con ello una fuerte especulación inmobiliaria y dando origen a fuertes conflictos socioterritoriales por el proceso de apropiación del espacio costero.

Lo que sucede con la apropiación de las tierras del ejido es lo que plantea Leff (2017), suceden choques por derechos de apropiación. Estos conflictos por las tierras que se dan en la lógica especulativa implican asimetrías de poder y desigualdades económicas como lo menciona Rudolf (2014) en las que el que el ejido pierde frente a la empresa con mayor influencia y recursos económicos. Dado lo anterior *El Dorado Ranch*, con sus 12,000 ha es el predio más

grande de la región y ha sido un gran generador de disputas y controversias en la historia moderna de San Felipe y con mayor poder económico y político de esa región.

4.3.5. La situación de la tenencia de la tierra

Desde tiempos los tiempos de la Reforma agraria, la situación de la tenencia de la tierra en San Felipe ha sido un tema recurrente. La falta de atención por parte del municipio sobre este tema ha propiciado que se hayan organizado comisiones para tratar de solucionarlo. Estas comisiones están integradas por actores de la población local y del sector de bienes raíces, lo que implica que se está tratando de dar prioridad para reducir los conflictos derivados de este problema y para poner orden a los terrenos de la primera línea de costa, con la finalidad de dar mayor certidumbre a las tierras, para su venta futura.

Yo estoy al frente de una comisión que logramos hacer durante el gobierno de Osuna Millán, hicimos la comisión de la tenencia de la tierra y estuvimos visitando varias zonas donde había conflicto, tipo la era medieval, entre la gente que estaba de posesionaria y la que tenía los documentos legales, como las posesionarias tenían muchísimos años y se iban a morir ahí en juicios, pues mejor decidimos y acordamos que se vendiera y se repartiera, que se repartiera en beneficio de las dos partes (Carrillo, entrevista, 2018).

La organización es lo que ha logrado poner en orden en los últimos años la situación de tenencia de la tierra, pero centrada en los terrenos costeros. Lo que implica que el interés se centra en dar certidumbre en el territorio para que se pueda instalar la inversión privada.

Hay problemas aquí en la tenencia de la tierra que yo nunca he visto interés y voluntad en el gobierno de resolverlos. Terrenos con doble título, terrenos que las mismas autoridades han creado problemas, la reforma agraria, tienen que poner cartas en el asunto para atraer inversionistas extranjeros aquí, connacionales y no los metas en un terreno de doble título. A mí me pasó. En los terrenos pegados a la playa, ha habido gente mañosa que movieron palancas, esto ya de años atrás, treinta años, hay pleitos, ha habido muertos a causa de eso. Empecé a hacer un fraccionamiento ahí, y había otra clave catastral en el mismo terreno, duré casi veinte años para la solución del problema, nos juntamos todos los que tuvimos ese problema en la orilla de la playa y le peleamos al individuo (Navarro, entrevista, 2018).

Sin embargo, no se solucionan todas las cuestiones de tenencia de la tierra en el territorio ya que las que no son objeto de inversión son dejadas de lado, tal es el caso de la zona conocida

como el Valle de los Gigantes o de cardones gigantes, que es en área de gran riqueza natural donde se yerguen majestuosos enormes cardones que pueden sobrepasar los 15 metros de altura (Bringas y Toudert, 2011).

Dicen que el parque de los cardones al sur de San Felipe, lo tiene un señor, los terrenos están en pleito, es un área natural y ya se lo quieren quedar (Raya, entrevista, 2018).

Esto implica que solo las cuestiones que son de interés para los actores privados se resuelven con alianzas de la población, y los que no, como la situación del Valle de los gigantes queda sin resolver. En este sentido se corrobora lo planteado por Leff (2004) en las percepciones de los actores se encuentran detrás diferentes racionalidades que se contraponen, la económica frente a la ambiental, en este caso se prioriza a la inversión extranjera por encima de la preservación de los valores naturales de San Felipe:

Las áreas naturales sí son un problema, por qué, porque restringen el desarrollo, por qué más, porque no hay planes maestros para protegerlas (López, entrevista, 2018).

Sin arreglarse esa situación que genera tensión, no se puede proteger la zona y no se puede elaborar un plan de manejo, lo que significa que el deterioro de esa área natural será progresivo con el paso del tiempo:

“El valle de los gigantes se encuentra descuidado, hace 10 o 20 años, era otra cosa, pareciera que ha ido empeorando, no hay una declaratoria de área natural protegida, una parte lo maneja un particular” (Douriet, entrevista, 2018).

Por lo tanto, las situaciones de conflicto se resuelven en función de los actores que tienen más poder e interés en el territorio. La cuestión ambiental no se atiende porque no se considera relevante, ni de interés para la mayoría de los actores centrales, lo que implica un modelo de desarrollo turístico centrado en mantener los intereses de ganancia de la iniciativa privada.

4.3.6. Incertidumbre en el abastecimiento del agua potable

En toda la península de Baja California existen problemas de estrés hídrico (CESPE, 2011), la implantación del turismo residencial en el territorio implica una presión adicional sobre este recurso escaso en la región. En San Felipe, aunque existe escasez de este recurso, no se presenta una sobreexplotación del recurso, como sucede en otras partes del estado. Sin embargo, es una realidad que en unos años, este recurso será motivo de disputa en la región, por lo que los actores se plantean alternativas ante este escenario que sin duda será un tema de conflicto en el futuro, aunque por el momento solo genera tensión social.

El caso del agua es mucho rollo, hay en Valle Chico, pero sácala y condúcela, el problema es que autorice Semarnat. Pero hay intereses en Valle Chico de guardarla para los cultivos. En San Felipe también se podría impulsar el reciclado del agua. El problema es conducir el agua, tratar de reducir la desalación, reciclarla. También lo de energías renovables es parte de las directrices de desarrollo urbano, ojalá pudiera hacerse reglamento. Es un problema, no hay una regulación precisa porque San Felipe está muy lejos de la cabecera municipal. No hay reglamentos precisos tampoco. Y es el ayuntamiento quien tiene la facultad. A lo menos que se conviniese que el gobierno federal sumado al estatal administre mediante un convenio ya se descarga al municipio con una de sus responsabilidades. Con un reglamento, eso sería fabuloso. Sin asustarnos por la inversión privada (Rodríguez Reséndiz, entrevista, 2018).

Hay agua cerca de San Felipe en la región de Valle Chico, pero no hay una conexión con este lugar, la falta de infraestructura y los intereses de convertir ese lugar en un centro agrícola hacen que se compita por este recurso vital. Se recalca que no hay recursos por parte del municipio, por lo que los actores del sector público recomiendan crear convenios con actores privados para su abastecimiento. No obstante, la recomendación del control del agua por entes privados implica lo planteado por Stonich (1998), quien tiene el poder de apropiación toma decisiones en la distribución de los recursos. Si se utiliza una racionalidad económica, los recursos se distribuirán hacia intereses de privados por encima de los intereses de la sociedad: “Hay agua, lo que pasa es que cuesta bastante sacar agua (Raya, entrevista, 2018)”. Lo que implica que en San Felipe quien tenga el poder económico de pagar por el agua, tendrá el control de ese recurso.

Los fraccionamientos turísticos en la modalidad del nuevo turismo residencial como lo es *El Dorado Ranch* requieren de grandes cantidades de agua para su equipamiento. Este posee el único campo de golf hasta ahora en San Felipe, aunque en su plan maestro establece que

construirá otro en el corredor norte en su zona más económica (ERM-México, 2004). No obstante, a algunos actores les inquieta esta cuestión:

El campo de golf, en el campo se puede usar agua salada, así que uno de los pozos en El Dorado es de agua salada, lo mezclan con mitad de esa agua y mitad de agua de la ciudad, para que sea un proceso más ecológico, aunque el campo de golf aún requiere grandes cantidades de agua. No tiene ningún sentido tener un campo de golf en el desierto, pero bueno, en todos lados lo hacen. Campos de golf significan dinero (Jackson, entrevista, 2018).

Como menciona Aledo (2016), el turismo residencial crea una hiperrealidad, esto para darle mayor valor al terreno donde se instalan los fraccionamientos, en donde no importa que los equipamientos requieran grandes cantidades de agua en lugares donde es difícil obtenerla. El campo de golf en un desierto donde hay escasez de agua, es una prueba más de la racionalidad económica con la que opera el turismo residencial en San Felipe en donde la ganancia se pondera sobre los valores naturales del territorio.

4.3.7. Conflictos y tensión social en el territorio del turismo residencial en San Felipe: un balance

Las fuentes de tensión y conflicto no sólo responden a los intereses de los actores detrás de estas cuestiones están los valores de cada actor, el poder que tienen, las relaciones que mantienen y otras cuestiones estructurales. La crisis económica que vive la población de San Felipe es un elemento estructural que ha generado descontento ante los actores sociales que buscan mejorar su calidad de vida:

Básicamente tenemos un conflicto de apoyo hacia las comunidades, es donde empieza realmente todo, porque no tenemos hospitales, no tenemos nada, todo se deriva de que Mexicali tenga presupuesto para mandarnos una gota de agua para acá (Rodríguez, entrevista, 2018).

La mala situación económica en la que viven los actores sociales se debe a la veda pesquera, pero también a las condiciones que crea el círculo vicioso del turismo residencial planteado por García-Andreu (2014).

Como anteriormente fue expuesto, con la llegada de *El Dorado Ranch* a San Felipe se empezó a generar una especulación inmobiliaria que creó una fuerte concentración y dependencia de la economía hacia la venta de vivienda secundaria y cuando explotó la burbuja inmobiliaria en 2008, ocasionada por la crisis que experimentaba Estados Unidos, la economía de la región se contrajo. Lo anterior sumado a la veda de la pesca y la falta de infraestructura turística, dejó a la población local con pocas oportunidades de empleo y, por lo tanto, de tener una mejor calidad de vida, elemento básico en la dimensión social del desarrollo sustentable. Esta situación de descontento social genera que tengan resentimiento hacia los actores de la iniciativa privada del turismo residencial:

Parece que nos quieren correr a todos los que tenemos propiedades en San Felipe, para lleguen grandes consorcios a comprarnos barato y poder ellos desarrollarlo como lo quieren desarrollar (Rodríguez, entrevista, 2018).

La relación de los actores sociales ante la iniciativa privada que está asociada con el turismo residencial es antagónica mientras el Ayuntamiento de Mexicali no se involucre y contribuya a diversificar la economía de San Felipe y a mejorar las condiciones de vida de su población local. Este es un elemento más de tensión que se suma a los ya encontrados. Enseguida se presenta una tabla que resume y agrupa los las fuentes de conflictos y tensiones en esta región.

Tabla IV.1. Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial

Matriz de las fuentes de tensión y conflicto en el territorio turístico-residencial		
Fuentes de tensión y conflicto en el territorio (turismo residencial)	Marco institucional	Poder político concentrado en Mexicali, poca atención a San Felipe
	Poder	Poder distribuido en actores centrales de la iniciativa privada en San Felipe con influencia política y recursos económicos.
	Otras restricciones estructurales	Falta de recursos financieros para San Felipe
	Intereses de los actores	Descargas de aguas residuales y contaminación de mantos acuíferos Infraestructura Situación de las playas Cuestiones con <i>El Dorado Ranch</i> La situación de la tenencia de la tierra Incertidumbre sobre el agua potable
	Valores de los actores	Hay una contraposición entre racionalidad económica de los actores privados frente a la ambiental de algunos actores del sector social
	Relaciones entre actores	Desconfianza por parte de los actores locales hacia los entes gubernamentales. Débil comunicación entre actores del sector público con San Felipe

Fuente: Elaboración propia con base en los resultados del trabajo de campo, 2018.

En dicha matriz se observa, por un lado, que en San Felipe una cuestión estructural que pesa mucho en la región es el abandono parte del Ayuntamiento de Mexicali y la falta de recursos financieros para la localidad. Por otro lado, los actores dedicados al turismo residencial son los que tienen mayor influencia política y recursos económicos, por lo que gracias a ellos se han

realizado algunas mejoras en el poblado, aunque la más de las veces estos apoyos se hacen en función de los intereses de los actores involucrados.

Existen temas controvertidos en la región que generan tensión entre los actores, tal es el caso de las aguas residuales vertidas en el mar de Cortés, la preservación del valle de los gigantes, la infraestructura y equipamiento para mejorar el turismo. Y existen temas de conflicto como aquellos relacionados con la tenencia de la tierra que han existido desde la reforma agraria, así como los que tiene el ejido con *El Dorado Ranch*. De esta manera, la forma en la que se han resuelto algunas situaciones conflictivas y de tensión en San Felipe ha respondido más a los intereses de los actores con mayor poder y no tanto a la preocupación por mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

4.4. Escenarios de desarrollo turístico

Ante la problemática generada por las tensiones y los conflictos existentes en San Felipe se prevé que en el futuro persistirán dos escenarios. Uno de ellos es el escenario centrado en una racionalidad económica, que permea actualmente esta localidad, se elabora con base a la información proporcionada por los actores gubernamentales y privados sobre los proyectos que se tienen planeados en la región, se toma en cuenta también la perspectiva que tienen de los actores sobre los recursos naturales y problemáticas socioambientales. También se retoma la información contextual de los proyectos que se están estableciendo al sur de San Felipe. Se toma como supuesto que los actores con interés e influencia política, los actores del turismo residencial seguirán siendo líderes de decisión en el modelo de desarrollo turístico de San Felipe.

Para el segundo escenario, se toma como eje, la racionalidad ambiental, para el cual también se toman en cuenta los testimonios de los actores sociales sobre la necesidad de cambio de desarrollo de modelo turístico y se proponen herramientas que pueden facilitar ese cambio hacia un modelo sustentable. Con los elementos analizados a lo largo de este capítulo se plantean las siguientes premisas:

- I. San Felipe presenta una dinámica de desarrollo de turismo residencial que favorece la ocupación desordenada de la zona costera y la conformación de grupos de interés con influencia para darle continuidad a este modelo de desarrollo.
- II. Los impactos socioambientales que ha generado el modelo de turismo residencial en San Felipe se distribuyen en forma desigual entre los diversos grupos de población y no son abordados en manera integral por los diversos entes gubernamentales, lo cual favorece un manejo inequitativo de los recursos y la conformación de situaciones conflictivas y de tensión.
- III. Las tensiones y conflictos más agudos en el territorio del turismo residencial han puesto en evidencia la asimetría de poder entre los distintos involucrados y la influencia que tienen unos cuantos para influir en el tipo de respuestas públicas a los mismos.

A partir de estas premisas se plantean dos escenarios posibles. Los vínculos que se han forjado entre I, II y III, sugieren que la región se encamina más hacia el escenario del crecimiento favorable a los desarrollos inmobiliarios, que es el que ya existe en la región. Dadas las evidencias recopiladas, el escenario futuro de la situación puede agudizar problemáticas que se describirán a continuación:

A. Ordenamiento del crecimiento (favorable a desarrollos inmobiliarios)

En este escenario se retoma lo planteado por Verduzco (2013) quien plantea que existe un enfoque racionalista que ha permeado en el país y que influye también en San Felipe, en el que se anteponen los intereses económicos sobre los de un desarrollo sustentable en el sentido más amplio, es decir, que contemple las tres dimensiones. También se retoma lo hallado en su análisis de las localidades del Alto Golfo por Díaz y Ojeda (2013) que da las herramientas para plantear este escenario en el que se perpetúan los intereses de actores con mayor

influencia por parte del ordenamiento, sumado a incapacidades de la administración pública para garantizar servicios básicos.

Tan solo el Programa de Desarrollo Regional del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles (2010) favorece y prevé que en el área de San Felipe crezca el modelo de segunda vivienda. En el caso del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, dado que el organismo encargado de su ejecución (Secretaría de Protección al Ambiente) no cuenta con presencia en San Felipe, no contribuye a mejorar la situación ambiental y social de esta localidad y tampoco genera mecanismos que garanticen la supervisión y correcta instrumentación de las políticas que emanan del programa.

Debido a las condiciones desérticas de la región, aunado al impulso a los desarrollos inmobiliarios, se requerirá invertir en infraestructura para trasladar el agua de Valle Chico a San Felipe. La alta demanda de agua del llamado nuevo turismo residencial generará una competencia por los recursos con el sector agrícola de la región y también con la población local. Lo anterior indica un posible conflicto por el aprovechamiento del agua. El sector privado considera como viable la posibilidad de tener agua de Valle Chico y busca conseguir la inversión en infraestructura para que se puedan conectar los campos y fraccionamientos a este acuífero.

Sin embargo, el sector público está consciente de que a mediano plazo y con el incremento de los desarrollos inmobiliarios de la región, la demanda de agua crecerá y no se podrá abastecer a toda la población. Sin mencionar que, solo algunas zonas del corredor norte y del centro de población tienen conexión al servicio de agua, a las demás zonas se les proporciona agua a un alto costo por medio de pipas que extraen agua de pozos del municipio de Ensenada, al sur de San Felipe.

Una posible solución al problema del agua es la desalación, pero se considera que, por las condiciones naturales del Mar de Cortés, el proceso de desalación debe ser extremadamente cuidadoso y con la falta de presencia de alguna autoridad ambiental en San Felipe, podría implicar más problemas ambientales. Se plantea que con la llegada de nuevos desarrollos inmobiliarios se corren ciertos riesgos:

La amenaza que le veo es que van a empezar a proliferar plantas de tratamiento y desalación de agua. A mediano plazo, que no pasa de 6 a 10 años, el Golfo se va a ver muy impactado en materia ambiental y no tenemos ese cargo de decir cómo controlar esos desarrollos habitacionales. No tenemos la capacidad de establecer qué negar o qué aprobar (Rodríguez Reséndiz, entrevista, 2018).

Lo anterior no sólo une la proliferación de los desarrollos inmobiliarios con el incremento de plantas desalinizadoras, sino con la posibilidad de que se aumenten las plantas de tratamiento sin supervisión, dando lugar al incremento del problema de descargas de aguas residuales. Lo anterior implica que el ayuntamiento de Mexicali es el que se debe de encargar de mitigar ese problema, sin embargo, parece no tener las capacidades de acción para atender esta problemática. Este rezago del ayuntamiento hace que la lucha por la transformación del espacio turístico expresada por Pinassi y Ercolani (2017), la ganen los agentes privados del turismo residencial, debido a la falta de capacidades del gobierno local para cumplir con sus objetivos.

Tomando tan sólo el proyecto consolidado del fraccionamiento El Dorado que se encuentra en su segunda etapa, se espera que para su tercera etapa (tabla IV.2) la población que visite el lugar al 75% de ocupación sea de 45, 013 habitantes, o sea tres veces la población de San Felipe.

Tabla IV.2. Tercera etapa Proyecto Rancho Épocas de Oro (El Dorado Ranch)

Lotes estimados	24,076
Lotes que ocupar (al 75%) de saturación	18, 057
Población esperada al 75% de ocupación	45, 143 habitantes
Población esperada al 45% de ocupación	27, 086 habitantes

Considerando 2.5 habitantes por vivienda

Fuente: ERM-México, 2004.

Este es solo un dato del fraccionamiento más grande, pero como se revisó en apartados anteriores, Fonatur está impulsando que más proyectos alineados al nuevo turismo residencial se instalen en la costa del Alto Golfo. Si la localidad ya enfrenta problemas sociales y ambientales, con la falta de supervisión y seguimiento de los actores públicos, la situación será más conflictiva.

B. Alto al desarrollo inmobiliario (alternativa)

Por lo recabado en el trabajo, el papel de los actores gubernamentales en San Felipe es muy reducido o al menos es invisible o no está presente, ese mismo factor ha influido fuertemente en que la población se organice, aunque con la participación de los desarrolladores inmobiliarios. Este esfuerzo de organización responde a la necesidad de un cambio en San Felipe. En los testimonios de los actores sociales se encontró que estos desean proteger los espacios naturales del poblado y aspiran a un modelo de turismo de bajo impacto, es decir que respete el cuidado ambiental y genere alternativas de desarrollo para la población local y no con la tendencia del Nuevo Turismo Residencial.

Parece ser que si logran la municipalización de San Felipe pueden lograr un escenario más equilibrado, o bien, que exista una mayor participación del municipio con la comunidad y por tanto, un escenario de desarrollo más equilibrado. Sin embargo, se debe cuidar la racionalidad con la que se debe construir, ya que los actores con mayor poder querrán guiarlo hacia un

escenario de crecimiento económico y fuertemente demandante de los recursos naturales. Los actores sociales son los que más muestran interés en un cambio:

La verdadera riqueza que nosotros tenemos es esto, es la vista, la naturaleza. Y hay una visión dinosauria por parte de ciertos sectores que quieren todo para ellos, lo que está pasando en el país, lo que está pasando en todos los estados es que llegan dos tres y quieren toda la riqueza para ellos y les importa un carajo los demás (Martínez, entrevista, 2018).

No es suficiente que haya participación de la comunidad y el alto a los desarrollos inmobiliarios es suficiente, de acuerdo con Moscardo y Murphy (2014, p.2540), los problemas con los modelos de planeación del turismo es que incluye lo siguiente:

- Un enfoque reducido de proyectos que no ve al turismo de forma integral;
- Atención baja a los impactos que genera el turismo;
- Un enfoque centrado en los factores económicos con un reconocimiento limitado en los factores ambientales;
- Una falta de comprensión de las interacciones del turismo y sus efectos en otras actividades en el destino;
- La ingenua adopción de estrategias de negocios por encima de la planificación turística;
- Poner al mercado o las necesidades del turista como el eje de la planificación, y dándole a los habitantes locales un rol limitado o inexistente.

En este escenario sin desarrollo inmobiliario, centrado en una racionalidad ambiental, se deben modificar también esas visiones dentro de la planeación, pues se observan los problemas mencionados. Cambiando aquellas cuestiones, se puede llegar a un desarrollo sustentable alternativo, que equilibre el bienestar de la población local con la protección del entorno natural. En este escenario se deben impulsar nuevas formas de turismo, alternativas a los esquemas del nuevo turismo residencial, enfocándose en mantener los atractivos naturales del lugar y el involucramiento de la comunidad.

Los elementos revisados en el presente capítulo permitieron vislumbrar el futuro posible para San Felipe, por medio del análisis de las partes involucradas y con el mapeo de los actores involucrados, se pudo corroborar que los actores que tienen mayor influencia y recursos económicos son aquellos que están directamente relacionados al fenómeno del turismo residencial. También se observaron cuestiones propias del contexto de San Felipe, en el que sus actores reflejaron intereses particulares de la región y del momento histórico en el que se vive. Los elementos anteriores permitieron analizar cómo se distribuyen los impactos ambientales en el territorio, así como el por qué no son abordados de forma coherente por los actores gubernamentales, favoreciendo a la conformación de situaciones conflictivas y de tensión que los actores con mayor poder tratan de resolver, pero esto conforme a sus intereses.

Conclusiones y recomendaciones

El concepto de turismo residencial es foco de la controversia, si bien algunos opinan que no existe y otros que el nombre presenta una contradicción conceptual, este controvertido nombre sirve para explicar la naturaleza contradictoria de este fenómeno. Éste se acentúa con el avance de la globalización y otros factores que han favorecido la movilidad en el mundo y ha sido adoptado como modelo de desarrollo turístico de diversos países en “vías de desarrollo” como una supuesta estrategia de desarrollo “sustentable”, aunque no se puede ignorar el hecho de que este fenómeno implica problemáticas ambientales y sociales que ponen en tela de juicio semejante afirmación. Desde esta investigación y por lo recabado en campo, se corroboró su existencia en el territorio de San Felipe y las dificultades para analizar este fenómeno social.

Por las características geofísicas de San Felipe, su localización estratégica entre la frontera y frente al Mar de Cortés hacen este destino atractivo para la configuración de este fenómeno social, este tuvo un fuerte impulso en el 2000 con la llegada de un megadesarrollo inmobiliario que se alinea a las características del nuevo turismo residencial, en donde producen una imagen hiperreal que es extensiva y depredadora del espacio natural. Sin embargo, con la crisis del 2008, que puso en evidencia el círculo vicioso del turismo residencial en el que la localidad se encontraba y se detuvo, momentáneamente, la fiebre inmobiliaria que formaba parte de la economía de la región.

En San Felipe, el turismo residencial no se ha consolidado como en otros destinos de sol y playa del país que ya se encuentran en fase de saturación. Por lo anterior, el fenómeno se configura en la localidad, tiene particularidades que no se encontraron fácilmente en la literatura consultada. Este modelo presentaba similitudes con estudios anteriores en otras regiones del mundo y de México en el sentido de que, en San Felipe, sus habitantes ya vivieron los efectos del círculo vicioso del turismo residencial, además de que ya se pueden identificar en el territorio los impactos socioambientales que este genera.

La visión de los conflictos y tensiones sociales de Moore (2003), acompañado del análisis de actores adaptado por Aledo et al. (2013) para los actores del turismo residencial y el horizonte de visibilidad que aporta la ecología política, permitieron indagar en el papel de los actores en el territorio del turismo residencial en San Felipe, y de cómo se organizan para defender sus intereses que obedecen a dos tipos de racionalidades: la ambiental y la económica. Se reitera que, dadas las condiciones contextuales de San Felipe, los actores principales son de escala local y las problemáticas socioambientales se encuentran aún en una etapa tratable.

Con la estabilización de la economía, a diez años de la crisis inmobiliaria, diversos actores en el territorio de San Felipe están impulsando este modelo intensivo devorador del territorio. Aunado a ello la región está viviendo un momento de crisis socioambiental con la veda pesquera que ahogó una de las actividades más importantes de esta localidad y que le dio inicio como aldea pesquera. Con el municipio de Mexicali distanciado de San Felipe y sin la presencia de ningún interés gubernamental en la región, los actores con mayor interés y recursos económicos están tomando el rol de líderes del desarrollo; sin embargo, estos actores están vinculados directamente con el turismo residencial, su visión de desarrollo puede traer consigo el impulso a un modelo que trae consigo más problemas socioambientales que soluciones. Por ello es relevante analizar los actores que se relacionan en el territorio en el que se instala este fenómeno social y los elementos de tensión y conflicto que hay involucrados.

Se planteó entonces el objetivo de analizar los elementos de tensiones sociales e impactos ambientales, y a su vez conocer el poder que tienen sus actores y el interés que tienen para modificar el escenario de desarrollo. En este sentido, el papel de los actores centrales que están relacionados directamente con el turismo residencial en el territorio de San Felipe, son los que tienen el poder para resolver las problemáticas de la región; sin embargo, solo se resuelve lo que ellos consideran una prioridad con respecto a su racionalidad económica.

Con respecto a la hipótesis planteada al inicio de este trabajo se planteó que, a través de los años se ha construido un modelo de desarrollo turístico y urbano en el territorio con intereses económicos que ha generado impactos ambientales y conflictos, lo que ha conducido a la configuración de un escenario favorable para el crecimiento del desarrollo inmobiliario en la modalidad del turismo residencial, impulsado por el poder que tienen los desarrolladores y la escasa participación de los demás actores, de tal manera que el potencial controversial de los asuntos a los que se les da prioridad amenaza con desestabilizar todo el sistema de gestión del desarrollo turístico de la región, no se rechaza.

Esta no se rechaza en el sentido de que, los actores con poder sí están impulsando este tipo de modelos en el territorio, aunado a factores estructurales y las relaciones con otros actores, están configurando un escenario de carácter insustentable en el territorio. Esto se ha podido determinar por el contexto particular que San Felipe, en el que los actores vinculados al fenómeno estudiado tienen el poder para proteger sus intereses y atender cuestiones para su beneficio propio. Los resultados muestran que en el territorio hay otros actores que integran elementos de controversia en el territorio y que pueden contrarrestar los efectos del modelo del turismo residencial y hacer una transición hacia un modelo sustentable de turismo que se centre en mejorar la calidad de vida de los actores locales y preservar la naturaleza que hacen de San Felipe, un destino con alta calidad escénica.

En tanto que, diversos factores como lo es el papel de los actores gubernamentales sea bajo, así como una que no exista la organización de los actores sociales en el territorio, las tensiones sociales y los impactos socioambientales aumentarán y llegarán a profundizarse. No obstante, ese solo es un escenario posible de muchos que pueden lograrse con la organización de la sociedad.

Los hallazgos de este trabajo contribuyen al estudio del turismo residencial desde la perspectiva de la oferta, así como del entendimiento del papel del poder de los actores del territorio que tienen en la configuración de un modelo de desarrollo turístico-urbano. Con lo

anterior, se pretende aportar un enfoque crítico y alternativo para el análisis de actores y del poder que hay en ellos, gracias a la perspectiva de la ecología política en el turismo residencial.

Con respecto a las dificultades que se presentaron durante la investigación, en primer lugar, fue el obtener información debido al tamaño de la localidad y peso económico que tiene para Mexicali, era más sencillo obtener datos de la ciudad de Mexicali, que de San Felipe. A su vez, dada la naturaleza cualitativa de la investigación y la distribución de la localidad de San Felipe, se presentaron problemas en el trabajo de campo con los desplazamientos y para encontrar a los actores clave de esta investigación. A pesar de las limitantes que tuvo el trabajo, también de distancias y falta de elementos de transporte, la comunidad fue muy participativa y proporcionó elementos para hacer el presente análisis.

Se partió con la premisa de tener presentes los impactos ambientales, por lo que en el trabajo de campo se buscó comprender la percepción de los actores sobre estos. Los actores dieron suficiente información como para entender que en gran parte los problemas e impactos de la región se saben desde hace muchos años, pero no hay el interés del gobierno para ayudar a resolverlos. Este ejercicio con los actores facilitó el entendimiento de la interrelación que tienen los problemas ambientales con las tensiones sociales que se encuentran en San Felipe.

Se reconoce que los cuestionarios utilizados para la entrevista no fueron los más adecuados, por lo cual se recolectó información que no pudo ser integrada en la investigación final. Aunado a ello se considera que hubo limitantes para conocer más sobre los actores del Cocosfpb y que sería de mucha utilidad para comprender a profundidad la dinámica del fenómeno del turismo residencial en la región.

Se reconoce que hace falta información para hacer un análisis más profundo, por lo que las investigaciones sobre este tema en San Felipe se recomiendan lo siguiente:

- Hacer un análisis de crecimiento urbano para cuantificar el incremento del turismo residencial a lo largo de los años.
- Hacer un estudio desde la demanda, para conocer los imaginarios de los turistas residenciales de la región.
- Ampliar la zona de estudio a lo largo del corredor costero hasta Puertecitos para conocer las problemáticas de una manera más amplia.

Lo anterior permitirá tener un horizonte más claro del turismo residencial en San Felipe.

Con respecto a las recomendaciones pertinentes al respecto del escenario futuro de San Felipe, se recomienda que la organización de los actores sociales y las alianzas que se generen con ellos impulsen nuevos modelos de desarrollo cuestionando los modelos del *status quo* en el que el progreso en realidad solo trae beneficios para unos cuantos.

El modelo del turismo residencial trae consigo una fuerte dependencia y ciclos de crisis, así que pensar en un tipo de turismo centrado en la diversificación, que preserve el ambiente y encaminado hacia ideas sustentables que traigan una mejora cualitativa a la región es importante.

Ejercer presión para que el ayuntamiento de Mexicali cumpla con su parte en San Felipe es de suma relevancia, aunque también el proyecto de la municipalización puede ayudar a que San Felipe pueda administrarse por la gente local que conoce sus problemas locales.

La transición de una racionalidad económica hacia una ambiental requiere un cuestionamiento a los indicadores de crecimiento que por lo general no traen ni aportan bienestar a la comunidad solo una ganancia concentrada en pocas manos, por ello dudar de los apoyos de instituciones como el Fonatur que impulsan modelos turísticos-inmobiliarios depredadores es relevante para impulsar un desarrollo turístico que trate de alinearse con las dimensiones de la sustentabilidad y no sólo caiga en un discurso que legitime proyectos masivos.

Bibliografía

Alaníz, J. y Gatica, A. (1996). Reptiles Peninsulares de la Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado. [Resumen]. IV Reunión Nacional de Herpetología. Cuernavaca, México.

Aledo Tur, A. (2016). Turismo residencial y vulnerabilidad en el interior del Levante español. En Gascón, J. y Cañada, E. (Coords.). Turismo residencial y gentrificación rural (pp.37-59). El Sauzal (Tenerife) y Xixón: PASOS, RTPC y Foro de Turismo Responsable.

Aledo-Tur, A. (2012). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. En Aledo, A. y Cañada, E. (eds.). Turismo residencial en tiempos de crisis: ¿Fin de un modelo? (pp. 7-36). Barcelona: Editorial Icaria.

Aledo-Tur, A. (2006). Desigualdad y grandes obras públicas: la ampliación del Canal de Panamá. *Portularia*, VI (2), 59-87.

Aledo, A., Loloum, T., Ortiz, G., y García-Andreu, H. (2013). El turismo residencial internacional en el nordeste de Brasil: un análisis de partes interesadas. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 142(1), 3-23.

Aledo-Tur, A., Ortiz-Noguera, G. y García-Andreu, H. (2008). Análisis estructural del sistema turístico residencial en la Costa Blanca. *Investigaciones Geográficas*, 46, 89-106

Aledo-Tur, A., Mazón-Martínez, T. y Mantecón-Terán, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. En Lagunas, D. (coord.). *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares* (pp. 185-208) México, D.F.: Plaza y Valdés.

Almeida, J., Costa, C. y Nunes, F. (2017). A framework for conflict analysis in spatial planning for tourism. *Tourism Management Perspectives*, 24, 94-106.

Amorós, T. (2011). Planeación para el desarrollo regional sustentable con la incorporación del turismo en el corredor costero San Felipe – San Luis Gonzaga, Baja California, México (1988-2008). (Tesis de Maestría en Ingeniería Civil). Instituto Politécnico Nacional, México.

Amorós, T. y Corona, J. (2010). Turismo y desarrollo regional en el corredor costero san Felipe-Luis Gonzaga, Baja California, México. *Topofilia Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales Centro de Estudios de América del Norte, El Colegio de Sonora*, II(1).

Bagnera, P., y Pennisi, B. (2015). La vivienda y la sustentabilidad en la Riviera Maya: los desbordes del turismo. *Hábitat y Sociedad*, 8(8).

Barragán, J. (1993). *Ordenación, Planificación y Gestión del Espacio Litoral*. Barcelona, España. Editorial OIKOS.

Barrios, C. (2010). La gestión local de los conflictos socioterritoriales en el desarrollo turístico del municipio Playas de Rosario, B.C. (Tesis de Maestría en Desarrollo Regional). El Colegio de la Frontera Norte, Tijuana, B. C., México.

Benseny, G. (2006). El espacio turístico litoral. *Aportes y transferencias*, 10(2), 102-122.

Benseny, G. (2007). El turismo en México. Apreciaciones sobre el turismo en espacio litoral. *Aportes y transferencias*, 11(2), 13-34.

Benson, M. y O'Reilly, K. (2016). From lifestyle migration to lifestyle in migration: Categories, concepts and ways of thinking. *Migration Studies*, 4(1), 20–37,

Blázquez, M. y Murray, I. (2011). Búnker playa-sol. Conflictos derivados de la construcción de enclaves de capital transnacional turístico español en El Caribe y Centroamérica. *Scripta Nova*, 15(368), 741-798.

Luque, J. B. (2014). Evolución y planeación urbana en la ciudad turística de Cabo San Lucas, Baja California Sur (México). *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(2).

Boullón, R. (2006). Espacio turístico y desarrollo sustentable. *Aportes y transferencias*, 10(2), 17-24.

Brahm, E. (2003). Latent conflict stage. Beyond Intractability. Recuperado de https://www.beyondintractability.org/essay/latent_conflict

Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (2011). ¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas/After Neoliberalization? *Methodological Strategies for the Investigation of Contemporary Regulatory Transformations*. *Urban*, (01), 21-40.

Bringas, N. (1993). Usos del suelo y configuración turística del corredor Tijuana-Ensenada. *Urbanización y Servicios*, 7, 69-95.

Bringas-Rábago, N. (1999). Políticas de desarrollo turístico en dos zonas costeras del Pacífico mexicano. *Región y Sociedad*, 17 (XI).

Bringas-Rábago, N. (2002). Baja California and California's Merging Tourist Corridors: The Influence of Mexican Government Policy. *Journal of Environment & Development*, 11(3), 267-296.

Bringas-Rábago, N. (2017). El turismo residencial en el corredor costero Tijuana-Rosarito-Ensenada en Baja California: surgimiento, características e imaginarios. En Osorio, M. y Bringas-Rábago, N. (Coords). *Turismo residencial en México: Comportamientos socioespaciales* (pp. 43-16). Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte.

Bringas-Rábago, N. L. y Verduzco-Chávez, B. (2017). El ordenamiento territorial y la solución de conflictos socioterritoriales en regiones turísticas. En Montañó-Armendáriz, A.,

Ivanova-Boncheva, A. y Serrano-Castro, R. (coord.), Desarrollo de destinos turísticos consolidados: una visión desde la sustentabilidad y resiliencia (pp. 19-40). La Paz: Universidad Autónoma de Baja California Sur.

Bringas-Rábago, N. L. y Toudert, D. (2011). Atlas. Ordenamiento territorial para Baja California. Hong Kong: El Colegio de la Frontera Norte.

Bringas-Rábago, N. L. y Ramos-García, J. M. (Coords., 2008). Plan de acción y visión estratégica para el sector turístico de la Frontera Norte de México. Reporte de investigación. Tijuana: Colef-Sectur.

Bryant, R. L. (1992). Political ecology: an emerging research agenda in Third-World studies. *Political geography*, 11(1), 12-36.

Calderón, F. B. C. (2014). EL Ordenamiento territorial y desarrollo turístico en la provincia Tungurahua. *UNIANDÉS EPISTEME*, 1(1), 040-053.

Cals, J. (1982). La Costa Brava i el turisme. Estudis sobre la política turística, el territori i l'hoteleria. Barcelona: Kapel.

Camacho, R. (2015). Urbanización turístico-costera desigual en Playa del Carmen, Quintana Roo (México). *GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 6(77), 107-134.

Cañada, E. (2010). Turismo en Centroamérica, nuevo escenario de conflicto social. *AlbaSud*, Managua.

Cañada, E. (2015). Prólogo: El turismo en las disputas por el territorio. En: Zizumbo, L. y Monterroso, N. (coords.). *La configuración capitalista de paisajes turísticos*. Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México, 2015, pp.13-20.

Castillo-Pavón, O., y Méndez-Ramírez, J. J. (2017). Los desarrollos turísticos y sus efectos medioambientales en la Riviera Maya, 1980-2015. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 19(2), 101-118.

Cárdenas, C., Suárez S. y Valdez, F. (2010). Mapeo de actores que intervienen en la gestión ambiental de los humedales Abras de Mantequilla, La Segua e Isla Santay. Quito: CEDA.

Carvalho, K. y Guzmán, S. (2011). El turismo en la dinámica territorial ¿Lógica global, desarrollo local? *Estudios y perspectivas en turismo*, 20(2), 441-461.

Clavé, S. y Reverté, F. (2011). *Planificación territorial del turismo*. Editorial UOC.

Conanp (2007). Programa de conservación y manejo de la reserva de la biosfera del Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado.

Consultoría técnica S.C. (2011). Manifestación de impacto ambiental en modalidad regional: Construcción de la marina del desarrollo turístico inmobiliario Marinazul Golf & Resort ubicado en el municipio de Ensenada, Baja California.

Cruz, R. (1999). Políticas de turismo e construção do espaço turístico-litorâneo no Nordeste do Brasil. Turismo: impactos socioambientais. São Paulo: HUCITEC.

Dávila, A. (2014). Centros integralmente planeados (CIPS) en México: las piezas del proyecto turístico de FONATUR. En VI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá, junio 2014. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya.

De Arriba, C. G. (2011). Del turismo hotelero al turismo residencial en Marruecos. Entre el negocio inmobiliario y la recreación de imaginarios socioespaciales. Cuadernos de Turismo, (27), 471-487.

Delgado-Fernández, M., Escobar-Flores, J. G., y Franklin, K. (2017). El cardón gigante (*Pachycereus pringlei*) y sus interacciones con la fauna en la península de Baja California, México. Acta Universitaria, 27(5), 11-18.

Delgado, G. (2013). ¿Por qué es importante la ecología política? Nueva Sociedad, 244.

Delgadillo, J. y Macías, M. (2002). Componente Florístico del Desierto de San Felipe, Baja California, México. Boletín de la Sociedad Botánica de México. Junio (70), 45-65.

Del Valle, A. L. y Gallucci, S. S. (2015). Aporte teórico conceptual al turismo como disciplina académica a partir de la patrimonialización como proceso de valorización turística de los territorios. PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, 13(1), 145-156.

Demajorovic, J., Aledo, A., Landi, B. y Mantovani, A.L. (2011). Complejos turísticos residenciales: Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordesteño (Brasil) y su impacto socio-ambiental. Estudios y Perspectivas en Turismo, 20(4), 772-796.

Díaz, D. (2010). La reserva Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado y su zona de influencia: planeación territorial y distribución espacial de actividades antropogénicas. (Tesis de Maestría en Administración Integral del Ambiente). El Colegio de la Frontera Norte, Tijuana, B. C., México.

Díaz, D., y Ojeda, L. (2013). La reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado: planeación territorial. Región y sociedad, 25(58), 57-85.

Domínguez, J.A. y Aledo, A. (2005). Turismo residencial y sostenibilidad: el caso de la costa sur-occidental española. En Mazón, T. y Aledo, A. (Coords.) Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas (pp.517-534). Alicante: Universidad de Alicante.

Domínguez, L., Martí, P., y Nolasco, A. (2016). Turismo residencial de noreuropeos en la Costa Blanca: su manifestación territorial y estudio de casos representativos. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. XX (547). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-547.pdf>

Dredge, D. (2010). Place change and tourism development conflict: Evaluating public interest. *Tourism management*, 31(1), 104-112.

Enríquez, J. Á. (2010). El escenario turístico en Puerto Peñasco. Efectos sociales y urbanos. *Diálogos Latinoamericanos*, (17).

Enríquez, J. Á., Mayorquín, H. H. y Sarabia, C. L. (2015). Percepciones de los habitantes acerca de la actividad turística, la crisis económica y los problemas sociales en Puerto Peñasco, México. *TURyDES*, 8(18).

Enríquez, J. y Estrada, Y. (2009). Los nuevos enclaves para el turismo. Caso Puerto Peñasco, Sonora, México. En Rodríguez, M. y Niño, N. (Coords.) *Perdida de sustentabilidad, movilidad y turismo*. México: Asociación Latinoamericana de Sociología.

Enríquez, J. y León, M. (2015). Ecoturismo: Una alternativa de desarrollo sustentable para San Carlos Nuevo Guaymas. En: Enríquez, J., Guillén, M., y Valenzuela, B. (coords.) *Patrimonio y turismo: Un acercamiento a los lugares turísticos de México*. (103-116).

Erisman, B., Mascareñas-Osorio, I., López-Sagástegui, C., Moreno-Báez, M., Jiménez-Esquivel, V. y Aburto-Oropeza, O. (2015). A comparison of fishing activities between two coastal communities within a biosphere reserve in the Upper Gulf of California. *Fisheries Research*, 164, 254-265.

Escobar, A. (1996). Construction nature: Elements for a post-structuralist political ecology. *Futures*, 28(4), 325-343.

Espinoza, A. (2014). Radiografías del Golfo: San Felipe a través del tiempo (segunda parte). Recuperado de <https://sites.google.com/site/dhirebajacfa/home/municipios/mexicali/san-felipe/radiografiasdelgolfosanfelipeatravesdeltiemposegundaparte>

E3. Estrategias Ecológicas Empresariales (2011). Documento Técnico Unificado (DTU) Correspondiente al trámite de cambio de uso de suelo forestal en su Modalidad B y Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional para el proyecto de desarrollo inmobiliario Marinazul, Golf & Resort, ubicado en las inmediaciones de San Felipe, en el municipio de Ensenada, Baja California.

ERM-México (2004). Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad Regional para el proyecto Plan Maestro del Desarrollo Rancho El Dorado y Cambio de Uso de Suelo Correspondiente, Ubicado en el Municipio de Mexicali, Baja California, México.

Eufracio-Jaramillo, J. F. (2016). El territorio y sus debates. En Eufracio-Jaramillo, J. F. Territorios en conflicto: ensayos acerca de disputas socioambientales (pp.9-28). Zapopan: El Colegio de Jalisco.

Ezcurra, E. (2002). El Mar de Cortés y los retos del desarrollo. La jornada online. Recuperado de <http://www.jornada.com.mx/2002/03/11/eco-b.html>

FAO (2003). Tenencia de la tierra y desarrollo rural. Estudios sobre la tenencia de la tierra, 3.

FAO (2005) Global Forest Resources Assessment 2005. Progress towards sustainable forest management. Recuperado de <http://www.fao.org/docrep/008/a0400e/a0400e00.HTM>

Fernández, F. (2002). El análisis de contenido como ayuda metodológica para la investigación. Revista de Ciencias Sociales, 2(96), 35-53

Figueroa, R. (2004). La producción del espacio turístico litoral, hacía una aproximación conceptual. Revista Geográfica de Valparaíso, 35, 77-93.

Fingal, S. (2017). Your House Es Mi Casa: American Homebuyers in the Baja California Borderlands. The Western Historical Quarterly, 49(1), 17-41.

Gallegos, E.; Lenin, A.; de Marco, M. y Vázquez-Prada, D. (2010). Urbanizadoras contra el desarrollo. El caso de Laguna de Apoyo, Managua. En: Cañada, E. et al. (eds.). Turismo en Centroamérica: Nuevo escenario de conflictividad. (pp. 171-194). Managua: Luciérnaga.

García, G. (2018). Se agrava crisis económica en San Felipe por veda. Periódico La voz de la Frontera. Recuperado de: <https://www.lavozdelafrontera.com.mx/local/se-agrava-crisis-economica-en-san-felipe-por-culpa-de-la-veda-1740747.html>

García-Andreu, H. (2014). El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, 12(2), 395-408.

García Sánchez, E. (2007). El concepto de actor: Reflexiones y propuestas para la ciencia política. Andamios, 3(6), 199-216.

Garcillán, P., Abraham, C., y Ezcurra, E. (2010). The cartographers of life: Two centuries of mapping the natural history of Baja California. Journal of the Southwest, 1-40.

Gaviria, M. (1970). La ideología clorofila. Ciencia Urbana, 4, 59-63.

Gaviria, M. (1974). La producción neocolonialista del espacio. Papers: revista de sociología, (3), 201-217.

Gobierno Federal (2015, abril 10). Acuerdo por el que se suspende temporalmente la pesca comercial mediante el uso de redes de enmalle, cimbras y/o palangres operadas con embarcaciones menores, en el Norte del Golfo de California. Diario Oficial de la Federación.

González, R. y Mantecón, A. (2014). Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de desarrollo: Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España. *Estudios y perspectivas en turismo*, 23(4), 685-705.

González Romero, D. (2010). Ciudad virtual, turismo, imaginario y realidad social en Puerto Vallarta, México: luces, sombras, abordajes, motines y naufragios. *ACE: architecture, city and environment*, 4(12), 101-114.

González Rosales, V. (2017). Reconversión de la actividad económica de San Felipe, de la pesca al turismo. Tesis doctoral de la Universidad Autónoma de Baja California.

Greenpeace, AIDA, DAN, Defenders of Wildlife, Comarino, Cemda, CBD y NRDC (2017). Comercialización de totoaba en peligro de extinción: Informe y recomendaciones. Recuperado de <https://www.greenpeace.org/mexico/Global/mexico/Docs/2017/oceanos/comercializacion-de-totoaba-en-peligro-de-extincion.pdf>

Gudynas, E. (2003). El impacto de la mercantilización de la naturaleza en la investigación y la sustentabilidad. En *Memorias del Simposio Internacional Prioridades de Investigación*.

Guimarães, R. P. (1991). *The ecopolitics of development in the Third World: politics & environment in Brazil*. Lynne Rienner Publishers Inc.

Haldrup, M., & Larsen, J. (2006). Material cultures of tourism. *Leisure studies*, 25(3), 275-289.

Hall, M. (2009). *El turismo como ciencia social de la movilidad*. España: Síntesis.

Hiernaux-Nicolás, D. (2002). Turismo e imaginarios. En Cordero, A. Hiernaux-Nicolás, D. y Van Duynen, L. (Eds.), *Imaginarios sociales y turismo sostenible (7-36)*. Cuaderno de Ciencias Sociales 123. San José Costa Rica: FLACSO

Hiernaux-Nicolás, D. (1995). Reestructuración económica y cambios territoriales en México: un balance 1982-1995. *Revista de estudios regionales*, (43), 151-176.

Hiernaux-Nicolás, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: El caso mexicano. *Scripta Nova*. 194(05). Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-05.htm>

Hiernaux-Nicolas, D. (2009). Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas. In *Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial* (pp. 109-126). Barcelona: Editorial Icaria.

Hiernaux-Nicolás, D. (2010). Las segundas residencias: un abordaje geográfico. En Hiernaux-Nicolás, D. (Coord.), *Las segundas residencias en México: un balance* (pp. 21-35). México: Plaza y Valdés Editores y Universidad del Caribe.

Huete, R. (2008). Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El Periplo Sustentable*, 14, 65-87.

Huete, R. (2009). Turistas que llegan para quedarse: una explicación sociológica sobre la movilidad residencial. Alicante: Publicaciones de la Universidad de Alicante.

Huete, R., Mantecón, A. y Mazón Martínez, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?. Cuadernos de Turismo, 22, 101-121.

Huete, R. y Mantecón, A. (2010). Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. Papers, 95(3), 781-801.

Huete, R. y Mantecón, A. (2012). La participación política de los residentes británicos y alemanes en España: el caso de San Miguel de Salinas, Alicante. Revista de Geografía Norte Grande, 51, 81-93

Huete, R. y Mantecón, A. (2017). El turismo residencial: revisión crítica de un concepto. En Osorio, M. y Bringas-Rábago, N. L. (coords.) Turismo residencial en México. Comportamientos socio-espaciales (pp. 17-42). Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte.

IMIP (1993). Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

IMIP (2016). Programa de desarrollo urbano del centro de población de San Felipe.

INEGI (2010). Censo de población y vivienda. Principales resultados por localidad. ITER. México.

Janoschka, M. (2011). Imaginarios del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva. En Mazón, T. Huete, R. y Mantecón, A. (Eds.), Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial (81-102). Santander: Milrazones.

Jiménez, A. y Sosa, P. (2011). Del cielo a la tierra y de la tierra al suelo: el turismo residencial en el caribe mexicano. En Turismo Placebo. Nueva colonización turística: Del Mediterráneo a Mesoamérica y el Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico (pp. 275-296). Managua: Editorial Enlace.

Johnston, B. (1990). Un ejido bajacaliforniano repartido en lotes a turistas estadounidenses. Revista Proceso. México, 19 de octubre. Recuperado de <https://www.proceso.com.mx/155842/un-ejido-bajacaliforniano-repartido-en-lotes-a-turistas-estadunidenses>

Jurdao-Arrones, F. (1992). Los mitos del turismo. En Arrones, F. (coord.). Los mitos del turismo. Madrid: Endymion.

Knafou, R. (1992). L'invention du tourisme. En Bailly, A. Ferras, R. y Pumain, D. (Dir.) L'Encyclopédie de Géographie (pp. 851-864). Francia: Economica.

Kiy, R. y McEnany, A. (2010). Tendencias sobre la jubilación de estadounidenses en las comunidades costeras de México. Datos demográficos y prioridades en los estilos de vida. En

International Community Foundation. (Edit.). Serie de trabajos de investigación sobre la jubilación de estadounidenses en México. San Diego: ICF.

LeCompte, M. (1995). Un matrimonio conveniente: diseño de investigación cualitativa y estándares para la evaluación de programas. *Relieve*, 1(1). Recuperado de <http://www.uv.es/RELIEVE/v1/RELIEVEv1n1.htm>.

Ledesma, R. (2017). Modelo de desarrollo local para el Puerto de San Felipe en una visión empresarial. (Tesis doctoral). Universidad Autónoma de Baja California, Mexicali, B. C. México.

Leff, E. (2004). Racionalidad ambiental: la reapropiación social de la naturaleza. México: Siglo XXI.

Leff, E. (2017). Las relaciones de poder del conocimiento en el campo de la ecología política: Una mirada desde el sur. *Ecología Política Latinoamericana*, 129.

Lindblom, C. E. (2002). *The market system: What it is, how it works, and what to make of it*. Estados Unidos: Yale University Press.

Lizárraga-Morales, O. (2009). Redes e impacto social del turismo residencial de jubilados estadounidenses en Mazatlán, Sinaloa, y Cabo San Lucas, Baja California Sur. *Topofilia. Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*, Centro de Estudios de América del Norte, 1 (3), 1-13.

López, N. S., Villarreal, L. Z., Contreras, T. R. y Salvatierra, N. M. (2011). Ordenamiento territorial, turismo y ambiente en Valle de Bravo, México. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, 48(1), 233-250.

López, V. (2015). Aspectos legales de la pesquería de camarón en el Alto Golfo de California. En: *Preservación, conservación y desarrollo sustentable en el Alto Golfo*.

López Torres, V. G., Moreno Moreno, L. R., & Marín Vargas, M. (2016). Un acercamiento a los actores ribereños en la pesca de camarón en San Felipe, Baja California. *Región y sociedad*, 28(67), 5-44.

Luque, E. A., Moreno, L. R. M., y Espinoza, M. G. (2013). La promoción del turismo doméstico: Caso San Felipe, BC. *Revista Internacional Administración y Finanzas*, 6(2), 119-130.

Mantecón, A. (2008). *La experiencia del turismo: Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*. Barcelona: Icaria.

Mantecón, A. (2017). El turismo residencial no existe. Revisión de un concepto y crítica de su función ideológica. *Cuadernos de Turismo*, 40, 405-422.

- Marín, C. E. (2004). Campos de golf y medio ambiente. Una interacción necesaria. Cuadernos de Turismo, (14), 67-112.
- Martínez-Salgado, C. (2012). El muestreo en investigación cualitativa: principios básicos y algunas controversias. *Ciência & Saúde Coletiva*, 17, 613-619.
- Massiris, A. (2003). Políticas latinoamericanas de ordenamiento territorial: Realidad y desafíos. Tesis doctoral. Facultad de filosofía y letras, UNAM.
- Massiris, A. (2011). Desarrollo, Territorio y Medio Ambiente y América Latina: una integración necesaria. *Revista Proyección*, V (11). 6-44.
- Mazón, T. (2006). El turismo litoral mediterráneo ¿políticas turísticas o desarrollo inmobiliario? En Rodríguez, J. A. (Ed.), *Sociología para el futuro* (pp. 301-310). Barcelona: Editorial Icaria.
- Mazón, T. y Aledo-Tur, A. (2005). El dilema del turismo residencial ¿turismo o desarrollo inmobiliario? En Mazón, T. y Aledo-Tur, A. (Coords.), *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 13-30). España: Universidad de Alicante.
- Mazón, T.; Huete, R. y Mantecón, A. (Eds.) (2009). *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de la movilidad residencial*. Barcelona: Icaria
- McWatters, Mason R. *Residential Tourism: (De)Constructing Paradise*. Bristol: Channel View Publications, 2009.
- Mercado-Maldonado, A., y González-Velásquez, G. (2008). La teoría del conflicto en la sociedad contemporánea. *Espacios públicos*, 11(21), 196-221.
- Montaño, A., Pérez, J. y De la O, V. (2014). Reposicionamiento para destinos turísticos consolidados: el caso de Los Cabos, México. *Cuadernos de turismo*, (33), 271-295.
- Montañez, G. y Delgado, O. (1998). Espacio, territorio y región: Conceptos básicos para un proyecto nacional. *Cuadernos de Geografía*, VII(2), 120-134.
- Moore, C. (2003). *The mediation process: Practical strategies for resolving conflict* (3^o ed.). San Francisco: Jossey-Bass.
- Moscardo, G., & Murphy, L. (2014). There is no such thing as sustainable tourism: Re-conceptualizing tourism as a tool for sustainability. *Sustainability*, 6(5), 2538-2561.
- Navarro E., Thiel D. y Romero, Y. (2015). Peripheries of pleasure: When tourism becomes real estate-tourism development. *Boletín de la asociación de geógrafos españoles*, (67), 275-302.

Nepal, S., Saarinen, J. y McLean-Purdon, E. (2016). Introduction: political ecology and tourism—concepts and constructs. En Nepal, S. y Saarinen, J. (Eds.) *Political Ecology and Tourism* (pp. 25-40). Routledge.

Net, A. (sf). San Felipe's history. Recuperado de <http://sanfelipe.com.mx/about-san-felipe/history/>

Nonn, H. (1987). *Geografía de los litorales*. Madrid: Akal.

Noriega, J. (2018) Falta de pago a pescadores agrava crisis económica en San Felipe. Periódico en línea: *Periodismo Negro*. Recuperado de: <https://www.periodismonegro.mx/2018/06/27/falta-pago-pescadores-agrava-crisis-economica-san-felipe/>

Ochoa-García, H. (2012). Mapeo de conflictos ambientales y alternativas en Jalisco: Aportes para una metodología. En Tetreault, D.; Ochoa-García, H. y Hernández-González E. (Coords.) *Conflictos ambientales y alternativas de la sociedad civil* (pp. 67-92). Guadalajara: ITESO.

O'Connor, J. (2001). *Causas naturales: ensayos de marxismo ecológico*. Siglo XXI.

Observatorio turístico de Baja California (2014). Base de datos del inventario turístico del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos.

Ortiz Pommier, A. (2009). Gestión clínica y conflicto de intereses. *Acta bioethica*, 15(2), 157-164.

Osorio, M. y Bringas-Rábago, N. (2017). *Turismo residencial en México: Comportamientos socioespaciales*. Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte.

Osorio-García, M. (2017). El turismo residencial en Malinalco, Estado de México. Análisis crítico desde la posmodernidad En Osorio, M. y Bringas-Rábago, N. (Coords). *Turismo residencial en México: Comportamientos socioespaciales* (pp. 117-180). Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte: Tijuana.

O'Reilly, K. (1995). A new trend in European migration: contemporary British migration to Fuengirola, Costa del Sol. *Geographical Viewpoint*, 23, 25-36.

O'Reilly, K. (2007a). The rural idyll, residential tourism, and the spirit of lifestyle migration. In Association of Social Anthropologist Conference, London: London Metropolitan University. Retrieved October, 28.

O'Reilly, K. (2007b). Intra-European migration and the mobility—enclosure dialectic. *Sociology*, 41(2), 277-293.

Pérez, G. y Carrascal, E. (2000). El desarrollo turístico en Cancún, Quintana Roo y sus consecuencias sobre la cubierta vegetal. *Investigaciones geográficas*, (43), 145-166.

- Pierri, N. (2005). Historia del concepto de desarrollo sustentable. *Sustentabilidad*, 27-81.
- Pinassi, C., y Ercolani, P. (2017). Turismo y espacio turístico. Un análisis teórico conceptual desde la ciencia geográfica. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos-ABET*, 7(1), 42-61.
- Porto-Gonçalves, C. W. (2009). De Saberes y de Territorios-diversidad y emancipación a partir de la experiencia latino-americana. *Polis. Revista latinoamericana*, (22).
- Rainer, G. (2014). Hacia una ecología política del turismo y de la migración por estilo de vida en la ruta del vino de Salta. Publicación de la ponencia del VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística Neuquén.
- Rainer, G., y Malizia, M. (2015). En búsqueda de lo rural: Migración de amenidad en los Valles Calchaquíes, Argentina. *Journal of Latin American Geography*, 14(1), 57-78.
- Rancho Costa Verde (2016). Master plan. Recuperado de <https://www.ranchocostaverde.com>
- Red de autoridades ambientales (2007). Hacia un turismo sostenible: Cómo integrar al medio ambiente en el sector turístico. Recuperado de <http://www.datosdelanzarote.com/uploads/doc/2007090213283212turismo.pdf>
- Rodríguez, G. y Bracamonte, Á. (2008). Pertinencia de las ANP como política de conservación y mejoramiento de la calidad de vida: Análisis de percepción en la Reserva de la Biosfera del Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado. *Estudios sociales*, 16(32), 141-176.
- Rojas, R.; Venegas, R. y Corona, E. (1991). San Felipe: ¿nuevo municipio en Baja California? *Civitas. Número tres y cuatro*. Octubre marzo. Centro de estudios para el desarrollo de la administración municipal A. C.
- Rubio Maldonado, E., Murad Robles, M., Sanroque, R., y Vicente, J. (2010). Crisis ambiental en la costa de Quintana Roo como consecuencia de una visión limitada de lo que representa el desarrollo sustentable. *Argumentos*, 23(63), 161-185.
- Rudolf, G. (2014). Desarrollo ¿para quién y hasta cuándo?: impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en patrimonio*, (9), 85-110.
- SAHOPE (1997). Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos. Mexicali: Gobierno del estado.
- Sabatini, F. (1997a). Chile: conflictos ambientales locales y profundización democrática. *Ecología política*, (13), 51-69.
- Sabatini, F. (1997b). Conflictos ambientales y desarrollo sostenible en las zonas urbanas. Programa Salvadoreño de Investigación Sobre Desarrollo y Medio Ambiente, (24), 1-12.

SCT. Programa Carretero 2007-2012. Recuperado de <http://www.sct.gob.mx/fileadmin/infraestructura/progcarr.pdf>

San Felipe Development Company (sf). About the Developer - Pat Butler & the San Felipe Development Company. Recuperado de http://www.eldoradoranch.com/real_estate/Real_Estate_Developer.htm

SEMAR (s/f). Datos Generales del Puerto de San Felipe, Baja California. Recuperado de <https://digaohm.semar.gob.mx/derrotero/cuestionarios/cnarioSnfelipe.pdf>

Seingier, G., Espejel, I., y Almada, J. L. F. (2009). Cobertura vegetal y marginación en la costa mexicana. *Investigación ambiental Ciencia y política pública*, 1(1). 54-69.

SIDUE (2010). Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles. Mexicali: Gobierno del estado

Smith, N. (1984). *Uneven Development: Nature. Capital, and the Production of Space*, 3.

SPABC (2014). Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California.

Sosa, E. (2000). Reseña histórica de la pesca en el Puerto de San Felipe. (2) Mexicali.

Sosa, M. (2012). *¿Cómo entender el territorio?* Guatemala: Cara Parens.

Sosa-Ferreira, A. P. (2017). Turismo residencial en Puerto Morelos: Reflexiones sobre sus características. En Osorio, M. y Bringas-Rábago, N. (Coords). *Turismo residencial en México: Comportamientos socioespaciales* (pp. 181-236). Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte: Tijuana.

Stonich, S. C. (1998). Political ecology of tourism. *Annals of tourism research*, 25(1), 25-54.

Susskind, L., & Thomas-Larmer, J. (1999). *Conducting a conflict assessment. The consensus building handbook: A comprehensive guide to reaching agreement.*

Tapella, E. (2007). El mapeo de actores claves, documento de trabajo del proyecto efectos de la biodiversidad funcional sobre procesos ecosistémicos, servicios ecosistémicos y sustentabilidad en las Américas: un abordaje interdisciplinario, Universidad Nacional de Córdoba, Inter-American Institute for Global Change Research (IAI).

Tapia, E. (2002). Baja California: Descripción del Medio Natural, 1-22. Recuperado de <http://derecho.mx1.uabc.mx/documentos/mapa-curricular/optativas/ecologico/Apuntes%20Ecol%C3%B3gico.pdf>.

Taylor, L. (2000). La transformación de Baja California en estado, 1931-1952. *Estudios fronterizos*, 1(1), 47-87.

Terich, T. (1968). San Felipe, Baja California: A study of the evolution of site utility in a mexican fishing village. (Master Thesis. Faculty of the Department of Geography) California State Collage at Los Angeles, United States.

Troncoso-Pantoja, C., y Amaya-Placencia, A. (2017). La entrevista: una guía práctica para la recolección de datos en investigación de salud. *Revista de la Facultad de Medicina*, 65(2), 329-332.

UABC (2016). La totoaba: Gigante del Alto Golfo de California. Centro de Estudios sobre la Universidad de la Universidad Autónoma de Baja California. Recuperado de <http://cesu.uabc.mx/images/cesu/libros/pdf/Catalogo-totoaba.pdf>

Ulate, C. (2006). Nuevos ejes de acumulación y naturaleza: el caso del turismo. Buenos Aires: Clacso.

Valiente, C. (2015). La producción del espacio turístico-inmobiliario en Sudcalifornia y la apropiación de los bienes comunes. (Tesis de Maestría. Posgrado en Ciencias Sociales: Desarrollo Sustentable y Globalización). Universidad Autónoma de Baja California Sur. La Paz, Baja California Sur, México.

Van Noorloos, F. (2013a). ¿Un lugar en el sol para quién? El turismo residencial y sus consecuencias para el desarrollo equitativo y sostenible en Guanacaste, Costa Rica. *Alba Sud, Colección Opiniones en Desarrollo*, 15, 1-49.

Van Noorloos, F. (2013b). El turismo residencial: ¿Acaparamiento de tierras? Un proceso fragmentado de cambio socio-espacial, desplazamiento y exclusión. *Alba Sud, Colección Opiniones en Desarrollo*, 16, 1-25.

Vargas-Del Río, D. (2012). Gestión ambiental de espacios comunitarios sujetos a conservación y turismo: un análisis basado en el dilema de los bienes comunes. En Rosales-Ortega, R., Brenner, L. y Mendoza, C. *Geografía Económica y Social*. (231-255). México: UAM/Siglo XXI.

Vargas, M., Ochoa, F., y Danemann, G. (2007). Tenencia de la tierra y conservación de tierras privadas. Bahía de los Ángeles: Recursos Naturales y Comunidad, Línea Base (679-693).

Vera-Rebollo, J. F. (1990). Turismo y territorio en el litoral mediterráneo español. *Estudios Territoriales*, 32, 81-110.

Vera-Rebollo, F.; López-Palomeque, F.; Marchena-Gómez, M. y Antón-Clave, S. (1997). *Análisis territorial del turismo. Una nueva geografía del turismo*. Barcelona: Editorial Ariel.

Vera-Rebollo, J. y Baños Castiñeira, C. (2010). Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico.

Verduzco-Chávez, B. (2013). Una utopía urbana (im)posible: la negociación infinita de planes de desarrollo urbano y prosperidad. Guadalajara: Universidad de Guadalajara.

Verhage, R., & Needham, B. (2017). Financing public facilities in housing projects: a method for understanding negotiating processes. In *Infrastructure Provision and the Negotiating Process* (pp. 31-50). Routledge.

Walther-Meade, A. (1985). San Felipe, enclave en el mar de Cortés, *Calafia*, 5(5).

Wilmot, W y Hocker, J. (2010). *Interpersonal conflict*. Madison, WI: Brown & Benchmark.

Zamora, J. A. (2017). La cultura del consumo. *Realidad: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, (114), 513-553.

Zoomers, A. (2010). Globalisation and the foreignisation of space: seven processes driving the current global land grab. *Journal of Peasant Studies*, 37(2), 429-447.

Listado de actores entrevistados

Bell, Paty [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Carrillo, Jesús [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Castillo, Daniel [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Cruz, José [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

De la Peña, Rubén [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Douriet, Jesús [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Flores, Abril [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Finnegan, Mara [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

García, Linda [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

González, Elizabeth [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Jackson, George [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Johnson, John [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Ledón, Roberto [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

López, Carlos [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Martínez, Agustín [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Navarro, Rafael [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Palacios, Alfonso [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Raya, Eduardo [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Rodríguez Reséndiz, José [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Rodríguez Silvan, Víctor [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Rodríguez, Sunshine [entrevista], 2018, por Paola Jocelyn Berber Díaz [trabajo de campo], Impactos ambientales y tensiones sociales del turismo residencial en San Felipe, Baja California.

Anexo

Guión entrevista actores públicos

1. ¿Cuáles son las responsabilidades de su dependencia?
2. ¿Podría mencionar las problemáticas socioambientales de la región?
3. ¿Cuáles son los conflictos socioambientales de la región?
4. ¿Qué se hace en su dependencia para solucionarlos?
5. ¿Se trabaja en coordinación con alguna institución?
6. ¿Cuáles han sido los retos para resolverlos?
7. ¿Cuál considera que es el papel de la planeación y el ordenamiento en su resolución?
8. ¿Quiénes participan en la planificación y ordenamiento territorial del San Felipe?
9. ¿Quién se encarga de monitorear estas problemáticas?
10. ¿Considera que los usos de suelo son los apropiados?
11. ¿Podría mencionar los proyectos de desarrollo turístico que hay para la región?
12. ¿Su dependencia prefiere el desarrollo o la conservación de la zona costera?
13. ¿Cuál considera que es el papel del turismo residencial en el desarrollo de la región?

¿Quisiera agregar algún comentario más para enriquecer la entrevista?

¿Podría recomendarme hablar con alguna persona para conocer más sobre el tema?

Guión entrevista actores sociales

1. ¿Podría describir la situación económica de San Felipe?
2. ¿Cuáles son las actividades económicas más importantes de la región?
3. ¿Podría mencionar las problemáticas socioambientales de la región?
4. ¿Cuáles son los conflictos socioambientales de la región?
5. ¿Cómo se organiza la comunidad para solucionarlos?
6. ¿Qué hace el sector público para solucionarlos?
7. ¿Considera que existe que hay un seguimiento de estos?
8. ¿Cuál considera que es el papel de la planeación y el ordenamiento en su resolución?
9. ¿Considera que los usos de suelo son los apropiados?
10. ¿Podría mencionar los proyectos de desarrollo turístico que conoce que hay para la región?
11. ¿Cuál es su opinión de su organización sobre estos proyectos?
12. ¿Su organización prefiere el desarrollo o la conservación de la zona costera?
13. ¿Cuál considera que es el papel del turismo residencial en el desarrollo de la región?

¿Quisiera agregar algún comentario más para enriquecer la entrevista?

¿Podría recomendarme hablar con alguna persona para conocer más sobre el tema?

Guión actores privados

1. ¿Considera que San Felipe es un destino turístico consolidado?

2. ¿Qué elementos considera que le hacen falta a San Felipe para ser un destino turístico consolidado?
3. ¿Podría mencionar las problemáticas socioambientales de la región?
4. ¿Cuáles son los conflictos socioambientales de la región?
5. ¿Qué acciones considera que el sector público hace algo para resolverlos?
6. ¿Considera que hay un seguimiento de estas problemáticas?
7. ¿Cuál considera que es el papel de la planeación y el ordenamiento en su resolución?
8. ¿Considera que los usos de suelo son los apropiados?
9. ¿Podría mencionar los proyectos de desarrollo turístico que conoce que hay para la región?
10. ¿Prefiere el desarrollo o la conservación de la zona costera?
11. ¿Cuál considera que es el papel del turismo residencial en el desarrollo de la región?

¿Quisiera agregar algún comentario más para enriquecer la entrevista?

¿Podría recomendarme hablar con alguna persona para conocer más sobre el tema?