

## **Auge, crisis y perspectivas de Puerto Peñasco como destino turístico**

**internacional.**

Álvaro Bracamonte Sierra\*

Silvia Elena Meza Martínez\*\*

Rosana Méndez Barrón\*\*\*

### **Introducción**

El ascenso de Puerto Peñasco como destino turístico ha quedado estancado debido, entre otros factores, al crack hipotecario que se registra actualmente en Estados Unidos. Pero también, previamente, el boom de la industria inmobiliaria en ese país fue decisivo en el auge del balneario. Este artículo busca establecer la correlación entre la expansión y declinación inmobiliaria estadounidense y sus repercusiones en la construcción y venta de condominios en el puerto sonorensé. Primero se presenta una caracterización del súbito auge económico de Puerto Peñasco, mediante el análisis de su dinámica poblacional y los cambios registrados en la estructura productiva local. En seguida se revisa la influencia de

---

\* Profesor-investigador del Centro de Estudios de América del Norte, El Colegio de Sonora. Correo electrónico: abraza@colson.edu.mx. Tel. (662) 2595300, Fax: (662) 212-5021.

\*\* Estudiante de Maestría en Economía en El Colegio de México. Correo electrónico: silviaelenameza@hotmail.com.

\*\*\* Estudiante de Doctorado en Ciencias Sociales en El Colegio de Sonora. Correo electrónico: rbarron@posgrado.colson.edu.mx.

las inversiones procedentes de E.U., enfatizando el impacto de la crisis hipotecaria estadounidense sobre los desarrollos turísticos. Finalmente se discuten las perspectivas del balneario a partir de dos escenarios: el primero está conformado por la rápida superación de la crisis inmobiliaria en Norteamérica y el segundo se ordena a partir del supuesto de que el desplome se prolonga indefinidamente.

### **Desarrollo regional, auge económico y turismo**

El desarrollo de las regiones depende de muchos factores que normalmente escapan del control de las autoridades locales. En el caso particular del estado de Sonora, los cambios que registra la estructura productiva de la entidad confirman la influencia que ejercen las condiciones externas. Recientemente se advierte una incipiente reorganización productiva orientada hacia los servicios especializados, la innovación y el conocimiento. En este proceso están surgiendo “nuevos polos de desarrollo” subnacionales y subregionales. Un rasgo de esta reestructuración es la preponderancia de actividades ligadas a los servicios profesionales y personales, sobre todo los que tienen que ver con el aprovechamiento del medio físico y de la naturaleza. Estas actividades rescatan al mismo tiempo la esencia del “*desarrollo regional actual*”: el interés por regresar al territorio, a la región. En este sentido se busca impulsar el crecimiento económico desde adentro, aprovechando los recursos disponibles y sus potencialidades, ya sean éstos de índole natural, la disponibilidad de capital humano, la riqueza cultural, entre otros.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Para la Organización Mundial del Turismo (OMT), la industria sin chimeneas es la única oportunidad de desarrollo sostenible para los países en vías de desarrollo sobre todo aquellos

El turismo es una actividad que cumple con estos elementos y recientemente está jugando un papel central en el desempeño de la economía estatal. Los servicios turísticos generan un importante dinámica en la economía, no sólo a través de los ingresos por hospedaje, alimentación y servicios, sino por los fuertes vínculos que se establecen con el resto de los sectores productivos, tales como el comercio y la construcción, propiciándose un efecto multiplicador que coadyuva a un mayor crecimiento y desarrollo económico.<sup>2</sup> El estado de Sonora goza de una amplia diversidad de espacios susceptibles de explotación turística: la costa, la sierra, los valles y el desierto. Cada uno de ellos ofrece una variedad de posibilidades de recreación y esparcimiento que los convierte en opciones viables para el uso comercial tal como queda confirmado con el notable crecimiento del turismo en Puerto Peñasco.

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

---

afectados por el ascenso de los precios de los alimentos. Desde 2000 las naciones en desarrollo encabezan el crecimiento turístico internacional, al lograr 40 por ciento de la cuota de mercado. Según la OMT, entre 2000 y 2007 las llegadas de turistas internacionales a los países en desarrollo se incrementaron 54 por ciento, al alcanzar los 360 millones.

<sup>2</sup> A la fecha han surgido varias opciones en materia de turismo, entre ellas destaca el *ecoturismo*, *el turismo rural* y una nueva tendencia conocida como *geoturismo*. Todas estas modalidades se centran en la apreciación y disfrute de lugares llenos de riquezas naturales, así como con la vinculación con las culturas y prácticas propias de los territorios.

económico regional. La idea de este artículo es señalar que estos procesos de desarrollo inducido pese a que generan un crecimiento importante no articulan un proceso de desarrollo autosostenible debido esencialmente a que las fuerzas motoras se localizan fuera del entorno local.

### **Puerto Peñasco: auge económico y desarrollo del sector turístico.**

Puerto Punta Peñasco, traducción original del nombre en inglés con el que antiguamente se le conoció, es actualmente un centro estratégico para el desarrollo económico de Sonora. Desde luego no siempre fue así. Los primeros asentamientos humanos se ubican en los años 20's cuando se instalan pequeñas comunidades de pescadores dedicados a la pesca de la totoaba.<sup>3</sup> En 1940 la localidad quedó totalmente comunicada con el resto del territorio sonorense una vez concluido el ferrocarril Sonora-Baja California.

Puerto Peñasco está enclavado en el noroeste del estado de Sonora, colinda al norte con Estados Unidos y el municipio Gral. Plutarco Elías Calles; al noroeste con San Luís Río Colorado; al sureste con Caborca; su límite al sur es el Golfo de California. Cuenta con una superficie de 5,663 km<sup>2</sup> siendo sus principales localidades Puerto Peñasco (cabecera municipal), La Cholla, Las Conchas, y los ejidos Nayarit, Los Norteños, J.F. Kennedy, López Collado y el Pinacate; sus 110 kilómetros de litoral son un recurso valioso para la explotación pesquera y la promoción del turístico.

---

<sup>3</sup> La *totoaba macdonaldi* es un pez marino de la familia *scianidae*, endémico del Golfo de California y se encuentra listado como especie en peligro de extinción (NOM-059-ECOL-2001).

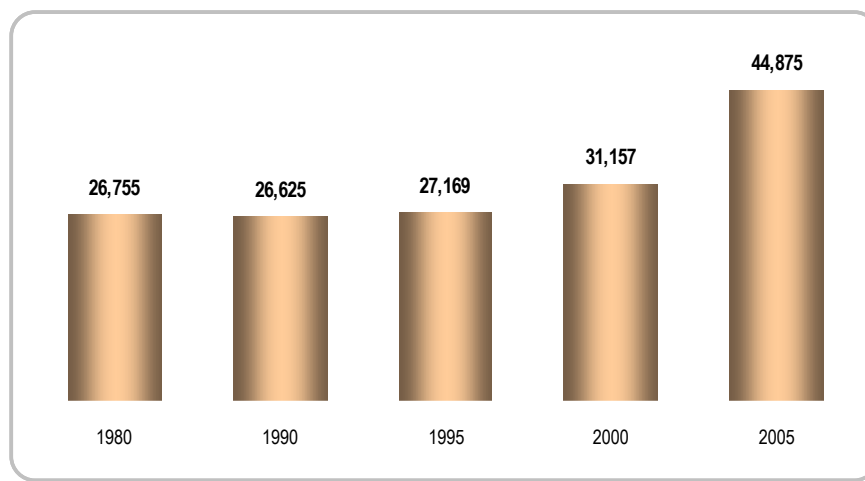
En las últimas décadas el progreso económico de Puerto Peñasco ha dependido del dinamismo de las inversiones ligadas al aprovechamiento de la belleza natural de sus playas y demás atributos naturales que lo han convertido en punto de reunión para vacacionistas de origen nacional y extranjero.

### **I. El florecimiento turístico: los datos**

El súbito desarrollo turístico de Puerto Peñasco queda registrado en un conjunto de indicadores socioeconómicos. De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda de 1980 (INEGI) la población ascendió a 26 mil 755 habitantes.<sup>4</sup> En el Censo de 1990 se registraron 26,625, es decir, en esa década se produjo un descenso demográfico (-0.05 por ciento). Sin embargo desde 1995 se advierte un rápido crecimiento económico sustentado en el desarrollo de Peñasco como destino turístico. Con base en ese dinamismo el número de habitantes del puerto se eleva a 27,169 en 1995 y a 31,157 personas en el 2000 lo que significa que la población creció a una tasa de 2.8 por ciento en promedio anual durante esa década. Como se dijo es en esos años cuando empiezan a anunciarse interesantes proyectos de inversión destacando la construcción del Hotel Plaza las Glorias en 1994.

---

<sup>4</sup> No se cuenta con información que muestre las características de la economía municipal; sin embargo parece lógica suponer que la pesca era la principal actividad a propósito de la abundancia de recursos marinos y de que las principales localidades en realidad son pequeñas comunidades integradas por pescadores.

**Gráfica 1. Crecimiento Poblacional de Puerto Peñasco, Población 1980-2005**

Fuente: elaboración propia con base en cifras de INEGI.

En el último Censo de Población y Vivienda INEGI (2005) Puerto Peñasco registra una población de 44,875 habitantes (Gráfica núm. 1), lo que significa que entre 2000 y 2005 la población de la comunidad creció a un ritmo de 7.6 por ciento en promedio anual cifra muy por encima de la tendencia histórica y sensiblemente superior a la tasa de crecimiento alcanzada por el estado en este mismo período (1.4 por ciento).

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

mantienen considerando que en el 2005 Puerto Peñasco generó el 38 por ciento de la derrama turística en el estado (Cuadro núm. 1).<sup>5</sup>

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

La evolución de la construcción resulta un dato ilustrativo pues es el sector de mayor crecimiento: en 1999 concentraba tan solo al 1.86 por ciento de la población ocupada, mientras que en el 2003 se elevó a 4.5 por ciento (Cuadro núm. 1). Como es de suponerse esta variación se debe sustancialmente a las considerables inversiones en el sector residencial turístico donde destacan los proyectos habitacionales como Sandy Beach Resorts, Costa Diamante, Sonora Sea, Bella Sirena, Las Palmas, entre otros proyectos, mismos que se encaminan a la consolidación de este puerto como zona turística internacional.

---

<sup>5</sup> Esta aportación estuvo por encima de la generada por la capital, ya que Hermosillo aportó el 35 por ciento de la derrama turística (*Programa de desarrollo de la Industria turística, 2004-2009. Gobierno del Estado de Sonora*).

**Cuadro 1. Cambio en la estructura económica en Puerto Peñasco, 1998-2003**

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

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos Económicos 1999 y 2004, INEGI.

La afluencia turística ha crecido sistemáticamente: desde 1998 el crecimiento anual de visitantes se incrementó a una tasa del 8.7 por ciento en promedio anual. La proporción de visitantes según su procedencia ha permanecido en el rango del 20 por ciento nacional y 80 por ciento extranjero; de estos el 95 por ciento son del estado de Arizona.<sup>6</sup>

En el 2006 visitaron Puerto Peñasco poco más de 2 millones 170 mil personas (alrededor de un tercio del total registrado en Sonora); la derrama

<sup>6</sup> Le importante afluencia de turistas provenientes de Arizona puede explicarse si consideramos que la distancia de entre este estado y Puerto Peñasco es de apenas 3 horas y media por carretera.



económica representó el 38 por ciento del estatal, que ascendió a 16 mil 800 millones de pesos (Cuadro núm. 2). Esta contribución la realiza el Puerto Peñasco contando con tan sólo el 10 por ciento del hospedaje, 21 por ciento de las habitaciones y el 11 por ciento de los restaurantes, centros nocturnos y bares del Estado.<sup>7</sup>

**Cuadro 2. Afluencia turística por procedencia a Puerto****Peñasco**

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

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

En relación al crecimiento de la oferta turística, de 1997 al 2006 se han construido 15 nuevos centros de hospedaje (la mitad de ellos se desarrollaron entre 1998 y 1999), lo que representa una ampliación de la oferta habitacional de

---

<sup>7</sup> Analizando la información contenida en este cuadro, puede observarse una disminución de la afluencia turística entre los años 2001 y 2002, relacionada claramente con el periodo de recesión económica estadounidense, proporcionándonos una visión clara sobre los efectos de la economía de América del Norte sobre el desarrollo del puerto.

casi 300 por ciento.<sup>8</sup> Los establecimientos de alimentos y bebidas prácticamente se duplicaron: de 55 restaurantes, bares y centros nocturnos certificados en 1997, actualmente se cuenta con 99.

**Cuadro 3. Oferta turística del Estado de Sonora y Puerto Peñasco, 2006**

(Participación porcentual)

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

Fuente: Elaboración propia con datos del Tercer Informe de Gobierno del Estado de Sonora, 2006;

INEGI, Anuario Estadístico del Estado de Sonora, 2006.

De acuerdo a datos oficiales (INEGI-Gobierno del Estado de Sonora), recientemente la ocupación hotelera en Puerto Peñasco alcanzó sus niveles históricos, año 2000, ubicándose durante 2006 en un promedio de 53 por ciento de ocupación, dato relevante si se toma en cuenta el sensible crecimiento de la oferta de habitaciones (Cuadro núm. 4).

<sup>8</sup> En el año de 1997 sólo se contaban como centros turísticos importantes en el estado de Sonora a Hermosillo, Guaymas y Nogales, por lo que no existen datos disponibles para Puerto Peñasco.

**Cuadro 4. Promedio de ocupación hotelera en Puerto Peñasco, 1997-2006**

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

Fuente: Anuario estadístico de Sonora,  
 2006. INEGI.

## **II. La inversión en el sector turismo: proyectos de desarrollo turístico e inmobiliario**

En 1994 inicia la construcción de uno de los desarrollos turísticos de mayor relevancia en la historia de Puerto Peñasco, considerado así por el monto de la inversión y sobre todo, por que se convirtió en el factor detonante del futuro desarrollo turístico local. El *Grupo Situr*<sup>9</sup> inicia con la construcción de un complejo residencial que incluye condominios y villas, tiempos compartidos, la construcción

<sup>9</sup> El *Grupo Situr* a cargo de los hermanos Jorge, Guillermo y José Martínez Güitrón, surge en el negocio de desarrollo y operación de proyectos turísticos, administración de hoteles, construcción y venta de complejos residenciales, entre otros giros relacionados. Varios de sus desarrollos turísticos se localizan en áreas como Los Cabos, Puerto Vallarta, Mazatlán, Ixtapa y San Carlos (Revista Contralínea, enero 2003).

de una plaza comercial, una marina y el famoso *Hotel Plaza las Glorias*. Estos primeros condominios y villas residenciales fueron adquiridos casi exclusivamente por estadounidenses provenientes de Arizona a un precio que oscilaban entre 100 y 300 mil dólares.

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

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

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

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

**Cuadro 5. Principales desarrollos inmobiliarios en Puerto Peñasco**

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

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

El acelerado crecimiento de Puerto Peñasco no sólo es perceptible a través del análisis de cifras o indicadores económicos sino que puede observarse

fácilmente en la transformación de su paisaje. Es evidente que en pocos años se constituyó en una importante zona turística, con pintorescas edificaciones que contrastan con las antiguas playas de hace 10 años (Figura núm. 1).



**Figura 1. Fotografía del Puerto de Puerto Peñasco, Sonora. 1998-2006. Fuente: Baja Traveler, 2007-2008 Collectors' Edition.**

En cuanto a infraestructura de la región, uno de los proyectos más ambiciosos es la construcción de la carretera costera, cuyo tramo Golfo de Santa Clara-Puerto Peñasco ya tiene un importante grado de avance.<sup>10</sup> El propósito es conectar los puertos de Santa Clara (San Luis Río Colorado) y Guaymas, de forma tal que comunicando todo el litoral del Golfo de California se promueva el turismo, nacional y estadounidense, y se impulse el desarrollo de toda el área.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> En 2006, la primera etapa reportaba un avance global del 50 por ciento.

<sup>11</sup> La amenaza terrorista suscitada en E.U.A en 2001 genero un clima propicio para la expansión turística de la zona, pues surgió una desconfianza generalizada hacia el desplazamiento aéreo y consolidó las rutas terrestres como vías de desplazamiento preferenciales para los

De esta forma, los habitantes de Arizona y California tendrán nuevos incentivos para invertir o visitar la zona.

Cifras del gobierno del estado de Sonora estiman que la inversión entre el 2006 y 2007 para el desarrollo de Puerto Peñasco ascendió a poco más de 3 mil 950 millones de pesos en infraestructura carretera, aeroportuaria, desarrollos turísticos, de salud, entre otros; el 50 por ciento aproximadamente del recurso fue aportado por la federación y el estado; el resto por la iniciativa privada.<sup>12</sup> Asimismo, de acuerdo a datos del 4to. Informe de Gobierno de Eduardo Bours (2003-2009), algunas aerolíneas nacionales (entre ellas Aeroméxico) han iniciado operaciones con destino a Puerto Peñasco ofreciendo en los próximos meses los vuelos Hermosillo-Puerto Peñasco, Puerto Peñasco -Los Ángeles y Hermosillo-Puerto Peñasco-Las Vegas, 3 días por semana.

Por otra parte el vertiginoso desarrollo de Puerto Peñasco como destino turístico, documentado arriba, se explica debido al boom inmobiliario experimentado en Estados Unidos después del año 2001. Pero la devastadora crisis que actualmente registra está afectando brutalmente el negocio turístico no sólo en Puerto Peñasco sino al conjunto de nuevos polos de desarrollo derivados del acelerado crecimiento de ese sector en EU.

---

estadounidenses, y siendo Puerto Peñasco la playa una de las playas de más cercanía a la frontera capto gran parte de los turistas.

<sup>12</sup> Uno de los consorcios turísticos que participó en este proyecto es el Grupo Mayan, el cual invirtió tanto en la construcción del Aeropuerto y en la construcción de la carretera Sonoyta-Puerto Peñasco en el tramo de acceso al aeropuerto.



**III. El sector turístico inmobiliario de Puerto Peñasco y el mercado estadounidense de *segundas residencias***

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



Fuente: BBVA Bancomer

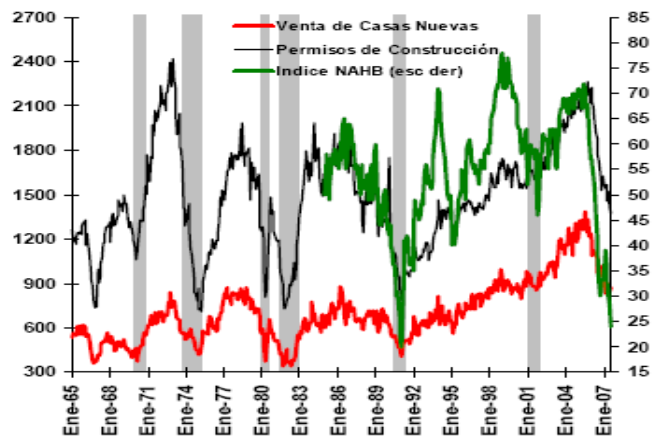
**Figura 2. Localización de las principales ciudades con desarrollo inmobiliario.**

Puerto Peñasco es considerado un caso de éxito por su rápido crecimiento y dinamismo económico, ya que en menos de 10 años ha logrado captar el creciente mercado de jubilados estadounidenses, que se calcula entre 2 y 3 mil

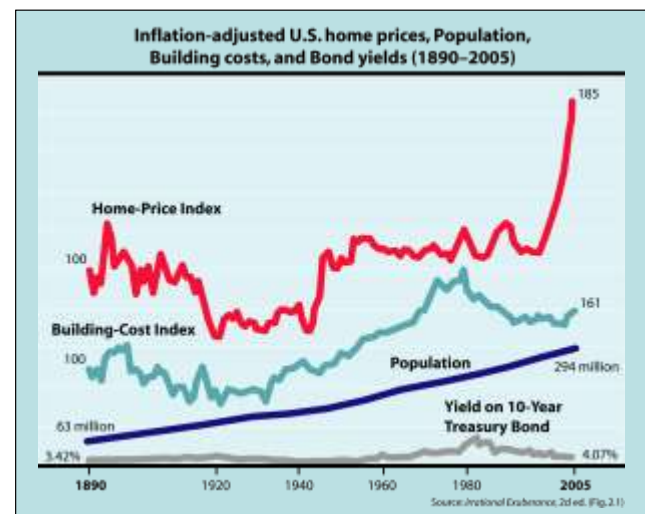
retirados que llegan cada año a México con inversiones promedio de 300 mil dólares por residencia (CONCANACO, 2007).

El hecho de que Puerto Peñasco este fuertemente orientado hacia el mercado estadounidense señala su dependencia con la dinámica económica de Estados Unidos. En ese sentido, es evidente la fuerte relación entre el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Puerto Peñasco y el periodo de auge económico sustentado en el *boom inmobiliario* registrado en Estados Unidos durante 2001-2006, según puede constatarse en la figura 3.<sup>13</sup>

**EUA: Permisos de Construcción, Inicios de Casas y Venta de Casas Nuevas**  
 Miles de unidades anualizadas, cifras con ajuste estacional.  
 Promedio móvil de seis meses.



Fuente: Census Bureau.  
 Nota: Las barras sombreadas indican una recesión.



**Figura 3. Permisos y precios de construcción.**

<sup>13</sup> Este Boom Inmobiliario se caracterizó por una *revaluación* del *real state* estadounidense, proporcionando además herramientas de financiamiento con estándares de otorgamiento más laxos que permitieron el endeudamiento de miles de ciudadanos norteamericanos, que al ver aumentado el valor de sus viviendas, decidieron financiar su consumo a través de hipotecas.

Este *boom inmobiliario* se originó en la flexibilización crediticia especialmente de los créditos hipotecarios que explica el surgimiento de una demanda por el mercado de segundas residencias, muchas de ellas adquiridas en zonas turísticas de México. El Padrón Nacional de Proyectos de Inversión Privada (SECTUR) señala, que el auge inmobiliario del sector turístico comienza a manifestarse desde el año 2002 con un crecimiento del 12 por ciento y un crecimiento promedio anual del 20 por ciento hacia 2006, dato que respalda la reciprocidad del sector turístico y la economía estadounidense.

No obstante, la desaceleración de la economía estadounidense a causa de la crisis del mercado hipotecario iniciado en 2006 ha propiciado la disminución del flujo de visitantes a la zona turística del puerto y desacelerado el ritmo de inversiones privadas, particularmente las dirigidas a proyectos de desarrollo inmobiliario en el sector turístico.

#### ***a) Recesión económica en Estados Unidos***

El crack del mercado hipotecario en Estados Unidos 2006 ha contribuido a generar un ambiente de incertidumbre y pánico entre los principales mercados de valores; según estudios recientes de la Reserva Federal de Estados Unidos, la crisis se inició con la imposibilidad de los deudores hipotecarios de solventar sus pagos, debido primeramente a un aumento del tipo de interés y en segundo término como resultado de la disminución del valor de los activos inmobiliarios.

Tras el clímax del *boom dot-com*<sup>14</sup>, la explosión de la burbuja punto-com inició con una moderada recesión en los Estados Unidos que se propagaría a otros ámbitos de la economía mundial. Este periodo se caracterizó por un aumento en la tasa de desempleo y la caída del salario real de los trabajadores. El economista de Yale Robert Shiller, ha señalado que el crack en el mercado de valores de las empresas dot-com se debió en gran medida al retiro de fondos del mercado de capitales para invertir en bienes raíces, ya que para el año 2001 se vislumbraba el surgimiento de otro boom económico esta vez en el sector inmobiliario

Justo en este periodo y en un lapso de recesión (2001-2003) el gobierno de los Estados Unidos instrumentó políticas que incentivaron a la población a dinamizar la economía estadounidense a través del gasto de consumo.<sup>15</sup> El *boom* del sector inmobiliario otorgó posibilidad de acceder a refinanciamientos y se crearon instrumentos crediticios que facilitaban la adopción de hipotecas sobre el nuevo valor de la propiedad con el fin de reutilizar estos fondos como impulso al gasto de los consumidores, como son los denominados *subprime*, instrumentos financieros de alto riesgo otorgadas a aquellos solicitantes que no califican a

---

<sup>14</sup> El *dot-com boom* se desarrolla entre 1995 y el 2001. Durante este periodo, las bolsas de valores de los países occidentales vieron incrementado el valor de los activos relacionados con el gran crecimiento del sector de la informática, especialmente el Internet. El rápido crecimiento de sus precios en el mercado de valores, así como la enorme especulación por parte de inversionistas particulares, generaron un ambiente muy favorable para el progreso de compañías basadas en la Web y su cómodo posicionamiento en el mercado.

<sup>15</sup> A principios de 2001 la recesión económica se vio agravada por los ataques terroristas del 11 de septiembre. Ante esto, se les pidió a los estadounidenses revertir el declive económico con una frase acuñada a Bill Clinton: "*get out and shop*".

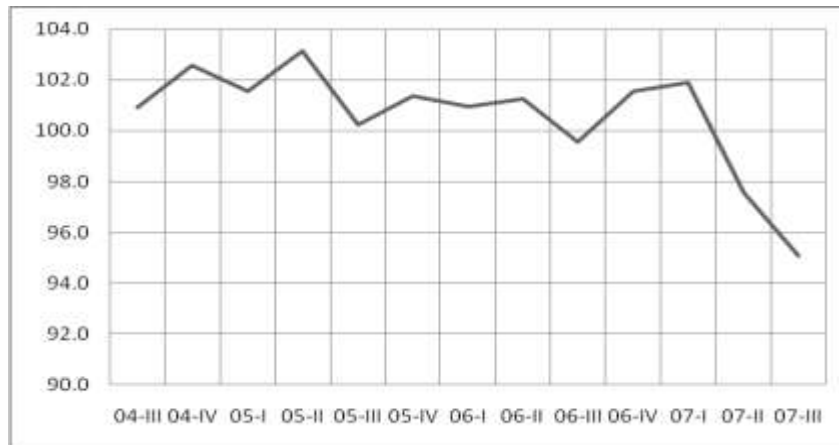
créditos tradicionales debido a un mal historial crediticio o la imposibilidad de comprobar sus ingresos para garantizar el pago del préstamo solicitado.<sup>16</sup>

El *housing bubble* o *boom* del mercado inmobiliario inició a finales de 2001 en los principales centros urbanos, ciudades de gran población como California, New York, Florida y el mercado del Suroeste de los Estados Unidos. Se originó principalmente por las bajas tasas de interés (establecidas como estrategia para compensar el colapso del *dot-com bubble*), menores y más flexibles requerimientos para obtener financiamiento y el auge en la compra de bienes raíces. El *housing bubble* está caracterizado por el rápido incremento de valor de los bienes raíces, como la vivienda, al sobrepasar niveles sostenibles por los ingresos de sus propietarios, altos precios a tasas de alquiler, y otros indicadores económicos que apuntan a una revaloración de este mercado.

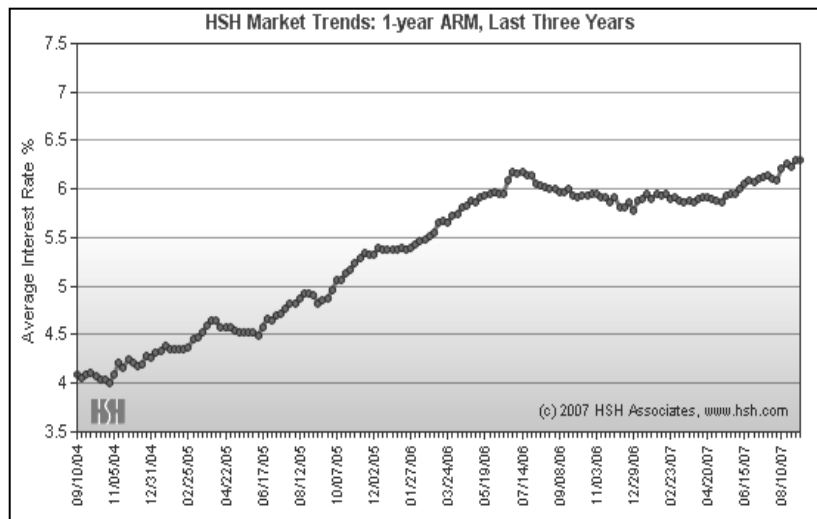
Desafortunadamente, este tipo de *boom* goza de un horizonte temporal limitado y susceptible a las correcciones del mercado. Hacia mediados de 2005, el precio de las bienes raíces comienza a descender, lo que deja a muchos deudores, aquéllos beneficiados con cómodos financiamientos, con hipotecas superiores al valor real de sus propiedades. Para agosto de 2007, el índice de viviendas en construcción en los Estados Unidos cayó hasta un 20 por ciento comparado con el mismo periodo del año anterior (Gráfica 1 y 2).

---

<sup>16</sup> El bajo estándar de requerimientos crediticios y sus fatídicas consecuencias para el Mercado hipotecario hoy en día, ha llevado a emplear el término de *predatory lending* para este tipo de contratos.



**Gráfica 2. Índice de precio de unidades de vivienda (1996=100). Fuente: Elaboración propia con datos del US Census Bureau.**



**Gráfica 3. Hipoteca a interés ajustable (ARM's), 2004-2007 Fuente: Elaboración propia con datos del US Census Bureau.**

De la misma forma, la tasa de interés ajustable, la cual se había mantenido a la alza desde inicios de 2004, comienza a describir una tendencia negativa correspondiente al poder de pago de los deudores hipotecarios (Gráfica 3). Es decir, ante la falta de financiamiento a través de las bienes raíces para los bonos *subprime*, su precio comienza a caer teniendo que elevar las tasas de rendimiento

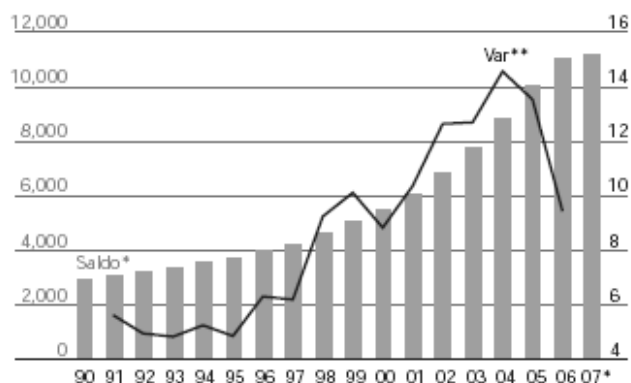
con el fin de compensar el desequilibrio financiero. Este ajuste, combinado con la descapitalización de los deudores hipotecarios frenó la demanda interna de la economía estadounidense y propició la quiebra de numerosas compañías dedicadas a otorgar créditos hipotecarios.

El panorama en este momento de la economía estadounidense se encuentra colapsado; datos recientes del mercado inmobiliario demuestran la gravedad del bache. El valor de las hipotecas *subprime* se estimó en el 2007 en 600 billones de dólares con cerca de 1.3 trillones de dólares aún en trámite. Más de 320 mil hipotecas se iniciaron en cada uno de los dos primeros trimestres de 2006, la mayoría de las cuales estaban relacionadas con este tipo de préstamos, versus la media de 225,000 de los pasados seis años. Los préstamos *subprime* han pasado de representar el 5% del mercado en el 2001, al 10 por ciento en el 2005 y a ser el 20 por ciento en el 2006.<sup>17</sup> De acuerdo con cifras de *The Wall Street Journal* (noviembre, 2007), 80% de la deuda de los consumidores estadounidenses corresponde a créditos hipotecarios.

---

<sup>17</sup> "How severe is subprime mess?" <http://www.msnbc.msn.com/id/17584725>.

### Crédito Hipotecario en EUA

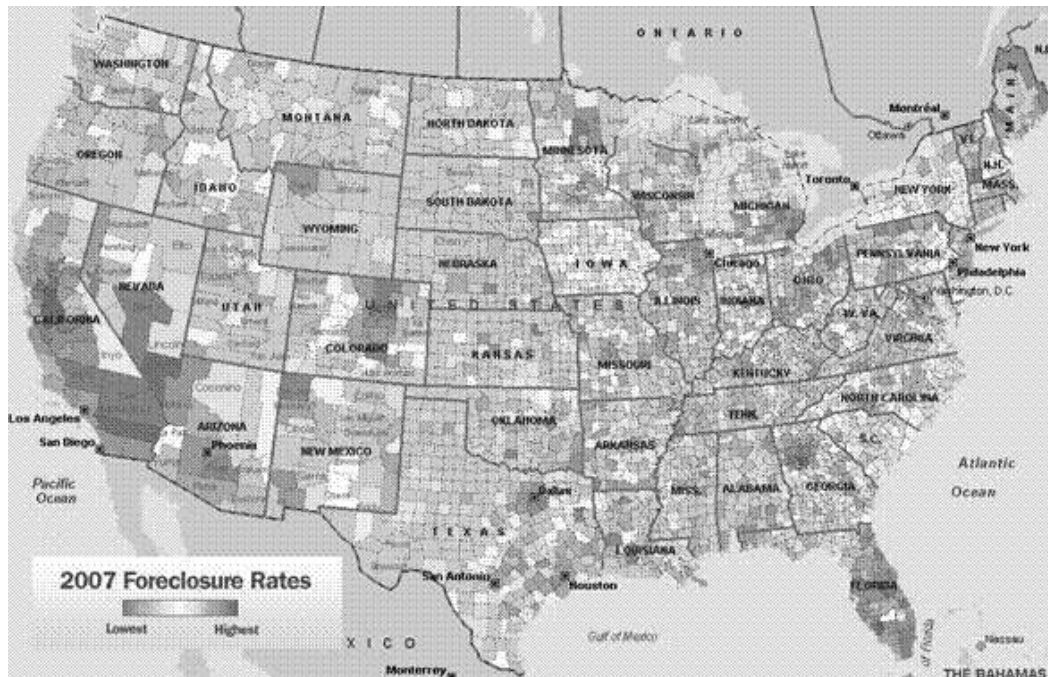


**Grafica 4. Evolución del crédito hipotecario en EUA, 1990-2007. Fuente: Servicio de Estudios Económicos, BBVA Bancomer.**

La Asociación de Banca Hipotecaria de los Estados Unidos (MBA, por sus siglas en inglés) registró su tasa de morosidad más alta de los últimos años: en marzo del 2006, estaba en 14 por ciento y para octubre del 2007 aproximadamente un 16 por ciento de las hipotecas se encontraban en proceso de ejecución hipotecaria, lo que representa el triple de la tasa registrada en el 2005 y el doble del 2006. Un estudio realizado por el *Center for Responsible Lending* en los Estados Unidos estima que cerca de 2.2 billones de familias que adquirieron hipotecas *supprime* perderán sus viviendas en los próximos años lo que representa más de 164 billones de dólares en pérdidas.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Actualmente se estima que este monto de pérdidas hipotecarias alcanzará los 200-300 billones de dólares (*The Economist*, "The credit crunch", diciembre 2007).



**Figura 2. Tasa de ejecuciones hipotecarias por estados en la Unión Americana.****Figura 2. Tasa de ejecuciones hipotecarias por estados en la Unión Americana. Fuente:** [www.realtytrac.com/blog/photos/foreclosurepulse\\_photos/images/4867/original.aspx](http://www.realtytrac.com/blog/photos/foreclosurepulse_photos/images/4867/original.aspx)

El panorama internacional se muestra igualmente desequilibrado y se han implementado acciones de prevención en las principales economías mundiales con el fin de evitar un posible contagio de la crisis hipotecaria. A días de anunciarse la posible recesión, los bancos centrales de la Unión Europea, Estados Unidos, Japón, Canadá, Suiza y Australia inyectaron más de 300 mil millones de dólares a sus sistemas financieros, a fin de darles liquidez, tranquilizar a los mercados y evitar una fuga masiva de inversiones. Solamente los Estados Unidos han puesto a disposición de las entidades financieras 24 mil millones de dólares. Este evento ha sido comparado con las acciones de gobierno realizadas tras los

atentados del 11S, el “lunes negro” de 1986 con la caída histórica de la bolsa de valores de Wall Street y mas remotamente en la gran depresión de 1929.

A inicios del 2008 inmersos ya en una evidente recesión económica, el gobierno del presidente G.W. Bush ha optado por un plan de reactivación de la economía estadounidense, basado en la reducción impositiva a los ciudadanos e incentivos a la inversión en el sector empresarial. El monto total del plan oscila entre los 140 y 150 mil millones de dólares según informes del Departamento del Tesoro de ese país. Estos esfuerzos están dirigidos a corregir la depresión de la demanda ocasionada por el excesivo endeudamiento de la sociedad, no obstante, existen efectos colaterales que no pueden corregirse en el corto plazo desde la regulación interna de un país, como es el caso de los arrastres negativos que la recesión en E.U.A ha tenido en economías de otras regiones del mundo.

#### **IV. Impactos regionales: estancamiento del desarrollo inmobiliario en Puerto**

##### **Peñasco**

El impacto de la recesión económica de Estados Unidos ha desalentado el pujante desarrollo inmobiliario y turístico de Puerto Peñasco. La caída de la renta de los ciudadanos estadounidenses resultado de la recesión ha repercutido en el flujo de inversiones hacia ese destino turístico. Por lo tanto, la demanda proyectada para el desarrollo turístico residencial en el puerto se encuentra estancada. De 1991 a la fecha, la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del estado de Sonora registró 41 proyectos de desarrollos turísticos e inmobiliarios para Puerto Peñasco. Estimaciones del sector empresarial señalan que las ventas

de condominios durante 2007 se redujeron en un 70 por ciento de las ventas.<sup>19</sup> Asimismo, no se prevé el inicio de proyectos importantes para 2008 y más del 50 por ciento de los proyectos de desarrollo inmobiliario que ya se encontraban programados se encuentran detenidos, debido principalmente a especulaciones negativas por parte de los inversionistas.

Año	Afluencia (Visitantes)		Total	Variación	Variación (%)
	No Hospedados	Hospedados <sup>1/</sup>			
2003	20,742	25,976	46,718	-	-
2004	25,520	89,225	114,745	68,027	145.6
2005	39,301	89,999	129,300	14,555	12.7
2006	47,161	94,498	141,659	12,359	9.6
2007	54,235	106,782	161,017	19,358	13.7
2008	64,236	115,721	179,957	18,940	11.8

\*/ La afluencia corresponde a la temporada vacacional de Semana Santa de cada año.

1/ Incluye hoteles, casas de renta, departamentos, condominios y trailer park.

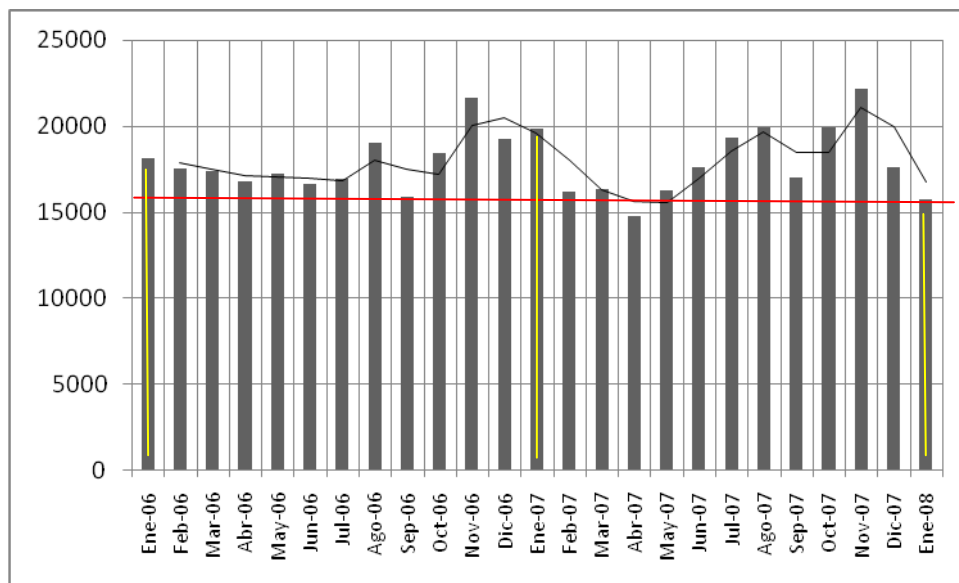
Fuente: Comisión de Fomento al Turismo, Gob. del Estado de Sonora.

**Cuadro 6. Afluencia turística por procedencia a Puerto Peñasco /\***

Otro indicador importante lo encontramos en el crecimiento del personal ocupado en la industria de la construcción, ya que es un sector estrechamente vinculado al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Como podemos observar en la gráfica siguiente, después de un período relativamente estable y de crecimiento, durante el primer trimestre del 2007 se genera la primera disminución importante. Aún que presenta un repunte de actividad para el final de ese año, es evidente

<sup>19</sup> Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y Turísticos en Peñasco.

que hacia el 2008 el ritmo de crecimiento de ha detenido, incluso, está en el nivel más bajo comparado con ese mismo periodo en 2005 y 2006.



**Gráfica 5. Personal Ocupado en la industria de la construcción en Sonora.**

En relación a este punto, podemos observar que el empleo en Puerto Peñasco ha disminuido en el 2007 tras un periodo de crecimiento constante. Es evidente la relación que existe entre este dato y la caída de la industria de la construcción en el estado pues el crecimiento acelerado iniciado años antes en el puerto estuvo propiciado casi en su totalidad por el desarrollo y construcción de nuevos desarrollos turísticos que representaban una fuerte inversión.

Periodo	2006	2007
Enero	800	962
Febrero	262	190
Marzo	357	-206
Abril	227	87
Mayo	74	-248
Junio	93	67
Julio	-127	-30
Agosto	211	-660
Septiembre	829	155
Octubre	577	-11
Noviembre	-107	-255
Diciembre	-1,131	-1,230
<b>Variación absoluta</b>	<b>2,065</b>	<b>-1,179</b>
<b>Variación (%)</b>	<b>18.80</b>	<b>-9.10</b>

\*/ Datos a diciembre

Fuente: IMSS, Delegación Estatal Sonora.

**Cuadro 7. Evolución del Empleo en Puerto Peñasco /\***

### **Desarrollo de Puerto Peñasco: Perspectivas.**

El Mar de Cortés sigue considerado como uno de los polos regionales de mayor dinamismo en el estado de Sonora, esto a pesar del desplome reciente. En un ejercicio de *Focus Group* realizado con representantes de diferentes dependencias gubernamentales, organizaciones no gubernamentales, centros académicos y del sector empresarial,<sup>20</sup> se detectaron algunas claves para el desarrollo de Puerto Peñasco.

<sup>20</sup> Este diagnóstico se deriva de un grupo de enfoque (*focus group*) realizado con algunos representantes de la sociedad de Puerto Peñasco. Este ejercicio se replicó en otros centros turísticos del Estado y forma parte de un estudio para analizar los impactos de las grandes obras de infraestructura en comunidades con potencial turístico. De las apreciaciones de este diverso grupo de participantes se formuló un análisis de tipo FOD, mismo que se expone en el texto.

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Participación de la sociedad en la planeación</li> <li>▶ Excelentes recursos ambientales</li> <li>▶ Ciudadanos comprometidos y participativos</li> <li>▶ Autoridad abierta a la participación ciudadana</li> <li>▶ Existencia de una infraestructura hotelera, carretera, aeropuerto</li> <li>▶ Ubicación geográfica</li> <li>▶ Destino conocido internacionalmente</li> <li>▶ Inversión en abastecimiento de agua</li> <li>▶ Identificación clara de los problemas de infraestructura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Insuficiencia de servicios públicos (agua, pavimentación, basura)</li> <li>▶ Desempleo</li> <li>▶ Delincuencia</li> <li>▶ Drogadicción</li> <li>▶ Estructura jurídica</li> <li>▶ Incumplimiento de leyes ambientales (corrupción)</li> <li>▶ Educación y cultura</li> <li>▶ Distorsión de precios</li> <li>▶ Migración</li> <li>▶ Crecimiento desordenado</li> <li>▶ Falta de espacios recreativos</li> </ul>
Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cercanía con Estados Unidos</li> <li>▶ Migración de personas capacitadas y trabajadoras</li> <li>▶ Posicionamiento de Puerto Peñasco como destino de inversión externa</li> <li>▶ Accesibilidad (carretera, aeropuerto)</li> <li>▶ Desregulación: posibilidad de adquirir propiedades por extranjeros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ciclos de la economía de Estados Unidos</li> <li>▶ Ineficiencia y limitada capacidad de la Aduana</li> <li>▶ Certeza jurídica en la propiedad</li> <li>▶ Desigualdad asociada al polo turístico (sociedad local-zonas turísticas)</li> <li>▶ Leyes federales</li> <li>▶ “Maquilización” de PP (tipificarla como zona de mano de obra barata)</li> <li>▶ Imagen del país/región</li> <li>▶ Recursos federales</li> <li>▶ Planeación/ información errónea</li> </ul>

**Cuadro 8. Resultados obtenidos del análisis FODA.**

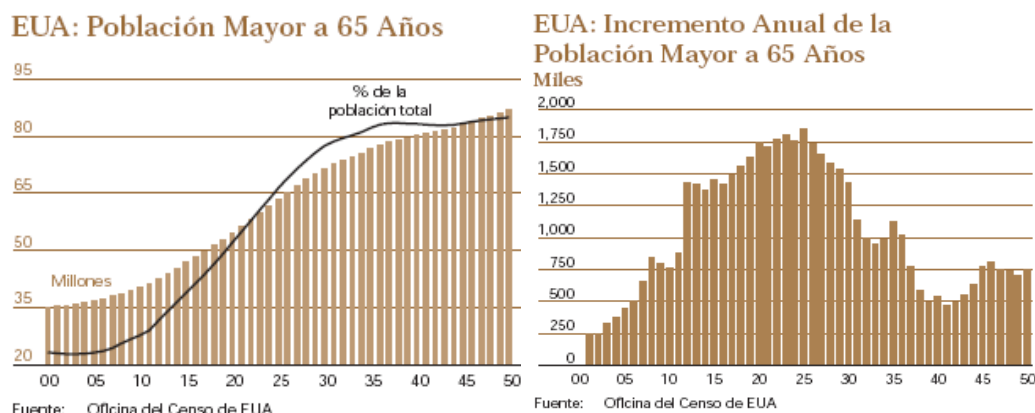
Existen expectativas favorables en relación con el impacto de la recesión estadounidense en la dinámica económica del puerto. Se considera que el impacto recesivo es sólo un bache que no frenará el crecimiento de Puerto Peñasco. Estas apreciaciones la basan en la confianza de que a final de año se incremente el flujo de turistas al puerto, provenientes de nuevas ciudades de Estados Unidos y el resto del mundo; la apertura a nuevos mercados y la diversificación del sector turístico hacia el aprovechamiento de los recursos naturales de la región a través de nuevas formas de ecoturismo.

Otro factor que alienta ese optimismo son los mensajes por parte del gobierno de Estados Unidos que sugieren una rápida recuperación de la crisis financiera. En declaraciones recientes de la Reserva Federal se señala que la actual crisis de crédito llegará a su fin cuando el sobreendeudamiento de inventarios de nuevas residencias construidas llegue a ser liquidado y la deflactación de precios en este sector llegue a su fin.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> El tiempo estimado para este proceso de estabilización no puede calcularse fácilmente y las grandes pérdidas suscitadas en la economía global son evidentes, sin embargo, en palabras de Alan Greenspan: “... pero después de un período prolongado de ajuste, la economía estadounidense, y la economía mundial en general, será capaz de volver a los negocios.” (The Wall Street Journal, febrero 2008).

**Gráfico 7. Dinámica poblacional de los *baby boomers***



**Gráfico 7. Dinámica poblacional de los *baby boomers*. Fuente: Servicio de Estudios Económicos, BBVA Bancomer, 2007.**

Asimismo, el efecto denominado de los *baby boomers*<sup>22</sup> surge como una enorme oportunidad de crecimiento del mercado turístico residencial. El tamaño de este mercado, según datos de la consultoría internacional *Ernst & Young*, es de 77 millones de estadounidenses que dentro de los próximos 20 años alcanzarán la edad de jubilación (Gráfico núm. 7)

<sup>22</sup> Es la población nacida durante la posguerra entre los años de 1946 y 1964, actualmente representan uno de tres estadounidenses y se convertirá en el grupo de población de mayor crecimiento en las próximas dos décadas.



**Mercado de segunda residencia**

Propietarios de segunda vivienda (% del total)	15%
Propiedad de viviendas fraccionales (% del total)	57%
Propiedad en renta (% del total)	58%
Tiempo de habitación esperada (años)	15
Más de una propiedad en vivienda (total)	34%
Area promedio en propiedad de suelo	20,000 m <sup>2</sup>
Valor promedio segunda residencia	\$197,341
Pago anual hipotecario promedio	\$13,456

Fuente: MBA, NAR, Realtors

**Cuadro 9. Preferencias Inmobiliarias de los baby boomers. Fuente: Servicio de Estudios Económicos, BBVA Bancomer, 2007.**

En la misma temática, algunos estudios sobre el sector inmobiliario mexicano señala que al menos el 5% de la población de los *baby boomers* está interesada en invertir en el sector inmobiliario en México, en el mercado de primeras y segundas residencias, ya que el 90% de los jubilados estadounidenses que emigran son captados por México, lo que demuestra el gran impacto de esta coyuntura para el mercado residencial turístico mexicano (Cuadro 9)<sup>23</sup>.

Según FONATUR, la venta de casas, villas y condominios de descanso en México corresponde a mil 500 millones de dólares anuales y entre las zonas de mayor oferta se encuentra Puerto Peñasco, el cual cuenta con aproximadamente 40 proyectos de desarrollo inmobiliario. Se espera que para el 2025 las 5 mil 500 unidades residenciales de hoy se conviertan en 40 mil, que sin embargo sólo

<sup>23</sup> Si consideramos que el monto de inversión promedio en bienes raíces del sector turismo es de 300 mil dólares, en 20 años la inversión potencial de los *baby boomers* ascendería a 1.155 billones de dólares, casi del doble de la inversión privada en turismo que se estima en México en la actualidad que es de aproximadamente 3 mil millones de dólares anuales (BBVA Bancomer, 2007).

representarían el 1 por ciento de la capacidad de mercado potencial estimado para ese año.

Podemos observar que las estimaciones y proyecciones económicas para el mercado residencial turístico en el Estado son altamente promisorias; estudios recientes no le otorgan mayor importancia a los problemas económicos sobre este sector, el cual se basa inminentemente en factores de crecimiento y estabilidad del poder adquisitivo de los turistas extranjeros. Por esto es importante considerar el impacto de la recesión económica estadounidense y una posible sobreoferta del sector inmobiliario en zonas turísticas.

Que si bien, el efecto positivo de los *baby boomers* resulta bastante alentador, sería necesario realizar estimaciones que ahonden en el desarrollo de la crisis hipotecaria en los estados unidos y cómo la crisis de liquidez que se ha desatado en consecuencia de los desajustes en el mercado inmobiliario, podría ocasionar la salida de inversionistas extranjeros del mercado regional o bien, la imposibilidad de vaciar el mercado residencial turístico en Puerto Peñasco, generando un problema de sobresaturación de este sector y colapso de los proyectos de desarrollo inmobiliario.

## **Bibliografía**

Gobierno del Estado de Sonora. 2004. Programa de Desarrollo de la Industria Turística 2004-2009. Hermosillo.

-----, 2006. Tercer Informe de Gobierno del Estado de Sonora. Hermosillo.

-----, 2007. Cuarto Informe de Gobierno del Estado de Sonora. Hermosillo.

INEGI.1999. *Censo Económico 1999*. México: INEGI.

-----, 2004. *Censo Económico 2004*. México: INEGI.

----- 2005. *II Conteo de Población y Vivienda 2005*. México: INEGI.

-----, 2006. *Anuario Estadístico del Estado de Sonora 2006*. Hermosillo: INEGI.

Revista Contralínea. Enero 2003.

Traveler Publication. Revista Baja Traveler 2007-2008. Collectors' Edition. México

www.bancomer.com

www.census.gov

www.sonoraturismo.gob.mx

### **Ficha bibliográfica:**

BRACAMONTE SIERRA, A., MEZA MARTÍNEZ, S. y MÉNDEZ BARRÓN, R. Auge, crisis y perspectivas de Puerto Peñasco como destino turístico internacional. *Topofilia. Revista de Arquitectónica, Urbanismo y Ciencias Sociales*. Hermosillo: Centro de Estudios de América del Norte, El Colegio de Sonora, 1 de septiembre de 2008, vol. I, núm. 1 <<http://topofilia.net/bracamontes.html>>.