

## **Turismo y planeación urbana en Puerto Peñasco. El caso de los asentamientos humanos del núcleo urbano original. 2000-2007.**

Cristina Martínez\*

### **Introducción**

Al despuntar este siglo Puerto Peñasco surge como el nuevo centro turístico del país y el lugar ideal para invertir en bienes raíces. Grandes y pequeños empresarios vuelven su mirada hacia esta costa marítima del Desierto de Altar que en gran medida posee terrenos federales y ejidales, y resulta ser zona virgen para los negocios y particularmente para la actividad turística.

Si bien es cierto que este es el proceso dominante de las transformaciones territoriales del lugar, en este trabajo me avocaré a presentar el estado que guarda el territorio ejidal para asentamientos humanos en el núcleo urbano original. Interesa especialmente identificar este tipo de propiedad para posteriormente conocer su destino en las políticas y programas de planeación local.

Es importante recordar que hasta 1993 con la Nueva Ley Agraria, las tierras ejidales no podían ser vendidas ni rentadas; sin embargo, a partir de su regularización donde los ejidatarios obtienen títulos de propiedad, en Puerto Peñasco se ofertan superficies destinadas a la actividad turística principalmente en detrimento de la demanda de suelo urbano en la ciudad.

---

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

Este fenómeno sugiere un mercado segmentado de tierras donde los precios se elevaron muy considerablemente y donde las estrategias de planeación municipal actuaron con discreción para estimar dichas tierras como fuente principal del banco de reserva territorial; es hasta 2005 cuando el suelo urbano se agotó y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Turístico de Puerto Peñasco sugirió que los ejidos San Rafael y Las Lágrimas fueran objeto de expropiaciones concertadas para incrementar dicho banco de reserva.

En este contexto tampoco extraña que no se haya contado con un programa de vivienda social en un municipio que creció al 7.34% en 2005 y que las condiciones de vida actualmente no sean acordes a un centro turístico de las dimensiones que se proyecta. Nos referimos al crecimiento desordenado de asentamientos humanos irregulares por la escasa oferta de lotes y vivienda de parte del gobierno municipal a importantes movimientos de la población inmigrante que llegaron a formar parte de la fuerza laboral de la industria de la construcción. Así se formaron las colonias Nueva Esperanza , Obrera, y López Portillo al norte de la ciudad. Y así también empezó a dibujarse un mosaico diferenciado del territorio entre el centro urbano original y los nuevos asentamientos turísticos de la franja costera que algunos autores denominan *ciudad dual*. Borja y Castells aluden a ésta específicamente cuando existe división social en una ciudad polarizada, excluyente y segmentada. (Borja y Castells, 2001, 59-67). La contraparte de la noción de ciudad dual es el concepto de *ciudad turística con soporte socioespacial* acuñada por Hiernaux (2005, 612) y es entendida como la ciudad bien servida desde el punto de vista urbano y con calidad de vida. Este referente práctico del modelo de ciudad al

que debería aspirar Puerto Peñasco ahora, remite necesariamente a interrogar el concepto de planeación municipal en Puerto Peñasco y redefinirlo con las aportaciones de Emilio Pradilla (2005, 15-22) y Carlos de Mattos (2005, 2-9) para arribar a uno que sostenga que la planeación urbana forma parte de las políticas públicas, y que en su sentido amplio e incluyente, debe considerar en un mismo plano y con el mismo peso los programas urbano y turístico.

### **Algunas consideraciones sobre la planeación urbana**

El estudio de la producción de suelo urbano y sus formas de acceso mediante la invasión y la regularización como etapa precedente de la autoconstrucción de vivienda ó adscripción de un programa de vivienda social, fue común denominador de los analistas de las principales metrópolis del país del siglo pasado. Jiménez (1995), Duhau (1998), Villavicencio (2000), Cruz (2001), y Coulomb (2006), dan cuenta de ello.

Pero darle seguimiento a este fenómeno en una ciudad litoral de turismo masivo como Puerto Peñasco es una asignatura pendiente. Todavía más, porque uno de los elementos novedosos es el retiro paulatino de Estado y la emergencia del sector privado en la construcción de la vivienda; allí donde los ejidatarios como agentes del mercado de suelo urbano juegan un papel fundamental. La interrelación de todos estos actores permite darles voz y explorar nuevas variables aún no contempladas en estudios de esta naturaleza.

Además, en materia de planeación y desarrollo urbano daría pistas para identificar el carácter estratégico ó regulatorio de los instrumentos de la misma. Me refiero a la planeación urbana que se basa exclusivamente en planes y

programas de desarrollo urbano, pero que también contiene una dimensión estratégica que permite aplicar las regulaciones en función de un proyecto de ciudad.

En este sentido, sería prudente observar la producción de vivienda en los esquemas de reservas, provisiones, usos y destinos enfatizando los instrumentos destinados a regular el mercado del suelo y los beneficios privados derivados de la inversión pública.

Para aproximarnos en un primer momento, no hay más que echarle un vistazo al renglón de vivienda en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco; allí se plantea el objetivo de “impulsar la construcción de viviendas dignas, bien planificadas, a las cuales tengan acceso las familias rocaportenses, en especial aquéllas con mayor rezago”. Se dice que la estrategia para lograrlo es “gestionar recursos para detonar la inversión en infraestructura de vivienda garantizando la construcción de las mismas en el casco urbano y el área rural”. Y las líneas de acción: 1) Revisar la legislación y reglamentos en esta materia para llevar a cabo la construcción de viviendas de una forma adecuada; 2) Coordinar con el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora (INVES) la construcción de 5000 acciones de vivienda; 3) Facilitar a desarrolladores y promotores de vivienda de Infonavit, Prosavi, y Fovissste su establecimiento en la plaza mediante la adquisición de suelo urbano y apoyo en la tramitología municipal con el fin de hacer más ágil el proceso; 4) Crear un programa para la construcción de vivienda mediante un esquema de financiamiento revolvente”.

La promesa de desincorporar 300 hectáreas de tierras ejidales para uso comunitario y las primeras gestiones municipales ante el Instituto de Vivienda del Estado de Sonora (INVES) de un programa de vivienda social, son indicadores claves para plantear las primeras preguntas de un estudio más amplio que rebasa este artículo. ¿Se trata de los primeros pasos de una política municipal de reservas territoriales? ¿Cómo está concebida la misma? ¿Cómo se concreta? ¿Cuál es el papel de los actores sociales en ésta? ¿Cuáles son las respuestas sociales a dicho planteamiento? ¿Cómo reorganiza el espacio urbano medidas de esta naturaleza?

### **Turismo, detonante local**

Puerto Peñasco, ciudad ubicada en el litoral sonorense del Mar de Cortés, tiene una historia fincada en la pesca y el ferrocarril desde la década de los años treinta hasta la década de los noventa, misma que finalizó con la crisis de las cooperativas pesqueras y la emergencia del turismo como la actividad económica que rescataría a los habitantes de la cabecera municipal. La agricultura y ganadería, casi imperceptibles por las condiciones adversas de sus productores ejidales, reaparecerán más tarde como un importante escenario de los cambios territoriales al incorporar su área productiva al mercado inmobiliario de infraestructura turística.

Es pertinente señalar que en la década de los noventa también se aprobaron dos decretos relativos a las Áreas Naturales Protegidas en la modalidad de Reservas de la Biosfera: El Pinacate y Gran Desierto de Altar y

El Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, que más que cumplir con su cometido, parece ser que le dieron pauta a la promoción de los proyectos gubernamentales de turismo masivo. Así fue como en el año 2000 se dio a conocer la Escalera Náutica del Mar de Cortes con una proyección a 25 años, y en el 2003, se aprobó el Programa Regional de Desarrollo Turístico del Corredor Guaymas-San Luis Río Colorado, que incluye no solamente a Puerto Peñasco, sino también a Caborca, Hermosillo, y Guaymas. Todavía más, en el 2005, el Programa de Desarrollo Urbano Turístico de Puerto Peñasco fue autorizado como un programa municipal que orienta legal y jurídicamente la principal actividad de la región. Todos los programas fueron elaborados por el Fondo Nacional de Turismo (Fonatur).

Este es el marco en el que la iniciativa privada ha invertido 1633 millones de dólares en los últimos cinco años, el equivalente a trece años de presupuesto total de Hermosillo (la capital de la entidad), y donde la localidad de 44 mil habitantes incrementa su población pero no así el desarrollo de la infraestructura urbana y la vivienda en la comunidad. “A Puerto Peñasco le hacen falta 4 mil viviendas de interés social...” afirma el director de Desarrollo Urbano del municipio. Sin embargo, autoridades estatales del turismo señalaron que para el año 2025 la inversión privada en infraestructura turística alcanzaría el rango de los 2 mil 621 millones de dólares, mismos que deberán estar correspondidos con inversión gubernamental de al menos 2 mil 772 millones de pesos en infraestructura básica y servicios públicos. Y no es para menos, según las proyecciones oficiales la población de Puerto Peñasco

crecerá 10% en los próximos veinte años al pasar de 44 mil habitantes a más de 415 mil.

Ahora bien, este amplio panorama descrito hasta aquí contempla el marco construido de las múltiples ciudades turísticas proyectadas en la franja costera del municipio incluyendo el núcleo urbano original. Nos referimos a los tres núcleos urbanos con 18 unidades territoriales de planeación considerados en uno de los recientes programas de desarrollo urbano.

### UNIDADES TERRITORIALES DE PLANEACIÓN

	LOCALIDAD	SUPERFICIE HECTÁREAS
<b>NÚCLEO URBANO NORTE</b>		
1	Adair	5,075
2	Pinacate	5,164
3	Costa Norte	1,438
4	Costa Centro	902
5	Costa Sur	1,481
6	Cerro Prieto	3,779
7	Sandy Beach	387
<b>NÚCLEO URBANO CENTRO</b>		
8	Urbano Norte	2,056
9	Urbano Central	2,914
10	Urbano Sur	4,827
11	Industrial	2,152
12	Rocky Point	43
13	Ecológico	357
<b>NÚCLEO URBANO SUR</b>		
14	De Altar	4,890
15	Morúa	2,756
16	La Pinta	7,350
17	San Jorge	7,811
18	Conservación Ecológica	18,118

Fuente: Plano E 2, estrategia de organización territorial. Programa de Desarrollo Urbano Turístico, SIUE, 1999.

Sin embargo, es importante mencionar que el núcleo urbano original reporta ya indicadores preocupantes de urbanización tales como: segregación, inmigración masiva, crecimiento explosivo, déficit de servicios básicos, demanda de suelo, agua y energía, depredación de los ecosistemas locales, vulnerabilidad social, y predominio de formas de gestión urbana verticales que limitan la participación social. Características específicas, por cierto, de ciudades turísticas litorales como Cancún y Acapulco que han sido estudiadas en México por Hiernaux (1999), Córdoba y García (2003), y Connolly (1994). Uno de los denominadores comunes que las distingue es la traza urbana que separa la zona destinada al turismo de la ciudad denominada de “servicios”.

El caso de Puerto Peñasco presenta esta situación. Aunque forjada desde los años treinta, su crecimiento desordenado ha obedecido a prácticas sociales y gubernamentales ausentes de la dirección de una política urbana y principalmente a una política municipal de vivienda efectiva y sistemática. Los casos de las colonias Nuevo Peñasco y San Rafael, la primera recientemente regularizada, y la segunda, en proceso de regularización son los ejemplos más recientes de los asentamientos humanos irregulares en la periferia.

Actualmente el espacio físico que ocupa la mancha urbana es de 1630 hectáreas y hasta 2007 el gobierno municipal solicitó la desincorporación de 300 hectáreas ejidales para fines de reserva territorial.

Un testimonio que revela de manera fiel este *boom* de Puerto Peñasco es el de una habitante nacida en lugar:

“ Pues sí verdaderamente se ha notado mucho ese cambio, hay muchos comentarios de que nada paraba los desarrollos turísticos, que venían incluso



mucho mas proyectos, mucho más grandes de los que ya se habían iniciado y pues todos los ojos estaban puestos en Peñasco, tanto de los inversionistas mexicanos y pues internacionales y europeos, todo eso se comentaba en Peñasco, y sí, nosotros empezamos a observar cómo mucha gente empezó a inmigrar a Puerto Peñasco, gente de Estados Unidos, gente del sur de la República, en busca de esas fuentes de trabajo que se estaban abriendo, principalmente en la construcción; también empezamos a notar, yo como persona que siempre he vivido ahí en Puerto Peñasco, la apertura de muchos negocios, negocios en cuanto a restaurantes, bares, también negocios de ropa, boutique de ropa y muchos, muchos empezaron a llegar también grandes tiendas departamentales, está ahí por ejemplo Coppel, se abrió también Ley, se abrió un Super Val, cosas y construcciones muy grandes que para la gente de Puerto Peñasco, fue sorprendente y a la vez decíamos qué bueno, esto indica futuro, indica progreso, pero de un de repente también las rentas de los departamentos, de las casas, se fueron exorbitantemente caras. Las personas que venían contratadas por las empresas de los desarrollos turísticos que les daban el pago de la renta fueron las que empezaron a encarecer todos los precios de las rentas, de la venta de los terrenos; un simple terreno en Puerto Peñasco ya sea en el centro o en las afueras no se baja de 40 ó 60 mil dólares o sea que nosotros los de ahí de Puerto Peñasco pensamos que esos precios son exorbitantes, que no es para tanto, pero bueno, la gente aún así los empezaba adquirir, y decíamos bueno qué vamos hacer con esto, porque los habitantes de Puerto Peñasco empezamos también a notar que eso nos empezaba a afectar indirectamente porque todo se estaba encareciendo, había

muchas ventas de condominios diariamente, se decía, yo escuchaba con amistades que se dedican a eso, que estaba muy bien, que se venían nuevos condominios, que ya venían otros proyectos y pues que esto no lo paraba nadie (...)" . ( Entrevista propia a Luciela González, 27 de septiembre de 2007).

### **Crecimiento de la ciudad y planeación municipal**

Es indudable que el período de estudio (2000-2007) resulta ser el más dinámico en la economía local reciente pues se incrementan las actividades relacionadas con el sector turístico, sobre todo el de la construcción, y como ya dijimos, la tasa de crecimiento poblacional registra 7.34% el más alto de la media estatal y nacional en más de 6 puntos, siendo la primera de 1.4 y la segunda de de 1%. Para ilustrar lo anterior, valga decir que para 2007 se habían aprobado una cincuentena de proyectos turísticos entre los que se cuentan hoteles de cinco estrellas, fraccionamientos de turismo residencial, y áreas de recreación turística como bahía para el ecoturismo, y pistas para autos de carreras.

Desde la perspectiva territorial adquieren relevancia nuevas localidades donde se ubica la actividad turística (además de Las Conchas y la Choya), pero el núcleo urbano original trata de no perder su preeminencia y se conecta con éstos a través de un nuevo trazado de calles y bulevares que la ubican como nodo principal de este sistema.

No en balde aquí se concentra la mayor parte del comercio y los servicios pero también las autoridades que toman decisiones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Por esta razón, resulta

imprescindible conocer la noción de ciudad que se proyecta y que se tiene para referenciar las prácticas sociales de construcción de la misma. Vale adelantar que se trata de una ciudad con escasa reserva territorial y prácticamente nulos programas de vivienda social hasta 2005 que se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano y Turístico de Puerto Peñasco (Fonatur/Gobierno Municipal) y que se expande desordenadamente hacia el extremo oriente del centro urbano con un saldo de 55.1% de vivienda precaria y popular. (Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco, 2006-2009, s/p).

Seguramente por este motivo, desde 1998 se reporta un diagnóstico severo que no se vuelve a repetir en ninguno de los planes y programas municipales. En él se reconocen los desequilibrios en el ordenamiento urbano a causa del desarrollo turístico “que se viene arrastrando desde varios años atrás” pues se asegura que el crecimiento de la ciudad se ha presentado sin regulación permitiendo incongruencia en los usos del suelo; lo que agotó las reservas territoriales. Continúa el documento asegurando que las “anomalías urbanas” que obstaculizan los intereses de ordenamiento de la ciudad, son entre otros:

- La falta de un sistema de vialidades planificado.
- Escaso señalamiento vial y nomenclatura.
- Insuficiente espacio para el deporte y la recreación.
- Contaminación de industrias procesadoras en la zona habitacional.
- Ineficacia en el combate de la contaminación ambiental.

Y remata con el tema crucial: las irregularidades en la situación legal de la tenencia de la tierra, son muy significativas al reportar duplicidad en los

títulos de propiedad, mal diseño de deslindes, y múltiples invasiones urbanas; asuntos atendidos por la autoridad, según el documento, pero sin dejar de ser persistentes hasta la fecha (Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco, 1998-2001, 45).

Estas mismas preocupaciones se retoman en los siguientes planes municipales de desarrollo aunque en términos más generales. Por ejemplo, se dice que urge la urbanización de terrenos y suelo municipal con dotación de servicios básicos para ofertarlos a la vivienda, comercio, e industria; por lo que se requiere de reservas territoriales que garanticen la disponibilidad de espacios para el crecimiento urbano y productivo de la ciudad.( Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Peñasco, 2001-2003, 60).

Como dijimos anteriormente, las acciones concretas en materia de reservas territoriales se toman a partir de 2005 con la expropiación concertada de 241 hectáreas al ejido San Rafael (que más tarde ascenderían a 396, ver siguiente apartado), y que 141 fueron destinadas a este banco de tierras municipal y el resto fue objeto de regularización de lotes invadidos (“ocupación previa” según el documento) en diferentes colonias de la ciudad, aunque el mayor número de ellas se localiza en lo que ahora se denomina colonia San Rafael.

Textualmente el documento oficial agradece a los ejidatarios “su buena disposición para llevar a cabo esta importante acción” y precisa el uso de las 10 hectáreas donadas al ayuntamiento para equipamiento urbano en la propia colonia San Rafael y también en la colonia Nueva Esperanza. En la primera, 1 hectárea para la construcción de iglesias, 1.7 hectárea para áreas escolares,

7.7 hectáreas para áreas verdes; y en la segunda, 1 hectárea para la construcción de un parque, instalaciones deportivas, y áreas verdes.(II Informe de Gobierno Municipal, 15 de septiembre de 2005, 26-28).

Finalmente, en materia de planeación urbana, se reporta la donación de 800 hectáreas de parte del ejido Las Lágrimas para el crecimiento de la reserva territorial, mismas que se contemplan ya en el Programa de Desarrollo Urbano y Turístico de Puerto Peñasco avalado por Fonatur.

Un poco más tarde, en 2006, se confirma y se precisa en Acta de Cabildo que las 800 hectáreas del ejido Las Lágrimas se incrementan a 3000 en tres etapas expropiatorias de 1000 hectáreas cada una donde los beneficiarios en partes iguales son el ayuntamiento y el propio ejido, “50% cada uno”. ( Acta No.2 de Cabildo, 20 de octubre de 2006).

### **Asentamientos humanos recientes: Nuevo Peñasco y San Rafael**

La alta tasa de crecimiento poblacional de 7.34% registrado por INEGI en 2005,haría suponer el boom de la industria de la construcción de vivienda social, lo cual no fue así; si bien es cierto que la ciudad creció con nuevos fraccionamientos urbanos como Brisas del Golfo y Nueva Aurora, también lo es que hubo otra área de mayor afluencia en la dirección oriente de la ciudad; las emergentes colonias Nuevo Peñasco y San Rafael.

La primera, un asentamiento humano irregular, inició su desarrollo en terrenos federales que el municipio ha terminado por regularizar paulatinamente aunque no ofrezca programas de vivienda social, servicios públicos municipales ni infraestructura urbana. Se trata de una superficie de

aproximadamente 3 hectáreas habitada por 200 familias que moran en viviendas de calidad precaria (cartón y lámina), calles de terracería, abundantes baldíos, escasos comercios y nulas áreas de recreación. Las condiciones de vida son muy malas debido a la falta de servicios básicos como agua, luz, y drenaje. Las cuales suplen con conexiones ilegales a los postes de la Comisión Federal de Electricidad, así como la entrega de agua por pipas de parte del ayuntamiento, y las letrinas particulares; es de hacerse notar los arroyos de aguas negras que salen de las viviendas hacia la calle formando bordes y hoyos peligrosos para los peatones y carros que transitan por el lugar.

En visita de trabajo de campo, nos encontramos con un grupo de norteamericanos pertenecientes a Amor Rico Ministries que es una organización civil con actividades religiosas pero también con trabajo de desarrollo comunitario que ofrece un programa gratuito de construcción de vivienda de madera y que ha tenido mucha aceptación en el lugar. Se alcanza a apreciar algunas viviendas con estas características aunque también las de modalidad "trailas" que son casas rodantes de segunda mano, seguramente donadas por usuarios norteamericanos.

En entrevista exploratoria con su líder, éste aseguró que el programa ha tenido mucho éxito y se coronaría con la coordinación del ayuntamiento para que éste ofreciera lotes y ellos lo completaran con las viviendas de madera. Esto no ha ocurrido a la fecha. (Entrevista propia a María Jesús, 13 de febrero de 2007).



**La colonia Nuevo Peñasco fue originalmente un asentamiento urbano irregular constituida con viviendas de materiales de cartón, madera y suelo urbano carente de servicios públicos.**



**La autoconstrucción de vivienda es otra alternativa de los vecinos de la colonia Nuevo Peñasco.**



**Organizaciones civiles norteamericanas con actividades religiosas visitan la colonia Nuevo Peñasco, con el objetivo de identificar carencias y ayudar a suplirlas. La convivencia y el reparto de comestibles es una práctica común.**



**La enseñanza de la palabra de Dios, forma parte de la estrategia de acercamiento con los vecinos de la colonia Nuevo Peñasco.**



Asimismo, la colonia San Rafael que tampoco cuenta con los servicios públicos municipales se ha expandido por la promoción de lotes vía ayuntamiento. Más particularmente, se trata de una superficie de 396 hectáreas expropiadas por el gobierno municipal al ejido San Rafael con el objetivo de agregarlas a la reserva territorial de la ciudad.

Desde el segundo informe de gobierno de 2005, se precisa el uso de los mismos de la siguiente manera: 8.2 hectáreas para área de servicios y donación, 165.4 hectáreas para vialidades, y 222 hectáreas para tierras “vendibles” (50% para los ejidatarios y el otro 50% para el ayuntamiento).

Esta decisión ha sido ratificada en Cabildo muy recientemente. (Acta No.8 de Cabildo, 23 de febrero de 2007).

Es importante recordar que este mismo año se aprueba el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Turístico que contiene un plan de ordenamiento del territorio municipal donde suelo urbano y rural se reorienta a las actividades turísticas.

Por eso no extraña este tipo de expropiaciones “concertadas” donde el municipio paga el monto de la expropiación y promueve la venta de lotes a familias de escasos recursos en la periferia oriente de la ciudad.

Un caso que ilustra este planteamiento, es el de María Jesús. Originaria del estado de Durango llegó a Puerto Peñasco acompañada de su hija menor en 2004 para reunirse con su marido, un albañil asalariado en la construcción de hoteles del lugar. Le pregunto desde cuándo vive en la colonia San Rafael y ella responde que llegó a Peñasco “...hace como tres años, pero aquí en el terreno tengo dos años viviendo, o sea, viví un año de renta, entonces me salió

la oportunidad de comprarlo y lo compramos (...) pues aquí más que nada las rentas son muy caras, nosotros pagábamos tres mil pesos por mes, entonces pues no nos dábamos abasto, y pues ahí vamos a empezar poquito a poquito”. Asegura que todos sus vecinos ya tienen el certificado de compra expedido por el Ayuntamiento aunque no el registro de la propiedad porque ésa es una gestión que hará el propio Ayuntamiento una vez que concluya el mismo proceso en la colonia Nuevo Peñasco, aledaña a ésta. Dice que el terreno mide 14 metros de frente y 28 de fondo y que la casa que habita la construyeron los “gringos” (...) “yo ya la compré así con este cuartito, o sea, ya venía aquí, yo tenía una *traila* pero pues la vendimos porque se subían muchos animales, víboras y alacranes y nos daba mucho miedo, y la vendimos, aquí la teníamos la *traila*”. Asegura que los norteamericanos construyen estas casas para ayudar a la gente “...va uno y se apunta en la iglesia de ellos, entonces lleva uno sus papeles, donde consta que es de uno, y ya ellos lo programan para venir a hacerle su casa”.

Le pido que me describa Puerto Peñasco y la colonia donde vive y me responde que el primero “... es un lugar bonito, muy bonito, o sea más que nada está bonito y se puede vivir nomás que el único problema es la droga, aquí es muy común para toda la gente aquí, que viene de lejos que lo ve, se le hace una cosa fea, que si no hubiera eso, todo estaba bien aquí en Peñasco, porque inclusive nosotros aquí cerquita tenemos el tiradero donde venden la droga, entonces al ver a la gente que pasa, pues ay no, nomás con que eso no hubiera, porque allá donde yo vivo no es así, o sea allá se esconden un poquito más, y aquí hasta los niños les venden, entonces digo ay no”. El segundo lugar,

la colonia San Rafael, lo describe así: “Ay!, bien hermoso, bien hermoso porque aquí donde voy a vivir va a estar el bulevar para el aeropuerto, tiendas muy grandes que ya están planeadas para acá entonces, se imagina, un buen lugar que me tocó a mí aquí, ahorita se ve así pero al rato, pasado el tiempo estará mejor (...) En ese baldío, inclusive la escuela va a estar arriba, o sea que todo vamos a tener cerca, o sea que estamos casi en medio de todas las comodidades que van a estar, y de las necesidades que vamos a tener, la Cruz Roja, también van a poner Cruz Roja, el panteón también por acá va a quedar (...) Todo ese *cuadrote* que está, va a ser todo una placita, van a poner un centro de salud y una demarcación de policía también lo van a poner ahí y jueguitos, canchas para que vayan los niños, por eso le digo a mí me quedó enfrente de eso”. (Entrevista propia a María Jesús realizada el 26 de septiembre de 2007).



**El trazo urbano de la colonia San Rafael lo realizó el Ayuntamiento local y cuenta con calles anchas y terrenos amplios; en cambio no goza de los servicios públicos.**



**María Jesús y Abigail, madre e hija, además del marido, viven en una casa de madera construida por grupos religiosos norteamericanos en la colonia San Rafael.**



Este es uno de los pocos locales comerciales de ambulante en la colonia San Rafael.



Escenas como ésta menudean en la colonia San Rafael; a la vista los recipientes de agua (tambos) que son surtidos del vital líquido por pipas particulares o municipales.

Por lo que toca al ejido San Rafael, y solamente para darnos una idea del banco de tierras dicho núcleo rural y de su ubicación, revisemos la siguiente tabla y consultemos el mapa anexo.

**EJIDO SAN RAFAEL**

Dotación: 8,350 has. para 22 solicitantes	
Resolución presidencial:	29 noviembre de 1976
Publicado en el Diario Oficial:	21 febrero de 1977
Dominio pleno:	11 abril de 1997

Fuente: Archivo del Registro Agrario Nacional. Expediente 1041, legajo 1, hoja 39-40

En primer lugar hay que reconocer que esta dotación es muy reciente, bastante generosa para un número reducido de solicitantes, y con una posición envidiable en la periferia oriente de la mancha urbana; colinda en sus extremos con dos rúas importantes: en el extremo poniente con la carretera de Peñasco-Sonoyta, y en el extremo oriente con la carretera Peñasco-Caborca. Todavía más, su terreno se extiende hasta la orilla costera del Estero de Morúa, una zona turística exclusiva. Queda pendiente cruzar la estrategia territorial del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Turístico de Puerto Peñasco 2006 con esta superficie para conocer la vocación de la mayor parte de dicha área.

### **Ejido Las Lágrimas, futuro banco municipal de tierras**

El ejido Las Lágrimas, otro de los ejidos colindantes a la mancha urbana, también saltó al escenario principal debido a que es considerado en el PMDUT-PP como un ente factible de vender suelo rural en el mercado de tierras del gran turismo. Las autoridades municipales, por su parte, consiguieron convenir con las autoridades ejidales la donación de 800 hectáreas para la reserva territorial aunque más tarde se confirmaría su incremento en 3000 hectáreas desincorporadas en tres etapas de 1000 hectáreas cada una donde el 50% de las ganancias son para el ayuntamiento y el resto del 50% es para los ejidatarios. Se asegura que la tercera etapa, donde el acuerdo inicial era del 10% para el ayuntamiento, aumentó al 50% debido a las gestiones de la síndico en turno. (II Informe de gobierno municipal de Puerto Peñasco, 15 de septiembre de 2005 y Acta No. 2 de Cabildo, 20 de octubre de 2006).

Un vistazo rápido a la situación de este ejido aporta elementos para considerarlo un actor concurrente al mercado de suelo urbano de lugar. Cfr. Mapa Anexo, Op.Cit.

### **EJIDO LAS LÁGRIMAS**

Dotación: 19,575 has. a 47 solicitantes	
Resolución presidencial:	20 diciembre de 1984
Publicado en el Diario Oficial:	15 agosto de 1985
Dominio pleno:	23 septiembre de 1997

Fuente: Archivo del Registro Agrario Nacional. Expediente 1, legajo 1, hoja 4

### **Notas finales**

- La planeación urbana en Puerto Peñasco ha sido insuficiente porque no planteó un programa integral de la zona urbana y la zona turística sino hasta el año de 2006, de tal forma que el marco construido acusa síntomas de una especie de dualidad intrametropolitana donde la crisis de la vivienda y los servicios urbanos, la persistente y creciente desigualdad social, la pobreza urbana y los fenómenos de exclusión, ya están a la vista.
- Particularmente el problema de vivienda y asentamientos humanos irregulares, está asociado a la ausencia de reservas territoriales municipales y a una estrategia inadecuada de producción de suelo para los habitantes de la ciudad. Con las tierras ejidales se abre un mercado sui generis que acusa prácticas sociales e institucionales trastocantes de los principios económicos generales, lo que da lugar a un escenario complejo de interrelaciones sociales y políticas.
- El papel de la ciudad en el turismo, está definido por su sentido de “destino turístico” pero debería estarlo también por el “soporte socioespacial” que se requiere para el buen desempeño de los servicios turísticos del lugar. Esta característica ofrece la posibilidad de reivindicar a la ciudad como un lugar digno para vivir no solo para los turistas sino también para los lugareños porque contaría con todos los servicios como terminal de ferrocarril, central de autobuses, puerto turístico para toda clase de embarcaciones, centrales de abasto, centrales telefónicas, etc. No está de más insistir que éste debe ser el modelo urbano del futuro Puerto Peñasco.



## **Bibliografía**

- Comité de Planeación Municipal. 1997. *Plan Municipal de desarrollo 1998-2000*. Puerto Peñasco: Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Presidencia Municipal.
- . *Plan Municipal de Desarrollo 2001-2003*. Puerto Peñasco: Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Presidencia Municipal.
- . *Plan Municipal de Desarrollo 2007- 2010*. Puerto Peñasco: Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Presidencia Municipal.
- Borja Jordi y Manuel Castells. 1997. *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Santillana.
- Centro de Estudios Urbanos y Arquitectura, S. A. de C. V.2003. Programa Regional de Desarrollo Turístico del Corredor Guaymas – San Luis Río Colorado en la costa del Estado de Sonora.
- Connolly, Priscilla. 1994. Urban planning and segmented land markets. Illustrations from Cancún. En *Methodology for land and housing market analysis*, compilado por Jones Gareth y Peter Ward, 25-37. London: UCL Press.
- Córdoba y Ordoñez, Juan y Ana García de Fuentes. 2003. Turismo, globalización y medio ambiente en el Caribe mexicano. *Investigaciones Geográficas (052)*: 117-136.
- Coulomb, René, Martha Scheingart (coords). 2006. Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

De Mattos, Carlos. 2005. Gestión Territorial y urbana: de la planeación a la governance. *Ciudades* 66: 2-9.

Duhau, Emilio. Hábitat popular y política urbana. 1998. México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

Hernández Diego, Celia. 2007. Turismo, territorio, y trayectorias competitivas ante la globalización: un entramado diferencial. Ponencia presentada en el *Encuentro de la RNIU*, Metepec, México, 22 de octubre.

Hiernaux-Nicolás, Daniel. 2005. Competitividad de las ciudades turísticas de México en el contexto global. En *Ciudades del siglo XXI, ¿competitividad o cooperación?*, coordinado por Carlos Arce *et-al*, 603-626. México: Miguel Ángel Porrúa Editores.

Jiménez Huerta, Edith. 1995. El principio de la irregularidad. Mercado del suelo para vivienda en Aguascalientes. 1975-1998. Juan Pablos Editor, Universidad de Guadalajara-CONACYT-Gobierno de Aguascalientes.

Jiménez Martínez, Alfonso de Jesús. 2005. *Desarrollo turístico y sustentabilidad: el caso de México*. México: Miguel Ángel Porrúa Editores.

Maya Pérez, Esther y Jorge F. Cervantes Borja. 2005. La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca. México: Plaza y Valdés Editores.

Méndez, Eloy *et-al*, 2008. Ciudades del turismo. Estudios de las transformaciones, desafíos y soluciones ante la turistificación local (1990-2007). Proyecto de investigación interinstitucional El Colegio de Sonora-Universidad Autónoma de Madrid-Universidad de Sonora.

Palafox Muñoz, Alejandro, coord. 2005. *Turismo. Teoría y praxis*. México: Plaza y Valdes.

Pradilla Cobos, Emilio. 2005. La extracción de la planeación urbana. *Ciudades* 66: 15-22.

Rébora Togno, Alberto. ¿Hacia un nuevo paradigma de la planeación de los asentamientos humanos? Políticas e instrumentos de suelo para un desarrollo urbano sostenible, incluyente y sustentable. El caso de la región oriente en el Valle de México. 2000. México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

Schteingart, Martha; Boris Graizbord (coords). 1998. Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit. México: El Colegio de México, centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. México, D.F. 1998.

Torres Torres, Felipe. 2000. Los espacios de reserva en la expansión global del capital. México: Plaza y Valdés S.A de C.V.

Verdugo Fimbres, María Isabel. 1985. *Presente y pasado: Historia del municipio de Puerto Peñasco*. INAH-SEP, Secretaría de Fomento Educativo y Cultura, Hermosillo.

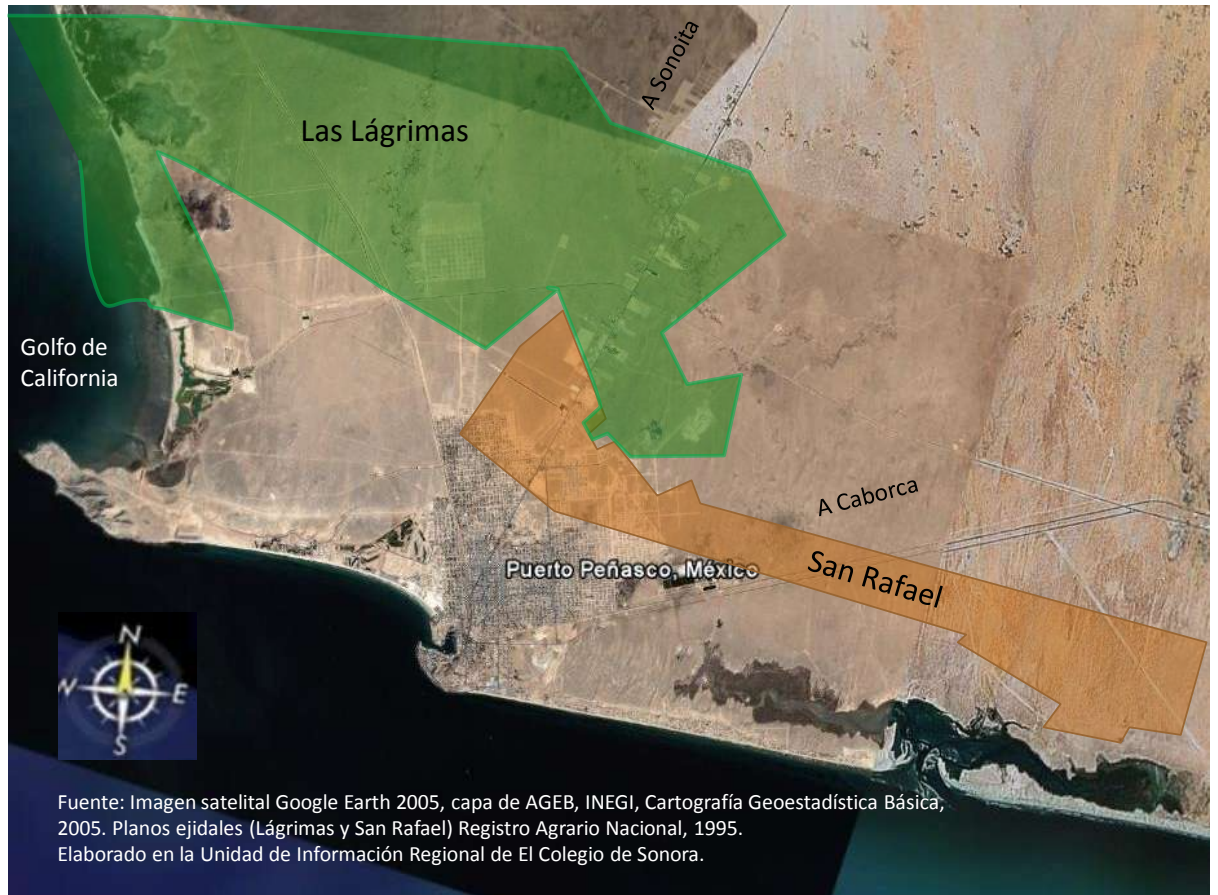
Villavicencio Blanco, Judith (coordinadora). 2000. Condiciones de vida y vivienda de interés social de la Ciudad de México. México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

**Ficha bibliográfica:**

MARTÍNEZ, C. Turismo y planeación urbana en Puerto Peñasco. El caso de los asentamientos humanos del núcleo urbano original, 2000-2007. *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/martinez.html>>.

**A N E X O**

**PUERTO PEÑASCO: NÚCLEO URBANO Y ÁREAS  
EJIDALES PERIFÉRICAS.**



Fuente: Imagen satelital Google Earth 2005, capa de AGE, INEGI, Cartografía Geoestadística Básica, 2005. Planos ejidales (Lágrimas y San Rafael) Registro Agrario Nacional, 1995. Elaborado en la Unidad de Información Regional de El Colegio de Sonora.