

Estado, renta del suelo y concentración del turismo en la costa sur de Nayarit (México): 1970-2023

Omar Wicab Gutiérrez* José Salvador Rocha Arteaga**

Universidad Autónoma de Nayarit (México)

Resumen: El estudio de Bahía de Banderas en el occidente de México permite ejemplificar lo sucedido en las zonas turísticas del país desde hace varias décadas. Expondremos cómo las políticas neoliberales contribuyeron generar un auge turístico residencial y de segundo hogar mediante la concentración territorial del capital turístico y un fenómeno de dualidad social. Basaremos la investigación en un estudio de caso con datos oficiales, revisión de documentos legales, entrevistas, prensa digital y páginas web para venta y renta de terrenos y casas; la principal conclusión a la que llegaremos es que el excedente económico fuente del crecimiento de las inversiones turísticas está fundado en la privatización de tierras expropiadas, las rentas y precios que generan, al desarrollo de las comunicaciones, la depreciación del peso mexicano y el control.

Palabras clave: Turismo residencial; Tierras turísticas; Bahía de banderas, Nayarit; Neoliberalismo; Tercerización.

State, land rent and concentration of tourism on the southern coast of Nayarit (Mexico): 1970-2023

Abstract: Bahía de Banderas in western Mexico exemplifies what has happened in the country's tourist hubs for several decades. We highlight the role of neoliberal policies that have contributed to generating a second-home tourism boom through the territorial concentration of tourism capital and the phenomenon of social dualism. We base the research on official data, legal documents and interviews, together with digital press and websites for selling and renting land and houses. The main conclusion we reach is that the economic surplus that is the source of the growth of tourism investments is based on the privatisation of expropriated land, the rents and prices they generate, the development of communications, the depreciation of the Mexican peso and the economic dominance of tourism.

Keywords: Tourism; Land speculation; Bahia de banderas, Nayarit; Neoliberalism; Land rent; State.

1. Introducción

En los últimos años, la actividad turística ha mantenido un continuo crecimiento y una profunda diversificación hasta convertirse en uno de los sectores económicos que crecen con mayor rapidez en México. Ésta parece tener una estrecha relación con el desarrollo en algunas regiones del país y su dinámica la ha convertido en un motor clave del crecimiento de las mismas y en la aportación que hace al PIB regional y nacional. Por ejemplo, el Foro Económico Mundial en su último informe (citado en Economic Digital News S.L., 2023) da cuenta de la actividad mundial en que el turismo rebasa el 7% del PIB, entre ellos se encuentra México. En el año 2018 se registró una participación del PIB turístico equivalente a un 8.5%. En Nayarit, en cambio, el PIB turístico en la entidad fue del 14%, lo que la ubica como el tercer lugar a nivel nacional por la participación porcentual del turismo al PIB por entidad federativa (Secretaría de Turismo [SECTUR], 2021a).

* <https://orcid.org/0000-0001-6616-409X>; E-mail: omar.wicab@gmail.com

** <https://orcid.org/0009-0005-2953-5492>; E-mail: jsalvarocha@hotmail.com

Cite: Gutiérrez, O. W. & Arteaga, J. S. R. (2025). Estado, renta del suelo y concentración del turismo en la costa sur de Nayarit (México): 1970-2023. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 23(4), 1093-1107. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2025.23.068>.

En Nayarit la contribución del turismo a la economía se ha concentrado en grandes resorts de sol y playa, turismo residencial y de segundo hogar, derivado de los atractivos naturales, además de su litoral marítimo, su historia, haciendas, zonas arqueológicas, y gastronomía, que combinadas con la infraestructura de comunicaciones y una oferta de hospedaje y de servicios turísticos importante, permite la llegada de turistas nacionales e internacionales. La pregunta que se plantea es si sólo los factores naturales contribuyen a este crecimiento o qué otros factores de política pública contribuyeron a convertir una región agropecuaria en una zona de acelerado crecimiento turístico, entendido éste como un fenómeno social complejo que involucra actividades recreativas, de hotelería, comercio, infraestructura de comunicaciones (terrestres, aéreas, marítimas), culturales, servicios en general (que abarcan también servicios institucionales y de interconectividad) y particularmente, la especulación en tierras con vocación cultural, histórica o natural. La respuesta que encontramos es que el valor de la tierra será fundamental para entender este proceso.

En Bahía de Banderas, en la zona metropolitana de Puerto Vallarta en el occidente de México, semejante a lo documentado en otros países (Barrantes Reynolds, 2013; Bojorquez Luque, 2021; van Noorloos, 2013), el gobierno mexicano intervino desde fines de la 2ª Guerra Mundial y particularmente durante los sesentas del siglo XX para promover el sitio así como mediante la expansión de las comunicaciones, lo que resultó vital para iniciar el proceso de desarrollo turístico, tal es el caso de la construcción de carreteras (la federal 200), el aeropuerto de Puerto Vallarta, inversiones que acercaron la región a la población de centros urbanos cercanos (como Guadalajara) y de la costa oeste de los Estados Unidos y Canadá, y más recientemente, los desarrollos para la “escala náutica”, creando paraderos para el turismo de yates y embarcaciones. A la par la Secretaría de Turismo, a través del FONATUR, desde 1974 había promovido polos de desarrollo turístico: Loreto, Los Cabos, Huatulco, Zihuatanejo y Cancún (Bojorquez Luque, 2021; Dávila, 2014). Posteriormente se sumaron algunas zonas de Bahía de Banderas. El modelo basado en la teoría de los polos de desarrollo intentó crear lo que se llamó Centros Integralmente Planeados [CIP] que seguirán un derrotero parecido a la historia que aquí se narra: leyes de expropiación, privatización y urbanización con fines turísticos que en los casos de Cancún y Los Cabos han desbordado el proyecto inicial, en tanto que los otros han tenido una suerte regular (Dávila, 2014; Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), 2009, 2020; Secretaría de Turismo [SECTUR], Fondo Nacional de Fomento al Turismo [FONATUR] y Universidad Autónoma de Nayarit [UAN], 2014).

En Nayarit y Jalisco *antes* de la promoción de los CIP el gobierno federal a través de la administración del Fideicomiso de Bahía de Banderas [FIBBA] expropió tierras ejidales e inició la concentración del capital turístico privado en el sur de Nayarit, así como un intenso proceso de urbanización (Carrascal, 1987). En este proceso el papel del Estado fue decisivo para el crecimiento del valor de las tierras con potencial turístico permitiendo detonar al turismo en diversas modalidades en la zona (Arredondo González, 2017; Barrantes Reynolds, 2013).

La novedad del estudio es que señala nuevos elementos de política pública que permitieron generar excedentes económicos (Lewis, 1954) que hicieron rentable la inversión turística sustentados *en el valor de la tierra* mediante la modificación de los derechos de propiedad, aspecto poco estudiado académicamente en México para el caso del turismo (ver los trabajos de Aldape, 2010; Bojorquez Luque, 2021; Bojorquez Luque y Ángeles, 2014). Esta región ha sido analizada desde diferentes perspectivas (normalmente ventajas comparadas, a partir de las vocaciones *naturales* de la región) considerándolo un modelo a seguir para otras regiones del país (Zepeda Hernández, 2021) enfatizando la existencia de ventajas naturales como el elemento que puede detonar el proceso de crecimiento continuo. También se ha estudiado la zona más por los efectos del proceso de crecimiento turístico como, por ejemplo, los *cambios poblacionales* que ha provocado la industria turística (Camelo Avedoy et al., 2022; Massé Magaña, Monterroso Salvatierra y Vargas Martínez, 2017; Wicab Gutiérrez, Sifuentes Ocegueda y Luna Jiménez, 1998). Semejante a lo ocurrido en la Bahía de Banderas, Barrantes Reynolds (2013), Smith (1992), van Noorloos (2013) refieren casos de centros turísticos similares en Latinoamérica, Asia-Pacífico y el Mediterráneo europeo en donde el auge turístico *elevó el valor de la tierra* y ello atrajo turismo internacional. Arredondo González (2017) identifica este tipo de flujo turístico en la región estudiada como *turismo de segundo hogar* que ligado al *turismo residencial* y *de sol y playa* (*resort*), fueron activamente promocionados por el gobierno Mexicano a todos los niveles (federal, estatal y municipal).

Medidas de política económica apoyaron el crecimiento, así junto a la devaluación de 1982 se implementa un plan económico de ajuste ortodoxo que se acompaña de un paquete de medidas desregulatorias y privatizadoras uno de cuyos ejes es el cambio de régimen de propiedad de la tierra. Entre estas políticas públicas está la subvaluación de la moneda (Sifuentes Ocegueda y Wicab Gutiérrez, 1994; Wicab Gutiérrez & Sifuentes Ocegueda, 1993) y la baja los salarios reales (Reuters Staff, 2013).

Lobo Rodríguez, Flores Sánchez, Quiroz Félix, Cruz Estrada (2018) encuentran que el factor de precios de los destinos mexicanos es un causal de la demanda turística entre 1980-2018, respecto del turismo en otros países en el Caribe y Centroamérica. Es decir, las políticas públicas mencionadas facilitaron el arribo del turismo norteamericano y canadiense de la costa oeste a partir de la segunda mitad de los ochenta del siglo. La inmigración de turistas extranjeros y nacionales, unida a la baja del salario que acompañará las anteriores políticas públicas y la expropiación de tierras para usos turísticos, conducirá a un dualismo social en la región bajo estudio: nuevas zonas urbanas de alto crecimiento y entorno rural empobrecido (Brenner y Aguilar, 2002).

En resumen, siguiendo a Lewis (1954), el crecimiento económico requiere de crear excedentes económicos *sostenidos en el tiempo*. Los excedentes de los desarrolladores inmobiliarios resultaron en un proceso económico que perdura en tanto se absorbe la mano de obra por las inversiones de capital turístico (Butler, 1980). Este estudio puede contribuir a comprender mejor en otras regiones del país, cómo el valor del suelo opera como ancla de las inversiones y la privatización de los espacios turísticos o la redefinición de los derechos de propiedad es una condición para el desarrollo inmobiliario basado en actividades turísticas.

Mediante una metodología de estudio de caso simple de tipo holístico se empleó información estadística oficial, de diarios locales, entrevistas a ejidatarios y funcionarios, así como una amplia revisión documental por internet y páginas de empresas inmobiliarias.

Finalmente hay que decir que hemos seguido una narración histórica del caso: se expone primero, la historia del FIBBA (Fideicomiso de Bahía de Banderas) con el que el Estado Federal creó la base institucional para la urbanización y privatización del suelo ejidal. Posteriormente estudiamos el proceso mediante el cual se concentró la inversión privada y estatal asociado al crecimiento del precio y rentas del suelo, la caída en los salarios reales y el proceso de terciarización que convirtió a la región en una zona turística y el cambio urbanístico y demográfico que se observó.

2. Metodología

Se empleó una metodología de estudio de caso simple que, basados en Yin (2018), se clasifica como holística y crítica: recurrimos a información tanto oficial, como privada y realizamos visitas a lo largo de 2022 en Bahía de Banderas.

Inicialmente, las estadísticas de SECTUR nos fueron de gran ayuda en la construcción de los cuadros que aparecen abajo y que dan cuenta de la intensidad de las llegadas de turistas a la zona desde varias décadas atrás. En la parte institucional, consultamos información del diario oficial de la federación y del Estado de Nayarit para conocer el marco legal de las expropiaciones, la formación y evolución del Fideicomiso Bahía de Banderas [FIBBA], también realizamos entrevistas no estructuradas a funcionarios de la oficina de Catastro del gobierno de Nayarit (a su directora general) quien nos identificó el tema de la renta y los precios de los terrenos en el proyecto del FIBBA. Posteriormente se entrevistó a ejidatarios para corroborar el fenómeno expropiatorio de tierras y el aumento de rentas y precios de la zona sur de Nayarit.

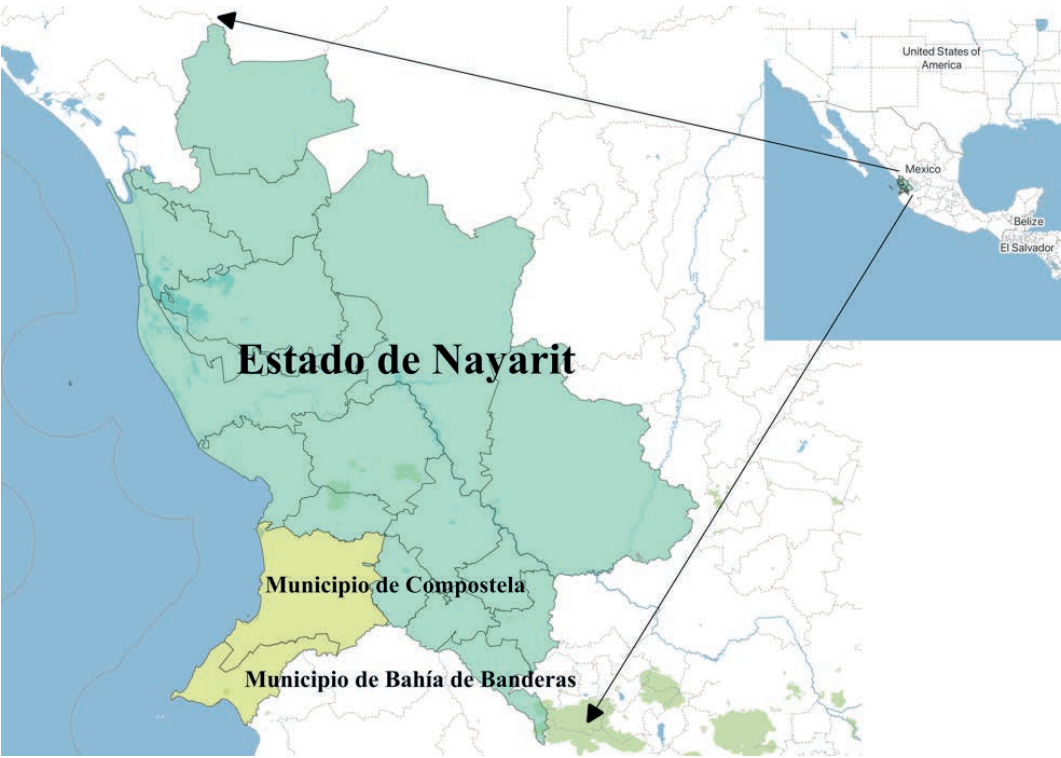
Respecto de lo último, se visitaron ejidos expropiados con largas disputas territoriales (entre paréntesis más adelante) con el FIBBA: el ejido de Mazatán (El Capomo), el ejido El Capomo (Playa del Naranjo en disputa con el desarrollo urbano de Costa Canova), ejido El Monteón (Playa Canalán), ejido La Peña de Jaltemba (el desarrollo del FIBBA “se comió” casi todo el pueblo), y el ejido de Las Varas (donde está el caso Chacala, en donde se vendió el pueblo). Allí se realizaron entrevistas aleatorias abiertas con ejidatarios del lugar, manteniendo siempre el anonimato de los entrevistados y posteriormente se pudo platicar con un funcionario del ejido de El Capomo. Para el procesamiento de la información se usó un diario de campo, que ayudó a identificar temáticas y búsquedas hemerográficas posteriores.

Finalmente, se empleó información de páginas web, principalmente de <vivanuncios.com.mx>, la que está destinada a la renta y compra de terrenos en los principales destinos turísticos de México, y consultamos investigaciones y tesis localizados en el Repositorio Institucional Aramara de la Universidad Autónoma de Nayarit, así como en búsquedas en la base de datos de Redalyc y Scielo. Al final se contrastó esta información con estudios regionales de movimientos de población (ver, Camelo Avedoy et al., 2022; Wicab Gutiérrez et al., 1998), así como sobre los efectos de las políticas neoliberales en Nayarit (Sifuentes Ocegueda & Wicab Gutiérrez, 1994). Tal y como señalamos lo anterior nos permite caracterizar el estudio como un estudio de caso (Yin, 2018).

3. Los procesos institucionales que crearon las condiciones para el despegue de la industria turística: El FIBBA y la Unión de Ejidos

La Bahía de Banderas en el Estado de Nayarit forma parte de la región 4 en la organización del Secretaría de Turismo [SECTUR], constituida por los Estados de Nayarit, Jalisco, Guanajuato, Michoacán y Colima. A su vez, la región turística de Nayarit está compuesta por los municipios de Compostela y Bahía de Banderas, con una superficie de 3,640.7 km² que aunque corresponde a un 9.51% de la superficie del total del estado (ver Mapa 1) es la más dinámica por su industria turística.

Mapa 1: Municipios de la Costa Sur de Nayarit



Fuente: Elaboración propia

En la zona bajo estudio la actividad turística se desarrolló a partir de los años sesenta del siglo pasado, de la mano de distintas acciones del gobierno federal, un proceso de mercantilización del ocio (Goodall, 1992)¹ que implicó la construcción de la carretera federal 200 y el aeropuerto internacional de Puerto Vallarta ya en funciones desde los cuarenta, la expropiación de tierras ejidales y la reubicación de pobladores, además de las inversiones públicas en urbanización, la creación del FIBBA y la promoción de las nuevas propiedades privatizadas a inversionistas nacionales y extranjeros, así como a clases medias y altas que buscaban fraccionar cerca de los paraísos naturales de la costa.

El decreto expropiatorio de la tierra en la zona por el gobierno federal (Diario Oficial de la Federación 1970) justifica el cambio de régimen de propiedad por la especulación con las tierras de la costa debido a la demanda para compra de terrenos ejidales y su conversión a sitios turísticos y para fraccionar terrenos. En los sesenta era ilegal la compraventa de tierras ejidales o su renta. Con el fin de detener el proceso ilegal de venta de tierras ejidales el gobierno federal inició la expropiación de tierras ejidales a lo largo de 140 km de litoral (Carrascal, 1987; Diario Oficial de la Federación, 1970) y unos meses después, otro acto del gobierno federal formó el FIBBA en con la firma un contrato entre el gobierno

federal a través del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S. A de C. V. y los ejidatarios de los 8 ejidos expropiados convirtiéndolos en socios del fideicomiso con el 20% de las utilidades que generarán las actividades comerciales del mismo.

Eso permitió la creación de empresas *sociales* (es decir, con la participación de ejidatarios) en la región y la construcción de varios hoteles. Pero cuando en 1988 el gobierno federal transfirió todas las responsabilidades del FIBBA al gobierno estatal, el fideicomiso y sus empresas pasaron a depender de los gobiernos estatales en turno (Diario Oficial de la Federación, 1988).

Fue así como los gobiernos estatales han definido las políticas regionales respecto de los destinos turísticos de la costa sur de Nayarit, por ejemplo, en 2007 el entonces gobernador de la entidad Ney González decidió sumar a la denominación de Nuevo Vallarta a los desarrollos ya existentes y los futuros del fideicomiso como “Riviera Nayarit”. Recientemente el gobernador Navarro Quintero ha cambiado el mismo a “Nuevo Nayarit” (Periódico Oficial. Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, 2007a, 2007b, 2022). Esto convirtió a los gobiernos estatales en promotores de bienes raíces y estimuló la corrupción de autoridades locales (Benítez, 2022).

En el presente siglo otra política federal de impulso al turismo ha influido en la promoción y el desarrollo turístico de la región, por ejemplo, la denominación de “Pueblos Mágicos” (Periódico Oficial. Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, 2019).

A estas políticas dirigidas directamente al ramo turístico de la zona, se unen otras, que han definido la velocidad que adquirió el proceso de crecimiento urbano de la costa, en particular nos referimos a políticas neoliberales que a partir del decenio de los ochentas y noventas cambiaron el contexto legal, institucional y macroeconómico de la región.

En 1991-92 cambios constitucionales permitieron la conversión de tierras de uso común y parceladas de ejidos (Ávila-García & Luna Sánchez, 2012) en tierras privadas. Mediante estos cambios institucionales y legales se favoreció la inversión privada, y posterior a 1992, con la creación de la propiedad ejidal se abrió la posibilidad de convertir tierras ejidales a propiedad privada, a través del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE). Estos cambios legales han dado celeridad al proceso mediante el cual los desarrolladores urbanos transformaron la estructura de la propiedad para favorecer el desarrollo de actividades turísticas del sur de Nayarit. Las tierras ejidales para fines agrícolas y ganaderos han sufrido la competencia del cambio de uso de suelo para fines turísticos y urbanos desde entonces.

En resumen, a partir de la creación del FIBBA se acelera la urbanización y transformación del entorno de los pueblos, playas y ecosistemas, se amplían servicios, carreteras, caminos, infraestructuras de toda índole. Entre 1971 y 1989 con la firma de convenios entre ejidatarios e inversionistas intermediados por el FIBBA se dio paso al desarrollo de fraccionamientos y áreas de esparcimiento en lo que se dio en llamar Nuevo Vallarta. El FIBBA (Massé Magaña et al., 2018) (FIBBA) que entre otros propósitos debía indemnizar a los previos poseedores de los terrenos, también intentó compartir sus ganancias. En 1989 se dividió el municipio de Compostela para crear el de Bahía de Banderas y poder facilitar los trámites y condiciones legales y administrativas para la implementación de los proyectos turísticos (Estrada González, 2016).

La actividad institucional y legal que regularizó la tierra y su apropiación se convirtió en el eje del proceso de acumulación de capital y este aumento (Massé Magaña et al., 2018) provocó que la demanda por espacios creciera lo que fue transformando la vocación de las tierras agrícolas y ganaderas por la de terrenos urbanos destinados directa o indirectamente al turismo. Este proceso lo estudiamos en el apartado siguiente. Otros aspectos institucionales favorecerán la rápida expansión de inversiones al territorio sur de la entidad como la desaparición del Fondo Nacional de Fomento Ejidal [FONAFE] a fines de 1977 que significó la desaparición de varios proyectos sociales administrados por la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos con la participación de los recursos de ejidos y comunidades (Massé Magaña et al., 2018) en la zona.

4. Concentración del Capital Turístico en el Sur de Nayarit

4.1. Renta del suelo y su importancia en el crecimiento del turismo en Nayarit

Un excelente estudio sobre cómo influyó el valor de las tierras en la zona es el de Carrascal (1987: p. 127-8) quien señala que la especulación con tierras ejidales en la zona de Puerto Vallarta (de acuerdo a las anteriores leyes agrarias) ya se daba desde 1945 mediante lo que se llamaba “derecho de superficie”: “que permitía efectuar contratos de arrendamiento de terrenos con una vigencia de hasta 25 años [...]”

y al término del contrato las construcciones pasaban a ser propiedad del ejidatario.” Recordemos que en esos años la renta de tierras ejidales era ilegal por lo que nombres de contratos como el mencionado, sólo ocultaban la naturaleza de estos.

Luego comenzó la venta directa, lo que era, desde luego también ilegal, en el marco de las leyes agrarias cardenistas. Según el mismo autor a mediados de la década de los sesenta un grupo inmobiliario nacional trató de “adueñarse” de la mayor cantidad de terrenos. Esto llevó al gobierno federal a justificar la expropiación de toda la franja del litoral del municipio de Compostela, Nayarit y crear el FIBBA.

Cuadro 3: Expropiación de tierras ejidales en Nayarit y Jalisco para constituir fideicomisos turísticos

| Fecha del Decreto de Expropiación | Ejido o población afectada | Héctareas afectadas |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 1970 (18 de noviembre) | La Jarretadera | 382 |
| 1970 (18 de noviembre) | Bucerías | 440 |
| 1974 (5 de julio) | Bucerías | 100 |
| 1970 (18 de noviembre) | Cruz de Huanacaxtle | 375 |
| 1970 (18 de noviembre) | Higuera Blanca | 1,083 |
| 1970 (18 de noviembre) | El Capomo | 329 |
| 1970 (18 de noviembre) | Puerto Vallarta | 1,026 |
| 1970 (18 de noviembre) | Las Varas | 164 |
| | Peñita de Jaltemba | 329 |

Fuente: Secretaría del Patrimonio Nacional, 18 de noviembre de 1970. Diario Oficial de la Federación.

El FIBBA acordó pagar el m² en 4,500 viejos pesos, es decir, a \$4.50 nuevos pesos o pesos actuales (Massé Magaña et al., 2018) de los cuales sólo se les dio tan sólo un adelanto (Martínez Hernández, 2017). De la misma manera se prometió que mediante la formación de una Unión de Ejidos, los ejidatarios de la región serían beneficiarios del 20% de las utilidades del FIBBA (Vallarta Opina, 1994, 12-a, citado por Martínez Hernández, 2017). En 1971 se inició el desarrollo urbano en la Peñita de Jaltemba con un pago de 7 millones de viejos pesos al fondo común del ejido del mismo nombre.

En total se expropiaron 4,236 ha en el municipio de Compostela, según Carrascal (1987). En 1971 las tierras expropiadas pasan a formar el *patrimonio* del FIBBA (Benavides Cortés, 2017).

De inmediato se inició la urbanización de los lotes expropiados. Paralelamente se dio inicio al programa de “regeneración de poblados”, que consistió en obras de infraestructura urbana en Las Varas, El Capomo, Peñita de Jaltemba, Sayulita, Higuera Blanca, Cruz de Huanacaxtle, Bucerías y Jarretadera. En palabras de Carrascal:

“caminos de acceso, electrificación, redes de drenaje sanitario, plantas de tratamiento de aguas negras, galerías filtrantes, perforación de pozos, tanques de almacenamiento y redes de agua potable, construcción de plazas cívicas, parques infantiles, un gimnasio y remodelación de instalaciones deportivas, así como inmuebles para instalar los centros de desarrollo de la comunidad, servicios escolares y de carácter médico asistencial.” (Carrascal, 1987: p. 131)

El acceso a los sitios que era limitado a principios de los sesenta en el municipio de Compostela ya tenía una extensión de 273 km en 1985, 48% pavimentados, además del aeropuerto internacional (Carrascal, 1987).

Carrascal señala que “la plusvalía que adquirió el uso del suelo [...] desencadenó la compraventa entre particulares.” (Carrascal, 1987: p. 132). El avalúo inicial de las tierras expropiadas resultaba insignificante ante la plusvalía que la urbanización y la creación del mercado de tierras turísticas había detonado. El mismo autor (Carrascal, 1987) declara los pagos realizados por el gobierno federal en los predios expropiados y la plusvalía lograda al cabo de los años: en el ejido de Jarretadera se pagaron 2.3 millones de viejos pesos por 382 Ha., y fueron la base del Fraccionamiento Residencial Nuevo

Vallarta que para 1983 cada lote de 2.000 m² tenía un valor de mercado de 20 millones de viejos pesos; en el ejido de Emiliano Zapata el precio pagado por m² estaba ubicado entre 650-900 viejos pesos que fueron la base del desarrollo inmobiliario de Son Nuevo cuyo valor por m² se había elevado a 776-950 (Carrascal, 1987, pp. 132-133)².

El auge inmobiliario con fines turísticos llevó al boom de urbanización de la región: calles, avenidas, edificaciones de todo tipo, comercio, y un largo etcétera, incrementando el valor comercial de las tierras ya vendidas y de las tierras aledañas. La concentración urbanística hizo más atractivo el negocio turístico y comercial en detrimento de otras actividades más tradicionales como la agricultura, la ganadería y la pesca (Massé Magaña et al., 2018; Massé Magaña et al., 2017). El crecimiento urbano comenzó a afectar a las zonas ejidales aledañas y el valor de los terrenos más cercanos, comenzando un proceso de lotificación de tierras ejidales para su venta con fines urbanos en los poblados vecinos.

El crecimiento de la infraestructura y la intensificación de la inversión urbana sigue generando plusganancias enormes que no son apropiadas por el o los propietarios originales. Los cuadros siguientes tomados de una página de anuncios de venta y renta de bienes muebles e inmuebles dan una idea del crecimiento en los precios promedio de los terrenos y de las rentas de estos en Puerto Vallarta, Jalisco y Bahía de Banderas, Nayarit, en la actualidad.

De acuerdo a la página web vivanuncios.com.mx el precio promedio de venta en mayo de 2023 era de \$17,872 pesos el m² y superaban los precios de las rentas en Tepic y Xalisco, capital de Nayarit. El contraste es mayor si queremos comparar el precio del m² de 1983-5 contra los precios actuales en *nuevos* pesos o pesos actuales. Es decir, mientras en Nuevo Vallarta en 1983-5 el m² equivalía a 8 nuevos pesos, hoy su valor ronda los \$15,536 el m² (ver cuadro siguiente).

Cuadro 4: Bahía de Banderas, Nayarit

| Colonia | Precio Promedio Venta (Pesos) | Precio (pesos) (promedio-venta) m ² | Precio promedio renta (pesos) |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
| Nuevo Vallarta | 2,923,297 | 15,536 | 21,313 |
| Bucerías Centro | 3,160,111 | 25,888 | 17,422 |
| Mezcales | 2,086,173 | 21,403 | 14,780 |
| Cruz de Huanacastle | 2,451,826 | 14,897 | 17,657 |
| Flamingo Bucerías | 4,192,445 | 23,708 | 18,691 |
| Las Jarretaderas | 1,989,421 | 15,436 | 17,100 |
| Sin Nombre Loc. Valle de Banderas | 3,209,997 | 19,303 | - |
| Sayulita | 1,491,148 | 5,904 | 38,000 |
| San Francisco | 2,433,672 | 2,698 | - |
| Comparativo con otros municipios de Nayarit Precio promedio renta (2023) | | | |
| Bahía de Banderas | 2'704,592 | | 18,036 |
| Tepic | 2'133,788 | | 12,561 |
| Xalisco | 2,005,424 | | 7,000 |

Fuente: (vivanuncios.com.mx, 2023[accesado el 22/05/2023])

El precio promedio del m² en Bahía de Banderas era de \$19,237 en 2023. La casa promedio en venta era de 2,491,145 y el promedio de renta era de 20,331, en tanto que en departamentos era de 2'868,469 y la renta era de 15,819 en promedio.

No es necesario abundar más en el fenómeno descrito en los párrafos siguiente, el incremento del valor de la tierra, como planteamos en nuestra hipótesis inicial es la base para la constitución de rentabilidades extraordinarias, mismas que fueron privatizadas por el proceso de expropiación y la constitución del FIBBA.

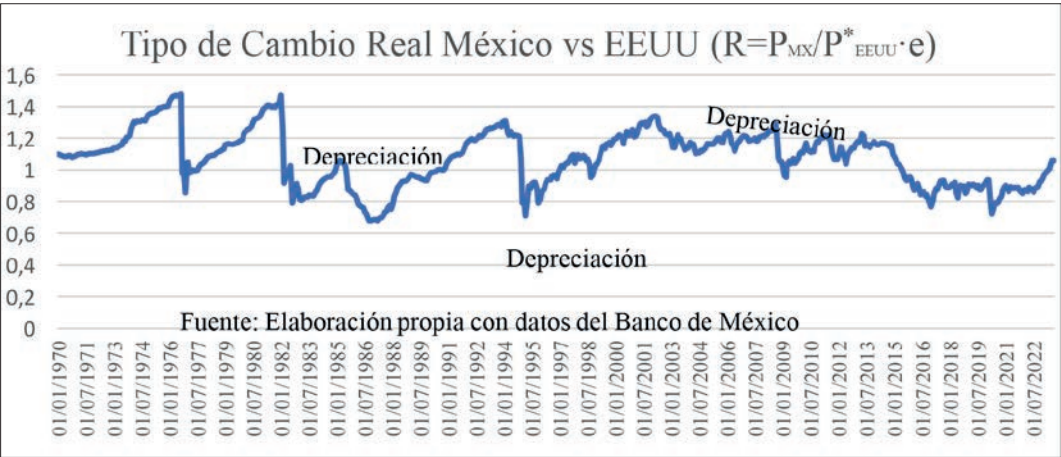
4.2. El papel de las políticas macroeconómicas en competitividad de los servicios turísticos de la región de Bahía de Banderas y el crecimiento del turismo en la región

En el marco de políticas económicas favorables al desarrollo turístico podemos ubicar la subvaluación del peso mexicano (Wicab Gutiérrez & Sifuentes Ocegueda, 1993) entre 1982 y 1996. La subvaluación del peso abarató el acceso a la región para el turismo internacional y volvió más atractiva la región frente a la competencia de otros destinos turísticos en el mundo. La mejora de las comunicaciones, los cambios a la propiedad de la tierra, la promoción de la región mediante el Fideicomiso Bahía de Banderas (FIBBA) y los fenómenos financieros son la base para crecimiento en el valor de la propiedad³ de la región en su conjunto. Este proceso socioeconómico inició en Puerto Vallarta y su área de influencia en la costa de Nayarit para abarcar y crecer hacia los pueblos ejidales aledaños (ver cuadro 3 anterior).

Entonces, a la privatización de los espacios de uso social como playas, lagos y otros (Ávila-García & Luna Sánchez, 2012) en la región ha seguido un proceso de urbanización (Smith, 1992) de las zonas que bordean las playas y el desarrollo urbano de los pueblos y rancherías con potencial turístico. El sur de Nayarit ha vivido la sustitución del frente de hogares de habitantes locales, por hoteles y otros negocios como restaurantes, comercios y otras actividades recreacionales (albergas, actividades deportivas, canchas de golf, entre otras). Este desarrollo en un sentido amplio opera como un *agujero negro* que diferencia territorial y culturalmente un territorio y absorbe recursos del entorno, por ejemplo, la inmigración de personas⁴, la transferencia de inversiones de otras regiones hacia el territorio en crecimiento, la inversión pública y privada de los servicios (comunicaciones, salud, educación, institucionales, municipales entre otros), y desde luego de las actividades vinculadas al turismo propiamente dichas, mencionadas anteriormente. En el caso de Puerto Vallarta, Jalisco y la zona recreacional de Nayarit (llamada ahora Nuevo Nayarit), el incremento de todo tipo de inversiones ha sido intenso y creciente hasta llegar a constituirse en la principal zona de crecimiento económico de Nayarit (Camelo Avedoy et al., 2022; Wicab Gutiérrez et al., 1998). Todo lo anterior no puede ser explicado sin las políticas macroeconómicas que mejoraron la competitividad de la región mencionada, de entre ellas la depreciación constante del tipo de cambio y los bajos salarios han contribuido a hacer accesibles los servicios turísticos de la costa sur de Nayarit y la región de Puerto Vallarta en Jalisco.

La gráfica siguiente muestra el tipo de cambio *real* definido como la razón de inflaciones entre EE. UU., y México. Al multiplicar la inflación en EE. UU., por el tipo de cambio *nominal* los movimientos hacia abajo en la gráfica muestran el grado en que la depreciación del peso abarata los precios en México incluidos servicios y bienes. Si interpretamos el descenso del tipo de cambio *real* como abaratamiento de los servicios mexicanos, con respecto a EE. UU., entre 1982 y principios de la siguiente década el peso sufrió una larga depreciación frente al dólar, así también después de la devaluación de 1994-95 y posteriormente entre 2001 a 2021. Esta depreciación *real* mantuvo los servicios turísticos mexicanos muy competitivos debido a las continuas bajas en el valor de la moneda mexicana. Sostenemos que tal fenómeno permitió abaratar el costo de los viajes a la costa oeste de México, de turistas provenientes de los Estados Unidos y Canadá.

Gráfica 1: Periodos de depreciación del peso mexicano frente al dólar



El proceso dio inicio con la devaluación del peso mexicano en 1982 y el programa ortodoxo de ajuste de corte neoliberal que tendrá enormes repercusiones en Nayarit (Sifuentes Ocegueda & Wicab Gutiérrez, 1994). Las políticas económicas ortodoxas de estabilización económica (como parte del paquete de medidas de ajuste), tuvieron dos efectos relevantes en el fenómeno que estamos investigando. La promoción de actividades generadoras de divisas, que eran necesarias para el pago de la deuda pública externa, y, de otra parte, se acelerará el abatimiento de los salarios reales. Ambos fenómenos afectarán severamente la economía nayarita que anteriormente estuvo volcada hacia los mercados nacionales, ahora en crisis. Un tipo de cambio subvaluado abarató los precios de los servicios comerciables como el turismo, impulsando su demanda. El crecimiento del sector turístico a su vez empujó a la población de otras regiones del interior de la entidad, particularmente en el norte e interior hacia el sur en un movimiento migratorio que se irá acentuando al pasar los años (que analizaremos en el siguiente apartado).

El segundo fenómeno, la baratura de la fuerza de trabajo fue el resultado de las políticas neoliberales de estabilización que usaron al salario como eje para contener la inflación. Entre 1975 y durante las tres décadas siguientes el salario real descenderá en México (ver el interesante trabajo de Bortz y Aguila, 2006 al respecto) el cual en el presente milenio será uno de los más bajos del mundo de acuerdo a varias fuentes periodísticas (Reuters Staff, 2013; Yuk, 2013). Los bajos salarios operaron junto con las concesiones de tierras baratas para valorizar rápidamente la tierra de vocación turística y permitir amortizar las inversiones en infraestructura realizadas por las cadenas hoteleras y demás proveedores de servicios turísticos y públicos.

Complementando estas políticas, la atracción de inversiones a la región ha sido el motor que ha masificado el ingreso de turistas nacionales y extranjeros norteamericanos y canadienses del oeste norteamericano atraídos por las temperaturas cálidas durante el invierno y los precios accesibles. De acuerdo a Wicab, Sifuentes y Luna (1998) la oferta de cuartos de hotel en Bahía de Banderas creció rápidamente en el periodo analizado y superó la oferta total existente en todo Nayarit modificando la estructura de la industria turística (ver cuadro 8 más adelante).

Cuadro 5: Afluencia turística hacia Nayarit (1974-2020)

| Periodo | Total | Tasa de Crecimiento |
|---------|------------|---------------------|
| 1992-96 | 2.054.648 | -- |
| 1997-03 | 2.705.531 | 31,6% |
| 2004-09 | 7.801.273 | 188.3% |
| 2006-10 | 8.538.364 | 9,4% |
| 2011-15 | 10.303.937 | 20,7% |
| 2016-20 | 12.884.395 | 25,0% |

Fuente: Elaborado con base a Wicab Gutiérrez, et al., (1998, p. 197) y Secretaría de Turismo [SECTUR] (2021a).

Con la participación abierta de la Secretaría de Turismo la zona comenzaba a orientarse abiertamente hacia el turismo ya en 1989 en que también ésta promueve nuevos proyectos de inversión a principios de los noventa como el de Punta de Mita, en el extremo norte de la Bahía de Banderas.

Similar a otros desarrollos turísticos en el mundo (Smith, 1992), el primer frente de crecimiento hotelero, comercial y de actividades recreativas ha sido la línea costera, siguiendo a la infraestructura carretera tanto del municipio de Bahía de Banderas como del de Compostela.

Las comunicaciones y el acceso a las zonas de playa han jugado un papel central en el desarrollo turístico de Nayarit, particularmente porque las carreteras han acercado a las poblaciones de Guadalajara y Tepic a los centros turísticos, en tanto que el aeropuerto internacional ubicado en el Puerto Vallarta también ha influido en la llegada de turistas extranjeros y de migrantes en busca de un segundo hogar⁵ (Smith, 1992). A ello se ha sumado la llegada de Cruceros que hacen escala en la zona. De acuerdo a (Baker, 2016) la industria de los cruceros es el segmento de mayor crecimiento dentro del turismo entre 1990 y el año 2008, lo que se observa en el crecimiento de los pasajeros que arriban a la región si bien parece que problemas de seguridad han afectado el destino (Baker, 2016) después de 2010 y luego la pandemia del COVID-19 como se observa en los años 2020-21.

Cuadro 6: Pasajeros y turistas que arriban por mar (México y Puerto Vallarta). (Miles de Pasajeros)

| Año | México | Puerto Vallarta | Año | México | Puerto Vallarta |
|------|--------|-----------------|------|--------|-----------------|
| 1992 | 1.920 | 269 | 2010 | 6.658 | 554 |
| 1995 | 2.312 | 128 | 2015 | 5.929 | 321 |
| 2000 | 3.189 | 237 | 2020 | 2.293 | 151 |
| 2005 | 6.538 | 544 | 2021 | 1.487 | 108 |

Fuente: Elaboración propia con datos de datatur (Secretaría de Turismo [SECTUR], 2021b)

De cualquier forma, los datos aportados muestran que hacia el inicio del presente milenio la costa sur de Nayarit ya se había convertido en la principal zona de destino de inversiones tanto públicas como privadas de Nayarit que, junto con el entorno urbano de Puerto Vallarta en el estado de Jalisco, constituyen ya una zona con desarrollos turísticos importantes, que compiten con los centros turísticos de la Riviera Maya y Los Cabos, en Baja California Sur. Esto hace que el valor de la propiedad siga aumentado al igual que ha sucedido en otras regiones del mundo (Smith, 1992), y como vimos en el apartado anterior esto contribuye a la alta concentración de las inversiones.

4.3. El movimiento hacia el sur de Nayarit

Los fenómenos económicos ya señalados actuaron como imanes y generaron un movimiento migratorio durante la década de los noventa y aún persiste. La crisis y desarticulación del mercado laboral regional y el descenso de los salarios reales acicatearon a la población para abandonar las actividades menos rentables en la agricultura y ganadería por actividades tradicionales por otras más rentables intensivas en mano de obra (por los bajos salarios y la baja demanda), y por actividades generadoras de divisas, entre ellas el turismo. El auge del turismo en el sur fue la base para que la gente se trasladara al sur de la entidad en busca de mejores oportunidades (Camelo Avedoy et al., 2022; Wicab Gutiérrez et al., 1998) dada la baja rentabilidad de las actividades tradicionales.

La población permanentemente asentada en Compostela y Bahía de Banderas creció rápidamente pasando de 59 mil habitantes en 1970 a 159 mil en 1995, y no se diga de la población turística flotante que aumentó también hasta alcanzar en la actualidad más de 2 millones de visitantes anuales. Nuevas poblaciones aparecieron en Destiladeras, Flamings Vallarta, Laguna del Quelele, Litibú, y otras (ver, Wicab Gutiérrez et al., 1998). De acuerdo con el INEGI entre 1990 y 2010 el incremento de la población de la zona metropolitana de toda la Bahía de Banderas (que incluye la parte de Jalisco y Nayarit) había pasado de 45.665 a 75.779 habitantes. Trabajadores en busca de empleo, clases medias en busca de un segundo lugar de residencia y turistas fue el fenómeno que alimenta desde entonces, el espejismo de la costa sur de Nayarit. Sin embargo, para presente milenio la dinámica poblacional de la zona de Nayarit era más intensa que en el lado jalisciense como puede verse en el cuadro 7 siguiente en donde se observa que en Puerto Vallarta la población crece muy lentamente entre 1990-2020, en tanto que en Nayarit pasa de 7 mil a 63 mil en el mismo periodo.

A su vez, el crecimiento urbano, retroalimentó la especulación de tierras y atrajo a población con recursos para pagar los altos precios tanto en las zonas concesionadas para el turismo, como en aquellas zonas que dada la especulación de las tierras cambiaron de régimen de propiedad de ejidos a tierras urbanas; de los poblados de Las Jarretaderas, Mezcales, Bucerías, la Cruz de Huanacastle, Rincón de Guayabitos y Lo de Marcos, el fenómeno ya había afectado a las poblaciones cercanas de Higuera Blanca, Sayulita, San Francisco (San Pancho), San Vicente, El Porvenir, San José del Valle, Valle de Banderas y San Juan de Abajo para el comienzo del nuevo siglo.

La urbanización generó un crecimiento de la demanda de servicios: educación, agua potable, salud, recolección de basura, carreteras, calles nuevas, energía eléctrica y aquéllos ligados directamente al turismo. Para 2020 la población total de la zona metropolitana de toda la Bahía de Banderas era ya de 479.471 habitantes, casi igual a la población de la zona metropolitana de Tepic-Xalisco, en Nayarit.

Cuadro 7: Incrementos de la Población de la Zona Metropolitana de Bahía de Banderas 1990-2020

| Municipio | Población Nueva | | | | |
|--------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1990-1995 | 1995-2000 | 2000-2005 | 2005-2010 | 2010-2020 |
| Puerto Vallarta | 38.419 | 34.852 | 35.640 | 35.313 | 36.158 |
| Bahía de Banderas | 7.246 | 12.731 | 23.931 | 40.466 | 63.427 |
| Zona Metropolitana | 45.665 | 47.583 | 59.571 | 75.779 | 99.585 |

Fuente: Baños Francia (2012, cuadro 8); Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco [IIEGJ] (2021)

4.4. El camino hacia la terciarización: la transformación de la economía del sur de Nayarit.

Este crecimiento económico de la zona sur de Nayarit ha creado una profunda transformación del mercado laboral y de la economía regional. A partir de 1990 la región sur de Nayarit pasó a representar más del 50% de la oferta hotelera de la entidad. Lo que explica el crecimiento sostenido de la oferta de habitaciones en hoteles del cuadro anterior. Según Estrada González (2016), en las áreas intervenidas un primer efecto de la transformación sectorial fue la reducción de tierras agrícolas y su conversión a tierras urbanas, los cuerpos de agua se transformaron en zonas de paisaje. Pero, según el mismo estudio, se vivió un efecto multiplicador en las zonas no intervenidas donde la tierra comenzó a verse afectada por la competencia para su conversión a tierras de uso urbano y lo mismo sucedió con las áreas naturales.

Cuadro 8: Nayarit. Número de cuartos de hospedaje 1990-2020

| Año | Ofeta total de habitaciones de Nayarit | Municipios de Bahía de Banderas y Compostela | | |
|------|--|--|-------------------------|----------------------|
| | | Habitaciones | % con respecto al total | Tasas de crecimiento |
| 1990 | 5.945 | 2.983 | 50,2 | |
| 1995 | 8.594 | 4.794 | 55,8 | 60,7 |
| 2000 | 10.329 | 6.941 | 67,0 | 44,8 |
| 2005 | 20.293 | 15.685 | 72,3 | 125,0 |
| 2010 | 27.285 | 22.206 | 81,4 | 41,6 |
| 2015 | 29.434 | 23.877 | 81,1 | 7,5 |
| 2020 | 36.569 | 30.014 | 82,0 | 25,7 |

Fuente: (Secretaría de Turismo [SECTUR], 2021a)

Según otro estudio (Baños Francia, 2012) hacia 2010 la urbanización de Bahía de Banderas se había distribuido en torno a 1,645 ha. Según Fernandez Agraz (2011, p. 59) la pérdida de superficie agrícola “puede ser atribuida a la comercialización y venta de la tierra”, particularmente de las tierras de temporal.

Al mismo tiempo el PIB regional irá transformándose de una economía de productos primarios a una economía urbana y terciarizada en donde más del 80% de las actividades económicas son de transformación o servicios (ver cuadro 9). La velocidad de la transformación y falta de planeación de estos resultados provocan tensiones sociales y conflictos políticos que se han documentado y que es necesario estudiar con más detalle para que la política pública pueda anticiparlos y buscar alternativas de solución (Hernández Espinoza et al., 2018; Mendoza-Ontiveros et al., 2018).

Cuadro 9: Terciariaización de la economía de la región

| Año | Sectores | | | |
|---------------------|----------|------------|-----------|-----------------|
| | Primario | Secundario | Terciario | No especificado |
| 1990 | 31,0 | 16,9 | 44,7 | 7,4 |
| 2000 | 15,3 | 20,6 | 61,4 | 2,6 |
| 2017 ^(*) | 6,2 | 15,0 | 78,1 | 0,7 |

(*) Población económicamente activa ocupada por sectores económicos.

Fuente: Massé Magaña et al., (2017, p. 68); Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2017).

5. Discusión

El desarrollo de la región sur de Nayarit, es el resultado de una serie de factores de tipo, institucional, de coyuntura, migratorios, económicos (valor de la tierra turística, salarios y tipo de cambio) entre otros que hacen del crecimiento turístico una tema complejo en que el rol del Estado es central. El *modus operandi* como bien señalan ciertos autores (Barrantes Reynolds, 2013; van Noorloos, 2013) es la compra a *bajo precio* de tierras con vocación turística, en el caso del sur de Nayarit de las comunidades ejidales, y su privatización a precios más elevados. Lewis (1954) señaló que la formación de excedentes económicos *sostenidos en el tiempo* nacen del exceso de trabajadores cuya productividad marginal es baja por ello, por tanto no vienen de una caída en el consumo presente, y que tal condición garantiza en el largo plazo un proceso acelerado de crecimiento económico, en este caso regional. Creemos haber demostrado que en general la apreciación de Lewis, es correcta para el caso que estudiamos ya que la fuerza de trabajo ha sido un factor que impulsa el desarrollo capitalista del sector, dados los bajos salarios impulsados por la política federal. La dualidad estructural de la economía regional, en el sentido señalado por Lewis, *se mantiene en el tiempo* permitiendo la generación de excedentes y la concentración del capital, lo que provoca un proceso dinámico de ingresos al alza, proceso, que llegado el momento, se autoalimenta así mismo conformando en un pequeño espacio de territorio una concentración de capital en la forma de personas en busca de mejores condiciones de vida, infraestructura, servicios, y capacidad urbana en general.

También en la medida en que se puede constatar el activo rol del Estado, abre la posibilidad de mejorar las condiciones en que las poblaciones afectadas pueden acceder a los beneficios del proceso de desarrollo turístico favoreciendo modelos más equitativos en términos de toma de decisiones, ingresos, empleos y acceso a las inversiones mismas. Un Estado promotor del capital turístico, podría evitar procesos de privatización expropiatoria del territorio (Ramírez Cedeño, 2018) y la baja de salarios, así como permitir una expansión del mercado, manteniendo condiciones favorables, para generar *ganancias extraordinarias sostenidas en el tiempo*, condición para que la atracción de inversionistas (Lewis, 1954) permitan convertir un escenario de crecimiento en un proceso de desarrollo.

El texto confirma entonces la necesidad de estudiar el proceso de desarrollo capitalista regional y territorial como un proceso complejo, en que factores institucionales, de política económica y de aspectos sociales (como el cambio demográfico) y políticos confluyen. Entre los problemas que quedan por estudiar y resolver es la dualidad del proceso de desarrollo que en sus etapas de inicio a consolidación, como señalará Butler (1980), genera una desigual distribución del ingreso entre los pobladores, en el acceso a servicios cuyo destino no va dirigido hacia ellos y ellas y en los problemas de contaminación y desorganización de las vocaciones naturales de los territorios turísticos invadidos por la mancha urbana y por la desposesión de la tierra de sus propietarios originales.

6. Conclusiones

El artículo muestra cómo la acción del Estado Mexicano creó en el sur de Nayarit las condiciones para que mediante la expropiación de tierras comunales y la creación del FIBBA se pudieran transformar las zonas con potencial turístico del sur de Nayarit en tierras para la inversión privada de capitales tanto para el desarrollo de resorts (grandes hoteles), como para dar paso al turismo residencial, mediante la lotificación y urbanización (energía eléctrica, calles, avenidas, telefonía, y otros servicios) y venta de terrenos. El proceso implicó redefinir los derechos de propiedad de ejidos para convertirlos en zonas de propiedad privada o en cotos de inversión turística, todo ello acompañado por acciones legales, e institucionales que fueron estimuladas con las políticas neoliberales desde los ochentas del siglo pasado: cambios a las leyes agrarias, la subvaluación del peso mexicano, la caída en los salarios reales y la continuación de obras de infraestructura de comunicaciones (la construcción de carreteras y aeropuertos), que incrementaron el flujo de turistas nacionales e internacionales, y también incrementaron el flujo de personas en busca de empleos y mayores ingresos. El desarrollo inmobiliario se reflejó en un incremento de la población turística flotante y la inmigración en busca de empleos de que dan cuenta las estadísticas de población.

El sur de Nayarit se ha convertido, a pesar de su pequeña extensión relativa, en un concentrador y centralizador de capitales privados, población y servicios urbanos de todo tipo pero generando resultados duales. El resultado es que la actividad turística ha desplazado a actividades tradicionales como la

agricultura y la ganadería y terciarizando y segmentando los mercados internos, generando presiones sociales (dualismo social).

Bibliografía citada

- Aldape, G. (2010). *La configuración del espacio turístico en Cancún, Quintana Roo, México* [Universidad Politécnica de Cataluña]. Barcelona, España.
- Arredondo González, N. (2017). *Las percepciones de la comunidad de Higuera Blanca, Nayarit sobre los turistas extranjeros de segunda residencia* [Universidad Autónoma del Estado de México]. Texcoco, Estado de México.
- Ávila-García, P., & Luna Sánchez, E. (2012). The Environmentalism of the Rich and the Privatization of Nature. High-End Tourism on the Mexican Coast. *Latin American Perspectives*, 39(187 (6)), 51-67. <https://doi.org/10.1177/0094582X12459329>
- Baker, D. M. A. (2016). The Cruise Industry: Past, Present and Future. *Journal of Tourism Research*, 14(October), 141-153.
- Baños Francia, J. A. (2012). Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México. *Bitácora* 20(1 (enero-junio)), 41-52.
- Barrantes Reynolds, M. P. (2013). "Costa Rica, sin ingredientes artificiales": El rol del Estado en la expansión del turismo residencial en las zonas costeras. *Anuario de Estudios Centroamericanos*(39), 233-261.
- Benavides Cortés, M. M. (2017). Los de Jarretaderas ante las modificaciones socioterritoriales por la turistificación de Nuevo Vallarta. *Elisee: Revista de Geografía da UEG*, 6(1 (Ene-Jun)), 9-22.
- Benítez, C. (2022, 22 de noviembre, 2022). Bahía de Banderas: Detectan mega fraude durante el periodo del exgobernador Ney "N". *El Occidental*. <https://www.eloccidental.com.mx/local/bahia-de-banderas-detectan-mega-fraude-durante-el-periodo-del-exgobernador-ney-n-9219009.html>
- Bojorquez Luque, J. (2021). Tierra de propiedad social, turismo y expansión urbana en San José del Cabo, Baja California Sur (México). *Pasos*, 19(1), 85-99. <https://doi.org/https://doi.org/10.25145/j.pasos.2021.19.006>
- Bojorquez Luque, J., & Ángeles, M. (2014). Expansión turística y acumulación por desposesión: el caso de Cabo San Lucas, Baja California Sur (México). *Cuadernos de Geografía*, 23(2), 179-202.
- Bortz, J., & Aguila, M. (2006). Earning a Living. A History of Real Wage Studies in Twentieth-Century Mexico. *Latin American Research Review*, 41(2 (june)), 112-138.
- Brenner, L., y Aguilar, A. G. (2002). Luxury Tourism and Regional Economic Development in Mexico, en *The Professional Geographer*, Vol. 54, No. 4, pp. 500-520. <https://doi.org/10.1111/0033-0124.00346>.
- Butler, R. W. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. *Canadian Geographer*, 24(1), 5-12.
- Camelo Avedoy, J. O., Becerra Pérez, R., & Montes Torres, M. d. L. (2022). Análisis del turismo de sol y playa en la región costa norte del estado de Nayarit, México; desde una perspectiva sustentable, para el año 2021. In J. Mora Aliseda, L. Lourdes, & J. Garrido Velarde (Eds.), *Sistemas Territoriales y Recursos para la Sostenibilidad* (pp. 399-428). Editorial Aranzadi, S.A.U.
- Cárdenas Gómez, E. P. (2014). El aeropuerto de Puerto Vallarta: factor de impulso del turismo nacional e internacional. *Cuadernos de Turismo*(34), 53-68.
- Carrascal, E. (1987). Actividad Turística y Asimilación Territorial en la Costa Nayarita. *Investigaciones Geográficas*, 1(17), 125-136. <https://doi.org/10.14350/rig.59411>
- Dávila, A. (2014). Centros Integralmente Planeados (CIPS) en México: las piezas del proyecto turístico de FONATUR. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / VI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Bogotá,.
- Diario Oficial de la Federación (1970). "Decreto que declara de utilidad pública el desarrollo habitacional y turístico en los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, ubicados en las costas de los Estados de Nayarit y Jalisco y el mejoramiento de varios centros de población, para lo cual se expropien en favor del Gobierno Federal, varias superficies ejidales del Municipio de Compostela, Nay., etc.", en Diario Oficial de la Federación, 18 de noviembre, p. 4.
- Diario Oficial de la Federación (1988). "Decreto por el que se autoriza ceder los derechos y obligaciones que tiene el Gobierno Federal en el Fideicomiso de Bahía de Banderas, al Gobierno del Estado de Nayarit, (1988).", en Diario Oficial de la Federación, 28 de noviembre.

- Economic Digital News S.L. (2023). *Los cinco países más dependientes del turismo por su pib*. DIRIGENTES. Retrieved 31 de mayo, 2023 from www.dirigentesdigital.com
- Estrada González, A. C. (2016). *Efectos económicos, sociales y ambientales del turismo internacional de masas en la región de Bahía de Banderas, Nayarit, México, 1980-2010* [Digital, Universidad Autónoma de Baja California]. Mexicali, Baja California.
- Fernández Agraz, C. (2011). El auge del turismo y el declive del sector agrícola en Bahía de Banderas, Nayarit. *Revista Fuente*, 2(7 (abril-junio)), 54-70.
- Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). (2009). *FONATUR 35 años. Única historia narrada por sus fundadores y protagonistas*. FONATUR.
- Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). (2020). *Presentación Centro Integralmente Planeado Nayarit (CIP Nayarit)*. FONATUR. Retrieved 31 de mayo, 2023 from www.fonatur.gob.mx
- Gonen, A. (1981). Tourism and coastal settlement process in the Mediterranean Region. *Ekistics*(290), 878-881.
- Goodall, B. (1992). Coastal Resorts: Development and Redevelopment. *Built Environment*, 18(No. 1).
- Hernández Espinoza, R., Mendoza Ontiveros, M., & Rioja Peregrina, L. (2018). Turismo y Cambio Sociocultural en la Comunidad Local: Una aproximación etnográfica en la Riviera Nayarit, México. *Gestión Turística*(29). <https://doi.org/10.4206/gest.tur.2018.n29-02>
- Lewis, W. A. (1954). Economic Development with Unlimited Supplies of Labour. *The Manchester School*(May), 400-449.
- Lobo Rodríguez, M. O., Flores Sánchez, C. A., Quiroz Félix, J., y Cruz Estrada, I. (2018). "Factors that affect the demand of tourism in Mexico: Competitive Analysis", en *Journal of Tourism Analysis/ Revista de Análisis Turístico*, Vol. 25, No. 2, pp. 154-166. DOI: 10.1108/JTA-03-2018-0009.
- Martínez Hernández, V. (2017). "La Mosca en la Leche": Megaproyecto turístico, transformación espacial y conflicto socioambiental en Punta de Mita, Nayarit, México. In A. Perafán Cabrera & J. E. Elías Caro (Eds.), *Conflictos Ambientales en Ecosistemas Estratégicos. América Latina y el Caribe, Siglos XIX-XXI* (pp. 239-252). Universidad del Valle.
- Massé Magaña, M., Zizumbo Villarreal, L., & Palafox-Muñoz, A. (2018). El megaproyecto de Nuevo Vallarta (México). Desterritorialización y afectaciones ambientales. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXII(582).
- Massé Magaña, M. V., Monterroso Salvatierra, N., & Vargas Martínez, E. (2017). Transformaciones territoriales y turismo: Bahía de Banderas y Nuevo Vallarta. *Teoría y Praxis*(23 (septiembre-diciembre)), 121-158.
- Mendoza-Ontiveros, M. M., Hernández Espinoza, R., & Osorio-García, M. (2018). En Centro Integralmente Planeado (CIP) Litibú (Nayarit) y sus efectos en la Comunidad de Higuera Blanca: Paradojas, Reacciones y Negociaciones. *Turismo y Sociedad*, 22(Enero-Junio), 65-84. <https://doi.org/10.18601/0/01207555.n22.04>
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit (2007a). Declaratoria del Corredor Turístico Riviera Nayarit, 2-8 § Décima Tercera 2 (2007a).
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit (2007b). Declaratoria de los corredores turísticos Vallarta Nayarit y Riviera Nayarit, 2-9 § Cuarta 2 (2007b).
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit (2019). Programa Estatal de Promoción y Fomento al Turismo, 5-101 (2019).
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit (2022). Plan Estatal de Desarrollo Nayarit 2021-2027, (2022).
- Ramírez Cedeño, M. (2018). *Efectos del turismo en la actividad agrícola y el patrimonio biocultural: el PTI Litibú y la Comunidad Higuera Blanca, Nayarit* [Universidad Autónoma del Estado de México]. Texcoco, Estado de México.
- Reuters Staff. (2013). *Mexico hourly wages now lower than China's-study*. Reuters. Retrieved 8 de junio, 2023 from reuters.com
- Secretaría de Turismo [SECTUR]. (2021a). *Compendio estadístico 2021*. SECTUR. Retrieved 15 de junio, 2023 from www.datatur.sectur.gob.mx
- Secretaría de Turismo [SECTUR]. (2021b). *DataTur*. SECTUR. Retrieved 15 de mayo, 2023 from www.datatur.sectur.gob.mx
- Sifuentes Ocegueda, E. L., & Wicab Gutiérrez, O. (1994). Articulación internacional y desarticulación de la economía regional de Nayarit. *Carta Económica Regional*, 6(36), 3-11.
- Smith, R. A. (1992). Coastal Urbanization: Tourism Development in the Asia Pacific. *Built Environment*, 18(1, Coastal Resort Development (1992)), 27-40.

- van Noorloos, F. (2013). El turismo residencial: ¿acaparamiento de tierras? un proceso fragmentado de cambio socio-espacial, desplazamiento y exclusión. *Opciones en Desarrollo. Programa Turismo Responsable*(16), 1-25. www.albasud.org
- vivanuncios.com.mx. (2023). *Bienes Raíces*. Retrieved 28 de mayo del 2023 from
- Wicab Gutiérrez, O., & Sifuentes Ocegueda, E. L. (1993). La economía de Nayarit 1960-1990. *Aporte de la Universidad de Colima. La internacionalización de la economía mexicana y el desarrollo de los estados ribereños del Pacífico*, 1993(5), 102-125.
- Wicab Gutiérrez, O., Sifuentes Ocegueda, E. L., & Luna Jiménez, P. (1998). Redistribución territorial de la población en Nayarit y cambios en las políticas económicas nacionales. In J. Arroyo Alejandro (Ed.), *Economía Regional y Migración. Cuatro Estudios de Caso en México* (pp. 113-211). Universidad de Guadalajara; Asociación Mexicana de Población, A. C.; Juan Pablos Editor, S.A.
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications. Design and Methods*. Sage.
- Yuk, P. K. (2013, april 4, 2013). Mexican labour: cheaper than China. *Financial Times*.
- Zepeda Hernández, S. L. (2021). El turismo como modelo de desarrollo y su impacto sobre el territorio, caso de Bahía de Banderas, México. *Revista Latino-Americana de Turismologia*, 7(único), 1-16. <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.5771126>

Páginas Web consultadas

- Banco de México. *Sistema de Información Económica*: <www.banxico.org.mx>
- Redalyc.org: <www.redalyc.org>
- Scielo.org.mx: www.scielo.org.mx
- Secretaría de Turismo [SECTUR]: <www.datatur.sectur.gob.mx>
- Universidad Autónoma de Nayarit. *Repositorio Institucional Aramara* (<http://dspace.uan.mx:8080>). “Tesis de Posgrado”, principalmente.
- vivanuncios.com.mx. (2023). *Bienes Raíces*. Retrieved 28 de mayo del 2023.

Notes

- ¹ El autor considera como característico del turismo la mercantilización de un recurso natural (la playa) para emplear el tiempo de ocio, complementado por el entretenimiento y alojamiento.
- ² Los pesos son viejos pesos, es decir, para convertirlos a nuevos pesos hay que eliminar tres ceros.
- ³ “La revalorización de sus recursos [de los ejidatarios] potencializó el valor paisajístico de los mismos, la tierra se transformaba de un valor de uso en una mercancía más, la propiedad social de la tierra se convertía en propiedad privada” en Martínez Hernández, V. (2017). “La Mosca en la Leche”: Megaproyecto turístico, transformación espacial y conflicto socioambiental en Punta de Mita, Nayarit, México. In A. Perafán Cabrera & J. E. Elías Caro (Eds.), *Conflictos Ambientales en Ecosistemas Estratégicos. América Latina y el Caribe, Siglos XIX-XXI* (pp. 239-252). Universidad del Valle. Expresiones como éstas son comunes en la literatura respecto de la región bajo estudio que dan cuenta cómo el valor de la propiedad agraria creció en un periodo de tiempo muy corto.
- ⁴ Este proceso ha sido observado en el Mediterráneo por Gonen, A. (1981). Tourism and coastal settlement process in the Mediterranean Region. *Ekistics*(290), 878-381. , pero como señalara Smith, R. A. (1992). Coastal Urbanization: Tourism Development in the Asia Pacific. *Built Environment*, 18(1, Coastal Resort Development (1992)), 27-40. , para el caso de Asia Pacífico, el proceso migratorio ha sido más concentrado.
- ⁵ El aeropuerto de Puerto Vallarta comenzó a tener vuelos esporádicos desde la década de los treinta, y no fue hasta que Mexicana de Aviación en la década de los cincuenta inició un vuelo de conexión con otras ciudades (Guadalajara, Cd de México) que se puede decir que comenzó el arribo de vuelos a esta ciudad. Ver Cárdenas Gómez, E. P. (2014). El aeropuerto de Puerto Vallarta: factor de impulso del turismo nacional e internacional. *Cuadernos de Turismo*(34), 53-68.

Recibido: 25/10/2024
Reenviado: 18/06/2024
Aceptado: 18/06/2024
Sometido a evaluación por pares anónimos