

**Tipo de documento:** Tesis de maestría



*Escuela de Gobierno. Maestría en Economía Urbana*  
**Modelo de consumo de suelo. Centro de población  
de Cabo San Lucas y San José del Cabo, Los Cabos,  
BCS. 1970 - 2020**

**Autoría:** Medina Cardona, José Juan

**Año:** 2024

**¿Cómo citar este trabajo?**

Medina Cardona, J. (2024) *El rol de los gobiernos locales y subnacionales en el régimen de gobernanza global de las pérdidas y daños a causa del cambio climático*. [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13026>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional CC BY-NC-SA 4.0

Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

**Universidad Torcuato Di Tella**

**Escuela de Gobierno**

**Maestría de Economía Urbana**

**Modelo de consumo de suelo**

**Centro de población de Cabo San Lucas y San José del Cabo, Los Cabos, BCS.**

**1970 - 2020.**

Maestrando Urb. José Juan Medina Cardona.

Director: Dra. Marcela Cifarelli

Buenos Aires, junio 2024.

## Dossier central

### Modelo de consumo de suelo Cabo San Lucas y San Jose del Cabo, Los Cabos.

Cabo San Lucas and San José del Cabo, Los Cabos Model of land consumption.

Maestrando Urb. José Juan Medina Cardona.

Director: Dra. Marcela Cifarelli

**Resumen:** En este texto se aborda el crecimiento acelerado de los centros urbanos, centrándose en el caso específico de Cabo San Lucas y San José del Cabo en México. Estas ciudades han experimentado un rápido crecimiento debido al desarrollo turístico e inmobiliario, convirtiéndose en un importante destino turístico tanto a nivel nacional como internacional. La tesis sobre la evolución del modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo entre 1970 y 2020 se basó en un enfoque metodológico cualitativo, utilizando análisis documental, entrevistas semiestructuradas y observación participante. Esto permitió un estudio profundo de la evolución del uso del suelo, la planificación urbana y el impacto de las regulaciones como el POEL y el PDU2040.

El modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo ha experimentado transformaciones profundas desde 1970 hasta 2020, dividido en varias fases significativas de desarrollo y regulación. Primera fase (1970-1990): Durante este período, la planificación del uso del suelo era prácticamente inexistente, con políticas enfocadas principalmente en promover el desarrollo turístico y residencial indicando una fase de rápida expansión económica que no tomó en cuenta la sostenibilidad ni el impacto social.

Segunda fase (1990-2000): Esta fase vio un enfoque renovado hacia una planificación más regulada y participativa. Resaltando la introducción de la primera zonificación de usos de suelo en 1994, que intentó establecer límites al desarrollo turístico y ofrecer una planeación más acorde al paisaje, incluyendo la delimitación de áreas naturales protegidas y zonas de riesgo. Tercera fase (2000-2010): Se caracterizó por una aceleración del desarrollo urbano y turístico, vinculado directamente con modificaciones en el marco legal y administrativo que regulaban el uso del suelo, impulsado por regulaciones más flexibles y adaptaciones legislativas que facilitaron una inversión intensiva.

Cuarta fase (2011-2020): Esta fase incluyó la implementación del Plan de Desarrollo Urbano 2040 (PDU2040), que intentó consolidar la inversión turística e inmobiliaria bajo un enfoque supuestamente orientado hacia la sustentabilidad. Sin embargo, persiste un modelo de desarrollo que, aunque renovado en su retórica, continúa privilegiando los intereses económicos de grandes inversores sobre la equidad y la sostenibilidad ambiental. La evolución del modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo refleja un complejo entrelazamiento de desarrollo económico, transformaciones sociales y regulaciones ambientales. A pesar de la evolución de las políticas de

planificación hacia un enfoque integral y sostenible, la explotación económica del turismo y la inversión inmobiliaria continúan dominando el desarrollo urbano y el consumo de suelo. Este análisis subraya la necesidad de implementar una herramienta trípode para Los Cabos que incluye una calculadora de impacto, una zonificación secundaria precisa y mecanismos de gestión del suelo como la TDR, garantizando que las decisiones de planificación sean informadas y adaptativas.

**Palabras clave:** gestión del suelo, vivienda adecuada, desarrollo turístico, crecimiento urbano, planeación urbana.

**Abstract:** This text addresses the accelerated growth of urban centers, focusing on the specific case of Cabo San Lucas and San José del Cabo in Mexico. These cities have experienced rapid growth due to tourism and real estate development, becoming significant national and international tourist destinations. The thesis on the evolution of the land consumption model in Cabo San Lucas and San José del Cabo between 1970 and 2020 is based on a qualitative methodological approach, utilizing document analysis, semi-structured interviews, and participant observation. This approach enabled an in-depth study of land use evolution, urban planning, and the impact of regulations such as the POEL and PDU2040.

The land consumption model in Cabo San Lucas and San José del Cabo has undergone significant transformations from 1970 to 2020, divided into several key phases of development and regulation. The first phase (1970-1990) saw almost non-existent land use planning, with policies primarily focused on promoting tourism and residential development, indicating a phase of rapid economic expansion that did not consider sustainability or social impact. The second phase (1990-2000) featured a renewed focus on more regulated and participatory planning, highlighted by the introduction of the first land use zoning in 1994, which aimed to set limits on tourism development and provide landscape-sensitive planning, including the delineation of protected natural areas and risk zones. The third phase (2000-2010) was characterized by accelerated urban and tourism development, directly linked to legal and administrative modifications regulating land use, driven by more flexible regulations and legislative adaptations that facilitated intensive investment. The fourth phase (2011-2020) involved the implementation of the Urban Development Plan 2040 (PDU2040), which aimed to consolidate tourism and real estate investment under a supposedly sustainability-oriented approach. However, the development model, although renewed in its rhetoric, continues to favor the economic interests of large investors over equity and environmental sustainability.

The evolution of the land consumption model in Cabo San Lucas and San José del Cabo reflects a complex interplay of economic development, social transformations, and environmental regulations. Despite the evolution of planning policies towards an integrated and sustainable approach, the economic exploitation of tourism and real estate investment continues to dominate urban development and land consumption. This analysis underscores the need to implement a comprehensive tool for Los Cabos that includes an impact calculator, precise secondary zoning, and land management mechanisms such as TDR, ensuring that planning decisions are informed and adaptive.

**Keywords:** land management, adequate housing, tourism development, urban growth, urban planning.

## Contenido

<b>Dossier central</b> .....	1
<b>Dedicatoria</b> .....	6
<b>Agradecimientos</b> .....	7
<b>Siglas y acrónimos</b> .....	8
<b>Introducción</b> .....	9
<b>Situación Problemática</b> .....	13
<b>Pregunta de investigación</b> .....	23
<b>Objetivo general</b> .....	23
<b>Objetivo específico</b> .....	23
<b>Marco teórico</b> .....	24
<b>Teorías relevantes al modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo (Los Cabos)</b> .....	27
<b>Teoría de la Producción del Espacio (Henri Lefebvre)</b> .....	27
<b>Teoría de la Acumulación por Desposesión (David Harvey)</b> .....	28
<b>Teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos (Richard Butler)</b> .....	30
<b>Antecedentes de la planificación y su contexto</b> .....	31
<b>Crecimiento urbano y turismo</b> .....	34
<b>Metodología</b> .....	37
<b>Fuentes de información</b> .....	38
<b>Producción, procesamiento y fuentes de datos primarios</b> .....	38
<b>Técnica de recopilación de datos y procesamiento de fuentes secundarias</b> .....	41
<b>Selección del caso</b> .....	43
<b>Delimitación del caso</b> .....	43
<b>Pertinencia de la investigación</b> .....	43
<b>Caso de estudio (Cabo San Lucas y San José del Cabo)</b> .....	45
<b>Producción del espacio de Cabo San Lucas y San José del Cabo</b> .....	46
<b>Racionalidad de la planificación y el consumo de suelo</b> .....	58
<b>Mercado turístico moldeando el consumo del suelo en Los Cabos</b> .....	69
<b>Cambio climático y producción del espacio urbano</b> .....	79
<b>Hallazgos</b> .....	82
<b>Planificación urbana y desarrollo turístico, análisis comparativo</b> .....	82
<b>Mecanismos de gestión eficiente del suelo y potencial turístico</b> .....	86
<b>Análisis de entrevistas</b> .....	88
<b>Pregunta 01 ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos?</b> .....	88

<b>Pregunta 02 ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos?</b> .....	90
<b>Pregunta 03 ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes?</b> .....	91
<b>Pregunta 04 ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad?</b> .....	92
<b>Pregunta 05 ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos?</b> .....	93
<b>Pregunta 06 ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos?</b> .....	94
<b>Pregunta 07 ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano?</b> .....	95
<b>Pregunta 08 ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente?</b> .....	96
<b>Pregunta 09 ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos?</b> .....	97
<b>Pregunta 10 ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado?</b> .....	98
<b>Hallazgos principales</b> .....	100
<b>Planeación y regulación efectiva (Primera fase 1970 -1990)</b> .....	100
<b>Cambio en el enfoque de la planificación (Segunda fase 1990-2000)</b> .....	102
<b>Aceleración del desarrollo (Tercera fase 2000-2010)</b> .....	103
<b>Consolidación de la Inversión Turística e Inmobiliaria (Cuarta fase 2011-2020)</b> .....	107
<b>Conclusiones</b> .....	110
<b>Referencias</b> .....	114
<b>Anexo</b> .....	123
<b>Ilustraciones, gráficos y fotografías</b> .....	123
<b>Fuente de información: Entrevistas</b> .....	131
<b>Informante clave numero 01</b> .....	131
<b>Informante clave numero 02</b> .....	134
<b>Informante clave numero 03</b> .....	136
<b>Informante clave numero 04</b> .....	138
<b>Informante clave numero 05</b> .....	141
<b>Informante clave numero 06</b> .....	144
<b>Informante clave numero 07</b> .....	146
<b>Informante clave numero 08</b> .....	148
<b>Informante clave numero 09</b> .....	150

<b>Informante clave numero 10 .....</b>	<b>152</b>
<b>Informante clave numero 11 .....</b>	<b>154</b>
<b>Herramienta Capacidad, Costos y Carga Turística al Modelo de Suelo Los Cabos.....</b>	<b>157</b>

## Dedicatoria

Le dedico el resultado de este trabajo a toda mi familia. Principalmente, a mi Mama, Ofelia Cardona Salas y a mi Papa, Juan Medina Delgado, sin duda ellos son y han sido mi mayor apoyo para afrontar todos y cada uno retos, metas y objetivos que me he propuesto. Y qué decir de las adversidades que se me han presentado en el camino, ellos siempre han estado para extenderme su mano, han sido mis guías y soporte, me han nutrido de principios, valores y amor, este trabajo es también de ustedes papa y mama. Gracias por todo.



## Agradecimientos

Un agradecimiento especial a Marcela Cifarelli por orientarme en la realización de este trabajo de investigación. Su paciencia, dedicación y generosidad para transmitir su conocimiento quedaron plasmadas en estas páginas.

Así también quiero expresar mi más sincero agradecimiento a la Dra. Cynthia Goytia, Directora de la Maestría en Economía Urbana y del CIPUV, y Profesora de la Escuela de Gobierno. Su valiosa orientación y apoyo han sido fundamentales para el desarrollo de esta tesis. Su dedicación y conocimiento han dejado una huella imborrable en mi formación académica.

Mi agradecimiento a colegas y amigos que contribuyeron con su tiempo y valiosas aportaciones a la realización de esta investigación. en mi formación profesional y evolución como persona.

## Siglas y acrónimos

CIP	Centro Integralmente Planeado
CLS	Cabo San Lucas
CONVEMAR	Convención de las Naciones Unidas sobre el Derecho del Mar
DTI	Desarrollo Turístico Integral
FOIS	Fideicomiso de Obras de Infraestructura Social
FONATUR	Fondo Nacional de Turismo
IMPLAN	Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos
INEGI	Instituto Nacional de Información Estadística y Geográfica
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PDU2040	Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas y San José del Cabo 2040.
POEL	Programa de Ordenamiento Ecológico Local
PROFEPA	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente
SEGOB	Secretaría de Gobernación
SECTUR	Secretaría de Turismo
SEMARNAT	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
SJC	San José del Cabo

## Introducción

Los Cabos es el municipio más poblado dentro del estado de Baja California Sur, México, representando el 44% de la población en 2020, la población ha mantenido una tasa promedio anual de crecimiento del 4% durante la última década, reflejando una migración significativa impulsada principalmente por el dinamismo turístico y las oportunidades laborales, este crecimiento demográfico es una constante para Los Cabos desde su origen (STES BCS, 2021).

En las últimas décadas, el crecimiento acelerado en los procesos de urbanización de los centros urbanos ha planteado desafíos significativos en términos de planificación urbana, desarrollo sostenible y gestión del suelo. En este contexto, el centro de población de Cabo San Lucas (CSL) y San José del Cabo (SJC), ubicado en el municipio de Los Cabos, México, ha experimentado un crecimiento vertiginoso y transformaciones profundas en su paisaje urbano y territorial. Este fenómeno se ha visto impulsado principalmente por el desarrollo turístico e inmobiliario en la región, convirtiendo a Los Cabos en un importante destino turístico a nivel nacional e internacional.

La economía de Los Cabos está fuertemente orientada hacia el turismo, que es la principal actividad productiva, con un promedio de un millón de visitantes por año de los cuales aproximadamente el 75% son turistas extranjeros. La infraestructura turística se ha ido consolidando a través del tiempo, y para el 2020 se reportaron 173 hoteles con 21,091 habitaciones, consolidando a Los Cabos como un destino de clase mundial para el turismo de lujo (STES BCS, 2021). Ante este panorama, surge la necesidad de comprender y analizar la evolución en el modelo de consumo de suelo en el centro de población de Cabo San Lucas y San José del Cabo entre los años 1970 y 2020. Estos factores abarcan diversas dimensiones, incluyendo aspectos ambientales, económicos, sociales, urbanos y jurídicos, los cuales han interactuado de manera compleja y han moldeado la configuración espacial y el desarrollo de la zona.

Además Los Cabos se encuentra en una región que combina ecosistemas desérticos y marítimos únicos, lo que añade un valor ambiental significativo a la zona, entre los que se destacan la biosfera de Sierra de La Laguna, el Parque Marino Cabo Pulmo, las Cascadas de Arena en la zona de El Medano y el Estero de San José del Cabo, todos estos

ecosistemas desérticos y marítimos no solo son vitales para la biodiversidad sino también se han consolidado como elementos de atracción turística así como una fuente de identidad cultural para la población local (IMPLAN, 2013).

Considerando el valor de estos ecosistemas y su importancia dentro de la economía local y nacional se cimientan las bases de esta investigación, perfilando como objetivo el describir la evolución del modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo en México entre 1970 – 2020, además de comparar la planificación urbana existente en Cabo San Lucas y San José del Cabo en 1970, identificando los planes y zonificaciones que definían el consumo del suelo para uso turístico y residencial con la actual, examinar los cambios en el consumo del suelo desde 1970 hasta la actualidad, enfocándose en el impacto del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos y por ultimo analizar los cambios en la regulación del consumo del suelo y su impacto en el desarrollo urbano de Cabo San Lucas y San José del Cabo, con énfasis en el POEL y el PDU2040.

Así también se destaca la importancia de las políticas de planeación a nivel nacional y su influencia en los procesos irregulares de ocupación del suelo, brindando un contexto más amplio del modelo de ocupación territorial en Cabo San Lucas y San José del Cabo. Para lograr este propósito, abarca un marco teórico que incorpora conceptos y teorías relacionadas con el urbanismo, la economía urbana, la planificación urbana, forma urbana, la gestión del suelo, procesos de planeamiento, turismo y la gobernanza urbana en México.

Parte importante de esta investigación, tiene una relación directa con el papel que juegan los distintos actores involucrados, desde autoridades municipales, representantes ejidatarios, turistas, residentes y representantes de la sociedad civil organizada, cuyas perspectivas y experiencias proporcionan una comprensión integral y matizada del modelo de consumo de suelo. A través de un enfoque cualitativo y la aplicación de entrevistas semiestructuradas, esta investigación busca capturar la esencia de los procesos y dinámicas que subyacen en la planeación urbana, gestión del suelo, turismo y el desarrollo de Cabo San Lucas y San José del Cabo.

Además, se examinan aspectos relacionados con los procesos administrativos y la definición de las estructuras organizativas y operativas del municipio de Los Cabos. Se considerarán las teorías y enfoques que han abordado la gestión del suelo, la planificación y la gobernanza urbana, con el objetivo de comprender cómo estos procesos han influido en el modelo de consumo de suelo.

La evolución del modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo entre 1970 y 2020 revela un entrelazado complejo de políticas de desarrollo, regulación del uso del suelo, y transformaciones socioeconómicas y ambientales. Inicialmente, en la fase entre 1970 y 1990, el enfoque de desarrollo fue casi exclusivamente dirigido a fomentar el turismo y la urbanización sin una regulación adecuada, marcado por expropiaciones significativas que transformaron radicalmente el paisaje local en favor de proyectos turísticos y residenciales. Esta etapa puso las bases para un modelo de desarrollo que priorizaba la expansión económica rápida sobre las consideraciones de sostenibilidad y equidad social.

Posteriormente, durante la segunda fase de desarrollo entre 1990 y 2000, se observó un cambio hacia una planificación más regulada y participativa, con la implementación de la primera zonificación de usos de suelo en 1994 que buscaba equilibrar el desarrollo turístico con la protección ambiental y las necesidades de la comunidad local. Esta fase refleja un intento de corregir las dinámicas no reguladas anteriores, introduciendo límites a la expansión y promoviendo una planeación que consideraba el paisaje y los riesgos ambientales.

La tercera y cuarta fases, que abarcan de 2000 a 2020, se caracterizaron por una aceleración del desarrollo y una continuación del enfoque neoliberal en la planificación urbana. A pesar de los intentos por modernizar y hacer sostenible el marco de desarrollo, como se evidencia en la implementación del Plan de Desarrollo Urbano 2040, persistieron los patrones de aprovechamiento intensivo del suelo que favorecían principalmente los intereses económicos de la industria turística e inmobiliaria. Este período consolidó una dinámica de crecimiento que, aunque robusta en términos económicos, plantea serios retos en cuanto a la justicia social y la sostenibilidad ambiental, evidenciando la

complejidad de gestionar un equilibrio entre el crecimiento económico y la conservación de los recursos y el bienestar social.

Ante tal evidencia, esta investigación recoge un breve análisis de algunas lecciones aprendidas por ciudades turísticas con relación al uso de instrumentos de gestión del suelo en la planificación a manera de sugerir a la ciudad de Los Cabos alternativas para afrontar los retos que impone el turismo y el desarrollo urbano en el modelo de consumo de suelo.

A manera de síntesis, esta tesis tiene como fin el obtener una comprensión profunda de los procesos que han dado forma al desarrollo urbano y han condicionado el modelo de consumo de suelo para Los Cabos, además de sentar las bases para el diseño de un modelo de consumo de suelo sostenible además de la propuesta de una herramienta integral de planificación para Los Cabos, que incluye una calculadora de impacto, una zonificación secundaria adaptativa o dinámica asociada a mecanismos de gestión del suelo como la Transferencia de Derechos de Desarrollo o la Contribución por Mejoras. Pero sobre esta herramienta trípede ofrece una alternativa adaptativa para la toma de decisiones relacionadas con la ejecución e implementación de estrategias de planificación y gestión que promuevan un desarrollo equilibrado y sostenible en el futuro de Los Cabos.

## Situación Problemática

Para entender el fenómeno que representa el municipio de Los Cabos, en el estado de Baja California Sur, respecto la definición de su modelo de consumo de suelo, es importante resaltar dentro del contexto histórico, lo sucedido durante el periodo de 1950 a 1980, donde la región de Los Cabos pertenecía al municipio de La Paz. Así también, considerar dentro de los antecedentes históricos la población de Cabo San Lucas y San José del Cabo durante el periodo de 1950 a 1970 era menor a 5,000 habitantes, con actividades económicas se relacionaban con el sector primario, es decir, actividades del sector agropecuario (agricultura y ganadería), la silvicultura (explotación forestal), la apicultura, la acuicultura y la pesca. Entendiendo lo anterior, es importante comprender que Los Cabos no se suscita como un fenómeno aislado, sino que fue resultado de estrategias promovidas desde la Federación, es decir surgen a nivel nacional donde a raíz del éxito económico-turístico que represento Acapulco, buscaron diversificar y expandir la oferta turística de México (Orozco Plascencia J. M., 2005).

*Ilustración 1 Localización*



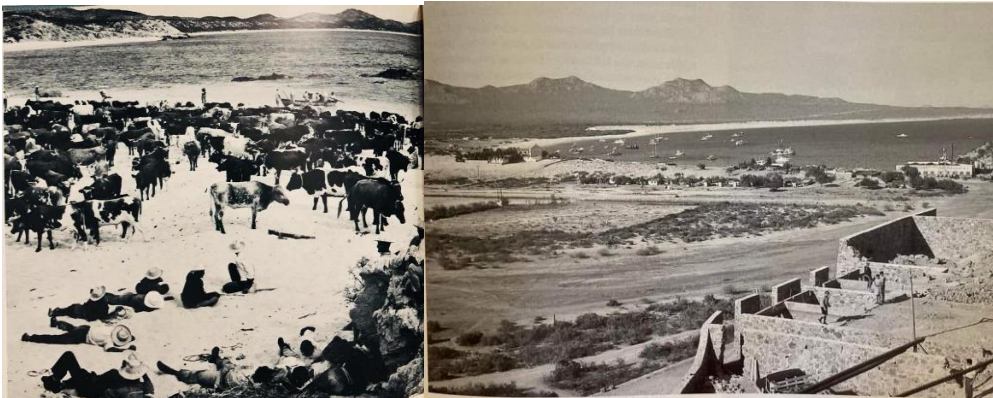
Fuente: Elaboración propia con información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, 2021.

Además, es importante mencionar el régimen de zona libre que permaneció por 59 años para la región de Baja California Sur con el cual se propició un notable incremento en el número de turistas nacionales con fines comerciales, lo que tuvo como efecto el aumento de establecimientos destinados al alojamiento, especialmente en La Paz. Sin embargo, este crecimiento no se replicó con la misma intensidad en la región de Los Cabos. Aunque, durante el mandato del gobernador Ángel César Mendoza Arámburo (1975-

1981), se promovieron proyectos turísticos para contrarrestar el impacto del cierre de la zona libre, creando organismos y fondos especiales como el Consejo Estatal de Promoción y Fomento Turístico del Estado de Baja California Sur (CEDEPRO/BCS), con el objetivo de fomentar y promover la actividad turística en la región (Rosales, 2012).

La transformación de Los Cabos comenzó formalmente en el contexto del Plan Nacional de Turismo (1963-1968), el cual marcó un punto de inflexión en la política turística mexicana al reconocer la necesidad de explorar nuevos destinos ante el congestionamiento y la falta de infraestructura adecuada en Acapulco. Este plan, apoyado por financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Banco Mundial (BM), identificó a Los Cabos, entre otros lugares, como un nuevo polo de desarrollo turístico. En 1970, la vocación económica de Los Cabos estaba centrada principalmente en la pesca y la agricultura, actividades relacionadas con la economía de subsistencia y economía mercantil (Mandel, 1976).

*Ilustración 2. Hotel Finisterra y Bahía de Cabo San Lucas, Playa El Medano, Cabo San Lucas, 1970.*



Fuente: Grupo Publico Cabo San Lucas 1970, Edward Carriveau, (Carriveau, 1970)

La zona de Los Cabos se caracterizaba por ser una región rural y aislada, con una población reducida y una economía poco diversificada, principalmente asociada con actividades de pesca con una larga historia de explotación de los recursos marinos del Golfo de California y el Pacífico, cabe mencionar, que durante los años de 1972 México logro el reconocimiento internacional de una Zona Económica Exclusiva de 200 millas náuticas en la región del Golfo de California, apoyado por un conjunto de naciones en el marco de la CONVEMAR, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de febrero de 1976 haciendo las reformas correspondientes al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (SEGOB, 1976).



Como parte de la estrategia nacional de detonar la zona económica del Golfo de California se asocia con la creación en 1970 del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) con el objetivo de promover el desarrollo turístico de México. La intervención del Fondo Nacional de Turismo (FONATUR), se desarrolló bajo la estrategia de planificación de 9 proyectos denominados Centros Integralmente Planeados (CIP), dos de los cuales se desarrollaron en Baja California Sur, estos son, Los Cabos y Loreto durante el año de 1976 (FONATUR F. N., 2020). El esquema de desarrollo de los centros turísticos integrales consideraba la construcción de infraestructuras, servicios y atractivos “turísticos” en la zona.

El plan de desarrollo turístico de FONATUR en Los Cabos consistió en la delimitación de dos planes maestros con polígonos de actuación muy concretos tanto en Cabo San Lucas como en San José del Cabo, para el éxito del esquema de desarrollo se consideró la construcción de hoteles, complejos turísticos, campos de golf, marinas y aeropuertos en la zona. También se desarrollaron infraestructuras de transporte y comunicaciones para mejorar la accesibilidad de la zona, como carreteras, puentes y redes de telecomunicaciones.

El caso de San José del Cabo el Plan Maestro lo consideró como la primera etapa para desarrollar el destino turístico (comienza en 1976), considerando al estero de San Jose como un hito natural para establecer el CIP y comenzar las obras de infraestructura de soporte a la movilidad y del funcionamiento como el encauzamiento de arroyos, instalaciones de saneamiento, así como redes de energía eléctrica y agua todo ello con la finalidad de habilitar el uso urbano del suelo, al cual se establecieron patrones de arquitectura y normatividad de no más 4 niveles de altura vivienda (Orozco Plascencia J. M., 2005).

El caso de Cabo San Lucas se estableció como la segunda etapa en el desarrollo del CIP misma que se desarrolló en la década de 1980 en conjunto con el corredor turístico hotelero que une a las dos ciudades (espacio territorial con frente al mar de 33km), cabe mencionar que en todo el trazo de 33km no se planificaron ni delimitaron accesos libres a playa (Orozco Plascencia J. M., 2005). De acuerdo con información de la Dirección Adjunta de Desarrollo y la Subdirección de Proyectos y Estrategia de Desarrollo y

Gerencia de Apoyo Regional de Fonatur menciona que la inversión acumulada entre 1976 y 2002 del CIP Los Cabos fue de 447.7 millones de pesos.

Sin embargo, una característica a resaltar es que esta inversión, por lo menos en el periodo en el que se consolida el destino turístico (período 1970 a 1990) no considero lo que de acuerdo a la ONU se identifica como fundamentos económicos para la urbanización sostenible (Serge Salat-Loeiz Bourdic-Marco Kamiya, 2018), es decir, planeamiento de desarrollo de las ciudades, marco legal y financiación, esto a razón de que el municipio de Los Cabos se crea 5 años después de que se inicia la primer etapa del CIP Los Cabos, es decir, la delimitación municipal se oficializa un 28 de diciembre de 1981 (H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, 1990), como resultado de la división del municipio de La Paz, en el estado de Baja California Sur, México.

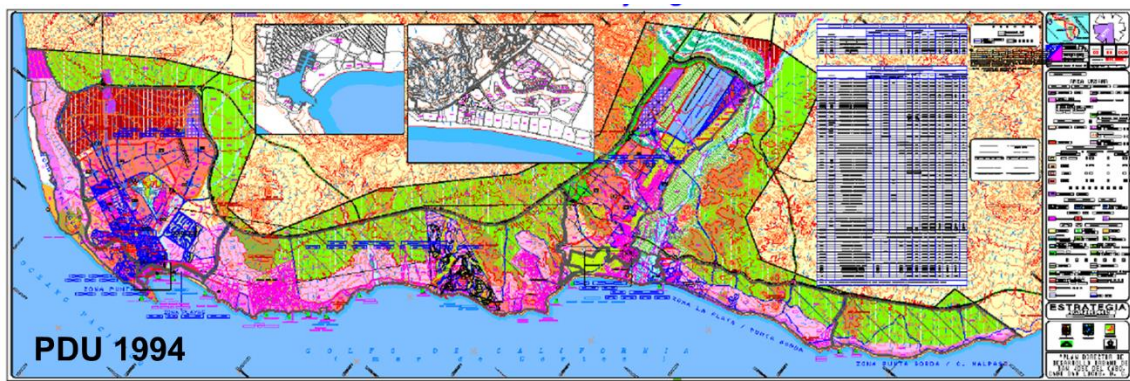
La separación del municipio de La Paz y la evolución de las comunidades rurales a municipio se debió al notable crecimiento económico y demográfico de la zona turística de Los Cabos, es decir, la planeación de “la ciudad de Los Cabos” lleva un desfase importante respecto la estructura orgánica operativa de su ayuntamiento y el desarrollo turístico impulsado por FONATUR. Sobre todo, si consideramos que la primera estructura orgánica operativa del municipio de Los Cabos de 1982, fue una estructura básica, conformada por un presidente municipal, un síndico, cinco regidores y encargados de las áreas de tesorería, obras públicas, servicios públicos, turismo, desarrollo urbano, cultura y deportes (H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, 1990) sobre todo si consideramos que la población del municipio creció un 60% tan solo en el periodo de desarrollo de la primer etapa del CIP Los Cabos y durante el periodo de 1970 a 1990 es decir 20 años la población paso de 15,325 (INEGI I. N., 1970) a 43,920 habitantes (INEGI I. N., 1990).

En cuestión de la evolución de oferta turística de cuartos de hotel Los Cabos paso de 2,655 cuartos de hotel (SEDFT, 1990 ) a más de 5,300 en el año 2002 (FONATUR, 2002). Ante el evidente desfase entre el desarrollo urbano y turístico de Los Cabos, es importante mencionar que tanto FONATUR como la Dirección de Planeación del Estado de Baja California Sur asumieron la responsabilidad de planificar y canalizar los recursos para el desarrollo de infraestructura que detonara los polos de desarrollo en Los Cabos, sin

embargo prevalecía la necesidad de conformar una estructura operativa local que estableciera las bases que orientarán el crecimiento de las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo ante la influencia de un mercado turístico que condicione el crecimiento y la definición morfológica de las ciudades, impactando en el nulo desarrollo de un mercado inmobiliario de vivienda social (LEFEBVRE, 1992).

Aunado a este desfase en la institucionalización de la planeación a nivel local, debemos de considerar que el primer programa de desarrollo urbano llega hasta 1994 “Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Jose del Cabo y Cabo San Lucas”, nuevamente encontramos un desfase entre la planeación y el desarrollo, es decir, 12 años después de la creación del municipio, es cuando se establece la primer hoja de ruta, instrumento de planeación para trazar, ordenar, regular todo lo relacionado con el desarrollo urbano y crecimiento del centro de población de San Jose del Cabo y Cabo San Lucas así también este instrumento considero los 33 kilómetros conocidos como corredor turístico y además sumo el corredor a Cabo del Este es decir un espacio territorial de 35 kilómetros (IMPLAN, 2013).

*Ilustración 3 Carta de Zonificación Secundaria del Plan Director de Desarrollo Urbano 1994.*



Fuente: Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos (IMPLAN, 2022).

Ahora, considerando el gran desarrollo económico, urbano y turístico de Los Cabos, observamos los planteamientos con tendencia desarrollista que establece en su contenido y los demuestra en su carta de zonificación secundaria, sobre todo si consideramos que el plan, destino el 41.5% de la superficie que regula, a un uso y destinos relacionados con el desarrollo urbano y turístico (CEURA, 1994). Los planteamientos del programa establecen grandes porciones de suelo destinado a la creación de zonas turísticas específicas, estrategias orientadas a la mejora de la infraestructura y los servicios, todas

ellas pensadas en la atracción de inversiones y promover el desarrollo económico, mientras que por otro lado simula una falsa creación de áreas de conservación (58.% de suelo rustico o no urbanizable) con el desarrollo de grandes campos de golf, estos planteamientos pueden ser vistos como una forma de legitimar el modelo de desarrollo.

Ante este tipo de fenómenos, Lefebvre (1992) advierte que la producción capitalista del espacio conlleva contradicciones y conflictos sociales y ambientales, además describe cómo el capitalismo tiende a producir un espacio abstracto homogéneo, fragmentado y funcional a sus imperativos de acumulación. Este enfoque lefebvriano permite analizar cómo el espacio de Los Cabos ha sido producido y moldeado por las dinámicas capitalistas del turismo, generando abstracciones, homogeneizaciones y contradicciones socioambientales que ameritan un análisis crítico.

Desde una perspectiva del desarrollo sostenible, concepto acuñado en el Informe Brundtland (1987) que enfatiza la necesidad de integrar las dimensiones ambiental, social y económica, el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas de 1994, presenta algunas limitaciones, si bien reconoce la necesidad integrar una dimensión ambiental, social y económica en el modelo de desarrollo, el plan tiene un enfoque turístico como principal motor del desarrollo económico y turístico, sin considerar políticas de densificación, ni analizar los impactos a largo plazo en los recursos naturales, especialmente en términos de la degradación ambiental. Además de no integrar estrategias relacionadas con la vulnerabilidad económica, vivienda adecuada, reservas territoriales, asociatividad urbana y ejidal, la calidad de vida de la población local, entre otros, el Plan Director de 1994 se aleja de los principios del desarrollo sostenible promovidos por el Informe Brundtland, al no lograr un balance adecuado entre las diferentes dimensiones.

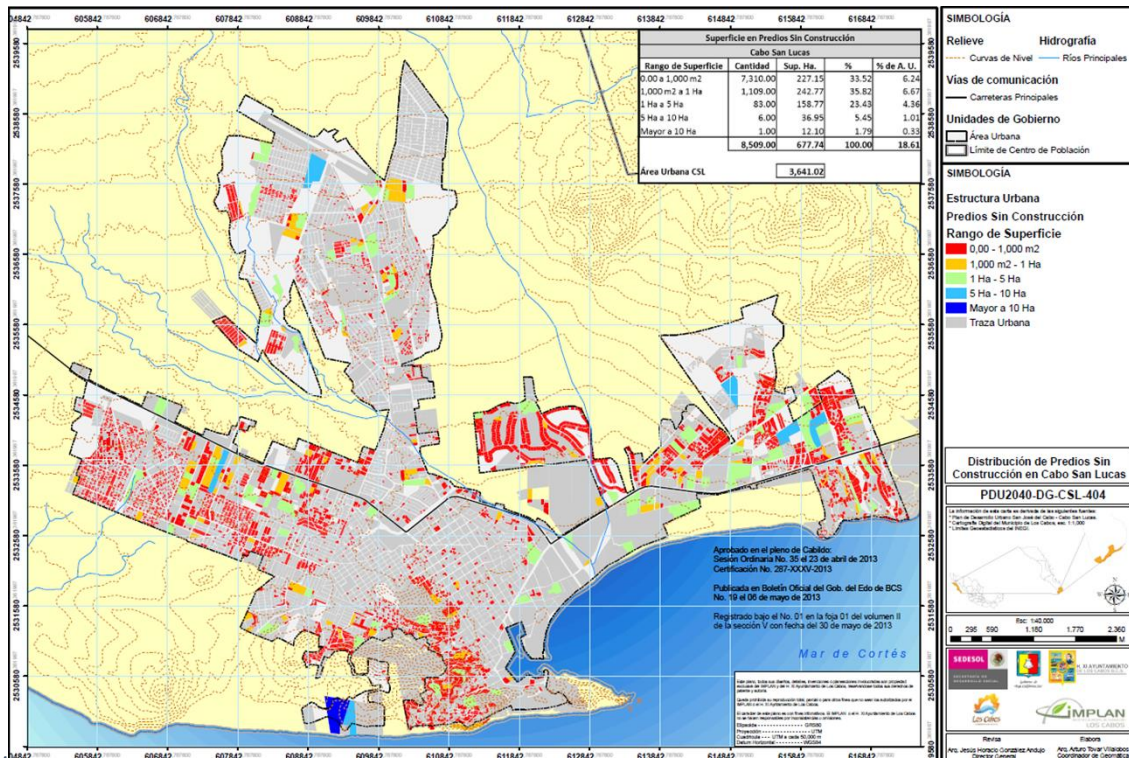
La visión limitada del plan desde una perspectiva del desarrollo sostenible y su incapacidad para responder a los desafíos ambientales, sociales y económicos de los constantes incrementos poblacionales coadyuvaron al desarrollo de la especulación en el mercado de suelo y vivienda de Los Cabos.

El crecimiento de Los Cabos trajo consigo una gran actividad económica para el destino y con ello, migración interna y externa en búsqueda de ofertas laborales, es así como el destino revolucionó sus patrones de demanda de suelo y vivienda, sin embargo, la oferta para el sector que demandaba se reduce de gran manera, por el excesivo costo del suelo y la vivienda sobre todo en las zonas consolidadas y cercanas con los CIP de Los Cabos, por lo que la población demandante de una vivienda o suelo apto para la construcción, terminó por explorar el suelo más lejano a los diferentes núcleos concentradores de empleo, propiciando un fenómeno de dispersión y producción de nuevo suelo urbano en zonas carentes de infraestructura lo cual afecta y encarece las acciones de la administración pública para dotar de estos servicios a la población.

Este fenómeno de crecimiento y dispersión lo observamos a lo largo de diferentes periodos, incluso después de contar con el Plan Director de Desarrollo Urbano, observamos desde el periodo de 1980 hasta el 2014 que se da la actualización del plan, el mismo patrón de crecimiento desordenado, con proliferación de vacíos urbanos y descontrol sobre el mercado de suelo y la vivienda, con un aproximado de 600 hectáreas tanto en Cabo San Lucas como en San José del Cabo al 2014 (IMPLAN, 2013).

La problemática del mercado de suelo y vivienda tiene como precedente la administración y gestión del suelo realizada por FONATUR durante la década de 1970 y 1980, asociada con la política económica y turística fomentada por el Estado, que consistía en consolidar infraestructura de comunicación tales como la apertura del puerto de Cabo San Lucas, la carretera transpeninsular y principalmente con la construcción del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo durante este periodo, por un lado se consolidó la accesibilidad a la zona y por otro lado se desatendió la supervisión, regulación y el control de las inversiones inmobiliarias y turísticas fuera de los CIP (Héctor Martínez Ruíz, 2012). La consolidación de la infraestructura trajo consigo una mayor afluencia de turistas que además de impactar en la oferta hotelera con el apoyo del gobierno estatal y nacional se dio un impacto en la inversión privada.

Ilustración 4 Vacíos Urbanos de Cabo San Lucas con la huella urbana de 2010.



Fuente: Instituto municipal de planeación de Los Cabos (IMPLAN, 2014).

Uno podría suponer que después de la creación del municipio de Los Cabos en 1981 (Cabos, 2023), la administración del territorio y la gestión del suelo llegarían a tener un control y orden sin embargo fue hasta la década de 1990 cuando el Gobierno Municipal de Los Cabos estableció la oficina de catastro y comenzó a implementar políticas de suelo y programas de planificación urbana en la zona, lo cual, nuevamente represento un desfase importante de 10 años entre la planificación y el mercado del suelo y vivienda, mismo que ha tenido un impacto importante en la definición de lineamientos y criterios vigentes para acotar los factores estructurantes del territorio que permitan diseñar un modelo de consumo de suelo y producción de vivienda adecuada para Los Cabos (López M. Á., 2011).

Es importante resaltar algunos efectos que genero tanto la ausencia en la institucionalización como el desfase de la planificación a nivel local en Cabo San Lucas y San José del Cabo para regular el desarrollo turístico e inmobiliario en Los Cabos fuera de los Centros Integralmente Planeados (CIP) de Los Cabos, esto asociado con el constante crecimiento poblacional y urbano que durante 50 años ha experimentado el

territorio Cabeño, mismo que ha sido superior a la media nacional y de acuerdo con los censos de población y vivienda de INEGI tan solo en 2015, Los Cabos reporto un crecimiento poblacional cuatro veces superior a la media nacional, es decir el País crecía a un ritmo de 1.8% mientras Los Cabos a 8.4% y localidades como Cabo San Lucas crecían 13.4% es decir 7.5 veces la media nacional.

Este crecimiento poblacional asociado a la escasa planificación ha ocasionado que ciudades como Cabo San Lucas (CSL) crezca 30 veces su superficie, pasando de 174 hectáreas urbanas en 1980 a 4,934 hectáreas urbanas en 2020. Si bien el crecimiento de San José del Cabo (SJC) ha sido ligeramente menor que el de CSL en términos absolutos, también ha experimentado una expansión urbana vertiginosa, multiplicándose por 20 veces en cuatro décadas. Derivado de este constante crecimiento urbano ha dado una pérdida de suelo forestal, de acuerdo con las cartas de usos de suelo y vegetación de INEGI (2000) (2016), Los Cabos ha perdido 29 mil hectáreas durante el periodo de 2000 a 2016, esto equivale a una pérdida de 5 hectáreas diarias, principalmente de vegetación de tipo matorral.

*Ilustración 5 Presión inmobiliaria sobre la franja costera (2003, 2009, 2015).*

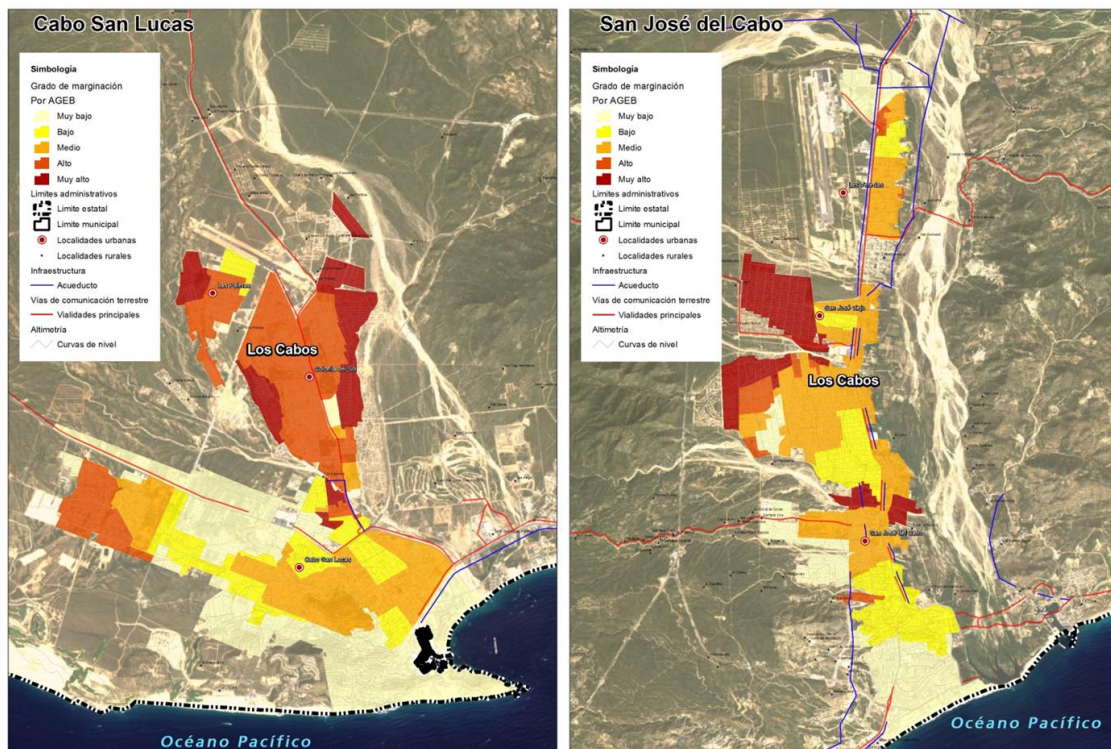


Fuente: Google Earth, 2003, 2008 y 2015.

Asociado a este patrón de crecimiento acelerado de la población y superficie urbana hay repercusiones sociales como que un 12.5% de las viviendas particulares habitadas no disponen de agua entubada. Así como una crisis hidráulica en la que la extracción del acuífero San José del Cabo es de un 7.3% más que su recarga, por lo que durante el año 2015 se dio una veda tipo III (que permite extracciones limitadas) por problemas de sobreexplotación y sobreconcesión. Así también el acuífero Santiago, se extrae 96% del volumen total de la recarga anual, es decir, se encuentra en el límite de su capacidad, en riesgo de déficit.

La ubicación de la población en el territorio ausente de una planificación adecuada ha dejado expuesta a una población de 2,381 habitantes en zonas de riesgo por inundación (Atlas de Riesgos del Municipio de Los Cabos, 2022), además el 36.7% de la población urbana de acuerdo con la CONAPO (2010) se ubicaba en zonas con muy alta y alta marginación, es decir 31% de la población que habita en estas zonas tiene secundaria incompleta, 30% de las viviendas no cuentan con servicios de agua potable y 36% de esta población vive en condiciones de hacinamiento.

*Ilustración 6 Grado de Marginación por Área Geoestadística Básica (AGEB).*



Fuente: Elaboración propia con información del Marco Geoestadístico Nacional, INEGI (2015) y el Índice de Marginación por AGEB de CONAPO (2010).

Asociado estos niveles de marginación se vincula una falta de distribución de los beneficios del desarrollo inmobiliario hacia las zonas de pobreza, dándose efectos negativos en el mantenimiento y dotación de infraestructura vial, de acuerdo con lo reportado por el IMPLAN (2013) el 47% de las vialidades que forman parte del transporte público carece de pavimentación y en San José del Cabo 12%. Este patrón de crecimiento acelerado en ambas ciudades refleja la fuerte presión urbana y turística que ha transformado drásticamente el territorio de Los Cabos en un corto periodo de tiempo, con potenciales impactos ambientales y sociales que deben ser analizados a profundidad



### **Pregunta de investigación**

**¿Cómo evoluciono el modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo, Los Cabos entre 1970 a 2020?**

### **Objetivos:**

#### **Objetivo general**

Describir la evolución del modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo en México entre 1970 – 2020.

#### **Objetivo específico**

1. Comparar la planificación urbana existente en Cabo San Lucas y San José del Cabo en 1970, identificando los planes y zonificaciones que definían el consumo del suelo para uso turístico y residencial con la actual.
2. Examinar los cambios en el consumo del suelo desde 1970 hasta la actualidad, enfocándose en el impacto del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos.
3. Analizar los cambios en la regulación del consumo del suelo y su impacto en el desarrollo urbano de Cabo San Lucas y San José del Cabo, con énfasis en el POEL y el PDU2040.

## Marco teórico

Considerando a la ciudad como un ente dinámico impactado por múltiples factores es necesario comprender el proceso evolutivo que tienen en el consumo de suelo. Según Bojórquez (2014), en el caso de las ciudades turísticas, la evolución de este tipo de localidades, su modelo de desarrollo se relaciona con procesos que tienen como objetivo esencial generar, comercializar, vender, adquirir bienes y servicios que causan placer, goce y disfrute a quienes de manera temporal visitan el destino turístico.

Ahora bien, el modelo de estas ciudades tiene aspectos y elementos que las distingue de otras con orientaciones industriales, comerciales o financieras, las ciudades turísticas son impulsadas por el desarrollo de infraestructuras y servicios orientados al ocio y el entretenimiento (Bojórquez Luque J. , 2014). Este modelo ha influido significativamente en las políticas públicas posicionando al sector y la industria asociada al turismo para fomentar el crecimiento económico regional.

Desde la década de 1970, México ha atravesado un proceso de reformas económicas y políticas impulsadas por el centralismo que característico del orden político de aquella época y que poco a poco perfilaban un modelo de desarrollo con algunos tintes hacia una ideología neoliberal (Azuela, 2010). Este periodo de reformas a la normativa urbanística comenzó con la administración de Luis Echeverría Álvarez y continuo con José Guillermo Abel López Portillo y Pacheco, estas dos figuras presidenciales sentaron las bases con dos eventos fundamentales que establecieron el marco para el desarrollo de las regulaciones urbanísticas en las siguientes décadas, en primer lugar las enmiendas y reformas a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución y la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH), que entró en vigor en 1976. Estas medidas legales proporcionaron la base jurídica necesaria para estructurar y guiar el crecimiento urbano y la planificación territorial en México (Azuela, 2010).

Posterior a ello durante la década de 1980 llega la consolidación de la política del neoliberalismo, inicia formalmente con el presidente Miguel de la Madrid y se consolida con los presidentes Carlos Salinas de Gortari y Ernesto Zedillo. Las políticas neoliberales, que, por un lado, limitaron el rol del Estado y por el otro permitieron que las capacidades empresariales de un sector privado se desarrollaran plenamente. Sin embargo, durante

esta década el centralismo del Estado promovió la privatización de empresas públicas, la reducción de subsidios y el recorte del gasto gubernamental en sectores clave como la educación y la salud, dejando una huella profunda en el desarrollo urbano del país.

Este mismo modelo apoyado de la liberación económica con la entrada de México al Acuerdo General sobre Comercio y Aranceles (GATT) a mediados de los ochenta en Baja California Sur, incentivo el crecimiento del comercio y el turismo, especialmente en La Paz y Los Cabos. La intervención del Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR) fue por mucho uno de los eventos más relevantes para la región, estableciendo un modelo de desarrollo denominado Centros Integralmente Planeados (CIP) que transformaron significativamente el consumo de suelo, planificación y desarrollo urbano para las ciudades de Cabo San Lucas (CSL) y San Jose del Cabo (SJC).

En CSL, la superficie urbana creció de 174 hectáreas en 1980 a 860 hectáreas para 1990 y 4,934 hectáreas en 2020, para el caso de SJC, la superficie urbana aumentó de 204 hectáreas en 1980 a 1,008 hectáreas en 1990 y crecer exponencialmente hasta 4,122 hectáreas en 2020. Asociado a este fenómeno espacial se vincula el crecimiento poblacional, la población de CSL creció de 1,534 en 1970 a 16,059 habitantes en 1990 y pasar hasta 202,694 en 2020. Por otro lado, la población de SJC aumentó de 2,571 en 1970 a 14,892 habitantes en 1990 y crecer hasta 136,285 en 2020. Estos cambios han resultado en una marcada desigualdad socioeconómica y con ello un notable contraste espacial entre las áreas turísticas de lujo y las zonas de alta marginación este fenómeno encuentra cierta resonancia con la teoría de producción del espacio de Lefebvre.

Por otro lado, según la narrativa expresada por Bojórquez y Villa (2014) tanto las políticas de ajuste estructural a nivel nacional como el modelo económico basado en el turismo de alto impacto en Baja California Sur son manifestaciones de la acumulación por desposesión descrita por David Harvey. Ahora bien, profundizando en la comprensión del concepto modelo de consumo de suelo, y explorando las diversas interpretaciones y aplicaciones que estos modelos pueden tener en el estudio y en la planificación del desarrollo urbano. Partimos por comprender, que existen diversas interpretaciones asociadas al concepto de modelo, de acuerdo con autores como Eric Koomen (2014) o Karen Seto (2019), desde una perspectiva técnica asociada a la geografía, los modelos en

general se vinculan con enfoques técnicos de análisis espacial y el uso de los sistemas de información geográfica (SIG), análisis econométricos y algoritmos de aprendizaje automático.

Estos enfoques y herramientas tienen como objeto central la identificación de patrones, tendencias y factores que influyen en la definición del modelo, para el caso particular del consumo de suelo se integra al análisis la dimensión espacial, a manera de comprender cómo se distribuyen los asentamientos humanos y como se utiliza el suelo en una región para evaluar los posibles escenarios futuros de desarrollo, a estos se le suman múltiples factores, tanto sociales, como económicos, políticos, ambientales, comerciales, entre otros, todos ellos tendentes a incidir dentro de políticas públicas que general de manera directa e indirecta fenómenos tales como la especulación de suelo, la oferta de tierra atendida y el crecimiento urbano en las ciudades (Anjali Mahendra y Karen C. Seto, 2019).

Derivado de lo anterior, en el caso de las ciudades turísticas como CSL y SJC, los cambios y la evolución en el consumo del suelo desde 1970 hasta el 2020, demandan la comprensión de los procesos de planificación, las zonificaciones y los diferentes cambios suscitados en la regulación de Cabo San Lucas y San José del Cabo, además es esencial articular teorías relevantes como la producción del espacio de Henri Lefebvre, la acumulación por desposesión de David Harvey y la teoría del ciclo de la vida de Richard Butler. Este análisis resaltará cómo los procesos de planificación, las políticas de desarrollo urbano y turismo, la utilización del suelo y las entidades han impactado en el consumo de suelo del territorio. Este marco teórico-empírico se estructurará en tres componentes principales:

- Teorías relevantes
- Antecedentes de la planificación y su contexto
- Crecimiento urbano y turismo

Este enfoque permitirá una comparación estructurada de la planificación urbana en CSL y SJC durante los periodos establecidos, proporcionando una comprensión integral del modelo de consumo de suelo y su evolución en el contexto de la dinámica turística y económica de la región.

## **Teorías relevantes al modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo (Los Cabos)**

### **Teoría de la Producción del Espacio (Henri Lefebvre)**

La teoría de la producción del espacio de Henri Lefebvre (1992) proporciona un marco para entender cómo las interacciones entre fuerzas económicas, políticas y sociales en Cabo San Lucas y San José del Cabo se relacionan entre sí e impactan en la definición del modelo de consumo de suelo. Lefebvre se basa en la idea de que el espacio no es simplemente un contenedor vacío en el que ocurren las actividades humanas, sino que es un producto social, creado y moldeado por las relaciones sociales y económicas. El argumento principal de Lefebvre relaciona el espacio como un medio a dos vías, es tanto un resultado como un medio de producción, el cual se ve influenciado por las relaciones de poder y las dinámicas económicas.

Según Lefebvre (1992), el espacio se produce a través de tres dimensiones interrelacionadas, la primera dimensión, es el espacio físico y material que habitamos y experimentamos diariamente, en el incluimos las calles, edificios, parques y toda la infraestructura urbana visible y tangible. La segunda dimensión de Lefebvre es el espacio concebido, en el confluyen los planificadores, urbanistas, arquitectos, economistas, políticos y demás actores que lo habitan. Es el espacio que se representa en los planes de desarrollo urbano, mapas y proyectos arquitectónicos. La tercera dimensión se relaciona con el espacio de la vida cotidiana, donde las prácticas sociales, culturales y personales se desarrollan. Es un espacio subjetivo, lleno de significados y simbolismos que varían según las experiencias individuales y colectivas.

Lefebvre sostiene que la ciudad es un espacio de lucha, donde diferentes grupos sociales compiten por el control y su definición. Las políticas de planificación y las inversiones inmobiliarias no son neutrales; están impregnadas de relaciones de poder y criterios asociados a múltiples actores que favorecen ciertos intereses sobre otros. Asociado a las dimensiones de Lefebvre, un modelo de consumo de suelo se vincula con dinámica de mercado, marcando no solo por la definición de usos dictados por los instrumentos de planificación, así como por la intervención de procesos sociales que han configurado la morfología espacial de las ciudades, generando transformaciones espaciales significativas tales como la gentrificación, este fenómeno se observa en áreas donde la inversión

inmobiliaria ha incrementado el valor del suelo, obligando a los residentes de bajos ingresos a desplazarse a zonas periféricas.

La privatización del espacio público es una manifestación clara de cómo el capital inmobiliario transforma el espacio para maximizar su valor de uso exclusivo, restringiendo el acceso y creando un entorno segregado. Áreas que anteriormente eran accesibles al público, como playas y espacios recreativos en donde la intervención del poder económico ha transformado el espacio para uso exclusivo de un sector con determinado nivel socioeconómico. O transformaciones como la segmentación espacial, la creación de zonas exclusivas y cerradas ha fragmentado el espacio urbano, estableciendo barreras físicas y simbólicas entre diferentes grupos sociales.

### **Teoría de la Acumulación por Desposesión (David Harvey)**

David Harvey, en su obra "El nuevo imperialismo" (2003), argumenta que el capitalismo contemporáneo avanza a través de un proceso que denomina "acumulación por desposesión". Este concepto aborda una narrativa en la cual los recursos que históricamente pertenecían a comunidades locales son apropiados y transformados en bienes y servicios que pueden ser explotados comercialmente. La acumulación por desposesión implica el desplazamiento de las comunidades locales y la reconfiguración del uso del suelo para servir a los intereses del capital.

En este escenario podemos relacionar que el concepto de acumulación por desposesión tiene su origen en El Capital, de Marx (1867), desarrollando el concepto de acumulación primitiva vinculado con el proceso de cercamientos (enclosures), durante los siglos XV al XVIII, las tierras comunales en Inglaterra, que habían sido utilizadas colectivamente por las comunidades rurales para pastoreo y agricultura, comenzaron a ser expropiadas y cercadas por terratenientes privados. Este proceso de cercamientos transformó la estructura agraria y social de Inglaterra y fue uno de los principales mecanismos de acumulación primitiva descritos por Marx.

David Harvey amplía el concepto de Marx, con la acumulación por desposesión; señalando que no es un fenómeno único de los inicios del capitalismo, sino una característica constante del capitalismo neoliberal. Este proceso se manifiesta en la

privatización de bienes comunes, la mercantilización de la naturaleza, la expansión de la deuda, y la especulación financiera. En este contexto, la tierra y el espacio urbano se convierten en terrenos fértiles para la inversión y el lucro, a menudo a expensas de las comunidades locales (Harvey, 2006).

El fenómeno de acumulación por desposesión también se ha presentado en otras regiones, Vandana Shiva, en su libro "The Violence of the Green Revolution" (1991), describe como la introducción de tecnologías agrícolas modernas y el uso intensivo de pesticidas y fertilizantes químicos favorecieron a los grandes terratenientes, mientras que los pequeños agricultores se endeudaron y fueron desplazados, generando la transformación de la agricultura tradicional en una agricultura orientada al mercado, implicando procesos de expropiación de tierras y recursos de los agricultores pequeños.

Quizá uno de los casos más recientes, vinculados a la teoría de Harvey es la crisis de vivienda en los Estados Unidos de Norteamérica, analizado por diversos autores y desde distintos frentes, uno de ellos Manuel Aalbers (2008) sostiene que la transformación de la vivienda en un activo financiero permitió la extracción de valor a través de prácticas hipotecarias depredadoras, durante la década de 2000, los bancos y las instituciones financieras estadounidenses expandieron significativamente los préstamos hipotecarios subprime, dirigidos a prestatarios con perfiles crediticios deficientes. La desregulación del mercado financiero permitió que estas instituciones otorgaran préstamos con términos desfavorables y tasas de interés ajustables que aumentaban con el tiempo.

La disponibilidad masiva de crédito llevó a un aumento en la demanda de viviendas, inflando los precios de los bienes raíces. Los prestamistas y los inversionistas aprovecharon el boom inmobiliario para especular y generar una burbuja en el mercado de la vivienda, resultando con el tiempo en la desposesión masiva de propietarios y la concentración de la propiedad en manos de entidades financieras (Aalbers, 2008). Fenómenos como el descrito por Aalbers tienen resonancia con la teoría de acumulación por desposesión, no solo como una reseña de un proceso histórico relegado a los orígenes del capitalismo, sino una característica continua y fundamental del capitalismo neoliberal contemporáneo que sigue de cierta manera incidiendo en la economía global e impactando en las comunidades locales.

La teoría de acumulación por desposesión de David Harvey identifica cuatro mecanismos principales a través de los cuales ocurre este proceso: la privatización, que implica la transferencia de bienes y servicios públicos al sector privado, como tierras, recursos naturales, infraestructura y servicios básicos; la financiarización, que se refiere a la expansión del sector financiero y su creciente influencia en la economía global, manifestada en el endeudamiento de los hogares, la especulación inmobiliaria y la creación de mercados financieros para bienes antes no comercializables; el manejo y manipulación de crisis, donde se crean y explotan crisis económicas, sociales y ambientales para justificar políticas que benefician al capital, como medidas de austeridad y reestructuraciones económicas que favorecen la inversión privada; y la redistribución estatal, donde el Estado interviene para facilitar la acumulación de capital mediante políticas que redistribuyen recursos de las comunidades locales al sector privado.

### **Teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos (Richard Butler)**

El análisis de la evolución de los destinos turísticos ha tomado poco a poco importancia en las últimas décadas del siglo XX. Entre las contribuciones más influyentes en este campo se encuentra la Teoría del Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos (TALC, por sus siglas en inglés), propuesta por Richard Butler en 1980. La importancia de las ciudades turísticas dentro de la economía global se refleja también en el crecimiento de nuevos polos turísticos y el incremento en la afluencia de turistas. La Organización Mundial del Turismo (OMT, 1971 – 2011) informó que entre 1960 y 2000, las llegadas de turistas internacionales crecieron de 70 millones a 698.8 millones, lo que representa un crecimiento anual promedio del 5.9% (Nicolae NEACȘU, 2012).

En el contexto global, las ciudades turísticas han ido incrementando su importancia económica, la conectividad aérea y la expansión de la oferta hotelera han impulsado al turismo, los ingresos por servicios turísticos crecieron de 7 mil millones de dólares en 1960 a 475.8 mil millones de dólares en 2000, reflejando la creciente demanda y la expansión de la infraestructura turística global (UNWTO, 2019). El crecimiento de nuevos destinos turísticos es un fenómeno notable. Países en desarrollo han emergido como nuevos polos de atracción, con inversiones significativas en infraestructura turística.



La evolución de los destinos turísticos y su impacto económico subraya la necesidad de comprender el fenómeno turístico; Butler, en su teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos, describe que los destinos turísticos atraviesan una serie de etapas predecibles: exploración, implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento, y finalmente, rejuvenecimiento o declive.

Cada una de estas etapas tiene características distintivas en términos de número de visitantes, infraestructura, y percepción del destino tanto por los turistas como por la comunidad local. En la etapa de exploración, los destinos son descubiertos por un pequeño número de turistas aventureros. A medida que se pasa a la etapa de implicación, la infraestructura comienza a desarrollarse y la comunidad local empieza a involucrarse en la industria turística. Durante el desarrollo, el destino experimenta un crecimiento significativo en la llegada de turistas y la infraestructura turística se expande rápidamente. En la consolidación, el crecimiento se estabiliza, mientras que, en el estancamiento, el destino puede volverse menos atractivo debido a la sobreexplotación. Finalmente, el destino puede experimentar un rejuvenecimiento a través de inversiones y nuevas estrategias de marketing, o entrar en un declive si no se toman acciones correctivas.

### **Antecedentes de la planificación y su contexto**

Las ciudades turísticas no son ajenas al acontecer de la política nacional, durante el periodo conocido como el "milagro económico" (1940-1980), México experimentó un crecimiento económico acelerado que transformó profundamente su estructura social y urbana (Garza, 2010). Este periodo se caracterizó por la implementación de políticas de industrialización por sustitución de importaciones (ISI), que buscaban reducir la dependencia de bienes extranjeros mediante la promoción de la industria nacional, durante este periodo los procesos de urbanización se aceleraron, mostrando tasas de crecimiento poblacional urbano superior al 4% anual en algunas zonas del país.

El gobierno invirtió fuertemente en infraestructura urbana, construyendo carreteras, puentes, sistemas de transporte público, hospitales y escuelas para acomodar el rápido crecimiento de la población urbana. Sin embargo, prevalecían características de una expansión desordenada y sin una planificación adecuada, lo que resultó en problemas

como la falta de servicios básicos en muchas áreas nuevas. Asociado a este fenómeno de expansión urbana se vinculaban los procesos de migración del campo a la ciudad, con habitantes que requerían de una vivienda y encontraban su respuesta en las zonas periféricas de las ciudades, en sinergia con esta situación de acuerdo con Azuela (2010), durante este mismo periodo se suscitaban las reformas y adiciones jurídicas más relevantes para el desarrollo urbano, la primera de ellas es la adición de un párrafo al artículo 27 constitucional que destaca las facultades de "la Nación" para imponer restricciones a la propiedad.

En segunda instancia la modificación en el artículo 115, añadiendo dos nuevas disposiciones sobre el régimen interno de los estados. Primero, se estableció la base para que las leyes estatales regulen la urbanización dentro de su competencia, lo que incluye la distribución de atribuciones entre estados y municipios. Segundo, se introdujo el fundamento del régimen metropolitano, obligando a municipios, estados y la Federación a planificar y ordenar conjuntamente el desarrollo de centros de población que forman una unidad más allá de las fronteras estatales (Azuela, 2016).

La tercera y quizá la de mayor relevancia es la reforma constitucional con la adición de la fracción XXIX-C al artículo 73, que aborda las atribuciones del Congreso de la Unión. Esta reforma introdujo un sistema basado en el concepto de "conurrencia" abriendo el camino al federalismo cooperativo, esto es que tanto el gobierno federal como los gobiernos estatales tienen competencias compartidas en ciertas áreas, permitiendo una mayor coordinación y colaboración en la implementación de políticas públicas (Azuela, 2016).

Posterior a este periodo Garza (2010) describe el periodo de 1980 a 1990 como una época de derrumbe económico y desaceleración, donde México enfrentó una grave crisis de deuda en 1982, que llevó al país a la bancarrota virtual y obligó al gobierno a adoptar políticas de austeridad. La reducción en el gasto público afectó negativamente la inversión en infraestructura y servicios urbanos, lo que exacerbó los problemas existentes en las ciudades. Además, la crisis económica desaceleró el ritmo de urbanización. El crecimiento de la población urbana y la expansión física de las ciudades disminuyeron significativamente. Según Garza (2010), esta desaceleración evidenció las limitaciones

de la infraestructura urbana, que no había sido capaz de mantener el ritmo del crecimiento acelerado de décadas anteriores, resultando en un aumento del desempleo y la pobreza urbana. Muchas personas que habían migrado a las ciudades en busca de mejores oportunidades encontraron pocas opciones laborales y condiciones de vida precarias, exacerbando los problemas sociales en las áreas urbanas.

Con una situación que claramente no era favorable para el desarrollo comienza en 1990 el modelo neoliberal y la concentración metropolitana policéntrica, el cual tuvo un impacto profundo en la configuración de sus ciudades y en el patrón de urbanización. La liberalización económica promovida por estas políticas implicó la desregulación y la privatización de servicios públicos, lo que atrajo inversiones extranjeras y fomentó el crecimiento de sectores clave como el financiero y el de servicios (Garza, 2010). A este modelo se le identifican reformas jurídicas constitucionales como la de 1992 al artículo 27, que son importantes para entender cómo se atrajo inversiones extranjeras y se fomentó el crecimiento de sectores clave como el financiero y el de servicios.

La reforma de 1992 al artículo 27 constitucional introdujo un cambio radical al permitir la venta del suelo ejidal y comunal, que anteriormente estaba prohibida. Esta modificación buscaba otorgar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra y promover la inversión privada, facilitando la incorporación de las tierras ejidales al mercado inmobiliario urbano legal. Sin embargo, estos nuevos procedimientos no han sido completamente exitosos en disminuir la ocupación irregular del suelo debido a la sobrerregulación estatal sobre los propietarios de las tierras ejidales y la limitada capacidad de los gobiernos municipales para ordenar y planificar el desarrollo urbano (Olivera, 2005).

Aunque el modelo neoliberal impulsó el crecimiento económico, también exacerbó las desigualdades urbanas y regionales. Las metrópolis experimentaron un auge en el desarrollo de infraestructuras modernas y servicios de alta calidad, mientras que las regiones periféricas y rurales quedaron rezagadas. El periodo también vio un auge en el desarrollo inmobiliario y la gentrificación, donde áreas urbanas centrales fueron renovadas y transformadas para atraer a la clase media y alta, desplazando a las

comunidades de bajos ingresos. Esto creó un paisaje urbano cada vez más segregado y excluyente (Garza, 2010).

A partir del año 2000, la planificación urbana en México ha enfrentado el desafío de crear un paradigma que contemple la sostenibilidad y la equidad. En las últimas dos décadas, ha habido esfuerzos por implementar políticas urbanas inclusivas y sostenibles. Las políticas Iniciativas como la Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) buscan orientar el desarrollo urbano hacia la sostenibilidad y la equidad, aunque su implementación aún enfrenta numerosos desafíos para encontrar y desarrollar el modelo de crecimiento urbano ideal al contexto mexicano.

### **Crecimiento urbano y turismo**

La ciudad es un entorno socioespacial donde las actividades que se desarrollan y la forma en que se agrupan los elementos que la componen reproducen la vida material de las personas y las relaciones sociales del modo de producción predominante (Schteingart, 1983:449). Por lo tanto, la configuración del espacio es crucial en la dinámica económica, social y cultural de las áreas urbanas. En consecuencia, a lo expresado por Schteingart, Bojórquez menciona que a medida que una ciudad crece, también adquiere características específicas que la definen, lo que ha llevado a diversos teóricos a proponer diferentes modelos de expansión urbana (Bojórquez Luque J. , 2014).

Ahora bien, para comprender el modelo de crecimiento en ciudades turísticas hay que reconocer las peculiaridades de cada sitio turístico y analizar desde la perspectiva de la geografía regional el espacio y su organización territorial. Estas ciudades funcionan como polos de desarrollo que atraen inversiones y población debido a su potencial turístico. El desarrollo turístico de litoral, en particular, juega un papel primordial en la transformación de estas áreas costeras.

Las ciudades turísticas de litoral se refieren al desarrollo de áreas costeras como destinos turísticos, lo que a menudo resulta en una rápida urbanización y transformación del uso del suelo. Este tipo de desarrollo no solo cambia el paisaje físico, sino también la estructura socioeconómica de la región, creando empleos y atrayendo inversiones, pero también generando presiones ambientales y sociales significativas (López L. A., 2001).

Kostrowicky (1986) y Kuklinski (1990) aportan conceptos sobre estructuras territoriales que son relevantes para entender el crecimiento urbano en estos contextos. Kostrowicky destaca la importancia de los lugares centrales como focos de desarrollo económico y social, mientras que Kuklinski se enfoca en los polos de desarrollo, que son áreas estratégicamente seleccionadas para recibir inversiones y promover el crecimiento regional. Estos conceptos ayudan a explicar cómo las ciudades turísticas pueden crecer de manera desigual, con áreas específicas que se desarrollan rápidamente mientras otras quedan rezagadas.

Ciudades turísticas costera como Miami, han experimentado un crecimiento significativo debido al turismo. Desde principios del siglo XX, Miami ha atraído a turistas debido a su clima cálido, playas y vibrante vida nocturna. La ciudad ha desarrollado una infraestructura turística robusta, con una gran cantidad de hoteles, restaurantes y centros de entretenimiento. El modelo de crecimiento urbano de Miami se asemeja al modelo polinuclear descrito por Harris y Ullman. Este modelo sugiere que la ciudad no tiene un único centro, sino múltiples núcleos de actividad que se desarrollan en diferentes partes de la ciudad (Harris & Ullman, 1945). Estos núcleos, o subcentros, permiten una distribución más equilibrada de las actividades económicas y sociales, aunque también presentan retos como la gentrificación de barrios históricos y la vulnerabilidad a los huracanes y al aumento del nivel del mar (Rojas, 2009).

Barcelona, quizá es uno de los ejemplos más comentados dentro del análisis asociado al conocimiento de la planificación de una ciudad costera equilibrando el desarrollo turístico con la sostenibilidad urbana. Desde la celebración de los Juegos Olímpicos de 1992, Barcelona ha experimentado un renacimiento urbano, con una revitalización de su frente marítimo y la promoción de la ciudad como un destino turístico cultural y de playa.

El crecimiento urbano de Barcelona sigue un modelo concéntrico, donde la expansión se produce de manera gradual desde el núcleo histórico y cultural hacia las áreas periféricas. Este modelo, inicialmente descrito por Burgess, permite una integración más armoniosa de las diferentes funciones urbanas, como la residencial, comercial y recreativa (Burgess, 1925). Barcelona ha logrado integrar el turismo dentro de su planificación urbana más amplia, incluyendo mejoras en la infraestructura pública, la promoción de espacios verdes

y la protección de patrimonios culturales. Este enfoque ha permitido a la ciudad atraer a millones de turistas anualmente, mientras mantiene una alta calidad de vida para sus residentes. Sin embargo, el éxito turístico de Barcelona también ha traído desafíos, como el aumento del costo de la vivienda y la saturación de ciertas áreas turísticas (Degen & García, 2012).

El crecimiento urbano en ciudades turísticas costeras sigue diversos modelos que reflejan tanto la planificación estratégica como las dinámicas espontáneas del mercado y la sociedad. El análisis de estos modelos de crecimiento urbano en contextos turísticos revela la complejidad y diversidad de factores que deben considerarse para gestionar de manera eficaz el desarrollo de estas ciudades. Estos conceptos ayudan a explicar cómo las ciudades turísticas pueden crecer de manera desigual, con áreas específicas que se desarrollan rápidamente mientras otras quedan rezagadas.

## Metodología

En esta tesis se adopta un enfoque metodológico cualitativo, elegido específicamente por su capacidad para profundizar la evolución del modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo en México entre 1970 – 2020. Al emplear un enfoque cualitativo, este estudio está diseñado para abordar directamente el objetivo general de describir la evolución del modelo de consumo de suelo y cumplir con los objetivos específicos, que incluyen comparar la planificación urbana a lo largo del tiempo, examinar los cambios en el consumo de suelo influenciados por el desarrollo inmobiliario turístico, y analizar las transformaciones en la regulación y su impacto en el desarrollo urbano. Este enfoque metodológico permite una exploración detallada y contextualizada que es esencial para captar la complejidad y las múltiples dimensiones implicadas en la evolución del uso del suelo en estas ciudades turísticas.

Este enfoque es apropiado para explorar y describir fenómenos en su contexto natural, capturando la riqueza y complejidad de las dinámicas humanas y territoriales que no podrían ser cuantificadas fácilmente pero que son cruciales para responder a nuestra pregunta de investigación. Siguiendo la perspectiva de Denzin (1989), el investigador cualitativo actúa como un bricoleur, empleando una variedad de estrategias metodológicas y técnicas que son pertinentes para abordar la pregunta de investigación y alcanzar los objetivos propuestos. En consecuencia, esta investigación utiliza múltiples técnicas como análisis documental, entrevistas semiestructuradas y observación participante para obtener una comprensión holística de cómo se ha transformado el consumo de suelo en estas localidades (Denzin N. K., 1989).

Esta tesis se desarrollará según una estrategia metodológica de estudio de caso de tipo descriptivo, como propone Yin (2014), lo cual es ideal para describir, comprender y explicar el proceso evolutivo del modelo de consumo de suelo en el contexto específico de Cabo San Lucas y San José del Cabo. El estudio de caso descriptivo es particularmente útil para detallar las condiciones contextuales reales en las que se producen los fenómenos urbanos y para ilustrar las interacciones entre factores múltiples de manera integrada y temporal (Yin, (2014 -1994)).

## Fuentes de información

### Producción, procesamiento y fuentes de datos primarios

Siguiendo la línea de investigación de tipo descriptivo, en esta tesis, y en afán de complementar las fuentes de información secundaria, las cuales son creadas por terceros, tales como libros, legislación, artículos científicos y periodísticos, lo cual facilitará la comprensión del fenómeno de estudio; además de aportar el rigor y la riqueza. Hemos incorporado información primaria, que se origina directamente a través de la participación del investigador, principalmente mediante la realización de entrevistas a informantes clave utilizando la técnica de entrevistas semiestructuradas.

El bloque de entrevistas semiestructuradas, se plantea considerando el enfoque de Keith Punch (Punch, 2002), a manera de lograr plasmar los procesos de pensamiento de los sectores que están involucrados en la administración, definición y operación del modelo de consumo de suelo en San José del Cabo y Cabo San Lucas, por lo anterior en la selección de los perfiles de los informantes clave se consideraron autoridades municipales, representantes ejidatarios uno por cada ejido (Cabo San Lucas y San José del Cabo), desarrolladores turísticos e inmobiliarios, representantes de la sociedad civil organizada y representantes del sector académico (Denzin N. e., 2008).

Entre los perfiles de nuestros entrevistados se encuentran:

Categoría	Rol y Experiencia	Informantes
Autoridades Municipales	Una persona con experiencia en el área de desarrollo urbano, con conocimiento en la aplicación de la normativa del desarrollo y planificación urbana	Informante clave 01
	Una persona con experiencia en el área de catastro y asentamientos humanos, con conocimiento en políticas y regulaciones aplicadas a la gestión de suelo.	Informante clave 02
	Una persona que haya desarrollado experiencia o conocimientos en el área de sindicatura o regiduría, implementando acciones en la gestión urbana y tomando decisiones sobre el desarrollo de políticas.	Informante clave 03
Representantes Ejidatarios	Representante o miembro del ejido de Cabo San Lucas con participación y experiencia en participación comunitaria, administración y gestión de tierras.	Informante clave 04



	Representante o miembro del ejido de San José del Cabo con participación y experiencia en participación comunitaria, administración y gestión de tierras.	Informante clave 05
Desarrolladores Turísticos e Inmobiliarios	Representante del sector turístico inmobiliario con experiencia en desarrollo de proyectos turísticos y gestión de este tipo de proyectos ante autoridades municipales.	Informante clave 06
	Representante del sector inmobiliario de vivienda, con experiencia en inversión inmobiliaria, desarrollo de proyectos de vivienda de cualquier tipo (social, tipo medio o residencia)	Informante clave 07
Representantes de la Sociedad Civil	Una organización con enfoque en la defensa del entorno, principalmente relacionadas con la protección al medio ambiente.	Informante clave 08
	Una organización que represente la postura de los sectores profesionales involucrados con el diseño, la construcción y desarrollo urbano.	Informante clave 09
Representantes del Sector Académico	Profesionales de la academia, ya sea que su posición sea como profesor, investigador, experto en un campo específico o líder en una institución educativa.	Informante clave 10
Población Residente Nacional	Individuo o ciudadano que nació y creció dentro del municipio. Dado que son testigos directos de los cambios y desarrollos que ocurren en su entorno y pueden proporcionar perspectivas a largo plazo sobre la evolución de la sociedad y las tendencias locales.	Informante clave 11

En la etapa final de nuestro estudio, llevamos a cabo entrevistas con un grupo de 11 informantes clave que representan diversas perspectivas relacionadas con el objeto de nuestra investigación. Por razones éticas en la investigación, les proporcionamos la garantía de mantener en secreto su identidad por lo cual dentro de la investigación asociaremos sus aportaciones con la referencia de “Informante clave”. Esta decisión nos permitió obtener conocimientos y testimonios más profundos y enriquecedores en términos de datos, análisis y percepciones que contribuyeron significativamente a nuestro estudio.

La gestión de los datos recopilados en el campo se aborda empleando técnicas hermenéuticas de interpretación de textos con el objetivo de desentrañar los significados obtenidos de cada uno de los informantes clave. La elección de la técnica de la hermenéutica ofrece la capacidad para proporcionar una visión profunda y perspicaz del

proceso mediante el cual los individuos crean "sentidos" a partir de sus propias realidades. Cuanto más cerca nos encontramos del fenómeno que estudiamos, mayor es el valor intrínseco de las percepciones y testimonios de los participantes. Por lo tanto, a través de la interpretación, generamos conocimiento que refleja con precisión el fenómeno estudiado.

La aplicación metodológica de la hermenéutica nos ofrece la articulación de información clave identificada en la interpretación de textos con las diferentes conversaciones e interacciones con los individuos entrevistados, la duración de cada entrevista se planifica en un periodo de 60 a 90 minutos, a continuación, detallamos la estructura y cuestionario semiestructurado que hemos aplicado:

- Introducción y presentación del caso de estudio abordando el propósito de la entrevista y la importancia de la participación del entrevistado.
- Nos aseguramos de que el entrevistado comprenda la pregunta de investigación, el objetivo general y los objetivos específicos.
- Iniciamos con preguntas relacionadas con el rol y experiencia del entrevistado en relación con el centro de población de Cabo San Lucas y San José del Cabo.
- Acto seguido una introducción sobre el conocimiento del entrevistado respecto los cambios ocurridos en la región desde 1970 hasta 2020.

A continuación, presentamos las preguntas por categoría desarrolladas en las entrevistas:

1. ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos?
2. ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos?
3. ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes?
4. ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad?

5. ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos?
6. ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos?
7. ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano?
8. ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente?
9. ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos?
10. ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado?

El objetivo de estas entrevistas fue obtener información cualitativa profunda sobre la percepción y perspectiva del modelo de ocupación del suelo y el impacto del desarrollo turístico e inmobiliario en los ejidos de Cabo San Lucas y San José del Cabo.

### **Técnica de recopilación de datos y procesamiento de fuentes secundarias**

Para investigar los factores que han modelado el consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo, Los Cabos, entre 1970 y 2020, se adoptaron diversas técnicas de recopilación de datos enfocadas en capturar la complejidad y multidimensionalidad del tema. Este enfoque multidimensional se diseñó para abordar los objetivos de comprender la influencia de la evolución del modelo de consumo de suelo en el desfase entre la planificación y producción del desarrollo turístico e inmobiliario y describir los cambios administrativos y operativos en los ejidos debido al desarrollo turístico e inmobiliario.

Por lo anterior se realizó una exhaustiva revisión de documentos, incluyendo legislación local de Los Cabos, Baja California Sur, información de instituciones locales, trabajos académicos, y boletines de acuerdos gubernamentales y municipales desde 1970. Esta revisión permitió comprender el marco jurídico y las políticas que han influido en el desarrollo urbano y turístico de la región.

Dentro de algunas de las fuentes secundarias asociadas se incluyen los Censos de Población y Vivienda del INEGI, Anuarios Estadísticos del INEGI, el Programa de

Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas y San José del Cabo (PDU2040), y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Los Cabos. Además, se utilizaron estudios académicos como los de Bojórquez Luque (2014) sobre la evolución y planeación urbana en Cabo San Lucas, y Bojórquez Luque y Villa (2019) sobre turismo y polarización social en Los Cabos. También se consideraron los trabajos de Dávila López (2015) sobre los Centros Integralmente Planeados (CIPS) en México.

De igual manera se analizaron datos demográficos y de vivienda para identificar tendencias de crecimiento poblacional y expansiones urbanas. Este análisis permitió correlacionar el desarrollo físico de los centros de población con el tiempo y con las políticas implementadas. Así también la investigación se apoyó de un análisis de imágenes de Google Maps y herramientas como ArcMap y Qgis para la elaboración de mapas detallados para visualizar el crecimiento urbano y las transformaciones en el uso del suelo. Cartografía como la que se presenta en esta investigación facilitó el análisis comparativo entre la distribución espacial del desarrollo a lo largo del tiempo y la relación con políticas y decisiones administrativas u operativas que influyeron en el modelo de ocupación del suelo de CSL y SJC.

Para establecer un vínculo homogéneo entre la actividad turística y los procesos de poblamiento en las cuatro épocas establecidas (1970-1990, 1990-2000, 2000-2010 y 2010-2020), se incluyeron indicadores clave como:

- Número de empleos generados por el turismo, analizando la relación entre el número de habitaciones de hotel y los empleos directos e indirectos que estos generan utilizando datos del IMCO (2013).
- Número de cuartos de hotel, como indicador del crecimiento de la infraestructura turística considerando datos del Observatorio Turístico de Los Cabos y la Secretaría de Turismo.
- Tasa de migración, considerando estadísticas asociadas con los migratorios hacia Los Cabos, reportadas en los Censos de población y vivienda de INEGI.
- Evolución de la población económicamente activa (PEA), en comparación con el promedio nacional, destacando la atracción de empleos mejor remunerados.

- Ingresos de la población, por quintiles, comparándolos con el promedio nacional para resaltar las oportunidades económicas en la región.
- Crecimiento poblacional y su distribución espacial.

Estas técnicas de recopilación de datos fueron fundamentales para abordar y comprender los factores que han configurado el modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo desde 1970 hasta 2020. Aunque los datos previos a 1980 son limitados, se utilizara la información disponible para sustentar la historia del patrón de poblamiento.

### **Selección del caso**

El análisis retomará como estudio de caso del Centro de Población de Cabo San Lucas y San José del Cabo en el municipio de Los Cabos, en el estado de Baja California Sur, México. Específicamente el análisis se desarrollará sobre el centro de población que se integra por las ciudades de San Jose del Cabo y Cabo San Lucas, considerando el análisis entre 1970 y 2020.

### **Delimitación del caso**

La demanda de suelo para el desarrollo turístico e inmobiliario ha llevado a un aumento significativo en los precios del suelo y producción de nuevo suelo urbano, lo que ha dificultado el llenado de vacíos y ha incentivado el acceso a suelo periurbano por parte de la población local además de provocar procesos de gentrificación en algunas áreas. El desfase administrativo y la falta de planificación urbana, ha llevado a un crecimiento desorganizado e insostenible del centro de población de Los Cabos, lo que ha contribuido a la pérdida de hábitats naturales y a problemas ambientales, pero sobre todo a la indefinición de un modelo de consumo de suelo y producción de vivienda adecuada para el centro de población de Cabo San Lucas y San José del Cabo, por lo que la identificación de los factores estructurales de este modelo podrían ser la hoja de ruta que oriente el desarrollo del centro de población a largo plazo.

### **Pertinencia de la investigación**

La experiencia de más de cuatro años en el territorio de Los Cabos ha condicionado mi interés por el comportamiento de las ciudades con litoral, principalmente por la correlación muy importante entre la inversión hotelera (cuartos nuevos y nuevos hoteles),

la cual ha derivado en incrementos de población y crecimiento de la huella urbana que demandan infraestructura habitacional, principalmente relacionada con vivienda de baja densidad, este tipo de vivienda refleja un consumo y producción excesiva de suelo urbano sin planeación, un incremento en los costos de suelo, vivienda, incremento de vivienda en zonas de riesgo, así como un incremento en los insumos asociados al sector de la construcción, estas características dificultan a la población acceder a una vivienda adecuada y ha exacerbado el incremento de asentamientos precarios y de población en situación de informalidad.

Los patrones del uso del suelo en Los Cabos establecidos en los programas de desarrollo urbano han incentivado por años el dominio del mercado turístico dejando de lado y con un rezago importante al mercado inmobiliario de vivienda social, el cual, es casi nulo. Existe una gran demanda para acceder a una vivienda adecuada, sin embargo, la oferta se reduce de gran manera por el excesivo costo del suelo, lo cual imposibilita el llenado de vacíos y termina por explorar siempre el suelo más lejano a los diferentes núcleos concentradores de empleo.

Por aspectos como los antes mencionados me atrae el analizar el territorio desde una perspectiva donde podamos identificar los factores estructurales para desarrollar un Modelo de consumo de suelo y producción de vivienda adecuada que pueda equilibrar en el territorio las situaciones de desigualdad a manera de proponer para ciudades como Los Cabos instrumentos o mecanismos que coadyuven a implementar las políticas urbanas.

### Caso de estudio (Cabo San Lucas y San José del Cabo)

Las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo localizadas en el municipio de Los Cabos perteneciente al Estado de Baja California Sur el cual se ubica al noroeste de la República Mexicana. Sus coordenadas geográficas son 22° 52' y 28° 00' de latitud norte, y 109° 25' y 115° 05' de longitud oeste. El estado cuenta con un litoral de 2,705.39 km y una superficie de 73,962 km<sup>2</sup> (INEGI, 2009). Limita al norte con el estado de Baja California, al sur y oeste con el Océano Pacífico, y al este con el Golfo de California, también conocido como Mar de Cortés, que lo separa del macizo continental. Baja California Sur está conformada por cinco municipios: Mulegé, Comondú, Loreto, La Paz y Los Cabos, siendo este último el de mayor auge turístico en el estado.

La trayectoria de crecimiento poblacional en Baja California Sur muestra un aumento considerable desde los años ochenta. En 1960, la población de la entidad era de 81,594 habitantes, en 1990 aumentó a 317,764, y en 2005 a 489,813 habitantes (INEGI I. N., 1990) (INEGI I. N., 2010). La tasa de crecimiento promedio anual en Baja California Sur entre 1960 y 2010 no ha superado el 6.0%; sin embargo, Los Cabos ha tenido tasas de crecimiento superiores al 8.0% después de los años ochenta. En 2005, el promedio estatal era del 3.85% anual, mientras que en Los Cabos era del 9.25%, siendo este último el más significativo. Para el año 2010, Los Cabos mostró una tasa de crecimiento del 7.76% del promedio anual, muy por encima de la media nacional (INEGI I. N., 2010).

*Ilustración 7. Tasa de crecimiento promedio anual por municipio en Baja California Sur (1960-2010).*

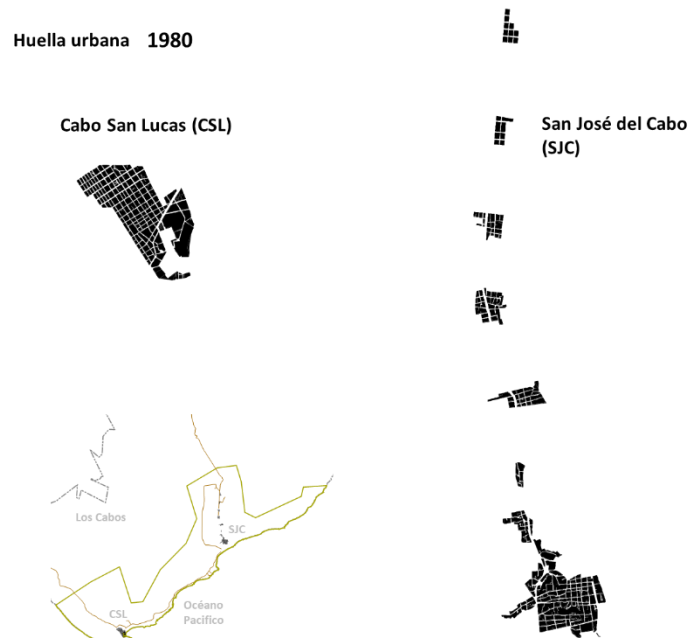
Tasa de crecimiento promedio anual por municipio en BCS, 1960-2010							
MUNICIPIO	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
BCS	4.61	5.33	3.98	3.4	2.46	3.85	4.46
COMONDÚ	7.7	5.91	2.42	-0.05	-0.68	-0.01	2.1
LA PAZ	4.65	6.18	3.76	2.53	1.54	2.21	2.78
LOS CABOS	1.26	1.26	2.3	10.09	8.23	9.25	7.76
LORETO	3.86	6.82	3.85	4.28	3.42	0.05	7.17
MULEGÉ	2.77	3.35	3.63	3.59	0.01	2.78	2.31

Fuente: Elaboración propia con información del VIII, IX, X y XI Censo de Población y Vivienda y Conteo 95 y 2005, INEGI.

En la región el mayor número de habitantes se concentra en Los Cabos, seguido de otras áreas en desarrollo como La Paz. La población no se distribuye de manera uniforme en el territorio, y se observa una considerable tendencia a concentrarse en los municipios donde se asientan las principales localidades urbanas (Héctor Martínez Ruíz, 2012). De acuerdo con los últimos censos de población y vivienda de INEGI (2010) (2020), Baja California

Sur continúa mostrando un perfil predominantemente urbano, con aproximadamente el 78% de su población viviendo en localidades urbanas y el 22% en rurales.

Ilustración 8 Huella Urbana de Cabo San Lucas y San Jose del Cabo de 1980.



Fuente: Elaboración propia con información del Marco Geoestadístico Básico del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 1990), Instituto municipal de planeación de Los Cabos (IMPLAN, 2014).

### Producción del espacio de Cabo San Lucas y San José del Cabo

Relacionando la teoría de producción del espacio de Lefebvre, en el modelo de consumo de suelo de CSL y SJC, ha estado sujeto a cambios significativos impulsados por el desarrollo turístico e inmobiliario, que han marcado, dictado o condicionado su evolución. Y han sido influenciados por actores que tienen acceso al suelo y han definido el cómo se utiliza, a menudo resultando en la proliferación de zonas de segregación asociadas a diferentes estratos socioeconómicos.

Así también en resonancia con la teoría de acumulación por desposesión de Harvey (2006), el modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo se ha configurado a partir de una serie de transformaciones reguladas e impulsadas principalmente por políticas de desarrollo turístico y urbanístico. En primera instancia, es importante comprender el impulso a la agenda turística a nivel nacional orientada principalmente hacia las zonas del litoral desarrollado a partir de 1970, donde la



Federación comenzó con una política turística que cambió la estructura espacial en México, para el caso de la región de Baja California Sur se impulsaron polos de desarrollo turístico denominados Centros Integralmente Planeados (CIP) basados en el enfoque de planeación indicativa caracterizada por el alto nivel de participación del Estado para desarrollar infraestructura así como por mecanismos económicos y fiscales para incentivar la inversión de corporaciones transnacionales.

La teoría de los polos de desarrollo, inicialmente concebida para los centros industriales, encuentra una aplicación pertinente en el contexto de los CIP en Baja California Sur. Según esta teoría, el desarrollo se impulsa a partir de una actividad económica central que genera fuerzas centrífugas (que dispersan el crecimiento hacia afuera) y centrípetas (que atraen recursos y población hacia el centro) (Peña Sánchez, 2006). En Los Cabos, el turismo actúa como esta actividad central, dinamizando la economía local y regional.

Perroux, el principal exponente de esta teoría describe el espacio económico como un campo de fuerzas compuesto por polos en continuo movimiento. Las empresas dominantes en estos polos, debido a su eficiencia, son capaces de utilizar las innovaciones de manera eficaz, lo que aumenta la producción y genera un efecto multiplicador en la economía (Perroux, 1955). Este dinamismo se observa claramente en Los Cabos, donde las inversiones en infraestructura turística han catalizado un crecimiento económico significativo, beneficiando a otras industrias y sectores.

Algunas de las principales acciones desarrolladas por el Estado en Los Cabos, se vinculan a programas de infraestructura de comunicación, como la construcción de la carretera federal No.1, conocida como la Carretera Transpeninsular, misma que años después se inauguró en un 01 de diciembre de 1973. Posterior a ello, el siguiente factor con mayor impacto significativo para la promoción del turismo se dio el 28 de enero de 1974 con la creación del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). Y a partir de 1975, el gobierno federal intensificó sus esfuerzos para desarrollar turísticamente el estado de Baja California Sur, particularmente Los Cabos y Loreto.

Este antecedente es esencial para entender el desarrollo urbano y el consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo, el impacto de la política de desarrollo turístico, con

énfasis en la diversificación de destinos y la inversión en infraestructura, no solo transformó la fisonomía de la región, sino que también estableció las bases para el crecimiento turístico e inmobiliario.

*Ilustración 9. Carretera Federal No.1 Transpeninsular (1970-1973).*

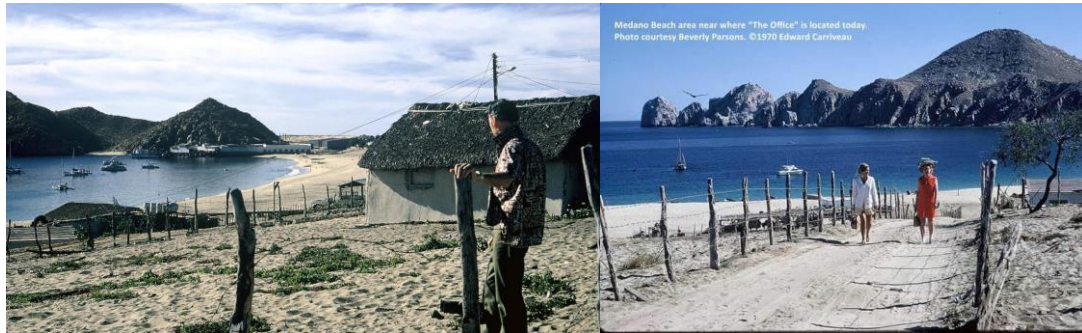


Fuente: Grupo Publico Cabo San Lucas 1972, Edward Carriveau, (Carriveau, 1970)

En este punto FONATUR desarrollo uno de sus primeros proyectos, los Centros Integralmente Planeados (CIP), este proyecto marca un antes y después en la evolución del modelo de consumo de suelo de Los Cabos, pretendía implementar un enfoque de desarrollo planificado y financiado a nivel federal, hasta convertirse en un destino turístico de primer nivel, los CIP ilustran la compleja interacción entre políticas públicas, inversión y desarrollo regional, elementos clave para comprender la dinámica del consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo.

Entonces, si consideramos los patrones, tendencias y factores que influyen en el consumo de suelo visto desde la dimensión espacial, en la búsqueda de la definición de un modelo para Los Cabos, es fundamental considerar cómo funcionan los Centros Integralmente Planeados (CIP) de FONATUR. Los CIP son ejemplos claros de la teoría de la planificación en acción, un concepto explorado en profundidad por Frechtling (1996). Según Frechtling, los modelos de planificación turística son esenciales para vincular la observación empírica con las teorías económicas y urbanísticas que apuntan a transformar un área, en un destino turístico destacado.

Ilustración 10. Bahía de Cabo San Lucas, Playa El Medano, 1970.



Fuente: Grupo Publico Cabo San Lucas 1970, Edward Carriveau, (Carriveau, 1970)

Entendamos que el modelo de planificación de los CIP, se dio como un proceso dinámico y multifacético con dependencia a diversos factores, en los que se incluyen las políticas de planificación y gestión del suelo, las tendencias impuestas por el mercado inmobiliario, así como fenómenos demográficos y económicos. Con patrones de consumo de suelo que puede ser de baja o alta densidad y están influenciados por las regulaciones del uso del suelo establecidas por autoridades del Gobierno del Estado vinculadas con las demandas del mercado, y las dinámicas socioeconómicas, sin embargo, para el caso de Los Cabos, el modelo de los CIP para promover el turismo influyo en la demanda de suelo y la configuración urbana de las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo, propiciando un desarrollo planificado en áreas específicas y un desarrollo desordenado en el resto del territorio.

Ilustración 11. Plan Maestro de los CIP de Fonatur en Cabo San Lucas y San José del Cabo.



Fuente: IMPLAN Los Cabos con información de FONATUR.

Es evidente en Los Cabos, donde los CIP de Cabo San Lucas y San José del Cabo fueron diseñados no solo para reflejar la realidad económica, sino para moldearla de acuerdo con una visión turística, estableciendo a Los Cabos como un destino turístico de primer nivel

mediante suposiciones estratégicas y previsiones detalladas. Misma visión del modelo CIP motivo el desarrollo de una serie de acciones estructurales para la consolidación turística del destino entre el periodo de 1970 y 1980 (Gob BCS O. M., Marzo, 1977). Siendo más que notorio el impulso en 1976 y 1977 cuando la Federación para desarrollar turísticamente Los Cabos, comenzó con procesos de expropiación de más de 1,000 hectáreas, acompañado de procesos migratorios que incrementaron la población de Cabo San Lucas y San José del Cabo a más de nueve mil habitantes para el año de 1980 (Gob BCS O. M., 1977).

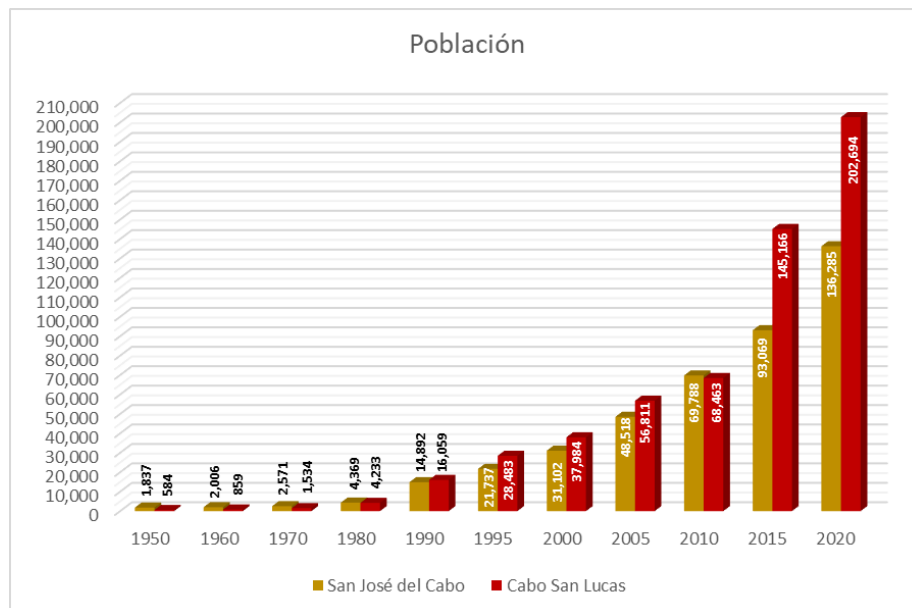
Reflexionar sobre estos indicios de crecimiento en Los Cabos, tiene una relación con las teorías de acumulación del capital y la concentración de riqueza presentadas por Harvey (2006) el cual explora cómo el capital no solo busca acumularse en forma de dinero o bienes, sino también a través del espacio físico, como la tierra y la infraestructura urbana. En su concepto de "acumulación por desposesión", Harvey (2006) describe cómo las políticas neoliberales facilitan la transferencia de activos desde el sector público al privado y cómo los espacios urbanos son reconfigurados para facilitar esta acumulación de capital (Harvey, La producción capitalista del espacio, 2006). El proceso a menudo resulta en una reestructuración urbana que favorece a los inversores y propietarios de capital, mientras marginaliza a los menos adinerados. Asociado al concepto de Harvey, encontramos una base expuesta por Marx (1867), en su concepto de acumulación de capital, el cual describe como un proceso por el cual el capital crece a través de la explotación de la fuerza de trabajo. El capital se invierte en medios de producción y trabajo para generar más valor, de lo cual una parte se reinvierte para generar aún más capital. Este proceso asociado con los polos de desarrollo de Perroux (1955) se vincula con la concentración de este capital en empresas dominantes que encontraron en los CIP el medio de producción para detonar el turismo en la región.

En Cabo San Lucas y San José del Cabo estas teorías se manifiestan en el desarrollo de áreas turísticas y residenciales, donde la tierra y los recursos fueron insumos clave en el proceso mediante el cual los capitalistas buscaron detonar el desarrollo en ambas ciudades y aumentar sus riquezas mediante la explotación de la fuerza laboral y la adquisición de activos, este proceso es inherente a la distribución territorial de clústeres económicos denominados por FONATUR como Centros Integralmente Planeados (CIP), que de

alguna manera fueron condicionando el acceso y asequibilidad de la vivienda e influyen en las decisiones de consumo y producción del suelo, mientras que, por otro lado, los desplazamientos poblacionales fueron dando pie a fenómenos de segregación espacial y desarrollo de las zonas periféricas de la ciudad para aquellos con menos recursos como los mencionados este tipo de impactos tienen resonancia con aspectos mencionados por Lefebvre (1992) en su teoría de la producción del espacio.

Cabe resaltar que el nacimiento de Los Cabos, como municipalidad, se da hasta el 10 de abril de 1980, esto, 10 años después de la primer ola de migración, de acuerdo con INEGI en el periodo de 1970 a 1980 las ciudades de CSL creció 175% mientras SJC 69.93% (INEGI I. N., 1970) (INEGI I. N., 1990), donde las principales localidades incrementaron al doble su población, sin un orden o planificación adecuada, con una administración y operación política dividida entre la Federación y Estado este fenómeno de centralismo político es mencionado por Azuela (2010), el enfoque y acciones implementadas pronosticaban en un futuro inmediato un constante crecimiento y desarrollo para estas dos localidades. Para este desarrollo se valieron de acciones de acumulación por desposesión como la suscitada el 23 de abril de 1980, con la expropiación de más de 450 hectáreas destinadas para la construcción del aeropuerto internacional en San José del Cabo (Gob BCS O. M., 1980).

*Ilustración 12. Crecimiento demográfico de Cabo San Lucas y San José del Cabo 1950 a 2020.*



Fuente: Elaboración propia con información de Censos de Población y Vivienda, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020. Censo de Población y Vivienda 1995, 2005, 2015. INEGI.

Basados en la lógica Harvey (2006) y Marx (1986), sobre la acumulación y la maximización de la rentabilidad, podríamos atribuir a FONATUR en primera instancia y a los desarrolladores inmobiliarios, ejidatarios, inversionistas y otros actores involucrados en el mercado del suelo, problemáticas que fueron detonándose desde el nacimiento de Los Cabos como polo de desarrollo turístico, tales como la segregación espacial, puesto que una de las principales motivaciones para desarrollar los CIP, fue obtener ganancias a través de la transformación y utilización de la tierra apoyados de la reformas constitucionales suscitadas durante este periodo (López L. A., 2001). Esto implicaba el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la construcción de viviendas, la creación de infraestructuras y la implementación de usos comerciales u otros usos rentables del suelo en zonas no necesariamente con la vocación adecuada.

Sin embargo, el desarrollo del modelo de desarrollo de Los Cabos nació limitado, su visión tenía un enfoque orientado al turismo de “Alto Nivel”, de acuerdo con Harvey (2006) las contradicciones y desigualdades del capitalismo son una manifestación territorial en la producción del espacio; considerando lo anterior podríamos inferir que el consumo de suelo en CSL y SJC no fue un proceso homogéneo ni en beneficio de todos por igual. Además, tanto Harvey (2006) como Marx (1867) hacen hincapié en que los procesos de acumulación de capital o riqueza están asociados con relaciones de poder y políticas, ante este fenómeno el modelo de consumo de suelo y desarrollo de CSL y SJC terminaron por supeditarse a la condición humana y las políticas promovidas en su concepción.

Reflexionando sobre este factor o condicionamiento, de acuerdo con el análisis de Jane Jacobs (1961) en su libro “Muerte y vida de las ciudades” tiene una relación directa con la toma de decisiones, es decir, considera la relación de las necesidades y el comportamiento humano, en cuestiones relacionadas a políticas de diseño urbano reflejadas en el desarrollo de las ciudades. Si bien la creación del municipio de Los Cabos se da en 1980, las decisiones seguían la orientación de la Federación y del Estado, el 10 de septiembre de 1980 se realiza el primer esfuerzo de planeación para el municipio de Los Cabos, autoridades Federales y Estatales desarrollan tanto el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Los Cabos (Gob BCS PMDU, 1980) como el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas (Gob BCS PDUCCPSL, 1980).

En estos planes establecieron con mayor detalle las áreas para desarrollar los CIP, mismas que posteriormente en el año de 1982 fueron expropiadas y donadas a la FONATUR para desarrollar dos CIP, uno para cada ciudad, CIP Cabo San Lucas y CIP San José del Cabo (GOB BCS O. M., 1982). Si observamos las diferentes decisiones políticas que se tomaron para Los Cabos en contraposición de la dinámica demográfica, podemos observar un desfase, mientras en Plan de Desarrollo de Cabo San Lucas trabajaba con escenario de proyección tradicional, el cual esperaba una población de 10,000 habitantes para el año 2000, sin embargo con las políticas de impulso implementadas por la Federación como por el Estado adelantaron el crecimiento 10 años, para el año de 1990 Cabo San Lucas y contaba con 16,059 habitantes y San José del Cabo ya contaba con 141,892 habitantes (Gob BCS G. d., 1980) (INEGI I. N., 1990).

El crecimiento antes mencionado entre 1980 y 1990, impacto en un crecimiento promedio anual del empleo del 10.5%, reflejando el impacto significativo de las políticas de desarrollo turístico en la región. En términos salariales, más del 30% de la población percibía entre uno y dos salarios mínimos en 1990 (INEGI I. N., 1990), lo que evidencia una estructura económica fuertemente influenciada por el sector turístico. Este rápido incremento de turistas y población residente provocó una continua expansión física de las localidades que componen Los Cabos. Según López (2001), este vertiginoso crecimiento llevo a una acelerada y descontrolada expansión urbana en San José del Cabo y Cabo San Lucas.

Por lo anterior, acciones impulsadas por el Estado como las realizadas el 20 de mayo de 1983 con la contratación de créditos con el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares para desarrollar proyectos de pie de vivienda en San Jose del Cabo (Gob BCS G. d., 1983), o la del 10 de agosto de 1987 que consistió en la demarcación del cauce y zona federal en los dos ramales del Arroyo San Lucas, y Arroyo Salto Seco en CSL (Gob BCS G. d., 1987), posterior a ello se dio el 29 de febrero de 1988 la expropiación de 34 has. en Cabo San Lucas y 136 has. en San Jose del Cabo para realizar acciones de regularización y mejoramiento de vivienda, todas ellas se presentan en el territorio con un desfase significativo entre el crecimiento de la población y la planificación (Gob BCS G. d., 1988), entre el consumo de suelo y la dotación de infraestructura adecuada.

*Ilustración 13. Bahía de Cabo San Lucas, Playa El Medano, 1989.*



Fuente: Grupo Publico Cabo San Lucas 1970, Edward Carriveau, (Carriveau, 1970)

Sumado a lo anterior, es importante resaltar que la estructura municipal de Los Cabos para gestionar las tareas administrativas, operativas, de monitoreo, regulación, y control del desarrollo urbano para las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo era insuficiente, tal cual lo reflejan los boletines de gobierno del estado, el municipio seguía operando con la ayuda técnica, administrativa y operativa de la estructura estatal que residía en el municipio de La Paz. Esta situación subraya la influencia significativa que ejercían las estructuras institucionales superiores y los agentes estatales sobre la planificación y el desarrollo urbano en las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo.

Desde la perspectiva de Henri Lefebvre (1992), esta dependencia y centralización del poder en La Paz puede interpretarse como un claro ejemplo de cómo las relaciones de poder y la producción del espacio están interconectadas. Lefebvre sostiene que el espacio es un producto social moldeado por la dinámica del poder y las decisiones políticas. La falta de autonomía municipal en Los Cabos refleja cómo las estructuras de poder centralizadas en La Paz influían directamente en la producción del espacio urbano y en la configuración del territorio en Cabo San Lucas y San José del Cabo.

La dependencia del municipio de Los Cabos respecto a las directrices y recursos del estado no solo revela una limitación en su autonomía, sino que también ilustra cómo la configuración de poder dentro de las estructuras gubernamentales puede dirigir los patrones de consumo de suelo. Este condicionamiento se manifiesta en decisiones clave que han moldeado la urbanización y la asignación de recursos en el territorio durante el



periodo de estudio entre 1970 y 1990. En términos de Harvey (2006) y su teoría de la acumulación por desposesión, este control estatal puede ser visto como una forma de desposesión, donde las decisiones de urbanización y asignación de recursos son centralizadas y posiblemente benefician más a los intereses estatales y privados que a las necesidades locales.

Es decir, las decisiones sobre el planeamiento urbano no fueron simplemente abstracciones, sino que estuvieron enraizadas en las motivaciones, intereses y acciones de los actores sociales involucrados en el proceso de crecimiento de Los Cabos, y con ello existe una posibilidad de un vicio, incertidumbre, ambigüedad o sesgo de información en la toma de decisiones relacionadas con el consumo de suelo, desarrollo urbano, económico y la producción de viviendas en el territorio. La teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos de Butler (Butler, 1980) puede aplicarse aquí para entender cómo estas dinámicas de poder y la centralización de la toma de decisiones afectaron las etapas de desarrollo de CSL y SJC, lo que potencialmente llevó a un crecimiento desequilibrado que favoreció la infraestructura turística sobre las necesidades locales.

La influencia del Estado y una variedad de factores económicos, políticos y sociales dentro del territorio Cabeño, junto con consideraciones éticas y morales, han tenido un impacto en la dimensión espacial de cómo se desarrollaron los asentamientos humanos y el modelo de consumo del suelo CSL y SJC. Según Edward Soja (1989), la producción del espacio está intrínsecamente ligada a la justicia espacial, lo que implica que las decisiones políticas y económicas deben ser evaluadas en términos de su impacto en la equidad y el acceso a los recursos. En este contexto, las decisiones centralizadas y el control estatal pueden haber contribuido a una distribución desigual del espacio y los recursos, favoreciendo ciertos intereses y sectores sobre otros.

Este proceso de crecimiento desequilibrado se intensificó con el fenómeno migratorio entre 1980 y 2000, periodo durante el cual Los Cabos experimentó un aumento considerable en su población debido a la llegada de habitantes nacionales e internacionales. La integración a la dinámica local de un sinnúmero de experiencias de diferentes habitantes nacionales e internacionales, detonó la creación de nuevos sectores como los desarrolladores inmobiliarios, nuevos perfiles dentro del gobierno local, así

como la población nativa, todos estos actores se convirtieron en los nuevos residentes de un territorio que años atrás en 1950 su población no pasaba de los 2500 habitantes.

*Ilustración 14. Bahía de Cabo San Lucas, Vista aérea ciudad Cabo San Lucas, 1989.*

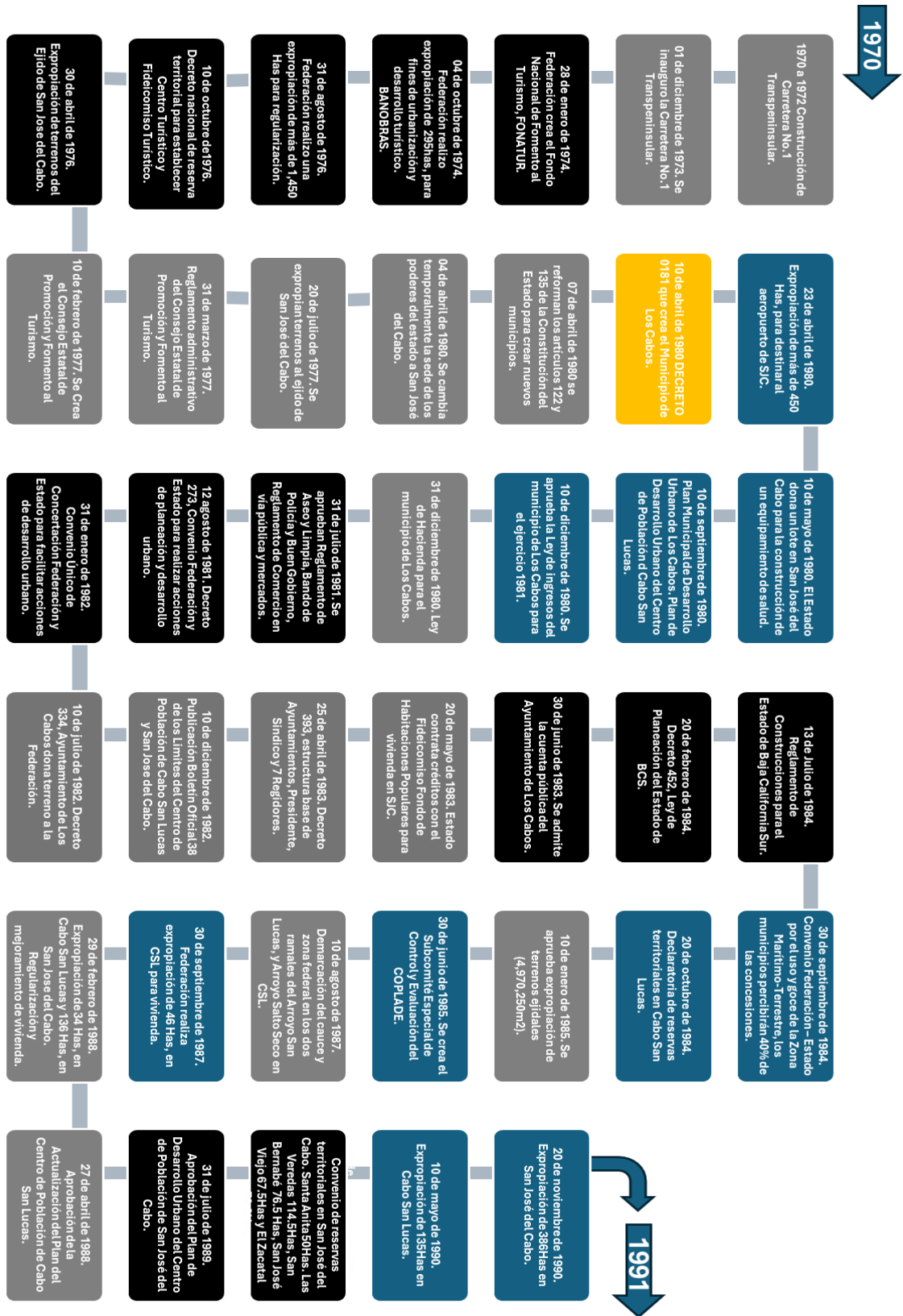


Fuente: Grupo Publico Cabo San Lucas 1970, Edward Carriveau, (Carriveau, 1970)

En términos de Estévez (2014) este entrelazamiento de intereses y el impacto multifacético de la migración, el desarrollo económico y las políticas gubernamentales en la transformación urbana y social podrían haber impactado en la configuración del espacio urbano, lo cual subraya la complejidad de la planificación urbana en Los Cabos, donde las decisiones no solo reflejan necesidades económicas o políticas, sino que también responden a un conjunto dinámico de influencias culturales y sociales.

Por lo anterior es importante reconocer dentro del modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo el cómo los factores sociales y culturales han contribuido al crecimiento, redefinición del paisaje y la configuración del espacio urbano, donde la demanda por residencias de lujo y servicios turísticos exclusivos creció paralelamente a la necesidad de alojamiento y servicios para la creciente población trabajadora, tanto migrante como local. Esta dinámica ha provocado un complejo mosaico de necesidades y deseos que impactan en el consumo del suelo, desde desarrollos habitacionales hasta turísticos, reflejando en ambas ciudades las disparidades socioeconómicas y culturales.

Ilustración 15. Cronología de los principales hitos del modelo de consumo de suelo de Los Cabos 1970-1990.



Fuente: Elaboración propia con información de la Oficialía Mayor del Gobierno de Baja California Sur, Boletines Oficiales del Gobierno de Baja California Sur, 1970 a 1990.

En este contexto, la producción y transformación del espacio urbano en Los Cabos se han visto influenciadas por una serie de decisiones colectivas que reflejan un entrelazado de corrientes políticas, económicas y culturales. Según John Kingdon (1984) y su modelo de las agendas o de las múltiples corrientes en políticas públicas desarrollado en los años 70, las condiciones bajo las cuales se desarrollan ciertas decisiones colectivas son cruciales para entender la complejidad del cambio urbano. En Los Cabos, las decisiones sobre el uso y consumo del suelo no solo responden a lógicas económicas o a políticas públicas diseñadas de manera aislada, sino que son el resultado de la interacción de múltiples actores con intereses, visiones y recursos diversos. Esta interacción ha dado lugar a un espacio que refleja tanto las oportunidades como los conflictos inherentes al rápido desarrollo, donde los desafíos relacionados con la inclusión social, el acceso equitativo a los recursos y la preservación de las identidades culturales permanecen como temas pendientes en la agenda de desarrollo urbano de Los Cabos.

### **Racionalidad de la planificación y el consumo de suelo**

Considerando el proceso evolutivo de la planeación y los diversos proyectos políticos implementados en Los Cabos, entendemos que se ha determinado bajo el enfoque de la planeación racional comprehensiva, originado en la década de 1930 en la Universidad de Chicago. Este enfoque, que retoma el análisis de la teoría económica para aplicarlo al ámbito urbano, reconoce que los procesos de planeación están profundamente influenciados por los intereses de los actores involucrados y las corrientes políticas, lo que a menudo condiciona el análisis técnico-científico (Brooks, 2002). La implementación de esta teoría en Los Cabos no fue ajena a las complejas dinámicas de inversión nacional y extranjera que iniciaron una segunda ola de desarrollo significativo, marcado por un boom en el sector inmobiliario turístico y un crecimiento exponencial del empleo turístico desde los años noventa.

Este desarrollo acelerado puede ser interpretado a través del ciclo de vida de los destinos turísticos de Richard Butler. Los Cabos pasó rápidamente de las etapas de exploración e implicación a desarrollo y consolidación, lo que resultó en una transformación significativa de la infraestructura y la economía local. Las dinámicas del mercado y las políticas públicas se entrelazaron de manera que afectaron profundamente la planificación

urbana, reflejando cómo el interés turístico y la inversión influyeron en la configuración del espacio urbano.

Para comprender la configuración del espacio urbano y los actores que participaron en la década entre 1990 y 2000 es necesario entender las diferentes perspectivas de actores clave en la toma de decisiones de Los Cabos, dado que cada uno considera factores, como recursos, tiempo y calidad de la información no necesariamente con la misma racionalidad. Así, la planificación del caso Los Cabos revela como las influencias políticas y de poder, influyeron en el curso de decisiones que no siempre resultaron ser las óptimas desde una perspectiva técnica o racional reflejando las complejidades inherentes a la gestión de un destino turístico en rápida expansión.

El proceso de modificación de la carretera transpeninsular en el año de 1991 para ampliar su sección a 4 carriles es un claro ejemplo de la configuración del espacio y la prioridad para un grupo de actores clave, tomando la decisión de invertir \$90,232,000.00 (noventa mil doscientos treinta y dos millones de pesos 00/100, M.N.) (Gob BCS G. d., 1991). Según David Harvey y su teoría de la acumulación por desposesión, esta inversión puede verse como un mecanismo para atraer más inversión y desarrollo turístico, beneficiando a ciertos intereses económicos a expensas de las necesidades locales. Para 1990, INEGI representaba un incremento poblacional de 43,920 habitantes (INEGI I. N., 1990), es decir, en 10 años, Los Cabos creció en un 69% su población y con ello la necesidad de satisfacer infraestructura, equipamientos y por si este crecimiento fuera poco, el detonante de la actividad turística demandó atender a las necesidades de una población flotante más de 250 mil turistas al año (SECTUR S. d., 1990), el fenómeno de Los Cabos comenzaba y continuaba su crecimiento con un ritmo superior a la media nacional, esto subrayaba en su momento la necesidad de un enfoque más flexible y adaptativo en la planificación urbana, capaz de responder a las complejidades y dinámicas locales.

Ante tal crecimiento y a manera de respuesta, tanto Estado como Ayuntamiento realizaron esfuerzos por implementar una gestión del suelo con políticas que promovieran un desarrollo urbano sostenible, el 20 de diciembre de 1994 se publica el “Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, BCS.” (PDU SJC-CSL Gob BCS, 1994), este plan fue el primero al que se le integro el análisis del sector turístico reconociendo

que para el año de 1987 Los Cabos contaba con 1,239 cuartos de hotel pasando a 3,510 en el año de 1994, además de reconocer la autorización de 7,110 cuartos para el año 2000, mismo documento evidencio las diferentes problemáticas del territorio, tales como el déficit de más de un 70% en vivienda, redes de infraestructura y equipamientos (Gob BCS G. d., 1994). . En este contexto, la producción del espacio urbano de CSL y SJC se alinea con la teoría de Lefebvre, donde la urbanización está moldeada por las necesidades del mercado turístico y las inversiones, a menudo resultando en desigualdades espaciales y sociales.

Sin embargo, el mismo instrumento de planeación carecía del enfoque flexible y adaptativo requerido por Los Cabos, los planteamientos establecidos para confrontar los desafíos terminaron por fomentar la especulación inmobiliaria y la presión sobre los recursos naturales, poniendo en relieve la compleja interacción entre el crecimiento económico, la sostenibilidad ambiental y la inclusión social.

*Ilustración 16. Carta de Estrategia General Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, 1994.*

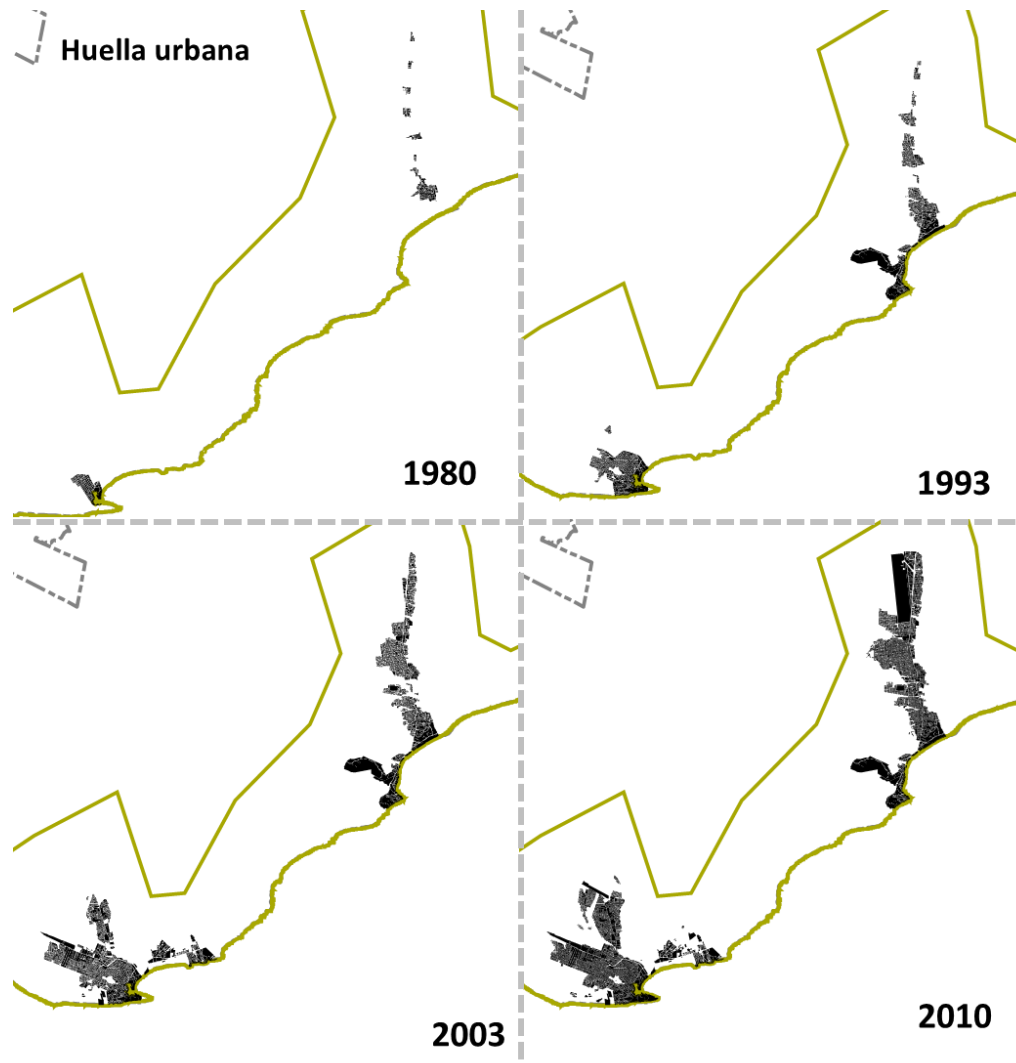


Fuente: Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXI, No.48, 20 de diciembre de 1994.

Considerando los múltiples factores antes mencionados en resonancia con lo expuesto por Azuela (2016), en este punto es conveniente considerar la pluralidad de interpretaciones y retomar la conceptualización sobre la dimensión espacial. Para el año de 1994 la ciudad de Los Cabos se conformaba por una diversidad de espacios, donde la clasificación más evidente, y asociada al caso mexicano fue segmentar el espacio urbano en público, privado y ejidal; esta no es más que una distinción para clasificar por escala el espacio urbano que coexiste dentro de un todo (Gob BCS G. d., 1994), el PDU de 1994 en su zonificación general estableció 3 zonas, las dos primeras integrando el grueso de la

población y la superficie ejidal, estas zonas fueron la cabecera municipal San José del Cabo y la delegación de Cabo San Lucas y una tercera zona establecida como Corredor Turístico en ella el espacio urbano privado, orientado principalmente al desarrollo urbano turístico.

*Ilustración 17 Crecimiento de la Huella Urbana Cabo San Lucas y San Jose del Cabo.*



Fuente: Elaboración propia con información del Marco Geoestadístico Básico del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI,1980,1990,2005,2010), Instituto municipal de planeación de Los Cabos (IMPLAN, 2014).

Aunado a la previa segmentación del suelo y de acuerdo con la teoría de Lefebvre (1992), donde considera que el espacio urbano no es un mero contenedor inerte, sino un producto activo de interacciones dinámicas entre diversos factores económicos, políticos y sociales; la segmentación del territorio que se estableció para Los Cabos en el año de 1994, marcaría un precedente para el territorio, dicho planteamiento en lugar de ofrecer una estrategia para mitigar los diferentes déficits del territorio, plantea cuestionamientos

sobre la escala de análisis y consideración de otro tipo de clasificación de la dimensión espacial, a través de la cual podría haberse moldeado el mercado de consumo de suelo y producción de vivienda, la distribución de la propiedad inmobiliaria. Los patrones de uso del suelo establecidos en 1994 respecto los fenómenos de expansión urbana establecieron la dinámica de ocupación del suelo y exacerbaron la especulación del desarrollo turístico e inmobiliario.

Considerando los distintos criterios para segmentar y analizar los tipos de consumo de suelo de 1994, más allá de la clasificación genérica de la propiedad, encontramos distribuciones del espacio urbano de acuerdo con una zonificación estática, dictada por usos, vocaciones y destinos del suelo que orientaban al desarrollo de una ciudad turística dispersa y expansiva, olvidando la previsión de usos habitacionales y mixtos, sobre todo en las zonas tendientes a consolidar una urbanización, así como áreas intraurbanas dedicadas a la conservación, a reservas territoriales, áreas rurales y áreas de mejoramiento sobre todo en las zonas donde la población fue consolidando la huella urbana de San Jose del Cabo y Cabo San Lucas, zonas que pudieran ofrecer un equilibrio mediano y largo plazo en el modelo de consumo de suelo acorde con la constante dinámica de desarrollo turístico e inmobiliario.

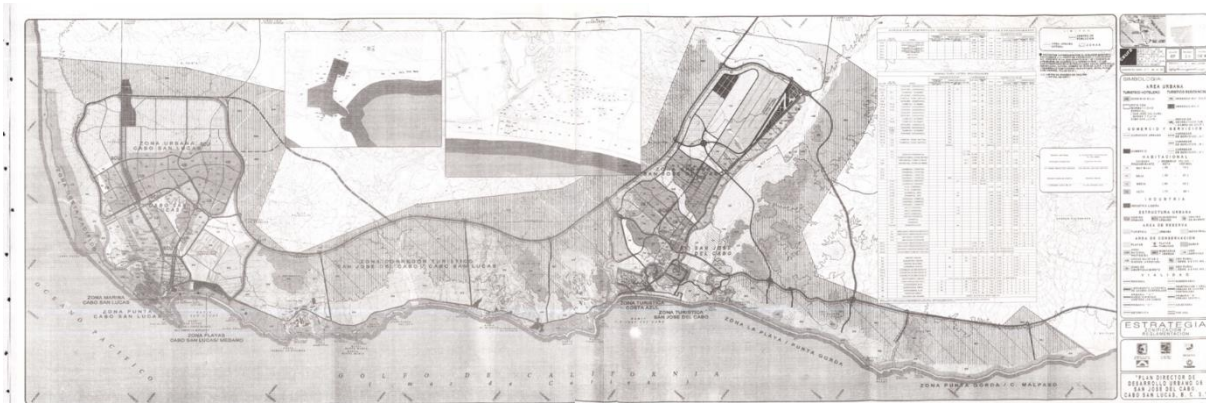




Fuente: Elaboración propia con información de la Oficialía Mayor del Gobierno de Baja California Sur, Boletines Oficiales del Gobierno de Baja California Sur, 1991 -2000.

El precedente de la estrategia general establecida en la zonificación del año 1994 prevalecería como la principal referencia de la escala urbana en la planificación de Los Cabos en 1999, ella se expresa en la carta de zonificación primaria y secundaria, es decir, la representación espacial de los destinos del suelo, representados por usos habitacionales, de recreación, comercio, industria, servicios y equipamientos, entre otros, esta clasificación se relaciona con los criterios establecidos en el “Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San José del Cabo y Cabo San Lucas” (PDU SJC-CSL Gob BCS, 1994). Según Mele (2016), la zonificación parte de una reflexión sobre las movilizaciones locales con relación a sus capacidades, vocaciones o fortalezas territoriales preexistentes y que se constituyen como una forma de territorialización dado que provocan una asociatividad espacial.

*Ilustración 19. Carta de Estrategia Zonificación y Reglamentación del Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San José del Cabo y Cabo San Lucas, 1999.*



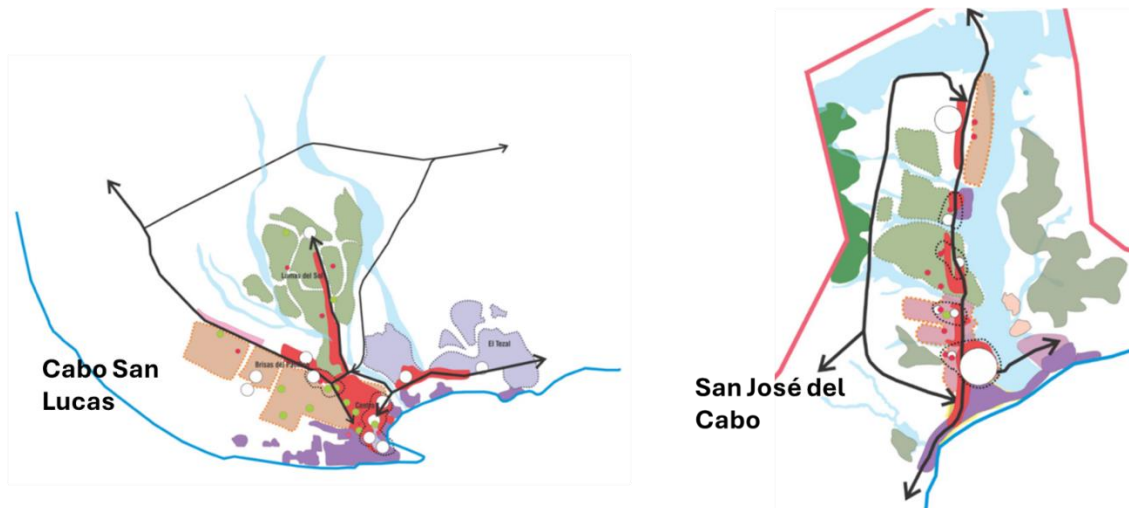
Fuente: Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, enero 1999.

Esta dinámica, según Harvey (2006), se inscribe dentro de la lógica del capitalismo que busca la acumulación por desposesión, aplicando el concepto de la producción del espacio como una mercancía en sí misma, donde el suelo se convierte en un bien especulativo más que un recurso para satisfacer necesidades sociales y urbanas. Este enfoque crítico, de acuerdo con Karl Marx (1986) en "El Capital, Crítica de la Economía Política", pone de relieve cómo la producción del espacio se ha orientado predominantemente hacia el valor de cambio. El 'valor de cambio' se refiere a la capacidad del suelo para ser comercializado y generar ganancias financieras en el mercado, a menudo a expensas del 'valor de uso', que implica la utilidad y la funcionalidad del espacio para satisfacer las necesidades reales de los habitantes y la comunidad.

Tal es el caso para las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo donde la zonificación estática y el modelo de desarrollo urbano adoptado entre 1994 y 1999, reflejan esta priorización a proyectos inmobiliarios y turísticos que maximizan los retornos económicos inmediatos, sobre las necesidades habitacionales y de infraestructura de la población local, ignorando la creciente demanda de vivienda y equipamientos que el mismo Plan de 1994 identificaba, lo cual subraya el enfoque en la especulación inmobiliaria turística sobre el bienestar a largo plazo de la comunidad. Esta dinámica, que se puede analizar bajo la teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos de Butler (1980), muestra cómo las decisiones centralizadas y las dinámicas de poder han llevado a un crecimiento desequilibrado que prioriza el desarrollo turístico.

*Ilustración 20. Esquema de espacios concentradores de actividad de CSL y SJC.*

#### Esquema espacios concentradores de actividad en Cabo San Lucas y San José del Cabo



Fuente: Instituto Municipal de Planeación, 2014.

La estructura urbana de Los Cabos se compone por dos centros de población: San José del Cabo al noreste y Cabo San Lucas al suroeste, conectados por un corredor turístico a lo largo de la Carretera Transpeninsular No.1. Esta carretera, que sigue la configuración de la costa en forma de "U", es el principal elemento integrador de la zona, y su trazado influye significativamente en la configuración urbana. En Cabo San Lucas, la Carretera Transpeninsular divide la ciudad en sectores norte y sur. La zona norte incluye colonias como Lomas del Sol y Arcos del Sol, mientras que el sector sur abarca áreas como Brisas del Pacífico y el centro turístico, donde se encuentran la marina, la playa El Médano y numerosos hoteles y desarrollos turísticos. La ocupación hotelera se concentra

principalmente en esta área costera, atrayendo a turistas y generando un alto porcentaje de empleo.

En San José del Cabo, la Carretera Transpeninsular cumple una función integradora, favoreciendo un crecimiento lineal hacia el norte. Los sectores importantes incluyen Santa Anita, Zacatal, Rosarito y el centro histórico, donde se encuentra la plaza principal, el palacio municipal y diversas actividades comerciales y de servicios. Las playas y desarrollos turísticos a lo largo del corredor turístico, como Las Viudas, Santa María y Chileno, también son puntos centrales de atracción.

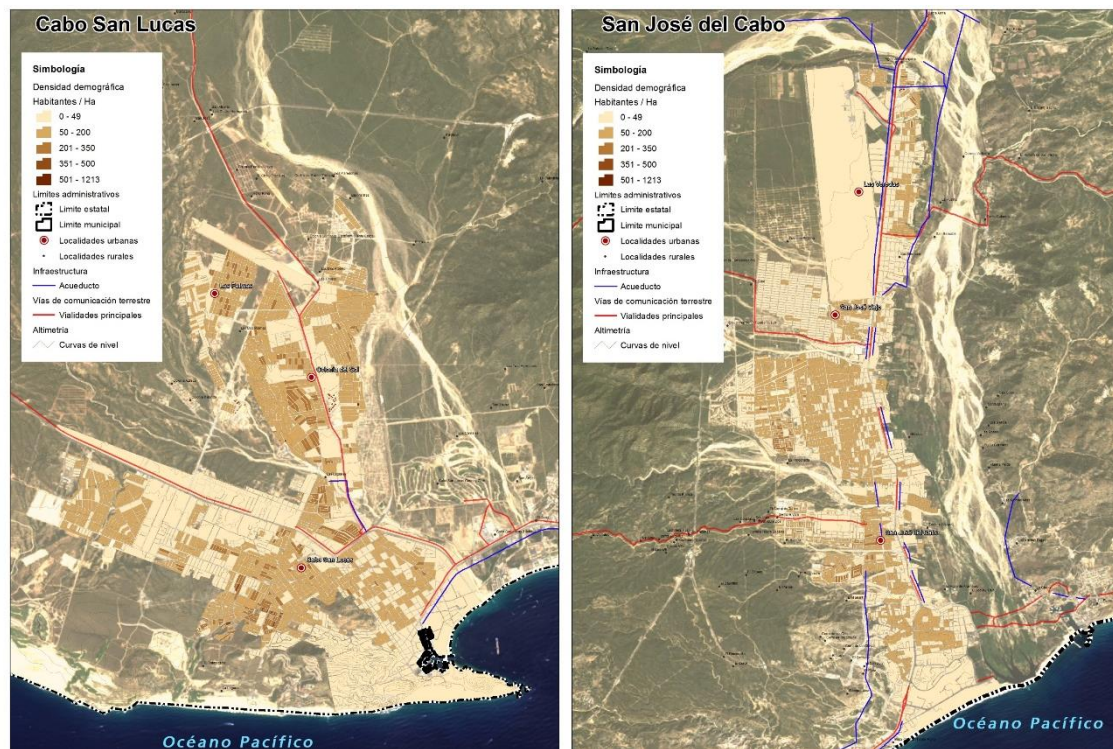
El centro de población de Cabo San Lucas y San José del Cabo se ve atravesado por varios arroyos temporales que escurren hacia el Golfo de California y el Océano Pacífico, como el arroyo San José, el arroyo Santa Rosa y el arroyo Salto Seco. Estos arroyos no solo definen la topografía y la hidrología del área, sino que también influyen en la distribución y uso del suelo. La falta de una planificación integral que articule los diversos usos del suelo y las necesidades de conservación con el desarrollo urbano y turístico ha resultado en una urbanización dispersa y desconectada, donde las áreas de expansión urbana no necesariamente se corresponden con una mejora en la calidad de vida o en la accesibilidad a servicios y equipamientos básicos.

El enfoque desarrollista, como lo analizan autores como Celso Furtado (1961), Raúl Prebisch (1970) y Fernando Henrique Cardoso (1969), se refleja en las políticas que favorecen la inversión en infraestructura y la modernización. Este enfoque desarrollista ha privilegiado el crecimiento económico a corto plazo, en detrimento de una visión sostenible y equitativa a largo plazo, cuestionando la eficacia de la planificación urbana en Los Cabos y su capacidad para atender las necesidades reales de sus habitantes.

El modelo de consumo de suelo de Los Cabos hasta el año de 1999 carecía de una integración multidisciplinaria de perspectivas, de una valoración del espacio urbano como un bien común, sino que sus políticas y estrategias de zonificación y desarrollo urbano se orientaban a la producción y desarrollo de la economía turística, dejando de lado las necesidades y derechos de todos los habitantes de Los Cabos.

Por otro lado en la morfología urbana de Cabo San Lucas y de San Jose del Cabo se fue dando en una forma de territorialización y conceptualización del espacio urbano muy diferente y a la vez con muchas similitudes, el modelo de consumo de suelo se caracterizó por ser disperso, desconectado y distante, asentando a la población local en las zonas periféricas, en el cual la vivienda paso de ser como elemento clave de la planificación a un elemento secundario, evolucionado con el paso del tiempo dentro de su rol en las políticas públicas y quedando cada día más alejado del enfoque planteado por la ONU-Habitat de proveer y prever “Vivienda Adecuada”, el cual se conforma por siete elementos: Seguridad de la tenencia, Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, Asequibilidad, Habitabilidad, Accesibilidad, Ubicación, y Adecuación Cultural (ONU-HABITAT, 2018).

Ilustración 21. Densidad Demográfica 2010



Fuente: Elaboración propia con información del Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Considerando la relación tan estrecha entre un modelo de consumo de suelo y la producción de vivienda adecuada, es posible identificar las políticas públicas y los enfoques de desarrollo urbano implementados en Los Cabos para orientar el desarrollo económico hacia la generación de un modelo turístico, elementos palpables tanto en el modelo de plato roto desarrollado en Cabo San Lucas con en el modelo lineal de San Jose del Cabo. Para el 2020 se duplico la superficie baldía reportada en el PDU2040 de 2013,

en donde Cabo San Lucas reporta una superficie de 4,934.29 Ha de área urbana, de las cuales 1703.69 Ha son baldías o se encuentra subutilizados, así también el caso de San Jose del Cabo con una superficie de 4,121.59 Ha de área urbana, de las cuales 1,356.06 Ha son baldías (IMPLAN I. M., 2023).

En la esfera del desarrollo urbano, el suelo se distingue por su naturaleza única e irreproducible, esta unicidad del suelo urbano surge del propio crecimiento y evolución de las ciudades, donde cada lote, predio o parcela adquiere características y un valor que no pueden ser duplicados exactamente en otro lugar. Así, a diferencia de otros productos cuyo precio se vincula directamente con los costes de producción, el valor del suelo urbano se desliga de esta relación directa, obedeciendo más a las dinámicas de demanda por ubicaciones específicas dentro del tejido urbano.

La reflexión de Morales (Schechinger, 2007) sobre la inelasticidad de la oferta de suelo urbano pone en perspectiva el condicionamiento del precio respecto la competencia por el acceso a localizaciones privilegiadas y a su vez la configuración de los patrones de consumo. En Los Cabos, la singularidad y la irreproducibilidad del suelo urbano, que valora aspectos económicos, culturales y sociales, resaltan este fenómeno. Se evidencia una competencia por racionalizar el uso del suelo entre diversos actores clave, donde las decisiones de zonificación y uso están fuertemente influenciadas por expectativas económicas y regulaciones urbanísticas. Siguiendo a Smolka (1981), se argumenta que es la eficiencia y rentabilidad de un uso particular sobre otros lo que determina el valor del suelo, marcando así las ventajas comparativas como factores cruciales en la fijación de precios.

En este contexto, el análisis del modelo de consumo de suelo de Los Cabos toma en cuenta la valoración de cada parcela urbana no solo su estado actual sino también su potencial futuro, tal como lo moldean las políticas de planificación urbana y las expectativas del mercado. Siguiendo este enfoque la planificación en Los Cabos destaca por la constante promoción y generación de suelo urbano, implicando que las decisiones sobre su uso y desarrollo han resultado en un desarrollo urbano que, en muchas ocasiones, ha priorizado la expansión económica sobre las necesidades residenciales y ambientales, evidenciando cómo la especulación inmobiliaria y la falta de adaptabilidad en la planificación han

contribuido a desafíos significativos en términos de sostenibilidad, inclusión social y acceso a vivienda adecuada.

### **Mercado turístico moldeando el consumo del suelo en Los Cabos**

El modelo de consumo de suelo en Los Cabos ha estado tradicionalmente orientado hacia el desarrollo turístico e inmobiliario, un patrón que ha exacerbado la vulnerabilidad de la región al cambio climático (IMPLAN LC, 2022). El turismo según la Organización Mundial del Turismo (OMT-UNWTO-UN Tourism, 2008), se define como las actividades de las personas que viajan y se alojan en lugares fuera de su entorno habitual por no más de un año consecutivo por recreación, ocio, negocios y otros propósitos no relacionados con el ejercicio de una actividad remunerada desde dentro del lugar visitado (UN-Tourism, 2024). El uso de este concepto amplio hace posible identificar el turismo entre países, así como el turismo dentro de un país (Page, 2007).

Ahora bien, la importancia del turismo, especialmente en entornos urbanos, fue formalmente reconocida en la Conferencia Mundial de 1980 en Filipinas, que culminó con la Declaración de Manila. Esta declaración enfatizó el papel crucial del turismo en el desarrollo social, cultural, educativo y económico de las naciones, subrayando su impacto integral en la vida nacional (Getino, 1987). El desarrollo turístico, en Los Cabos, se asocia con el periodo del milagro económico descrito por Garza (2010) en donde el Gobierno Nacional y Estatal invirtieron en infraestructura y servicios, lo que implicó una transformación del suelo para construir infraestructuras asociadas con la industria turística, tales como aeropuertos, puertos, equipamientos asociados con la industria de la hospitalidad, restaurantes, atracciones turísticas y otras instalaciones relacionadas.

Sin embargo, dentro de esta relación de simbiosis entre la importancia del turismo y la apertura del mercado de suelo al sector turístico conlleva la consideración de efectos secundarios significativos en diversos frentes, entre los que se destacan los impactos al entorno natural, a la disponibilidad de tierras para otros usos (reservas territoriales), a la calidad de vida de las comunidades locales (equipamientos y servicios) y en general a la gestión o manejo de una población flotante para la cual el municipio de Los Cabos no estaba preparada. Los impactos asociados al desarrollo turístico de Cabo San Lucas y San José del Cabo se relacionan con el crecimiento descontrolado y la expansión urbana

desordenada, con un mayor impacto en el periodo de 1990 a 2010, con un alto porcentaje conversión de áreas naturales o agrícolas en zonas turísticas, lo que resulta en la pérdida de biodiversidad, la degradación del paisaje y la fragmentación del territorio, resonando con la teoría de la producción del espacio de Lefebvre (1992), que sostiene que el espacio es moldeado por relaciones sociales y económicas.

Sin embargo, los antecedentes de planificación establecidos en décadas pasadas y la toma de decisiones implementadas por el Estado y el Ayuntamiento de Los Cabos tomaron un rumbo con enfoque desarrollista explicado anterior ante y ligado con la teoría de dependencia, es decir orientaron su desarrollo a la promoción del turismo y con ello se observaron numerosos casos de cambios de usos de suelo, buscando un mayor aprovechamiento, mayor densidad, mayor altura, sin importar las implicaciones para el medio ambiente (Gob BCS G. d., 2001). Casos como los cambios de uso de suelo de Dunas a desarrollos turísticos hoteleros como Cabo Pacífica (Gob BCS G. d., 2007) o Diamante (Gob BCS G. d., 2009), son una muestra de las constantes decisiones tomadas por el ayuntamiento en beneficio de la promoción de inversiones turísticas.

Este fenómeno ilustra la acumulación por desposesión de Harvey (2003), donde la tierra y los recursos naturales son apropiados y transformados para servir a los intereses del capital, desplazando comunidades locales y reconfigurando el uso del suelo. Asociado a esta situación se vincula la oferta de inmuebles en Los Cabos que está compuesta en casi un 90% como residencial plus ( $> \$153,991.00$  USD), concentrándose a lo largo de la franja costera en áreas como Palmilla, Chileno Bay, Cabo del Sol y Cabo Colorado. Las prácticas de planificación urbana, influidas por intereses económicos y políticas públicas, han favorecido una expansión descontrolada que ha ido en detrimento de los recursos naturales y la sostenibilidad ambiental. Este fenómeno se refleja en la significativa pérdida de áreas naturales y en la transformación del ecosistema costero, aspectos que son fundamentales para la identidad y la viabilidad económica de la región.

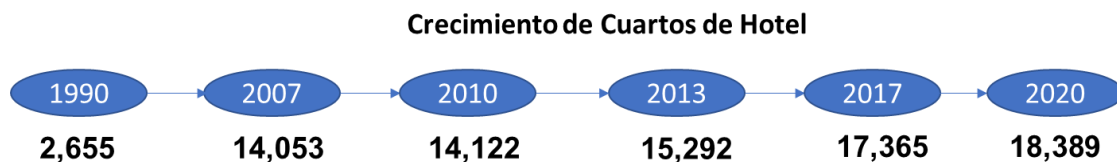
El escenario antes descrito resuena con la teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos de Butler (1980), que describe cómo los destinos pueden llegar a un punto de estancamiento o declive si no se manejan adecuadamente, enfrentando desafíos de sostenibilidad y calidad de vida para las comunidades locales. Ante esto, es importante



mencionar la creación del Fideicomiso de Infraestructura Social de Los Cabos (FOIS) (Gob BCS G. d., 2006), un mecanismo desarrollado para mitigar el olvido de la capacidad de carga de los destinos en las ciudades y resarcir el rezago de infraestructura a manera de retribuir a la sociedad un poco del desarrollado generado por el mercado de turismo y el crecimiento del modelo de consumo de suelo. Bajo este instrumento un porcentaje de los ingresos recaudados por el impuesto sobre la nómina se destinará integralmente a la construcción de obras de infraestructura social, así como un porcentaje del ingreso recaudado por el impuesto al hospedaje (Gob BCS G. d., 2007).

Desde 1990 hasta 2020, Los Cabos ha visto un incremento en la oferta de cuartos de hotel, pasando de 2,655 a 18,389. Este crecimiento no solo ha alterado el modelo de consumo de suelo, también uno de los valores invaluable de Los Cabos, el paisaje urbano y natural, de acuerdo con el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), cada habitación de hotel detona aproximadamente 11.5 empleos indirectos, subrayando la importancia del turismo para la creación de empleo en la región (IMCO, 2013).

*Ilustración 22. Crecimiento de cuartos de hotel en Los Cabos de 1990 - 2020.*



Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Estatal y Delegación Federal de Turismo en el estado de B.C.S. 1990. SECTUR, 2007, 2010, 2013, 2017, 2020.

La evolución turística de Los Cabos ha seguido de cerca las etapas descritas por Butler (1980), reflejando un viaje desde la exploración hasta el posible rejuvenecimiento o declive. A medida que Los Cabos progresó de ser un destino poco conocido a un centro turístico consolidado, la infraestructura y la oferta de servicios se expandieron significativamente para satisfacer las crecientes demandas de una afluencia turística en aumento. Este crecimiento, sin embargo, ha tenido implicaciones profundas para la gestión de los recursos locales, especialmente en términos de servicios públicos.

Ilustración 23. Cronología de los principales hitos del modelo de consumo de suelo de Los Cabos 2001 - 2011.

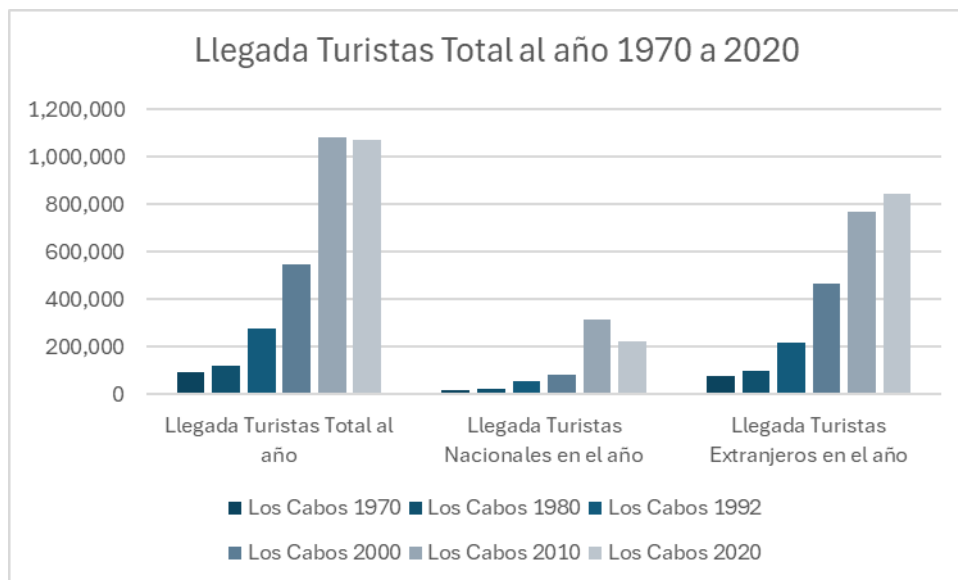


Fuente: Elaboración propia con información de la Oficialía Mayor del Gobierno de Baja California Sur, Boletines Oficiales del Gobierno de Baja California Sur, 2001 - 2011.

Entre 2000 y 2010, el aumento dramático en el turismo llevó a un incremento del 3% en el gasto anual en servicios públicos, un reflejo del hecho de que el turismo, si bien contribuye significativamente a la economía local, también impone una pesada carga financiera a las administraciones municipales. Este gasto en servicios se explica en gran parte (80%) por la interacción entre el crecimiento poblacional y el turístico, lo que subraya cómo la planificación urbana debe adaptarse no solo para gestionar el crecimiento económico, sino también para asegurar la sostenibilidad de los servicios esenciales (Aларcon, 2016).

Analizar el desarrollo de Los Cabos a través del prisma del turismo y su impacto en la planificación urbana es contemplar una narrativa de crecimiento, transformación y los desafíos inherentes a un destino turístico dinámico que ha transitado por todas las fases de exploración, desarrollo, consolidación y eventual estancamiento o rejuvenecimiento del modelo CEDT, muestra de ello es el crecimiento exponencial de su población, el número de turistas nacionales e internacionales, así como la población migrante que llegó a asentarse tanto en Cabo San Lucas como en San José del Cabo a largo de los años a un destino que sigue siendo dinámico y evolutivo.

Ilustración 24. Llegada de Turistas a Los Cabos de 1970 - 2020.



Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Estatal y Delegación Federal de Turismo en el estado de B.C.S. 1990. SECTUR e INEGI Censo de población y vivienda, 1970, 1980, 1992, 2000, 2010 y 2020.

Desde sus inicios en la década de 1970, la llegada de turistas a Los Cabos ha ascendido constantemente, con un notable salto de 19,517 en 1970 a 1,070,308 en 2020 (SECTUR, 2023). Esta tendencia ascendente refleja la creciente relevancia de Los Cabos en el mapa turístico internacional y su capacidad para atraer tanto a visitantes nacionales como internacionales. El efecto multiplicador del factor turismo en la economía local, ha tenido un efecto en la generación de empleos, ingresos y una mayor inversión en infraestructura y servicios. Sin embargo, también ha planteado retos significativos en términos de planificación urbana y sostenibilidad ambiental.

La segmentación de la demanda turística es vital en la comprensión de cómo los diferentes tipos de turistas residentes, nacionales e internacionales utilizan y consumen el suelo urbano (Page, 2007). El turismo ha incentivado el desarrollo de hoteles, restaurantes, atracciones y servicios que atienden a las necesidades de estos diferentes grupos. Sin embargo, el turismo no es estático; es un fenómeno dinámico que impulsa la innovación constante. Esto significa que la planificación urbana debe ser adaptable y proactiva para acomodar nuevas tendencias y demandas.

El Aeropuerto Internacional de Los Cabos, cuenta con una capacidad para conectar 38 destinos internacionales y 12 nacionales, es sin duda un hito en la historia de Los Cabos, ha facilitado el flujo de visitantes, canalizando la interacción global y local. La accesibilidad aérea ha contribuido a un turismo diversificado y ha posicionado a Los Cabos dentro de la industria turística nacional e internacional. El rol del aeropuerto en la historia de crecimiento y desarrollo de la economía del turismo es insustituible, como lo demuestra el arribo de más de 1 millón de visitante en 2020, lo que resalta su importancia en la estructura económica de la región (IMPLAN I. M., 2023).

El fenómeno del turismo y el fenómeno migratorio de la población nacional e internacional a Los Cabos ha ejercido presión sobre la infraestructura urbana, asociado al crecimiento expansivo y lineal que ha desafiado la funcionalidad, eficiencia y sostenibilidad. La densidad urbana impuesta por el turismo en el modelo de consumo de suelo es sorprendentemente baja para centros urbanos, asociado con la ausencia de un reglamento de desarrollo urbano y un cabildo que brilla por una serie de decisiones que

reflejan un modelo de desarrollo que favorece la expansión sobre la densificación (IMPLAN I. M., 2023).

El patrón de consumo de suelo implementado en Cabo San Lucas hasta 2010 expandido la superficie urbana a 3,608 hectáreas (INEGI I. N., 2010) sin embargo el 21.96% del total del área urbana es superficie baldía, es decir sin construcción aparente, los predios menores a una hectárea representan el 65.68% y en un rango de 1 a 5 hectáreas son el 22.09% (DMDULC, 2010). Entre el periodo de 2000 a 2010, el porcentaje de lotes baldíos pasó de 18.61% a 21.96% en el área urbana de CSL. En San José del Cabo, de una superficie urbana de 3,603 hectáreas de las cuales el 15.06% del área urbana es superficie baldía, el 6.91% de estos lotes baldíos se encuentran en un rango de 0 a 1,000 m<sup>2</sup> en el mismo periodo de análisis la superficie baldía de SJC paso de 13.93% al 15.06% del área urbana.

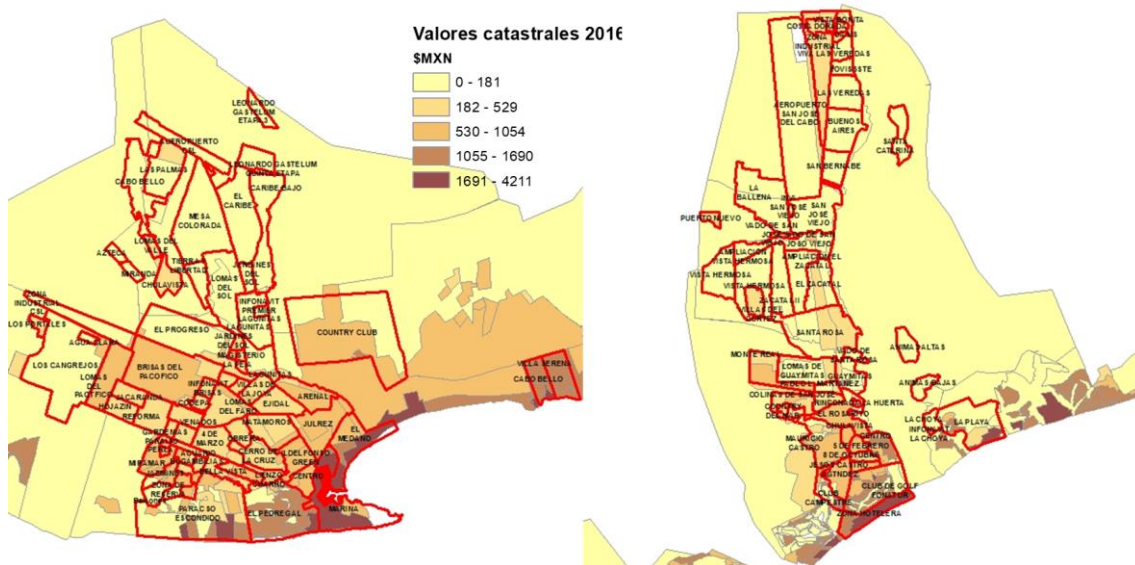
Este fenómeno de pulverización de baldíos en ambas ciudades contribuye a la fragmentación del territorio y refleja la falta de densificación y la expansión descontrolada de la huella urbana. Este patrón de crecimiento disperso y la acumulación de lotes baldíos subrayan la necesidad de una planificación urbana más integrada y sostenible, como lo argumenta Lefebvre (1992) en su teoría de la producción del espacio, y Butler (1980) en su teoría del ciclo de vida de los destinos turísticos.

Relacionado con este patrón de ocupación del suelo se relaciona la distribución de los valores del suelo en CSL y SJC, está fuertemente influenciada por la proximidad al mar, con sectores como Lomas del Sol en Cabo San Lucas presentando los valores catastrales más bajos. Sectores como Brisas y Arcos del Sol tienen una mezcla de valores de bajo a medio, mientras que el sector Centro CSL presenta valores de medio a alto. En El Tezal, el valor del suelo es alto en su lado sur (cercano al mar) y bajo en su lado norte, divididos por la Carretera Transpeninsular.

En San José del Cabo, los valores del suelo tienden a ser de bajo a medio, con los sectores FONATUR y Sector del Este mostrando valores medios y altos. El Corredor Turístico, así como los sectores El Tezal-El Tule y El Tule-Fonatur SJC, están mayormente destinados a desarrollos turísticos, con los valores más altos colindantes a la costa y los

más bajos hacia la sierra, debido a políticas de zonificación que definen áreas no desarrolladas como zonas homogéneas de bajo valor. Los valores del suelo catastrales en Los Cabos entre 2010 y 2017 varían desde 139.00 pesos por metro cuadrado hasta 4,211.00 pesos por metro cuadrado, evidenciando una diferencia de 30 veces entre los valores más bajos y los más altos, los valores comerciales por otro lado reflejan una realidad aún más contrastante, de acuerdo con algunos reportes inmobiliarios en el 2000 los precios oscilaban entre los \$200 y \$400 (USD) dólares por metro cuadrado, para el año 2010 valores entre \$500 y \$800 USD por metro cuadrado en zonas turísticas clave y para el 2020 valores entre \$600 y \$1,200 USD por metro cuadrado dependiendo de la proximidad a la costa y otros factores (Cabo Real Estate, 2000) (2010) (2020).

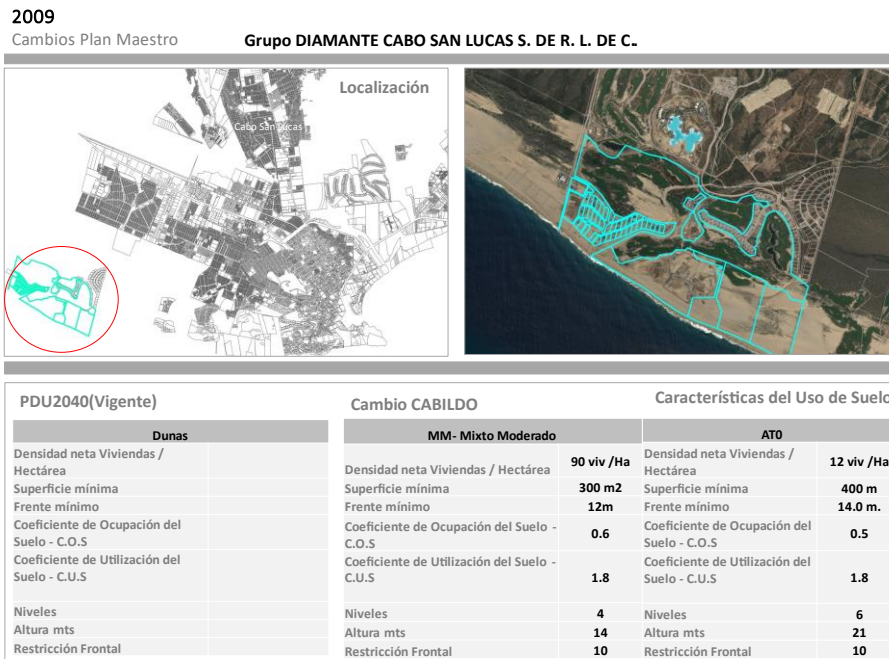
Ilustración 25. Valores Catastrales 2016.



Fuente: Elaboración propia con información de la Dirección Municipal de Catastro y el Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos (2016).

Este modelo orientado al turista ha desarrollado un patrón de crecimiento disperso, aunado a la complacencia y/o permisividad de cada uno de los ayuntamientos en los constantes cambios usos de suelo exacerbados entre 2005 y 2015, a ello se le suma la falta de regulación, carencias operativas de una estructura municipal rebasada por el éxito económico del sector turístico, muestra de este fenómeno se da en noviembre de 2009 con la autorización de 5 cambios de usos de suelo para otorgar mayor aprovechamiento en el coeficiente de ocupación del suelo y alturas a proyectos turísticos previa designación y puesta en marcha del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN).

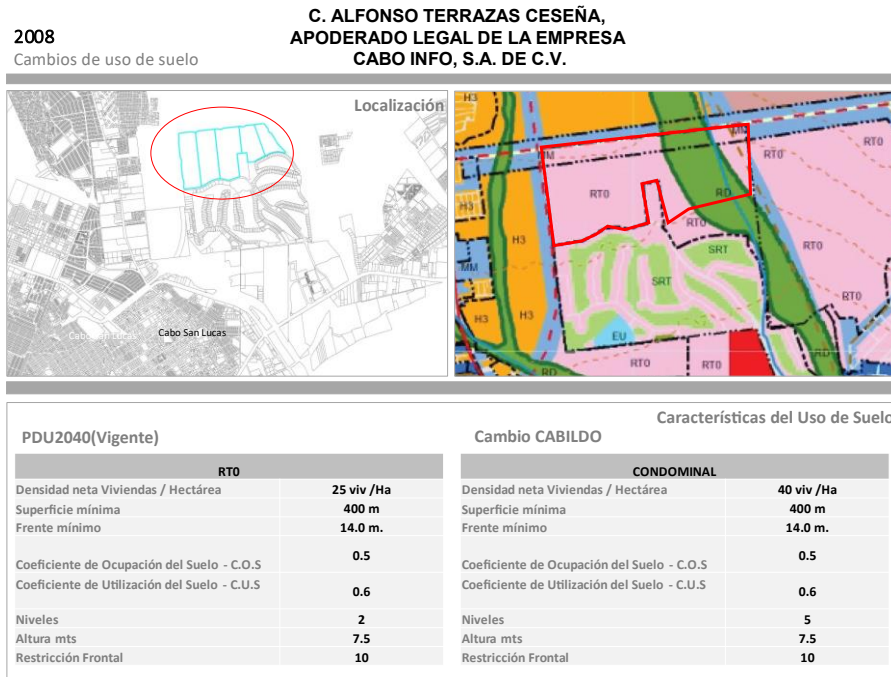
Ilustración 26. Cambio de uso de suelo Grupo Diamante en Cabo San Lucas, 2009.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2009, (Gob BCS G. d., 2009).

La creación del IMPLAN dentro de la estructura operativa del Ayuntamiento, se considera una respuesta en atención al crecimiento descontrolado el cual llega 20 años tarde y con la tarea de atender un fenómeno que ha generado barrios marginados y segregación social, contradiciendo los ideales de desarrollo urbano sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y la Nueva Agenda Urbana (Gob BCS G. d., 2009). Un fenómeno que se pretendía atender con la actualización del PDU, logrando su segunda y más vigente actualización en el 2013 (Gob BCS G. d., 2013). Que a pesar de los esfuerzos e integración de nuevos conceptos, visión, objetivos y estrategias su zonificación es muy similar a la del año de 1994 y 1999, incluso carece de la adaptabilidad y flexibilidad para afrontar las dinámicas impuestas por un sector turístico demandante e imperante (IMPLAN Los Cabos, 2013). (Véase Anexo, Ilustraciones 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43).

Ilustración 27. Cambio de uso de suelo Country Club en Cabo San Lucas, 2008.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2008 (Gob BCS G. d., 2008)

Mientras el turismo ha impulsado el desarrollo y la expansión urbana en Los Cabos, el costo oculto de esta transformación revela una realidad más compleja. El análisis del sector turístico respecto el modelo de consumo de suelo de Los Cabos expone una tendencia impulsada no solo por la demanda turística sino también por una especulación inmobiliaria intensa y una urbanización desmedida. Este fenómeno ha llevado a un crecimiento expansivo que, aunque ha generado ingresos significativos, ha alterado irrevocablemente los ecosistemas locales y la dinámica socioeconómica de la región, planteando interrogantes sobre la sostenibilidad de las prácticas actuales y la necesidad de reevaluar la dirección del desarrollo urbano en función de un equilibrio más considerado entre el crecimiento económico y la integridad ambiental.

El costo invisible del Turismo (Epler Wood et al., 2019) proporciona una perspectiva crítica al destacar cómo los costos no contabilizados de la infraestructura y la protección de los recursos ecológicos y socioculturales se cargan a las economías locales. Este "costo invisible" incluye la necesidad de gestionar energía, residuos sólidos, aguas residuales, y la preservación del capital natural y social, sin una compensación adecuada por parte de



la economía turística. Esto reduce los beneficios económicos netos del turismo y no se refleja en los análisis de impacto económico tradicionales.

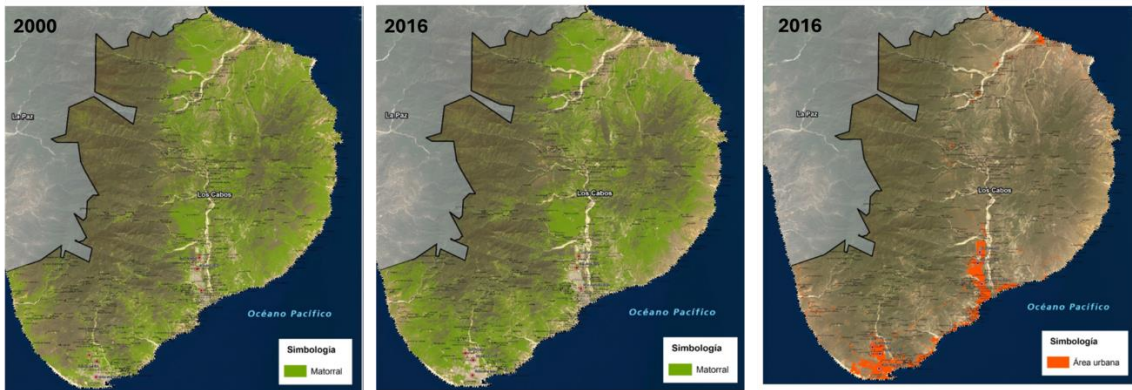
La tendencia de crecimiento exponencial del turismo y el desarrollo inmobiliario sin una planificación adecuada plantea serias interrogantes sobre la sostenibilidad de las prácticas actuales. Según Epler Wood (2019), la gestión eficaz del turismo requiere un enfoque holístico que contabilice estos costos invisibles y desarrolle políticas que promuevan un equilibrio entre el crecimiento económico y la preservación ambiental. Esto incluye la necesidad de infraestructura verde, la gestión inteligente de datos de destinos y la planificación maestra para mitigar los impactos negativos del turismo.

### **Cambio climático y producción del espacio urbano**

La región de Los Cabos, englobando a Cabo San Lucas y San José del Cabo, se encuentra en un punto crítico frente al cambio climático y la producción del espacio urbano. Este contexto de cambio es analizado a través de las teorías de la producción del espacio de Henri Lefebvre y la acumulación por desposesión de David Harvey, que explican cómo las dinámicas económicas y sociales configuran la expansión urbana. La dinámica del crecimiento poblacional y de expansión urbana, combinada con la demanda turística, ha desencadenado una serie de impactos ambientales significativos que merecen una evaluación detallada, especialmente en lo que respecta a la pérdida de áreas naturales, la degradación del ecosistema costero, y los riesgos de inundaciones (IMPLAN Los Cabos, 2013).

El modelo de consumo de suelo en Los Cabos ha estado tradicionalmente orientado hacia el desarrollo turístico e inmobiliario, un patrón que ha exacerbado la vulnerabilidad de la región al cambio climático (IMPLAN I. M., 2023). Las prácticas de planificación urbana, influidas por intereses económicos y políticas públicas, han favorecido una expansión descontrolada que ha ido en detrimento de los recursos naturales y la sostenibilidad ambiental. Este fenómeno se refleja en la significativa pérdida de áreas naturales y en la transformación del ecosistema costero, aspectos que son fundamentales para la identidad y la viabilidad económica de la región.

Ilustración 44. Cambio de uso de suelo de matorral 2000 -2016 y área urbana 2016.



Fuente: Elaboración propia con información de la carta de usos de suelo y vegetación de INEGI (2000) (2016).

El modelo de consumo de suelo implementado en Los Cabos a lo largo de los últimos 50 años ha tenido un impacto significativo en el medio ambiente, poniendo en peligro ecosistemas sensibles como la Bahía de Cabo San Lucas y el Estero de San José del Cabo. La preservación de estos entornos naturales es vital para la sostenibilidad a largo plazo del turismo y el bienestar de la comunidad (IMPLAN I. M., 2023).

Los efectos del cambio climático en Los Cabos son un reflejo del incremento de la superficie urbana y la población residente y flotante, los efectos directos e indirectos son múltiples y complejos. Por un lado, los datos del Atlas de Riesgo del Municipio de Los Cabos identifican 12 zonas de riesgo, repartidas entre Cabo San Lucas y San José del Cabo, subrayando la urgencia de abordar esta problemática (IMPLAN LC, 2022). El mismo patrón de crecimiento impuesto por las diferentes políticas turísticas, económicas y urbanas en Los Cabos ha trazado una narrativa de prosperidad a corto plazo que subyace sobre una realidad de exposición a riesgo y pérdida del ecosistema a largo plazo. La exposición de la infraestructura turística en la temporada de ciclones y lluvias intensas, como los huracanes Odile (2014) y Kiko (1989), ha evidenciado las fisuras de un modelo que ha estirado los límites de la sostenibilidad ambiental.

Por otro lado, elementos de valor paisajístico asociados al modelo de consumo de suelo de Los Cabos como Montañas, Cerros, Arroyos, Dunas, Playas, presentan síntomas de degradación exacerbado por el desarrollo inmobiliario y turístico. Además, la modificación de los patrones de precipitación y temperatura, como se observa en el Plan Estatal de Acción ante el Cambio Climático para Baja California Sur (PEACC-BCS),

tiene implicaciones directas en la gestión del agua y en los ciclos hidrológicos de la región. La alternancia entre sequías extremas y lluvias torrenciales plantea desafíos significativos para la planificación urbana y la gestión del suelo, exacerbando los riesgos de inundación, erosión incluso en la extracción del recurso hídrico, lo que ha demandado la creación de plantas desalinizadoras para poder satisfacer a la población del servicio (Gob BCS G. d., 2003).

Con cada evento, el modelo de consumo de suelo de Los Cabos está siendo redibujado, no a través de una propuesta de planificación, sino a través de las respuestas impuestas por la realidad de su contexto ambiental y climático. Profundizar en el entendimiento de la dinámica de urbanización en Los Cabos refleja una tensión entre el derecho a la ciudad y el modelo de consumo de suelo impulsado por el turismo. Según Lefebvre (1968) argumenta por un "derecho a la ciudad" como derecho a la vida urbana, subrayando la importancia de los bienes culturales y materiales de la civilización y proponiendo una modernidad alternativa no capitalista. Este enfoque resalta la necesidad de reconsiderar la planificación urbana desde una perspectiva que priorice el bienestar colectivo y la sostenibilidad a largo plazo, contraponiéndose a las prácticas actuales que favorecen el desarrollo turístico a expensas de la integridad ambiental y social.

La evolución del modelo de consumo de suelo en Los Cabos, impulsado por la demanda turística, ha transformado de manera significativa el paisaje natural y urbano de la región, no sin consecuencias, encierra una complejidad que va más allá de la visión tradicional del desarrollo. Este crecimiento plantea retos en la planificación y en el modelo de consumo de suelo ante el cambio climático, fenómenos meteorológicos extremos y la vulnerabilidad ante estos, resaltan la importancia crítica de replantear prácticas de consumo del suelo que respondan no solo a intereses económicos, sino también a necesidades sociales y ambientales.

## Hallazgos

Los hallazgos de esta sección revelan una compleja interacción entre la falta de planificación inicial, la transformación impulsada por el desarrollo turístico e inmobiliario, y los retos en la implementación de una gestión sostenible del suelo. La evolución del modelo de consumo de suelo en Los Cabos ha sido profundamente influenciada por políticas y prácticas que, aunque buscaban capitalizar el potencial turístico de la región, no siempre consiguieron armonizar el crecimiento económico con la preservación de los valores ambientales y sociales.

Este capítulo de hallazgos pone de relieve la convergencia o discrepancia de testimonios entre los informantes sobre la evolución de la planificación y el consumo de suelo, así como un análisis sobre la planificación y la regulación aplicada a las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo. Así también, un análisis sobre la presión de la inversión inmobiliaria turística y su impacto en el consumo de suelo y el desarrollo urbano de Cabo San Lucas y San José del Cabo.

### **Planificación urbana y desarrollo turístico, análisis comparativo**

En Los Cabos, la falta de una planificación integral desde el inicio del desarrollo turístico ha resultado en un crecimiento desordenado, con impactos ambientales y sociales negativos. En contraste, analizando el caso de Ibiza, España, el cual experimentó un crecimiento similar al de Los Cabos; en las décadas de 1950 y 1960 con la apertura de su aeropuerto al tráfico comercial en 1958 y su ampliación en 1961 y 1966, lo que llevó a un aumento de 41.253 visitantes a la isla a 350.806 turistas (Valicourt, 2011). Durante el periodo de 1967 a 1973 la explosión hotelera en la isla dio pie a la consolidación de la industria turística de Ibiza y para la década de 1980 a 1990 esta industria absorbió cerca del 90% de la economía local (Valicourt, 2011). Ante esta situación las medidas correctivas adoptadas por Ibiza requirieron por lo menos la mitad de tiempo que le ha tomado a Los Cabos el reorientar la planificación y el crecimiento del destino turístico.

Ibiza implementó un proceso integral a través de la Ley de Disciplina Urbanística de 1990 y las Directrices de Ordenación Territorial de 1999, para reorientar el desarrollo hacia la sostenibilidad, destinando un menor porcentaje de suelo a la urbanización y aumentando la protección de suelos rústicos. El PDU de 2009 corrigió muchas de las tendencias

desarrollistas anteriores, pasando de un 30% de la superficie urbanizable que existía en el municipio en 1987 a destinar solo un 3.5% del suelo a la urbanización y aumentando la protección del suelo rústico al 49% para el 2018 (Valicourt, 2011).

Ilustración 45. Evolución de la clasificación del suelo del PGOU de Ibiza, España.



EVOLUCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO								
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	SUELO URBANIZABLE		SUELO URBANO		SU + SUBLE	SUELO RÚSTICO		TOTAL
	Ha	% s/ municipio	Ha	% s/ municipio	Ha	ha	% s/ municipio	
PGOU 1987	316,32	29,76%	344,61	32,42%	660,93	402,11	37,83%	1.063,04
ADAPTACION PGOU a las DOT 2005	224,59	21,13%	344,61	32,42%	569,20	493,85	46,46%	
<b>REVISIÓN PGOU</b>	<b>37,21</b>	<b>3,50%</b>	<b>501,84</b>	<b>47,21%</b>	<b>539,05</b>	<b>523,99</b>	<b>49,29%</b>	
Variación REVISIÓN - Adapt. DOT 2005	-187,38	-17,63%	157,23	14,79%	-30,15	30,15	2,84%	

*Nota: la superficie global del terme municipal procedeix del mesurament sobre la cartografia digital MITIB5 2008 que serveix de base al Pla General, un cop replantejats amb rigor les fites de les delimitacions amb els termes veïns, d'acord amb les actes de delimitació amb Santa Eulària (08/03/01965), Sant Josep (1965.03.09) i Sant Antoni (1965.03.10), que es custodien a l'Institut Geogràfic Nacional a Madrid.*

Fuente: PGOU Ibiza, memoria d'ordenació - document aprovació provisional - febrer 2018 107/117, e informació Evolución Urbana de Ibiza, enero de 2011, Carlos Sáenz de Valicourt.

Tomando el caso más reciente de la planificación de Los Cabos es la del PDU2040 del año 2014, en él se pudo haber rediseñado la estrategia de zonificación secundaria a manera de consolidar la superficie urbana, llenar los vacíos urbanos y reducir de la cantidad de superficie urbanizable como el caso de Ibiza.

Así también, una ciudad turística de relevancia global en cuestiones de urbanismo, gestión de suelo y manejo adecuado de la interacción del desarrollo urbano con las dinámicas turísticas es Barcelona, España, ha gestionado su crecimiento de manera sostenible a través de su Plan General Metropolitano (PGM), Barcelona ha integrado criterios de sostenibilidad en su planificación urbana, preservando áreas naturales y promoviendo un desarrollo equilibrado que considera tanto el turismo como las necesidades de los residentes locales. Este plan diseñado para promover un equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del medio ambiente, con criterios clave de delimitación de sus áreas urbanizables y sus áreas protegidas, vinculados a su zonificación, lo distinguen claramente como un plan vanguardista. Un ejemplo de ello son los corredores verdes, que

ocupan aproximadamente el 30% del área metropolitana, lo que demuestra un compromiso significativo con la preservación ambiental (Barcelona, 2018).

Si bien dentro del análisis de las diferentes cartas de zonificación secundaria aplicadas al territorio de Los Cabos en 1994, 1999 y 2014 hay indicios de algunos criterios aplicados por Barcelona, en cada uno de ellos es perceptible la falta de integración y protección del medio ambiente respecto de las áreas urbanizables, por lo que el diseño urbano de las ciudades de Cabo San Lucas y San José del Cabo se caracteriza por tener un territorio segmentado por cauces de arroyos, ante esta situación se pudo haber implementado una estrategia integral de corredores verdes como la de Barcelona, además de una gestión eficiente de las reservas territoriales y de las zonas habilitadas como superficies urbanizables, asociada a instrumentos de gestión de suelo como la transferencia de potencialidades y la contribución por mejoras.

La reforma al artículo 27 constitucional de 1992, que permitió la venta del suelo ejidal y comunal, representa un punto crucial en la incorporación de tierras al mercado inmobiliario urbano en México (Olivera, 2005). Esta reforma fue pensada inicialmente para inducir la modernización del campo mexicano y hacer el suelo más productivo mediante el otorgamiento de certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra y la posibilidad de asociaciones entre productores. Sin embargo, también ha tenido implicaciones significativas en el ámbito urbano. Con la reforma, el suelo ejidal que rodea muchas ciudades mexicanas, incluidas las de Baja California Sur, pudo ser incorporado legalmente al desarrollo urbano, lo cual debería haber reemplazado la venta ilegal por una incorporación ordenada al crecimiento urbano.

Considerando lo anterior, la actualización del PDU de Los Cabos en 2014 representó una oportunidad para establecer una planificación más integral y sostenible. Sin embargo, una de las principales deficiencias fue la falta de un mecanismo preciso para calcular y regular el consumo de suelo basado en la proyección del crecimiento turístico y la demanda de vivienda resultante. Uno de los instrumentos de los que se pudo haber hecho uso en Los Cabos es la “contribución de mejoras” en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, se especifica como instrumento de “Contribuciones Especiales por Obra Pública de Beneficio Directo / Derecho de cooperación para la ejecución de obras

públicas” está ligado a una contraprestación específica, y no a un servicio como ocurre con el cobro de un impuesto, además de que no se aplica periódicamente, sino una sola vez (mediante pagos diferidos según términos locales), con motivo de la ejecución de obras públicas que originan un aumento en el valor de ciertos inmuebles en el entorno (Gob BCS G. d., 2010).

Este instrumento también se distingue de un impuesto porque no grava de manera general a todas las personas, sino a un sector de la población representado por los propietarios o poseedores de inmuebles, que se benefician con la ejecución de una obra pública. Entre los elementos esenciales del instrumento destacan: 1) la ejecución de una obra pública, 2) la valorización generada en los inmuebles (plusvalía), 3) su carácter instrumental para financiar el costo de la obra pública y 4) la obligatoriedad de su cobertura para todos los propietarios beneficiados, en ocasiones, en proporción al beneficio obtenido por cada uno, y en consideración de su capacidad de pago.

De acuerdo con Oscar Borrero y Julieth Rojas (2020), de 2006 a 2009, se recaudaron en México por contribución de mejoras US \$937 millones (de los cuales, US\$477 millones fue a nivel municipal, y US\$460 millones a nivel estatal), principalmente en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y CDMX. Años antes, Pérez Torres et al. (2012) señalaban que la Contribución de mejoras representaba en México apenas el 0,42% del ingreso municipal, y que sólo entre cuatro entidades federativas —Coahuila, Estado de México, Sonora y Zacatecas— se contabiliza el 86% del total nacional de ingresos por este concepto. En estos balances, la entidad de Baja California Sur no figura como impulsora del instrumento, tendencia que debiera revertirse a fin de que los municipios con gran desarrollo como el de Los Cabos generen recursos propios para obras públicas de impacto local, que, a su vez, se conviertan en ejemplos de corresponsabilidad entre gobierno, ciudadanía e inversión privada (Borrero O. y J., 2020).

Es importante referir el art. 115 constitucional el cual faculta el derecho de los municipios para promover el uso de este tipo de instrumentos de gestión del suelo:

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

La aplicación eficiente de la “Contribuciones Especiales por Obra Pública de Beneficio Directo / Derecho de cooperación para la ejecución de obras públicas” en Los Cabos requiere mecanismos eficientes de transparencia y claridad en la información sobre las obras (sus costos y las formas de pago de cuotas), su socialización (a través de veedurías ciudadanas), programas de asistencia técnica y de actualización catastral.

### **Mecanismos de gestión eficiente del suelo y potencial turístico**

El desarrollo turístico en Los Cabos ha ejercido una presión significativa sobre los recursos naturales, siendo este elemento un de suma importancia dentro del modelo de desarrollo económico, por todo el valor que aportan los servicios ecosistémicos al municipio y a la economía local. La falta de estrategias eficientes de gestión del suelo y regulación de toda la industria asociada al potencial turístico para el manejo de los recursos naturales ha contribuido a problemas de escasez y degradación ambiental. Aunque se han realizado esfuerzos para mejorar la sostenibilidad, la implementación ha sido inconsistente y a menudo insuficiente. En contraste, observamos casos similares como el de Ibiza, el cual ha implementado una serie de iniciativas para gestionar sus recursos naturales de manera más eficiente. La adopción de una zonificación dinámica con estrictas regulaciones para la protección de los entornos naturales ha permitido un desarrollo turístico sostenible. Estas medidas han asegurado que el crecimiento económico no comprometa la sostenibilidad a largo plazo de los recursos naturales de la isla (Ibiza, 2018).

Este enfoque aplicado por Ibiza busca limitar la proliferación de alquileres turísticos en áreas donde podrían tener un impacto negativo en los recursos locales y la calidad de vida de los residentes. La normativa también intenta preservar el carácter y la sostenibilidad de las zonas rurales y urbanas (Ibiza, 2018). La implementación de instrumentos más avanzados, como los sistemas de zonificación dinámica y los impuestos al valor del suelo, podría haber contribuido a un desarrollo urbano ordenado y sostenible para Los Cabos,



sobre todo si consideramos la cantidad de población flotante y la dinámica constante en el cambio de usos de suelo que imponen los desarrollos turísticos al modelo de consumo de suelo para Cabo San Lucas y San José del Cabo. (Véase Anexo, Ilustraciones 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37).

Por lo anterior, es importante resaltar la importancia de analizar con mayor detalle la alternativa de implementar una zonificación dinámica para Los Cabos, partiendo de un diseño que considere zonas de amortiguamiento alrededor de áreas de valor ecológico como arroyos, dunas, esteros además de restringir el desarrollo en regiones clave para la biodiversidad. Goytia (2015) sugiere que una zonificación efectiva debe ser respaldada por un monitoreo constante y adaptaciones basadas en datos actuales, algo que podría implementarse en Los Cabos para mejorar la gestión de sus recursos naturales y a la vez mitigar la presión del desarrollo turístico e inmobiliario.

Así también, derivado de la misma dinámica de crecimiento y ocupación del suelo que impone el sector turístico e inmobiliario de Los Cabos podrían implementarse instrumentos de cobro por edificabilidad, aunque al momento hay pocas ciudades en México los implementan, se sabe que cada vez son más las ciudades que discuten sobre la posibilidad de llevarlas a su ejecución, en el sentido de aprovechar esta posibilidad de ordenamiento y recaudación. Pueden mencionarse los casos del municipio de Zapopan, Jalisco, donde se cobra por bonos de densidad a partir del instrumento de “Recaudación por Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo” (Demerutis, 2018), así como el del municipio de Juárez, Chihuahua, en que se captan “Aportaciones por incremento del potencial de edificación”. En este caso, los ingresos se destinan al Fondo Municipal para el Desarrollo territorial, que tiene como objetivo financiar infraestructura y equipamiento.

Goytia (2018) destaca cómo los cambios en los usos del suelo, capitalizados en el valor de las propiedades, pueden proporcionar una fuente potencial de ingresos para financiar inversiones en infraestructura y gestionar el crecimiento de las ciudades (Goytia C. , 2018). Para que Los Cabos alcance un modelo de desarrollo turístico sostenible, es esencial que se adopten estrategias de gestión del suelo que sean robustas y adaptables.

El componente de la planificación estratégica y prospectiva en Los Cabos plantean el reto de implementar una de herramientas que integre variables turísticas y demográficas, así como las demandas del suelo resultantes; con la combinación de estos elementos, permita calcular y regular el consumo de suelo, gestionando de manera eficiente los impactos asociados al potencial turístico de la ciudad.

Para abordar la falta del mecanismo de planificación antes mencionado para Los Cabos, se propone desarrollar esta herramienta integral combinando varios componentes, entre los cuales se destacan una calculadora de impacto (Capacidad, Costos y Carga turística la Modelos de Suelo de Los Cabo), zonificación secundaria con unidades de gestión que delimiten por polígono los coeficientes de ocupación específicos por tipo de usos de suelo asociado a un sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR). La implementación de esta herramienta requiere un compromiso constante con la actualización de datos, el monitoreo continuo y la participación de la comunidad, asegurando una gestión eficiente del uso del suelo respecto el desarrollo turístico y urbano, beneficiando a todos los habitantes de Los Cabos y coadyuvando a la preservación los recursos naturales para las generaciones futuras.

### **Análisis de entrevistas**

#### **Pregunta 01 ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos?**

Los informantes coinciden en que antes de la intervención de Fonatur y el boom turístico de los años 80 y 90, Los Cabos carecía de una planificación estructurada para el consumo del suelo. Informantes como el 10 y el 1 describen un enfoque agrícola con mínimo o nulo enfoque en el desarrollo urbanístico. El Informante 5 añade que la transición hacia el turismo comenzó sin una planificación administrativa y operativa adecuada, lo cual sólo se empezó a abordar seriamente en los años 90 y más allá. Esta falta de estructura inicial permitió un desarrollo reaccionario más que proactivo, un punto que también resalta el Informante 4, indicando que las comunidades ejidales se centraban más en la subsistencia que en la planificación del uso futuro del suelo. Esto refleja la idea de Lefebvre (1992) sobre el espacio como un producto social y cultural que se transforma según las prácticas económicas y políticas. Además, muestra cómo, antes de la

intervención de FONATUR, no había una "acumulación por desposesión" significativa, a como describe el fenómeno Harvey (2006).

A pesar de esta visión generalizada, el Informante 3 menciona que había una línea política de desarrollo turístico dirigida por Fonatur, indicando algún nivel de intento planificado, aunque muy focalizado y no integrado en una visión de desarrollo urbano sostenible. En contraste, el Informante 11 destaca que, aunque Fonatur introdujo cierta dirección, los esfuerzos iniciales fueron escasos y no formaron una base sólida para un desarrollo equilibrado. Además, el Informante 7 refuerza la idea de que la planificación inicial estaba más orientada a las necesidades económicas inmediatas que a una visión sostenible a largo plazo.

Sin embargo, el Informante 08 señala un esfuerzo temprano por preservar el entorno natural mediante la creación de áreas protegidas en 1973, lo que sugiere una conciencia inicial sobre el territorio y el valor de su conservación que contradice la percepción de un desarrollo totalmente reactivo y desorganizado. Por otro lado, el Informante 6 señala el uso inadecuado y la falta de seguimiento de los Planes de Desarrollo Urbano, que han caracterizado un paisaje urbano desordenado. Esta observación se alinea con los comentarios del Informante 9, quien nota que el crecimiento en Cabo San Lucas ha sido desproporcionado y carente de planificación adecuada. Estos problemas son también destacados por el Informante 5, quien critica la introducción tardía de regulaciones y planes, que no lograron prevenir ni mitigar el crecimiento descontrolado observado en las décadas siguientes. Informantes como el 9 y 10 ofrecen una visión más crítica del desarrollo, mencionando problemas de planificación que llevaron a la proliferación de asentamientos irregulares y un crecimiento desigual entre San José del Cabo y Cabo San Lucas.

Incorporando la teoría de David Harvey (2006), podemos entender este proceso como una manifestación de la "acumulación por desposesión", donde el espacio en Los Cabos fue transformado para servir a los intereses del capital global y nacional a expensas de las comunidades locales. Los informantes 4 y 5 sugieren que la transición de usos del suelo ha priorizado el turismo y el desarrollo inmobiliario sobre la sostenibilidad o las necesidades comunitarias. Harvey (2006) argumentaría que este enfoque refleja cómo el

capital modifica espacios para su propia reproducción, a menudo ignorando las consecuencias sociales o ambientales de tales transformaciones. La inclusión tardía de las comunidades en la planificación y los beneficios del desarrollo, mencionada por el Informante 5, ejemplifica la crítica de Harvey (2006) a la gestión urbana neoliberal que favorece el desarrollo económico sobre la equidad y sostenibilidad social.

**Pregunta 02 ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos?**

En la investigación sobre el cambio en el consumo del suelo en Los Cabos desde 1970 hasta la actualidad, se observa una notable convergencia entre las percepciones de la mayoría de los informantes sobre la influencia del desarrollo turístico e inmobiliario en la región. Los informantes 02, 03, 04, 07, 08, 10 y 11 coinciden en describir una transformación dramática, que ha pasado de una economía predominantemente rural a una de las capitales turísticas más prósperas de México. Esta transformación ha estado acompañada por un aumento significativo en la infraestructura y un incremento en los valores del suelo, lo que refleja una sintonía con la teoría de David Harvey (2006) sobre la acumulación por desposesión, donde el espacio geográfico se reconfigura para servir a los intereses del capital. Estas observaciones también se alinean con la teoría de Butler (1980) sobre las etapas de desarrollo turístico, que sugiere una evolución desde una fase de exploración hasta una de consolidación y eventual estancamiento.

Sin embargo, a pesar de las coincidencias en la mayoría de las respuestas, existen importantes contradicciones que resaltan la complejidad del desarrollo en Los Cabos. Los informantes 01 y 09, por ejemplo, señalan los impactos negativos asociados con un desarrollo acelerado y no siempre regulado adecuadamente. Destacan problemas como la generación de asentamientos irregulares y el deterioro ambiental, lo cual plantea serias preguntas sobre la sostenibilidad del modelo de crecimiento adoptado. Por otro lado, el Informante 3 destaca la carencia de vinculación entre el gobierno y los inversionistas para planificar de manera sostenible. Estas divergencias ilustran diferentes perspectivas sobre la eficacia de la planificación y regulación del desarrollo turístico e inmobiliario en Los Cabos.

Además, las percepciones de crecimiento desigual ilustran la teoría de Karl Marx (1867) sobre los conflictos derivados de una distribución desigual de recursos y el impacto de la acumulación capitalista en la configuración del espacio social y físico, mencionadas por los informantes 06 y 09, lo cuales subrayan conflictos adicionales en la planificación urbana, comentando que algunas áreas como el centro de San José del Cabo y la Marina de Cabo San Lucas han experimentado un desarrollo más estructurado y planeado, sin embargo otras zonas en la periferia de estas ciudades han crecido de manera más caótica y menos regulada. Lo anterior se suma a problemas como el aumento exponencial en los precios del suelo y con ello el desplazamiento de la población local hacia zonas periféricas se destacan como consecuencias de un modelo de consumo de suelo desarrollista que favorece a inversores y turistas en detrimento de las comunidades locales, como observan los Informantes 5 y 11.

### **Pregunta 03 ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes?**

En el contexto de los cambios en la regulación del consumo del suelo en Los Cabos, los informantes han proporcionado una visión integral que refleja tanto avances significativos como desafíos persistentes en la implementación de nuevas normativas. Los informantes 01, 02, 04, 05, 08 y 09 reconocen que ha habido esfuerzos notables por parte de las autoridades para mejorar la regulación del consumo del suelo. Esto incluye los diferentes Planes de Desarrollo Urbano (PDU) implementados desde 1970 a 2020, la introducción de normativas ambientales más estrictas y la puesta en operación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL, 1994). Estos cambios regulatorios son vistos como respuestas a las necesidades y tensiones dentro de la sociedad, reflejando la teoría de Henri Lefebvre (1992) sobre el espacio como un producto social. Estos esfuerzos regulatorios parecen estar dirigidos a equilibrar el desarrollo económico con la conservación del patrimonio natural y la equidad social.

Sin embargo, informantes como el 03, 06, 07, 10 y 11 presentan una perspectiva crítica sobre la efectividad de estas regulaciones. Destacan problemas significativos en la aplicación, seguimiento y actualización de las normativas, así como la influencia de intereses económicos y políticos que, en muchos casos, obstaculizan la regulación efectiva del consumo del suelo. Estas críticas son consistentes con la teoría de David

Harvey (2006) sobre la acumulación por desposesión, sugiriendo que las regulaciones pueden ser manipuladas o simplemente ignoradas para favorecer intereses particulares a expensas de la equidad y la sostenibilidad ambiental.

Además, la investigación revela conflictos de clase y control de recursos, creando tensiones entre el desarrollo económico impulsado por el turismo y la necesidad de preservar el entorno natural y el bienestar de la comunidad local. Informantes como el 08 y el 09 ofrecen una visión mixta sobre la capacidad de las regulaciones actuales para gestionar adecuadamente el crecimiento y proteger los recursos naturales y sociales.

#### **Pregunta 04 ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad?**

La discusión sobre las externalidades económicas que han influido en el desarrollo del consumo del suelo en Los Cabos se centra en dos elementos clave: el turismo y la inversión extranjera. Estos factores han sido fundamentales desde 1970 hasta la actualidad, transformando profundamente la región tanto económica como socialmente. Los informantes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 11 concuerdan en que la inversión extranjera y el turismo han sido catalizadores decisivos para el desarrollo en Los Cabos. Estos factores han generado un crecimiento económico notable y han cambiado radicalmente el uso y valor del suelo, fomentando desarrollos turísticos y residenciales de gran escala. Desde una perspectiva teórica, estas transformaciones reflejan la teoría de David Harvey (2006) sobre la acumulación por desposesión, sugiriendo que el espacio se ha reconfigurado para servir a los intereses del capital, con el turismo y la inversión extranjera como impulsores principales de este cambio.

No obstante, no todos los puntos de vista son uniformemente positivos, los informantes 03, 05, 07, 08 y 09 destacan los efectos adversos que el turismo y el desarrollo acelerado de la población y de la huella urbana establecieron tanto en Cabo San Lucas como en San José del Cabo, propiciando desequilibrio entre el crecimiento económico y la sostenibilidad social y ambiental. Informantes como el 06 y el 07 discuten la falta de seguimiento adecuado a los planes de desarrollo y la influencia de intereses económicos y políticos que han desviado la planificación urbana de sus objetivos originales, mostrando cómo las diferentes administraciones de Los Cabos han ponderado en sus

decisiones el desarrollo económico turístico, beneficiando a ciertos grupos en detrimento del desarrollo de infraestructura social, exacerbando desigualdades al interior de las comunidades, tanto en Cabo San Lucas como en San José del Cabo.

**Pregunta 05 ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos?**

En el análisis de cómo la infraestructura urbana en Los Cabos ha evolucionado desde 1970 hasta la actualidad debido al desarrollo inmobiliario con fines turísticos, se han identificado patrones similares entre los informantes 02, 04, 05, 08 y 11, reconocen que el auge del desarrollo inmobiliario turístico ha sido un motor crucial para la expansión de la infraestructura urbana, incluyendo la mejora y construcción de carreteras, la ampliación de servicios públicos y la creación de amenidades urbanas. Esta expansión, sin embargo, ha sido criticada por no ser siempre equitativa ni sostenible, ilustrando cómo el desarrollo inmobiliario ha reconfigurado el espacio urbano de Cabo San Lucas en una traza dispersa y con carencias importantes de infraestructura, y en San José del Cabo con un crecimiento lineal, en ambas ciudades se ha priorizado la dotación de infraestructura de primer nivel solo en la zona turística, la inversión tanto pública como privada ha sido desigual.

Sin embargo, existe una clara división en las opiniones de los informantes 02, 08, 11 los cuales destacan las mejoras en la infraestructura, mientras los informantes 01, 03, 06, 07, 09 y 10 relacionan la dotación de infraestructura a la falta de planeación, coordinación entre instituciones y al crecimiento desmedido de la poblacional y turístico de Los Cabos. Entre los principales problemas se señala la falta de infraestructura para el manejo de residuos sólidos que han degradado ambientalmente arroyos y dunas, además mencionan la falta de alternativas de infraestructura vial y de movilidad, dado que año con año se ha incrementado el parque vehicular y con ello se citan problemas de congestión del tráfico y por último una distribución desigual de los servicios, reflejando las preocupaciones de Henri Lefebvre (1992) sobre el derecho a la ciudad y cómo las transformaciones urbanas pueden excluir a segmentos de la población y deteriorar el entorno natural.

Además, algunos informantes como el 03, 06 y 09 subrayan que la expansión de la infraestructura no ha sido proporcional al ritmo del crecimiento inmobiliario, creando desequilibrios que afectan principalmente a las comunidades locales y al medio ambiente,

indicando cómo los desarrollos urbanos pueden beneficiar desproporcionadamente a ciertos grupos mientras marginalizan a otros.

El desarrollo inmobiliario turístico ha tenido un impacto profundo en la configuración de la infraestructura urbana en Los Cabos, sin embargo, persiste la necesidad de actualizar los planes de desarrollo urbano como el PDU2040 y de crear un reglamento municipal de desarrollo urbano que considere equitativamente tanto las demandas del sector turístico como las necesidades de la población local.

**Pregunta 06 ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos?**

Prácticamente todos los informantes (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11) reconocen que, aunque el desarrollo turístico ha generado empleo y crecimiento económico, también ha exacerbado la desigualdad social y provocado el desplazamiento de comunidades. El acceso a servicios básicos y opciones de vivienda asequible se ha visto particularmente comprometido, afectando desproporcionadamente a las comunidades trabajadoras locales. El desarrollo orientado al turismo y al mercado inmobiliario turístico ha sido priorizado por las autoridades y en general por el sector privado, se han priorizado los intereses económicos sobre las necesidades de la población local, modificando el espacio urbano para maximizar la rentabilidad.

Existen divergencias significativas en la percepción de los beneficios de este desarrollo. Mientras algunos informantes, como el 04 y el 06, enfatizan los beneficios económicos y el aumento del empleo, otros, como el 05, 09 y 10, critican la falta de accesibilidad tanto a espacios de esparcimiento como los son las playas, así como la falta de inversión en equipamientos o infraestructuras en la comunidad. Estas contradicciones reflejan las tensiones entre el crecimiento económico y la equidad social, una dinámica que Henri Lefebvre (1968) captura en su concepto del derecho a la ciudad, que aboga por un beneficio equitativo del desarrollo urbano para todos los residentes.

Las discusiones también revelan conflictos específicos relacionados con la creación de asentamientos irregulares, como destacan los informantes 03 y 07, donde la especulación inmobiliaria y el desarrollo turístico han limitado el acceso a la vivienda adecuada para



las poblaciones locales. Esta situación, de acuerdo con las ideas de Karl Marx (1867) ilustra cómo el desarrollo económico puede no traducirse en mejoras sociales para todos, sino que puede agravar las desigualdades existentes y limitar a los trabajadores y la sociedad en general de acceder a los beneficios y a la derrama económica que el turismo aporta al municipio.

**Pregunta 07 ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano?**

En el análisis de cómo las regulaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL, 1994) y el Plan de Desarrollo Urbano 2040 (IMPLAN Los Cabos, 2013) han influido en la gestión del uso del suelo y el desarrollo urbano en Los Cabos, se destacan las tensiones significativas entre la teoría regulatoria y su implementación práctica. Todos los informantes reconocen la importancia teórica de los instrumentos regulatorios en la gestión del uso del suelo, enfatizando su papel en dirigir el desarrollo hacia prácticas más sostenibles y controladas. Sin embargo, una constante señalada por los Informantes 01, 02, 04, 05, 06, 08, 09, 10 y 11, es la ineficacia en la implementación y cumplimiento de estas políticas. La falta de implementación efectiva puede verse como una manifestación del desfase entre las intenciones regulatorias ideales y las prácticas reales, afectadas por la dinámica del capital y la especulación inmobiliaria, un concepto que David Harvey (2006) explora profundamente.

Hay divergencias claras en las opiniones de los informantes 02 y 04 que señalan cambios positivos en la planificación, mientras los informantes 03, 07, 09, 10 y 11 critican la gran desconexión entre lo que se planifica y lo que se ejecuta, principalmente por los cambios de usos de suelo constantes en favor del sector inmobiliario con fines turísticos. Estas divergencias reflejan un conflicto significativo entre la regulación y la realidad del desarrollo urbano, un escenario que puede ser analizado a través de las teorías marxistas sobre la infraestructura y superestructura, donde las regulaciones (superestructura) a menudo no se alinean con la base económica (infraestructura) y las realidades del capitalismo que priorizan el beneficio sobre la sostenibilidad (Marx, 1867).

El informante 04 y el 10 destacan cómo los poderosos intereses inmobiliarios y turísticos han resistido la implementación de regulaciones que limitarían su capacidad para

maximizar beneficios, esto es muestra de un claro conflicto de intereses. Las ideas de Harvey sobre la acumulación por desposesión son particularmente pertinentes aquí, mostrando cómo el desarrollo urbano puede ser cooptado por intereses capitalistas que frenan los esfuerzos de regulación y conservación. De acuerdo con los informantes 01, 02, 04, 05, 06, 08, 09, 10 y 11 los marcos normativos como el POEL y el PDU2040 están diseñados para fomentar un crecimiento urbano sostenible, sin embargo, la implementación inefectiva y la presión de los intereses económicos poderosos complican su eficacia.

**Pregunta 08 ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente?**

Los informantes 01, 02, 04, 05, 07, 08, 10 y 11 expresan preocupación por el impacto negativo del desarrollo inmobiliario turístico en el medio ambiente. Se destaca consistentemente que actividades como la construcción en zonas de dunas y zonas costeras han modificado esquemas hidrológicos y paisajes naturales, llevando a la degradación de ecosistemas clave. La necesidad de implementar y monitorear evaluaciones ambientales es un tema recurrente, indicando un consenso sobre la urgencia de proteger áreas sensibles.

Informantes como el 01 y 05 señalan que el incremento en la urbanización ha reducido la resiliencia de los ecosistemas locales y aumentado el consumo de suelo, exacerbando la presión sobre los recursos naturales, en particular el agua. Esta observación común subraya la preocupación por el equilibrio entre el desarrollo económico y la conservación, apuntando hacia un reconocimiento de los costos ambientales que a menudo son eclipsados por los beneficios económicos inmediatos. Mientras algunos informantes como el 02 y 04, reconocen esfuerzos por parte de desarrolladores para adoptar prácticas sostenibles, como sistemas de manejo de agua eficientes y la integración de áreas verdes, otros informantes como el 03, 09 y 10 critican la falta de aplicación efectiva de las regulaciones ambientales. Esta discrepancia entre informantes destaca la falta de consistencia y compromiso en la implementación de prácticas sostenibles, estas divergencias específicas denotan los conflictos entre las intenciones políticas y la realidad operativa que viven Cabo San Lucas y San José del Cabo.

El Informante 03 menciona específicamente la triangulación de fondos que han debilitado el financiamiento directo para la conservación ambiental, indicando un problema estructural en la gestión de recursos destinados a la protección ambiental. La falta de seguimiento y la debilidad en la aplicación de la normativa son señaladas como causas de crecimiento urbano desordenado y deterioro ecológico, subrayando la necesidad de una mayor rigurosidad y transparencia en la administración pública y privada.

El conflicto entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente es palpable, los informantes 03, 04, 07 destacan cómo los intereses económicos de desarrolladores y turismo a menudo sobrepasan las consideraciones ecológicas. Esto se ve en la tendencia a priorizar proyectos de gran escala que maximizan los beneficios económicos a corto plazo, pero plantean riesgos a largo plazo para la sustentabilidad ambiental y social, principalmente en la zona de Cabo San Lucas y sobre todo en zonas más rurales como La Playa o Zacatitos, incluso la zona del litoral hacia Cabo del Este.

La sobreexplotación de recursos como el agua y la tierra, y el desplazamiento de comunidades locales son temas recurrentes. La expansión del turismo y los desarrollos residenciales de lujo han transformado drásticamente el paisaje y reducido el acceso público a recursos naturales, exacerbando las tensiones sociales y ambientales. Esta dinámica resalta una falta de equidad en los beneficios del desarrollo, donde los sectores más desfavorecidos sufren las consecuencias de decisiones tomadas en beneficio de unos pocos.

**Pregunta 09 ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos?**

Informantes como el 01, 02 y 04 manifiestan que en entre 1970 y 1990 se dio un esfuerzo positivo por generar una estructura sólida en la gestión municipal que con el tiempo ha mostrado deficiencias en la adaptación y escalabilidad frente al rápido desarrollo turístico e inmobiliario. Coinciden en que la planificación y regulación han evolucionado, pero no al ritmo deseado, subrayando una falta de capacidad administrativa para manejar las demandas del desarrollo turístico. Informantes como el 03 y 05 señalan una falta de coordinación eficiente y una distribución inadecuada de competencias, así como una falta

de profesionalización del personal en áreas claves como la planeación urbana. Estos problemas han contribuido a una gestión desarticulada y a menudo ineficaz.

Mientras Informantes como el 07 y 08 critican la gestión por ser reactiva y exacerbada por corrupción e ineficacia, otros como el Informante 06 señalan la falta de seguimiento y continuidad de proyectos. Estas divergencias ilustran una percepción variada sobre la eficacia de la administración municipal en responder a los desafíos del desarrollo. El rápido desarrollo ha presentado desafíos que, según el Informante 04, no han sido adecuadamente administrados debido a la falta de coherencia en la aplicación de políticas y la incapacidad de mantener un equilibrio entre el desarrollo y las necesidades comunitarias. La gestión reactiva y el rezago en infraestructura y servicios son criticados por Informantes como el 09 y 10. Esta situación es exacerbada por la corrupción y la falta de eficacia, que han impedido una gobernanza efectiva en Los Cabos.

La falta de continuidad en la implementación de proyectos y políticas entre diferentes administraciones es un problema destacado por Informantes como el 06 y 10, visto como un obstáculo para el desarrollo sostenible. Los informantes proporcionan una perspectiva crítica sobre la evolución administrativa y operativa de la gestión pública municipal en Los Cabos. Resaltan una serie de deficiencias estructurales y operativas que han limitado la capacidad de la administración para gestionar el crecimiento y el desarrollo de manera eficaz, resaltando la necesidad de reformas profundas.

La evolución de la gestión pública en Los Cabos refleja fases del ciclo de vida de un destino turístico descrito por Butler (1980), donde el crecimiento rápido y a menudo descontrolado lleva a desafíos de sostenibilidad y gestión. La necesidad de adaptarse a las demandas del desarrollo mientras se protegen los recursos locales y se atienden las necesidades de la comunidad local resuena con la fase de "desarrollo" y "estancamiento" en el modelo de Butler, situación que podría insinuar que Los Cabos podría estar aproximándose a la necesidad de una "renovación" o enfrentar un potencial "declive" sin intervenciones efectivas en la gestión y la gobernanza.

**Pregunta 10 ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado?**

Los informantes 01 y 02 abordan directamente la sostenibilidad del turismo y la importancia de la participación comunitaria en el desarrollo. El Informante 01 enfatiza que, mientras el turismo sustenta la economía local, es crucial que la planificación no comprometa la sostenibilidad ambiental y social. Por su parte, el Informante 02 resalta la necesidad de incluir a las comunidades locales en la toma de decisiones para asegurar un desarrollo equitativo y proteger los recursos naturales. Ambos reflejan un consenso sobre la necesidad de un equilibrio entre el crecimiento económico y la conservación.

Sin embargo hay un claro contraste entre las preocupaciones sobre la profesionalización y la coordinación administrativa, señaladas por el Informante 03, y la necesidad de integrar la cultura y la identidad local en el desarrollo, mencionada por los Informantes 04 y 11. Mientras el Informante 03 se centra en las deficiencias operativas y administrativas, los Informantes 04 y 11 discuten sobre la preservación cultural como una dimensión crucial que a menudo se pasa por alto en los planes de desarrollo. Por otra parte, el Informante 06 y 10 hablan sobre la necesidad de mejoras en la infraestructura y la gestión municipal frente al rápido crecimiento. Ambos indican que el desarrollo inmobiliario turístico ha sido desequilibrado, avanzando sin la infraestructura necesaria, lo que resulta en un desarrollo no sostenible y problemas en la provisión de servicios esenciales.

La discusión de los Informantes, especialmente el 05 y el 08, resuena con la teoría de Butler sobre el ciclo de vida de los destinos turísticos, que sugiere que los destinos pasan por fases que eventualmente llevan a la necesidad de renovación y cambio debido a la sobreexplotación y el declive. La necesidad expresada de un desarrollo más sostenible y la inclusión de la comunidad local apuntan a la fase de "consolidación" y "estancamiento" en el modelo de ciclo de vida (Butler, 1980), subrayando la urgencia de adoptar estrategias para revitalizar y sostener Los Cabos como destino turístico sin sacrificar su identidad y patrimonio natural.

Las opiniones recogidas revelan una comprensión clara de los desafíos que enfrenta Los Cabos en relación con su rápido desarrollo turístico e inmobiliario. Los informantes coinciden en la necesidad de una planificación más efectiva y sostenible, que no solo considere el crecimiento económico sino también la sostenibilidad ambiental y social, la

inclusión comunitaria, y la protección del patrimonio cultural y natural. Estas reflexiones subrayan la necesidad de reformas estructurales en la gestión y planificación urbana para responder eficazmente a las necesidades de una región en rápida transformación y para asegurar su viabilidad a largo plazo.

## **Hallazgos principales**

### **Planeación y regulación efectiva (Primera fase 1970 -1990)**

El modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo ha pasado por 4 fases de transformación, cada una reflejando no sólo cambios en la utilización física del suelo, sino también en la estructura socioeconómica y ambiental de la región. La primera fase la podríamos considerar durante el periodo de 1970 a 1990, la transición de un uso del suelo centrado en la agricultura y la pesca hacia el turismo, esta fase estuvo fuertemente influenciada por políticas nacionales que buscaban capitalizar el potencial turístico de la región. En este periodo, la regulación del uso del suelo era prácticamente inexistente, con políticas enfocadas en promover el desarrollo turístico y residencial sin una consideración adecuada por la sostenibilidad o el impacto social. Por ejemplo, la expropiación de 295 hectáreas en 1974 y más de 1,450 hectáreas en 1976 para urbanización y desarrollo turístico muestra un enfoque en la expansión rápida (Gob BCS G. d., 1976).

Las acciones de expropiación son ejemplos claros de la acumulación por desposesión descritas por Harvey (2006), es decir que se redistribuyeron la tierra de los locales a proyectos controlados por el estado o desarrolladores privados, transformando radicalmente el paisaje natural y social de Cabo San Lucas y San José del Cabo en favor del turismo y la inversión inmobiliaria.

Parte importante de esta primer fase surge de la expropiación de 497 hectáreas destinadas al desarrollo de infraestructura de comunicación, y con ello se da la inauguración del aeropuerto internacional de San José del Cabo en el año de 1976, un hecho trascendental que aumentaría el estatus de la región y la llegada masiva de turistas reportando 241 mil pasajeros y en 1977 la creación de FONATUR y los Centros Integralmente Planeados, hechos que no solo modificaron el paisaje, sino que también prepararon el terreno para una reconfiguración económica significativa, a este empuje de política nacional se le

suma que el territorio de Los Cabos no contaba con una estructura administrativa específica, dependía del Estado para su operación y regulación del desarrollo urbano, fue hasta el 10 de abril de 1980 que bajo el decreto 0181, que se crea el Municipio de Los Cabos, el primer instrumento de planeación se da el 01 de Septiembre de 1980 con el Plan de Desarrollo Urbano Cabo San Lucas (Gob BCS PMDU, 1980), en este instrumento se especifica que la Dirección de Planificación y Urbanismo del Estado será la que regule las acciones de planear los asentamientos humanos.

Sin embargo, el primer instrumento de planificación parecía más una serie de lineamientos de planificación general, orientados a promover el desarrollo turístico de alto nivel, el instrumento carecía de una zonificación detallada o de instrumentos de gestión de suelo, mucho menos mecanismos de previsión de reservas territoriales o de control del desarrollo urbano. Así, con estas limitaciones en la gestión del suelo, durante el periodo de 1980 a 1987 se continuo con procesos de expropiación de tierra tanto en Cabo San Lucas como en San Jose del Cabo.

El segundo instrumento de planeación se da 8 años después el 27 de abril de 1988 con la actualización del Plan del Centro de Población de Cabo San Lucas y 3 meses después el 31 de julio de 1989 el primer Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San José del Cabo, a estas acciones Lefebvre las podría interpretar como un esfuerzo del Estado por equilibrar el poder del capital con las necesidades locales y ambientales. Estos instrumentos de planificación carecían de un análisis integral para la dotación de servicios de infraestructura, servicios y equipamientos, su enfoque se centraba en densificar e intensificar los usos del suelo integrándolos al desarrollo turístico, aumentando la densidad de 50, 85 y 130 habitantes por hectárea.

Además, estos planes no presentaron una zonificación de estrategia de usos de suelo para las ciudades de Cabo San Lucas y San Jose del Cabo, como si lo hizo Fonatur para sus Centros Integralmente Planeados, sin embargo, en el caso de Cabo San Lucas se plantearon objetivos de constituir reservas territoriales con una meta de 138 hectáreas, caso contrario para San Jose del Cabo en el cual no se establecieron estrategias en este sentido. Mismos instrumentos planificaron con un escenario tendencial con tasa de crecimiento del 8.3% y esperando una población de más de 90 mil habitantes para el año

2000, las estrategias de regulación y control del desarrollo urbano establecidas en los instrumentos fueron limitadas y delegadas a programas derivados que no fueron desarrollados por el ayuntamiento de Los Cabos.

### **Cambio en el enfoque de la planificación (Segunda fase 1990-2000)**

Como segunda fase de la evolución del modelo de consumo de suelo es fundamental considerar que tanto Cabo San Lucas como San José del Cabo experimentaron un aumento poblacional impresionante, la población de Cabo San Lucas creció un 136.53%, y el área urbana un 214.19%; mientras en San José del Cabo, el crecimiento poblacional fue del 108.85% y el crecimiento del área urbana del 186.31% (INEGI I. N., 1990) (2010). Estos cambios no solo reflejan la atraktividad de la región como destino turístico y residencial, sino también las intensas dinámicas de desarrollo que acompañaron a este auge. Acompañado del crecimiento en población y superficie urbana, se establecieron transformaciones legislativas e institucionales importantes para Los Cabos, mismas que modelaron el desarrollo durante el periodo de 1991 a 2000, enfocados en crear un entorno regulado y participativo para la planificación urbana.

En el año de 1994 se presenta la primera zonificación de usos de suelo para el Centro de Población de Cabo San Lucas y San Jose del Cabo, esta presentaba una planeación acorde al paisaje, estableciendo límites al desarrollo turístico asociados a la topografía (cota 100), con planteamientos orientados a la consolidación de reservas territoriales (corto, mediano y largo plazo) para ambas ciudades, delimitación de riesgos, zonas de amortiguamiento, áreas naturales protegidas, usos de alojamiento turísticos, zonas de usos rurales y agrícolas, usos habitacionales, usos residenciales turísticos, y usos asociados a la industria con impacto ligero y además modificando las densidades planteadas en los instrumentos de 1989, ahora incentivando densidades desde 5 viviendas por hectárea hasta 50 viviendas por hectárea (Gob BCS G. d., 1994).

El cambio en el enfoque de la planificación de las densidades de vivienda de rangos más altos en 1989 a rangos más variados y potencialmente más bajos en 1994 indica un enfoque más matizado y contextualizado hacia la planificación urbana. Visto desde la óptica de Harvey (2006) si bien la reducción en las densidades máximas de vivienda podría parecer un intento de controlar el desarrollo desmedido y proteger el entorno,



también podría ser una estrategia para aumentar el valor del suelo y limitar la oferta de vivienda, favoreciendo así a los desarrolladores y a la industria turística que busca exclusividad y alta rentabilidad tal cual era la visión original de la política nacional de 1970, esta misma perspectiva estaría en contradicción con las ideas de Lefebvre (1992) sobre un espacio urbano equitativo.

Asociado a este cambio de enfoque en la planificación se suscitaron modificaciones a la Ley de Desarrollo Urbano (Gob BCS G. d., 1995), mismas fueron cruciales para incorporar mecanismos de participación pública en la planificación urbana. La inclusión de Audiencias Públicas de opinión al Plan de Desarrollo Urbano permitió a los ciudadanos y otros actores tener una voz en la planificación y el uso del suelo. El derecho de preferencia y la opinión del Estado en el desarrollo urbano fueron pasos hacia la democratización del proceso de urbanización, buscando equilibrar los intereses privados con los públicos y garantizar que las necesidades de la comunidad local fueran consideradas en las decisiones de desarrollo.

Esta serie de modificaciones motivo a un nuevo giro en el enfoque de la planificación, para 1999 se detona un nuevo proceso de planificación para reorientar el modelo de consumo de suelo de Cabo San Lucas y San José del Cabo, en este instrumento, aparecen por primera vez las normas para los Desarrollos Turísticos Integrales, esto es básicamente la evolución del CIP de FONATUR a un condominio privado, con extensión superior a las 100 hectáreas sujetas a elaboración de un plan maestro orientado al desarrollo turístico residencial de baja densidad. Este mismo instrumento estableció el plan maestro de los CIP de FONATUR permitiéndole densidades que iban desde los 30 hasta los 175 habitantes por hectárea, además permitía entre 2 y 7 niveles para sus usos turísticos hoteleros. Mientras que para las zonas habitacionales unas densidades más bajas que iban de las 14 viviendas a 49 viviendas por hectárea con restricción de 2 niveles (PDU SJC-CSL Gob BCS, 1994).

### **Aceleración del desarrollo (Tercera fase 2000-2010)**

Este instrumento de planificación de 1999, marcaría la tercera fase del modelo de consumo de suelo para Cabo San Lucas y San José del Cabo la cual abarca el periodo de 2000 a 2010, una fase marcada por la integración de eventos legislativos y de políticas

públicas. Este periodo reflejó una aceleración significativa en la transformación del consumo de suelo en Los Cabos, a través de un enfoque sistemático que vincula directamente el desarrollo inmobiliario y turístico con una modificación del marco legal y administrativo que lo regula. Estos cambios legislativos y políticas facilitaron una reconfiguración del paisaje, alentando una inversión más intensiva y una ocupación del suelo más densa y diversa, lo que subraya la influencia de las políticas neoliberales en la región.

De 2000 a 2010, en Cabo San Lucas la superficie aumentó de 2,702 hectáreas en 2000 a 3,608 hectáreas en 2010, lo que representa un aumento del 33.5%, su población paso de 37,984 en 2000 a 68,463 en 2010, un aumento del 80.2%. Y para San José del Cabo, la superficie creció de 2,886 hectáreas en 2000 a 3,603 hectáreas en 2010, un incremento del 24.9%, mientras su población también se duplicó de 31,102 a 69,788, aumentando un 124.5% (IMPLAN Los Cabos, 2013).

Asociado a lo anterior se dieron una serie de regulaciones como el Reglamento Municipal de Promoción y Prestación de Servicios Turísticos (31 de enero de 2001), la aprobación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Dirección y Tránsito (20 de marzo de 2001), y múltiples ajustes en la zonificación y uso del suelo (cambios de uso de suelo en 2008 y 2009 para proyectos como Puerto Los Cabos y Cabo Cortes) todos representan una adaptación legislativa por parte del municipio de Los Cabos que buscaba facilitar y ordenar el crecimiento turístico e inmobiliario.

Por otro lado, durante este mismo periodo, el municipio de Los Cabos se suscribió a diferentes créditos por más de 600 millones, con el fin de mejorar la infraestructura municipal y el desarrollo de servicios esenciales, ejemplos como el crédito de 18 millones del 19 de junio 2001 (Gob BCS G. d., 2001), para servicios públicos, subraya un intento por parte del gobierno local de mantener el ritmo con el rápido desarrollo urbano. Acciones emprendidas por el Municipio desde la óptica de Marx (1867) indican que estas medidas, aunque necesarias, también reflejan cómo la infraestructura pública a menudo se ve obligada a seguir el ritmo del desarrollo privado, donde la tierra se transforma en una mercancía y los recursos públicos se utilizan para sostener intereses privados, exacerbando las desigualdades.

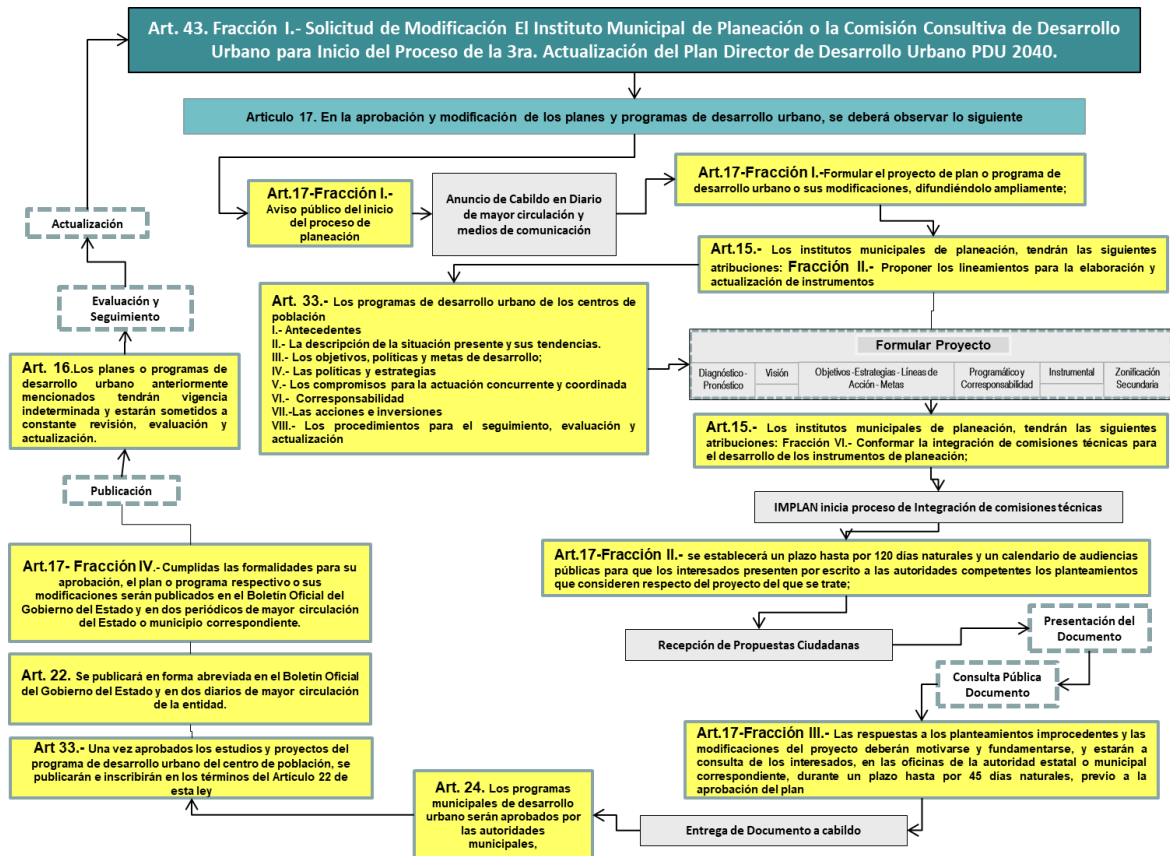
Además, este periodo se marca por los frecuentes cambios de uso de suelo y las aprobaciones de mayores densidades y alturas, como los observados en los Proyectos de DTI como Diamante, Cabo Cortes, Puerto Los Cabos, Country Club, Pueblo Bonito entre otros, ilustran cómo las decisiones de planificación urbana se han inclinado hacia maximizar el aprovechamiento del suelo en beneficio del desarrollo turístico e inmobiliario. Esto se alinea con la crítica de Butler (1980) sobre cómo el desarrollo afecta la habitabilidad y la precariedad de las vidas locales, al transformar el espacio de manera que beneficia desproporcionadamente a los inversores y turistas a expensas de las comunidades residentes.

El desarrollo permisivo por parte de las autoridades y asociado con la planificación establecida en el instrumento de planificación de 1999, detono a su vez un incremento de superficie baldía en Cabo San Lucas de 360 hectáreas baldías, aumentando a 1,703 hectáreas en 2010. En San José del Cabo, las áreas baldías aumentaron de 237 hectáreas en 1999 a 1,356 hectáreas en 2010 (IMPLAN I. M., 2023). Este incremento refleja un notable crecimiento en áreas no desarrolladas o subutilizadas a pesar del intenso desarrollo inmobiliario y turístico. Estos incrementos de suelo baldío, es un síntoma de un crecimiento desequilibrado que conduce a problemas en la dotación de servicios urbanos, acceso a vivienda asequible y conservación ambiental. De acuerdo con Butler (1980) el incremento de áreas baldías en el contexto de un intenso desarrollo sugiere una complejidad en la gestión del suelo que refleja tensiones entre desarrollo económico, especulación inmobiliaria, y sostenibilidad ambiental y social.

Así también dentro de este periodo se suscitaron eventos importantes que marcarían nuevamente el destino de Cabo San Lucas y San José del Cabo, el 11 de julio 2006 con la creación del Fideicomiso de Obra e Infraestructura Social (FOIS 2006) (Gob BCS G. d., 2006), la finalidad de este fideicomiso es la creación de un patrimonio autónomo que permita dar transparencia y control al manejo de los recursos en el desarrollo de obras de infraestructura social y equipamiento urbano operando con recursos que se derivan de los ingresos recaudados, del 0.5% del impuesto del 2.5% sobre Nóminas (I.S.N.). Y a finales de este periodo en el 2009 se crea el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), es un organismo público descentralizado de la Administración Municipal que se compone por

un Consejo Consultivo, una Junta de Gobierno, ambos integrados por actores del sector público, social, académico y privado y por un Equipo Técnico, el cual tiene la responsabilidad de servir como el principal asesor técnico del Municipio de Los Cabos en planeación urbana a largo plazo, enfocada en un desarrollo urbano sostenible.

*Ilustración 46. Proceso para Elaboración, Modificación y Actualización de los Programas de Desarrollo Urbano en el Estado de Baja California Sur, de acuerdo con la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.*



Fuente: Elaboración propia con información de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano (2010)

Con la creación del IMPLAN se consolidó un proceso técnico para involucrar a la población en el desarrollo de los instrumentos de planificación a manera de transparentar los conflictos en la implementación de las políticas que orientaban el desarrollo urbano en Los Cabos. Este periodo de 2000 y 2010 es un reflejo de los dilemas del modelo de consumo de suelo y el desarrollo económico que, aunque económicamente exitoso, ha traído consigo numerosos retos ambientales y sociales. Los conflictos entre la implementación de políticas sostenibles establecidas por el POEL de 1995 y las políticas desarrollistas impulsadas por el PDU de 1999 marcaron un precedente entre los objetivos de crecimiento económico y las necesidades de conservación y justicia social. La

incapacidad de tales políticas para proteger de manera efectiva los ecosistemas y asegurar una distribución equitativa de los recursos dieron como resultado la creación del IMPLAN.

### **Consolidación de la Inversión Turística e Inmobiliaria (Cuarta fase 2011-2020)**

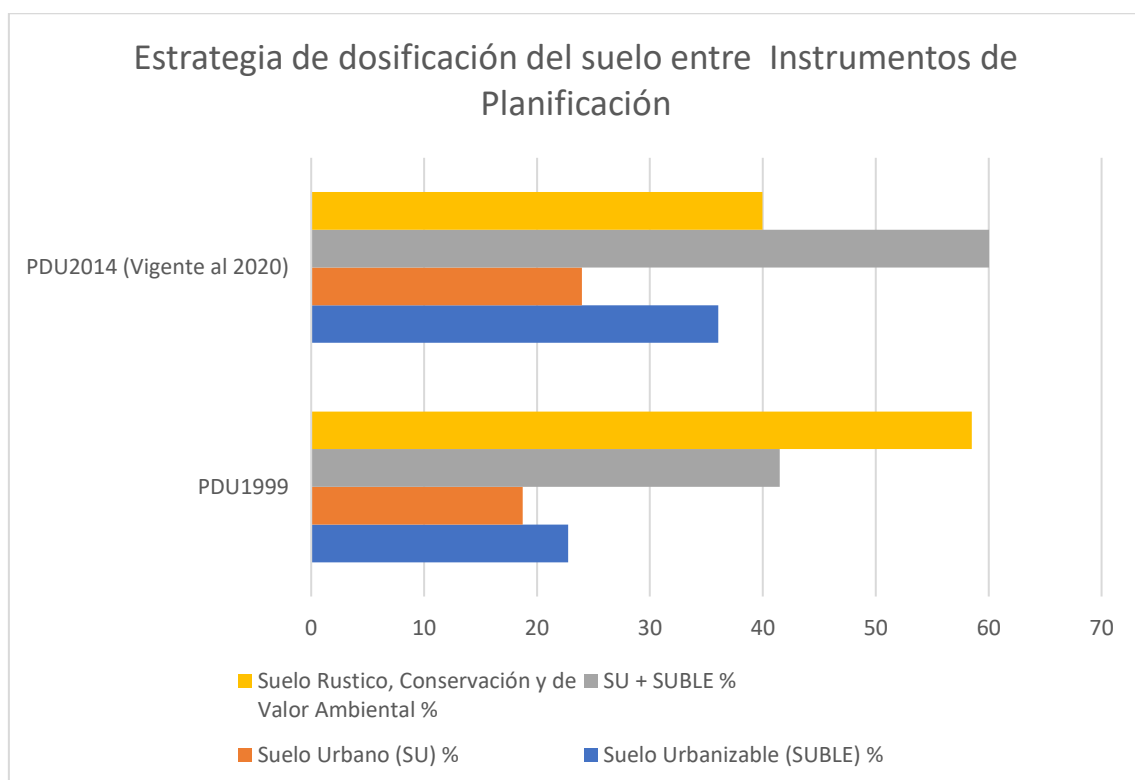
Con el IMPLAN en operación comienza el periodo de 2011 a 2020, en esta fase tanto Cabo San Lucas como San Jose del Cabo pasaron de 14,122 cuartos de hotel a 18,389 cuartos (SECTUR, 2023). Después de 50 años, Los Cabos paso por un incremento por un incremento de más de 139 veces su número original en el año de 1970, aunque fue de forma gradual sigue siendo un crecimiento masivo para el periodo analizado.

Esta fase arrastra los vicios de una planificación desarrollista, misma que se trata de reorientar hacia la sustentabilidad en el año 2014 cuando se aprueba un nuevo Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas y San Jose del Cabo, denominado PDU2040, este instrumento innovador para la región, se desarrolló de acuerdo a los Objetivos del Desarrollo Sostenible, novedoso en su estructura, marco lógico y manejo de nuevos conceptos y enfoques como cambio climático, resiliencia, gestión de riesgos entre otros, sin embargo en su estrategia de usos de suelo mantuvo patrones idénticos a los del PDU de 1999, sobre todo en la dosificación del suelo incremento el Suelo Urbanizable (SUBLE) de 23% a 36%, incremento el Suelo Urbano (SU) de 19% a 24% y disminuyo de 59 a 40% el Suelo Rustico, Conservación y de Valor Ambiental (IMPLAN Los Cabos, 2013). Además de conceder usos de suelo dispersos en las zonas urbanas de ambas ciudades Cabo San Lucas y San José del Cabo.

Es un instrumento de planeación que vino a consolidar la inversión turística e inmobiliaria brindándole los elementos para que la evolución del desarrollo turístico prevaleciera, de lo contrario este instrumento establecería una análisis en relación a la evolución del incremento de cuartos de hotel en Los Cabos desde 1970 hasta 2020 evidenciando el crecimiento significativo y sostenido, con un impacto considerable en la creación de empleos directos e indirecto, según el IMCO (2013), cada cuarto de hotel puede detonar alrededor de 11.5 empleos indirectos. Este modelo sugiere que la expansión hotelera en Los Cabos ha sido un motor clave para la creación de empleo en la región, reflejando el impacto económico directo e indirecto del sector turístico en la economía local.

Ahora bien, si el PDU2040 hubiera entendido y establecido en su carta de usos de suelo el comportamiento de la industria hotelera habría podido reorientar el consumo de suelo y el desarrollo turístico e inmobiliario con políticas más agresivas para controlar la dispersión, impulsar el desarrollo de vivienda y dotar solo el suelo necesario para propiciar un modelo de consumo de suelo compacto, cercano, conectado.

Ilustración 47. Dosificación del Suelo de acuerdo con Programas de Desarrollo Urbano de Cabo San Lucas y San José del Cabo de 1999, 2014.



Fuente: Elaboración propia con información del Plan Director de Desarrollo Urbano de Cabo San Lucas y San José del Cabo 1999, 2014. Instituto municipal de planeación de Los Cabos (IMPLAN, 2014).

Este instrumento tiene discrepancias importantes entre la visión al 2040, la cual es el objetivo que persigue el instrumento y entre sus estrategias en la zonificación secundaria de usos y destinos del suelo que son el cómo lo va a hacer. Mientras su escenario de visión para Los Cabos proyecta un 45% menos de superficie utilizada, un ahorro del 38% por la construcción de infraestructura, un ahorro del 67% en el costo de construcción de nuevas vialidades y 60% por el mantenimiento y operación de la ciudad; su zonificación primaria apertura 8,637 hectáreas para uso habitacional, 177 hectáreas para uso comercial, 108 para uso industrial, 4,125 hectáreas para uso turístico hotelero, 11,084 hectáreas para uso

residencial turístico, 2,181 para uso mixto, 2,261 para reserva territorial y 6,382 para usos de equipamientos (IMPLAN Los Cabos, 2013).

Realizando un escenario acercado a la visión del PD2040, utilizando el parámetro del IMCO de 11.5 empleos indirectos para atender el incremento de los 4,267 cuartos de hotel generados durante el periodo de 2010 a 2020 se generaría una población de 49,070 y requerirían un suelo de 40 hectáreas para equipamientos más otras 400 hectáreas para vivienda y vialidades, esto aplicando un modelo de vivienda unifamiliar y mixta que utiliza densidades de 16 a un máximo de 90 viviendas por hectárea. Este análisis evidencia el planteamiento del PDU2040 y deja una interrogante en cuanto a su sostenibilidad a largo plazo su planteamiento en el modelo de consumo de suelo establecido en la carta de zonificación secundaria refleja una clara inclinación hacia la inversión turística e inmobiliaria y como hemos visto en los instrumentos que le antecedieron compromete la capacidad de la región para sostener su crecimiento sin incurrir en daños ambientales y sociales irreversibles.

Según la teoría de Butler (1980), Los Cabos está en un punto crítico donde puede tomar caminos hacia el rejuvenecimiento o hacia el declive. El éxito de los esfuerzos de rejuvenecimiento dependerá en gran medida de la efectividad con que el PDU2040 y futuros planes manejen los retos inherentes al desarrollo desmedido y la preservación ambiental. La clave será equilibrar el crecimiento con la sostenibilidad, algo que Butler (1980) sugiere es crucial para la salud a largo plazo de cualquier destino turístico.

## Conclusiones

La evolución del modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo entre 1970 y 2020 refleja una serie de tensiones y compromisos entre el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental y social, mediados por intervenciones políticas y económicas que han transformado radicalmente estos destinos turísticos. La transformación ha sido marcada por una interacción compleja entre políticas de desarrollo impulsadas tanto a nivel local como nacional, cambios en las regulaciones de uso de suelo, y la creciente influencia del capital global en la industria turística e inmobiliaria.

Este análisis, considerando algunas teorías como la de Karl Marx (1867), David Harvey (2006), Richard Butler (1980) y Lefebvre (1968), no solo destaca la transformación económica y social, sino que también ofrece una crítica a la capacidad de estas teorías para explicar completamente los fenómenos observados, especialmente en el contexto de un rápido desarrollo turístico e inmobiliario. Primero, respecto a Marx, la investigación evidencia dinámica de desarrollo en Los Cabos ilustra vívidamente la lógica capitalista de acumulación descrita por Marx (1867), cómo el desarrollo inmobiliario turístico en Los Cabos ha seguido una lógica capitalista de acumulación de capital, marcada por la especulación del suelo y la transformación del espacio para maximizar el valor económico, algo que Marx describió en sus escritos sobre la relación entre capital y tierra. Sin embargo, la investigación desafía la idea marxista de que estos procesos son unilaterales e inevitablemente conducen a la explotación, al mostrar cómo las políticas de regulación y planificación pueden moderar estos efectos, aunque no siempre de manera efectiva.

La evolución del modelo de consumo de suelo a lo largo de cinco décadas ha sido dramática y multifacética; Cabo San Lucas y San José del Cabo han visto un crecimiento explosivo en infraestructura turística e inmobiliaria. Por ejemplo, el número de cuartos de hotel creció de 131 en 1970 a más de 18,000 en 2020 (SECTUR S. d., 1990), lo que subraya un crecimiento masivo del 18,000%. Sin embargo, esta investigación desafía la perspectiva marxista de que los procesos de acumulación son unilaterales y conduce inevitablemente a la explotación. Aunque los efectos de desposesión y transformación del espacio son evidentes, las políticas de regulación, como el POEL de 1995 y los diversos planes de desarrollo urbano, siendo el plan vigente el PDU2040 implementado en 2014,



todos ellos intentan moderar estos impactos. Por otro lado, el PDU2040, aunque mantiene patrones de uso del suelo similares a los del PDU de 1999, incrementa el Suelo Urbanizable del 23% al 36% y muestra un esfuerzo por reorientar el desarrollo hacia la sostenibilidad.

Evaluar la evolución del modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo desde 1970 hasta 2020, según Henri Lefebvre (1968), con sus teorías del derecho a la ciudad y la producción del espacio, donde argumenta que el espacio urbano no es un mero receptáculo de actividades humanas, sino un producto social que refleja y perpetúa las relaciones de poder. A través de este prisma, la evolución de Cabo San Lucas y San José del Cabo se revela no solo como un proceso físico de urbanización y desarrollo turístico, sino también como una reconfiguración de la vida social y las relaciones de poder que estas dinámicas implican.

Por un lado, el cambio de timón en la planificación cada diez años coadyuvo al aumento en el valor del suelo y la construcción de grandes desarrollos turístico, con estos cambios también se han llevado procesos de desplazamiento de comunidades locales de zonas centrales a las periferias, así también la copia del modelo CIP y su evolución a DTI ha hecho cada vez más difícil acceder a zonas costeras que anteriormente eran de uso público. Este fenómeno refleja una violación del derecho a la ciudad, en la medida en que los residentes locales son marginados del acceso y disfrute de los recursos naturales y espacios que forman parte de su entorno. Aunque ha habido intentos por incluir a las comunidades en los procesos de planificación, como las audiencias públicas introducidas en los planes de desarrollo urbano, la efectividad de estas iniciativas ha sido limitada.

Las decisiones de desarrollo urbano a menudo se toman con una fuerte influencia de intereses económicos externos, lo que reduce la capacidad de los residentes locales para influir en las decisiones que afectan directamente su entorno y su calidad de vida. En relación con Harvey (2006), la investigación aplica su concepto de acumulación por desposesión para describir cómo los desarrollos turísticos han transformado el paisaje de Los Cabos, desplazando comunidades locales y modificando el uso tradicional del suelo. No obstante, también se señala que la influencia de Harvey (2006) podría ser insuficiente para captar la complejidad de interacciones entre múltiples actores con distintos intereses

y poderes, sugiriendo que la dinámica local puede ofrecer resistencias y alternativas al modelo impuesto por el capital global.

Finalmente, utilizando la investigación del ciclo de vida del destino turístico de Butler (1980), señala que Los Cabos no sigue necesariamente la trayectoria de desarrollo, estancamiento y declive que Butler propone. En cambio, se observa que la regeneración y reinención es un proceso continuo que suele reiniciarse cada 10 años, por lo que el caso de Los Cabos como destino turístico desafía esta teoría, mostrando un dinamismo que Butler no anticipó plenamente. Ejemplo de ello son los cambios regulatorios, como la implementación del POEL y más recientemente el PDU2040, han buscado dirigir el desarrollo de manera más sostenible. Sin embargo, a pesar de estas regulaciones, el desarrollo turístico inmobiliario sigue estando fuertemente inclinado hacia el beneficio económico inmediato del turismo y la inversión inmobiliaria.

Esta investigación, por lo tanto, no solo aplica estas teorías para entender la evolución del consumo del suelo, sino que también las critica y adapta basándose en datos cuantitativos y cualitativos recogidos, como las estadísticas de crecimiento urbano y los patrones de zonificación obtenidos de documentos y entrevistas, aportando una perspectiva integral del desarrollo urbano en regiones turísticas.

La evolución del modelo de consumo de suelo en Cabo San Lucas y San José del Cabo refleja un complejo entrelazamiento de desarrollo económico, transformaciones sociales, y regulaciones ambientales. Aunque las políticas de planificación han evolucionado en búsqueda de lograr un enfoque integral y sostenible, el impulso hacia la explotación económica del turismo y la inversión inmobiliaria sigue dominando el paisaje de desarrollo urbano y condicionando el consumo de suelo.

Por lo anterior, es importante mirar desde la óptica de la planificación global la evolución del modelo de consumo de suelo en Los Cabos entre 1970 y 2020, esta vista revela la necesidad de una planificación integral y sostenible para abordar los desafíos que surgen del desarrollo turístico y urbano acelerado. Los casos de ciudades turísticas como Ibiza y Barcelona ofrecen lecciones valiosas en la implementación de estrategias e instrumentos de gestión de suelo que equilibran el crecimiento económico con la sostenibilidad

ambiental y la equidad social. Los Cabos necesita aprender de estos ejemplos para mejorar su planificación urbana, generando regulaciones más estrictas, orientadas a la protección de áreas naturales. Así también es necesaria la adopción de mecanismos innovadores como la Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR) o la aplicación de la contribución por mejoras. Estas herramientas permitirían gestionar el crecimiento de manera eficiente asegurando un desarrollo turístico y urbano sostenible.

La propuesta de una herramienta integral de planificación para Los Cabos que integre variables turísticas y demográficas con las demandas del suelo resultantes responde a la necesidad de planificar de manera más eficiente el dinamismo del turismo en la región, abordando tanto los impactos directos como los costos invisibles asociados al crecimiento turístico y urbano de Cabo San Lucas como San Jose del Cabo, garantizando que las decisiones de planificación sean informadas y adaptativas. Implementar estas medidas servirían como un ejemplo de desarrollo sostenible para otras ciudades turísticas en México y el mundo.

## Referencias

- Aalbers, M. B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Sage Journal*, 12(2), 148-166.
- Alarcon, J. (2016). *Impacto del Turismo en el Gasto de Servicios Públicos Municipales*. IMCO.
- Alejandro M. Estevez, P. (2014). De las anarquias organizacionales a las agendas de políticas públicas. *Cuadernos de PoliPub*(15), 26. <https://doi.org/ISSN 1853-5739>
- Anjali Mahendra y Karen C. Seto. (2019). *Crecimiento vertical y horizontal: gestión de la expansión urbana para desarrollar ciudades más equitativas en el Sur Global*. WRI Ross Center .
- Azuela, A. (2010). La Hechura Jurídica de la Urbanización. Notas para la Historia Reciente del Derecho Urbanístico. In c. Gustavo Garza y Martha Schteingart, *Grandes Problemas de México* (pp. 585 - 614). El Colegio de México.
- Azuela, A. (2016). *La ciudad y sus reglas, Sobre la huella del derecho en el orden urbano*. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales. <https://doi.org/isbn: 978-607-96514-1-1>
- Barcelona, A. d. (2018). *Normativa del Plan General Metropolitano*. Ajuntament de Barcelona.
- Bojórquez Luque, J. &. (2014). Expansión turística y acumulación por desposesión: el caso de Cabo San Lucas, Baja California Sur (México). *CUADERNOS DE GEOGRAFÍA | REVISTA COLOMBIANA DE GEOGRAFÍA, BOGOTÁ, COLOMBIA*, 23(2), 179-202. <https://doi.org/0121-215X>
- Bojórquez Luque, J. (2014). Evolución y planeación urbana en la ciudad turística de Cabo San Lucas, Baja California Sur (México). *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(2), 341-356. <https://doi.org/1695-7121>
- Borrero O. y J., / . O.-J. (2020). *Contribución por mejoras en América Latina Experiencias, Desafíos y oportunidades*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Brooks, M. (2002). *Planning Theory for Practitioners*. American Association Press.
- Brundtland, G. H. (1987). *Informe Brundtland, "Nuestro Futuro Común"*. Geneve: UN.
- Burgess, E. W. (1925). The Growth of the City: An Introduction to a Research Project. *Publications of the American Sociological Society*, 18, 85 - 97.
- Butler, R. (1980). *The concept of tourism area cycle of evolution: implications for management of resources* . Canadian Geographer .
- Cabo Real Estate, S. (2000). *Los Cabos Residential Real Estate Market*.
- Cabo Real Estate, S. (2010). *Los Cabos Residential Real Estate Market*. Cabo Real Estate Services.
- Cabo Real Estate, S. (2020). *Los Cabos Residential Real Estate Market*.
- Cabos, G. M. (2023). *Gobierno Municipal de Los Cabos*. <https://www.loscabos.gob.mx/>

- Carriveau, E. (1970). *Facebook, Grupo Cabo San Lucas 1970*.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=5157107351058512&set=gm.1800200500361256&id=632496947131623>
- CEPAL, C. E. (2020). *The impact of the COVID-19 pandemic on the tourism sector in Latin America and the Caribbean, and options for a sustainable and resilient recovery*. ECLAC. <https://doi.org/LC/TS.2020/147>
- CEURA, C. d. (1994). *Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Jose del Cabo y Cabo San Lucas*. Los Cabos, BCS.: Ayuntamiento de Los Cabos .
- CONAPO, C. N. (2010). *Índice de marginación urbana*. CONAPO.
- de Oliveira Santos, G. E. (marzo, 2007, ). Modelos teóricos aplicados al turismo. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, , vol. 16(núm. 1, ), pp. 96-108. <https://doi.org/ISSN: 0327-5841>
- Degen & García, M. D. (2012). The Transformation of the 'Barcelona Model': An Analysis of Culture, Urban Regeneration and Governance. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(5), 1022-1038.
- Demerutis, J. (2018). "Los bonos de densidad como instrumento de política de suelo para transitar hacia la ciudad compacta: El caso del Municipio de Zapopan, Jalisco" . "Los bonos de densidad como instrumento de política de suelo para transitar hacia la ciudad compacta: El caso del Municipio de Zapopan, Jalisco" en Iracheta, A. (et. al.) (coord.) *Suelo urbano en México. Retos y oportunidades para su a*. México, CDMX: UNAM.
- Denzin, N. e. (2008). *The discipline and practice of qualitative research*. Sage, USA.
- Denzin, N. K. (1989). *The Research Act: A Theoretical Introduction to Sociological Methods* (2012). Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- DMDULC, D. M. (2010). *Actualización Catastral*. Ayuntamiento de Los Cabos.
- Epler Wood et al., E. W.-B. (2019). *Destinations at Risk: The Invisible Burden of Tourism*. The Travel Foundation.
- Eric Koomen, C. J.-C. (2014). *The impact of spatial aggregation on urban development analyses*,. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2013.11.014>. <https://doi.org/ISSN 0143-6228>,
- Etzioni, A. (2014). *La exploración combinada: un tercer enfoque de la toma de decisiones*. En L. Aguilar (Estudio Introductorio y Ed.), *La hechura de las políticas públicas* (pp. MAPorrúa.
- Faletto, F. H. (1969). *Dependencia y desarrollo en América Latina*.
- FONATUR. (2002). *Estadísticas de los centros turísticos de Fonatur*. Ciudad de México: FONATUR.
- FONATUR. (2023). *Fondo Nacional de Fomento al Turismo*. <https://www.fonatur.gob.mx/>

- FONATUR, F. N. (2020, septiembre 07). *Gobierno de México*. FONATUR:  
<https://www.gob.mx/fonatur/acciones-y-programas/los-cabos>
- Fretchling, D. C. (1996). *Practical tourism forecasting*. Butterworth-Heinemann, Oxford.
- Furtado, C. (1961). *Desarrollo y Subdesarrollo*.
- Garza, G. (2010). Los grandes problemas de México, Desarrollo Urbano y Regional. In G. G. Schteingart, *La TRANSFORMACIÓN URBANA de México, 1970-2020* (pp. 31 - 85). El Colegio de México.
- Getino, O. (1987). *Turismo y desarrollo en América Latina*. Limusa.
- Gob BCS PDUCCSL, G. d. (1980). *Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS PMDU, G. d. (1980). *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Los Cabos*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1976). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo III, Número 26, 10 de agosto de 1976*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- GOB BCS, G. d. (1977, febrero 10). *Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur*. La Paz, Baja California Sur, México: Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1980). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo VII, No.35, 10 de septiembre de 1980*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1980, mayo 10). Tomo III *Boletín Oficial del Estado de Baja California Sur, Decreto 194*. La Paz, Baja California Sur, México: Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1983). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo X, No.15, 20 de mayo de 1983, Decreto 396*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1987). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XIV, No.32, 10 de agosto de 1987*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1988). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XV, No.7, 29 de febrero de 1988*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1991). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XVIII, No.5, 10 de abril 1991*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1994). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXI, No.48, 20 de diciembre de 1994, Decreto 1025*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (1995). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 20 de junio de 1995, Ley de Desarrollo Urbano, Tomo XXII, No 19*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2001). *Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXVIII, No.5Bis, 31 de enero 2001*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.

- Gob BCS, G. d. (2003). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXX, No. 14, 30 de abril de 2003.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2006). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXIII, No.29, 11 de julio de 2006.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2007). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXIV, No. 40, 20 de septiembre de 2007.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2007). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXIV, No. 40Bis, 24 de septiembre de 2007.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2007). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXIV, No. 36, 20 agosto 2007.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2008). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXV, No.20, 31 de marzo de 2008.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2009). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXVI, No.20, 10 de mayo de 2009.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2009). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXVI, No.55, 30 de noviembre de 2009.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2010). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXVII, No. 22, 10 de junio de 2010. No.43, 20 de septiembre de 2010.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2010). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXVII, No. 9, 10 de marzo de 2010.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2010). *Ley Estatal de Desarrollo Urbano .* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2012). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XXXIX, No.50, 31 de octubre de 2012.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2012-1). *Boletín Oficial Gobierno del Estado de Baja California Sur, TomoXXXIX, No.35, 10 de julio de 2012.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2013). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, No 16, 06 de mayo de 2013. .* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2015). *Boletín Oficial de Gobierno del estado de Baja California Sur, Tomo.* Gobierno del estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2015). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XLII, No.60, 10 de octubre de 2015.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2017). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XLIV, No.10, 24 de marzo de 2017.* Gobierno del Estado de Baja California Sur.

- Gob BCS, G. d. (2017). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XLIV, No.20, 10 de junio de 2017*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2017). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XLIV, No.5, 10 de febrero de 2017*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2018). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, No.45, 20 de septiembre de 2018*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2018). *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur*. Congreso del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, G. d. (2018-1). *Boletín de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo XLV, No62, 31 de diciembre de 2018*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, O. M. (1977). *Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo IV, Número 27*.
- Gob BCS, O. M. (1980). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo VII, No.13, Decreto 181*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- GOB BCS, O. M. (1982). *Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 10 de julio de 1982. Decreto 334*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Gob BCS, O. M. (Marzo,1977). *Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, Tomo IV, No.11*. Gobierno de BCS.
- GobBCS, E. d. (1980, junio 10). *Boletín Oficial del Estado de Baja California Sur. Tomo VI, Boletín Oficial del Estado de Baja California Sur*. La Paz, Baja California Sur, México: Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Goytia, C. (2015). *An Empirical Analysis of Land Use Regulation Determinants*, Cynthia Goytia, *Guadalupe Dorna*,. Lincoln Institute of Land Policy. <https://doi.org/WP15CG1>
- Goytia, C. (2018). Hay espacio para crecer: uso del suelo y estructura urbana. In P. S. Vargas, *Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina* (pp. 69-114). CAF.
- Goytia, C. (2022). Chapter, Land markets and land policy in Latin America and the Caribbean. In C. Goytia, *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean* (pp. 143-173). Routledge.
- Goytia, C. E. (2022). *A Global Perspective on Land Use Regulations and Housing Outcomes*. Lincoln Institute of Land Policy.
- H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos. (1990). *Boletines oficiales del Estado de Baja California Sur donde se publica la creación y el proceso de consolidación del municipio de Los Cabos 1980 -1990-*. Los Cabos: Archivo histórico de Los Cabos. <https://www.loscabos.gob.mx/archivo-historico-digital/>
- Harris & Ullman, C. D. (1945). The Nature of Cities. *Annals of the American Academy of Political and Social Science, Sage Publications, Inc, 242, 7-17*.



- Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Oxford University Press. AKAI.  
<https://doi.org/8446020661>
- Harvey, D. (2006). *La producción capitalista del espacio*. Akal.
- Héctor Martínez Ruíz, F. J. (2012). *Los Cabos: Historia, desarrollo y futuro de un destino turístico*. La Paz, BCS.: Universidad Autónoma de Baja California Sur.
- Hidráulicos, S. d. (1975, Octubre 1). *Archivo Historico Pablo L. Martínez, Baja California Sur*. Mapa Estado de Baja California Sur (1973) S-24:  
<http://archivohistorico.opengate.mx/secciones/contenido/38>
- Ibiza, A. d. (2018). *MEMÒRIA D'ORDENACIÓ - DOCUMENT APROVACIÓ PROVISIONAL - FEBRER 2018 107/117*. Ayuntamiento de Ibiza.
- IMCO, I. M. (2013). *Nueva política turística para recuperar la competitividad del sector y detonar el desarrollo regional*. IMCO, Impresos Villaflorito S.A de C.V.
- IMPLAN. (2013, 05 30). *IMPLAN LOS CABOS . CONSULTA URBANISTICA*:  
<https://implanloscabos.mx/consulta-urbanistica/>
- IMPLAN LC, I. M. (2022). *Atlas de Riesgos del Municipio de Los Cabos*. IMPLAN Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos.
- IMPLAN Los Cabos, I. M. (2013). *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040 (PDU2040)*. IMPLAN Los Cabos, Ayuntamiento de Los Cabos. <https://doi.org/287-XXXV-2013>
- IMPLAN, I. M. (2023). *3ERA PDU204, Tercera Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas y San José del Cabo. Versión de Consulta Pública*. IMPLAN.
- INEGI. (2000). *Carta de Usos de Suelo y Vegetación* . INEGI.
- INEGI, I. N. (1970). *IX Censo General de Población* . México: INEGI.
- INEGI, I. N. (1990). *XI Censo General de Población y Vivienda*. México: INEGI.
- INEGI, I. N. (2010). *Censo de Población y Vivienda* . INEGI.
- INEGI, I. N. (2010). *Marco Geoestadístico Nacional*. INEGI.
- INEGI, I. N. (2016). *Carta de Usos de Suelo y Vegetación* . INEGI.
- INEGI, I. N. (2020). *Censo de Población y Vivienda*. INEGI.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Random House.
- Kindon, J. W. (1984). *Agendas, Alternatives and Public Policy*. Harper Collins.
- Kostrowicky, W. (1986). Estructuras territoriales del lugar central. *Geographical Review*, 76(3), 198-210.
- Kuklinski, A. (1990). Polos de desarrollo y planificación regional. *Regional Development Studies*, 15 - 28.

- Lefebvre, H. (1968). *EL Derecho a la ciudad*. Alianza.
- LEFEBVRE, H. (1992). *The production of space*. Cambridge: Blackwell.
- López, L. A. (2001). *Análisis territorial del turismo de playa en México, 1970 - 1996. El caso de Los Cabos, BCS*. UNAM, Universidad Autónoma de México.
- López, M. Á. (2011). "Planificación y desarrollo turístico en México: el caso de Los Cabos". *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, volumen 9, número 1.
- Mandel, E. (1976). *Tratado de Economía Marxista, Tomo I, México, pp.45-65*. Era.
- Marx, K. (1867). *El capital, Crítica de la economía política*. Alianza.
- Mele, P. (2016). ¿Que producen los conflictos urbanos? In J. E. Carrión, *EL derecho a la ciudad en América Latina, Visiones desde la política* (pp. 127-158). UNAM.
- Nicolae NEACȘU, P. D. (2012). EVOLUTIONS AND TRENDS IN THE INTERNATIONAL TOURISM. *Knowledge horizons*, 4(3), 13 - 18.
- Olivera, L. G. (2005). LA REFORMA AL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL Y LA INCORPORACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES AL MERCADO LEGAL DE SUELO URBANO EN MEXICO. *Scripta Nova, Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX(194). <https://doi.org/1138-9788>.
- OMT, O. M. (1971 – 2011). *Tourism Market Trend World , Tourism Highlights, World Tourism Barometer*. Organización Mundial del Turismo.
- ONU, O. d. (2024, 02 07). *Naciones Unidas, Impacto Académico*. Naciones Unidas, Impacto Académico, Sostenibilidad: <https://www.un.org/es/academicimpact>
- ONU-HABITAT. (2018). *Vivienda y ODS en México*. ONU Habitat. <https://doi.org/978-92-1-132831-8>
- Orozco Plascencia, J. M. (2005). *Evolución turística y urbana de Los Cabos 1990 - 2004*. Colegio de México.
- Orozco Plascencia, J. M. (2005). *Evolucion turística y urbana de Los Cabos 1990 -2004*. Ciudad de México: Colegio de México.
- Page, S. J. (2007). *Tourism Management, Managing for change*. Butterworth-Heinemann is an imprint of Elsevier. <https://doi.org/ISBN-13: 978-0-7506-8205-3>
- PDU SJC-CSL Gob BCS, G. d. (1994). *Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, BCS*. Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- Peña Sánchez, E. (2006). *Polos de Desarrollo y Ordenación del Territorio en México*. Instituto de Geografía, UNAM.
- Perroux, F. (1955). *Note sur la notion de pole de croissance*. Economie Appliquée.
- POEL, A. d. (1994). *Programa de Ordenamiento Ecologico Local, POEL*. Ayuntamiento de Los Cabos.
- Prebisch, R. (1970). *Transformación y desarrollo: la gran tarea de América Latina*.

- Punch, K. (2002). *Developing Effective Research Proposals*. Thousand Oaks, .  
<https://doi.org/Ed. Sage>
- Rojas, C. e. (2009). Modelos de crecimiento urbano: una revisión crítica. *Journal of Urban Planning*, 49 - 72.
- Rosales, L. V. (2012). *CAMBIOS ECONÓMICOS EN LA REGIÓN DE LOS CABOS A PARTIR DE UNA ECONOMÍA MERCANTIL EN LAS PRIMERAS DECADAS DEL SIGLO XX HASTA LLEGAR A UNA ECONOMÍA TURÍSTICA*. UABCS, Universidad Autonoma de Baja California Sur.
- Schechinger, C. M. (2007). "Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo Urbano", Texto preparado en 2007 a partir de las introducciones desarrolladas en 2005 para diversos módulos del curso a distancia "Mercados de Suelo Urbano en América Latina" impartido en varias ediciones por. Lincoln Institute.
- SECTUR. (2023, 01 06). *DATATUR*. Compendio Estadístico del Turismo en México 2022:  
<https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/CompendioEstadistico.aspx>
- SECTUR, S. d. (1990). *DATATUR (Utilizando tabulados del Anuario Estadístico y Geográfico de INEGI 1990)*. SECTUR,DATATUR.  
[https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF\\_BCS.aspx](https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_BCS.aspx)
- SEDFT, S. E. (1990 ). *Informacion Estrategica de Los Cabos*. Baja California Sur: Gobierno Estatal.
- SEGOB. (1976). *Diario Oficial de la Federacion* . Ciudad de México: DOF.
- Serge Salat-Loeiz Bourdic-Marco Kamiya. (2018). *Fundamentos economicos para la urbanizacion sostenible*. Valencia: ONU Habitat.
- Shiva, V. (1991). *The Violence of the Green Revolution*. Other India Press.  
<https://doi.org/8185569320>
- SMOLKA, M. ( 1981). "Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema. *Revista Interamericana de planificación*, Vol. XV,(Nro. 60,).
- Soja, E. (1989). *Postmodern Geographies: The Reassertion of Space in Critical Social Theory*. Londres: Verso.
- STES BCS, S. d. (2021). *Los Cabos Información Estrategica* . Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- UN-Tourism. (2024, 02 07). *UN TOURISM*,. UN Tourism / a United Nations Specialized Agency:  
<https://www.unwto.org/why-tourism>
- UNWTO. (2019). *International Tourism Highlights*. World Tourism Organization.
- Valicourt, C. S. (2011). *Evolución Urbana de IBIZA* . Ayuntamiento de Ibiza.
- Vázquez Rosales, L. V. (2012). *Cambios Económicos En La Región De Los Cabos A Partir De Una Economía Mercantil En Las Primeras Décadas Del Siglo XX Hasta Llegar A Una Economía Turística*. Universidad Autonoma de Baja California Sur.

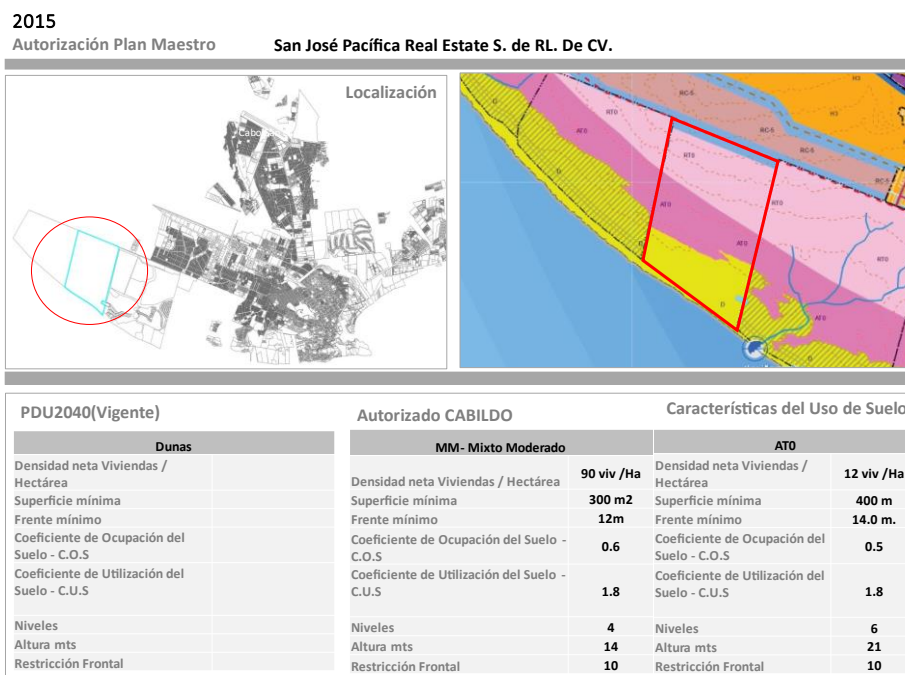
Yin, R. ((2014 -1994)). *Case study research: design and methods*. Thousand Oaks,.  
<https://doi.org/Sage Editions>.

## Anexo

Dentro del presente anexo se exponen algunos esquemas, ilustraciones, cartografías, tablas que complementan el análisis expuesto en la presente tesis. Cabe mencionar que la relación o vínculo con el texto se expresa en la narrativa de acuerdo con la siguiente nota “Véase en”, por lo que los siguientes insumos aquí presentados son complementarios a la narrativa y análisis expuesto a lo extenso de la presente investigación.

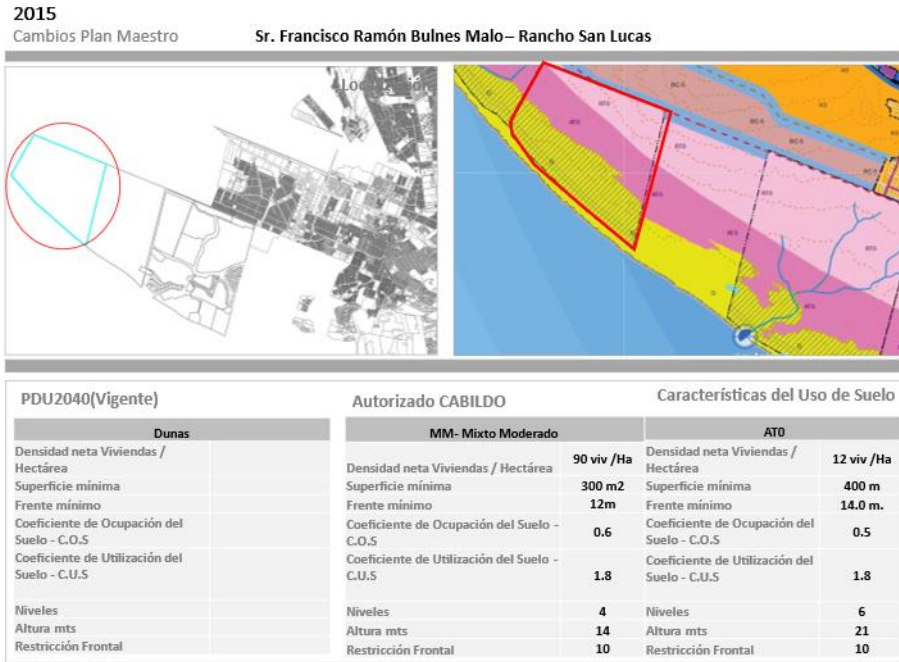
## Ilustraciones, gráficos y fotografías

*Ilustración 27. Cambio de uso de suelo San José Pacífica en Cabo San Lucas, 2015.*



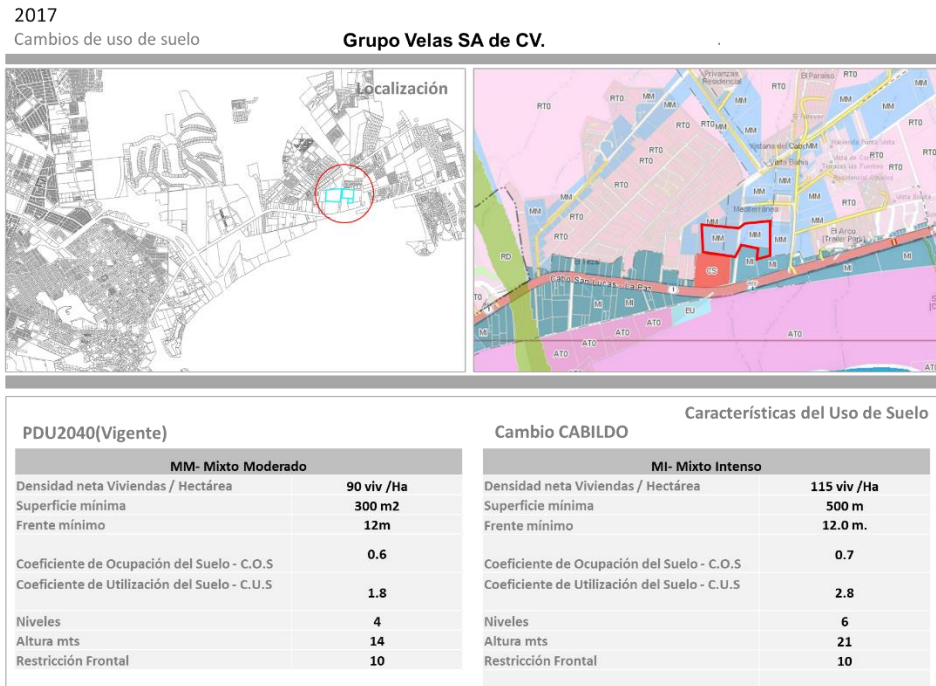
Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2015. (Gob BCS G. d., 2015)

Ilustración 29. Cambio de uso de suelo Rancho San Lucas en Cabo San Lucas, 2015.



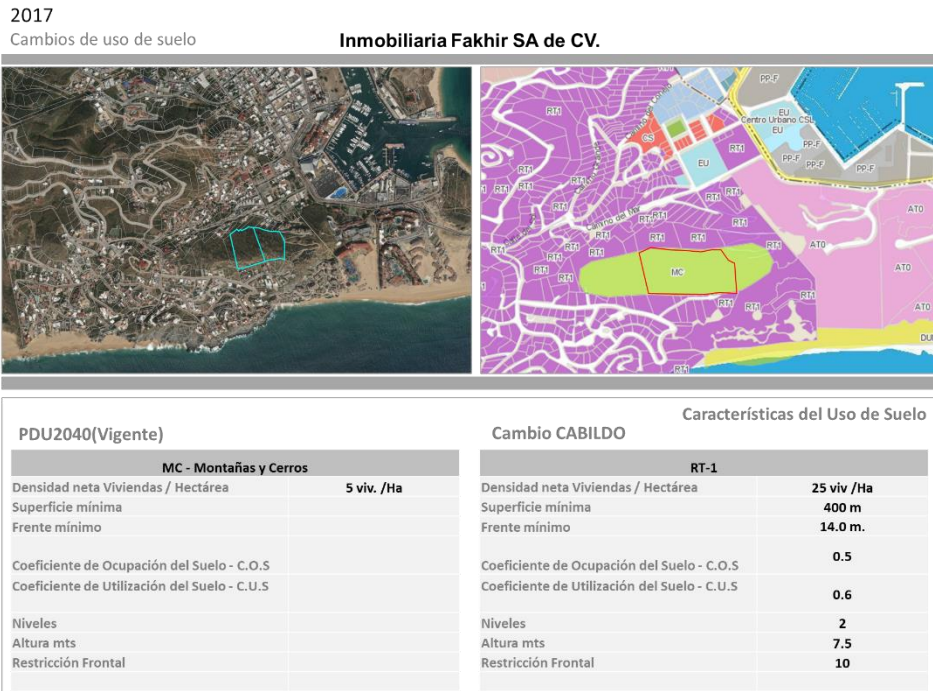
Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2015 (Gob BCS G. d., 2007) (Gob BCS G. d., 2015)

Ilustración 30. Cambio de uso de suelo Grupo las Velas, El Tezal en Cabo San Lucas, 2017.



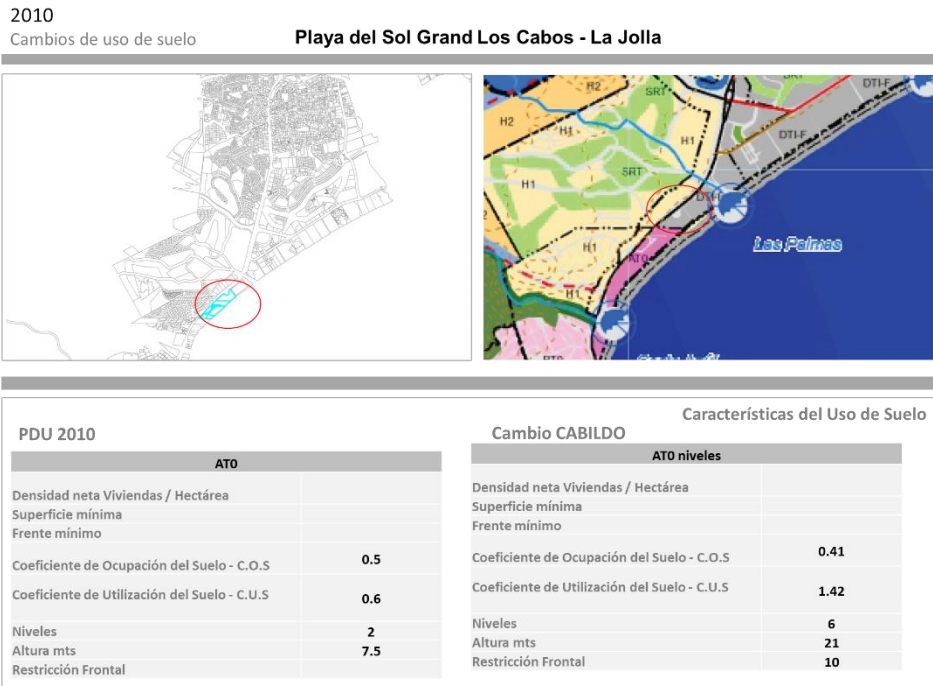
Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2017. (Gob BCS G. d., 2017)

Ilustración 31. Cambio de uso de suelo Inmobiliaria Fakhir, Zona Finisterra en Cabo San Lucas, 2017.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2017 (Gob BCS G. d., 2017) (Gob BCS G. d., 2018)

Ilustración 32. Cambio de uso de suelo Grand Los Cabos en San José del Cabo, 2010.



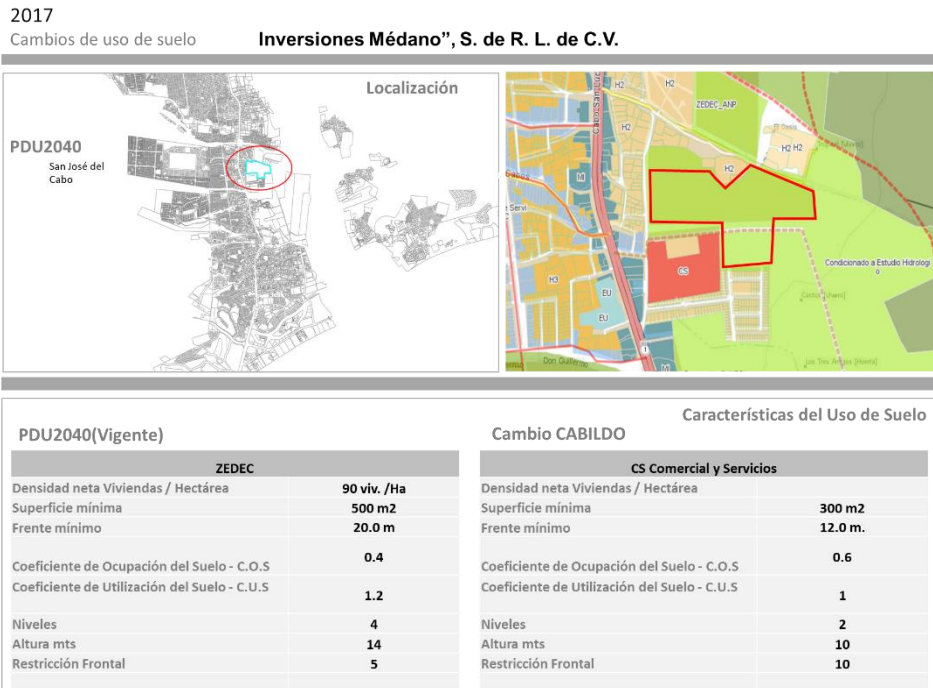
Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2010. (Gob BCS G. d., 2010)

Ilustración 33. Cambio de uso de suelo Secrets Puerto Los Cabos en San Jose del Cabo, 2010.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2010. (Gob BCS G. d., 2010)

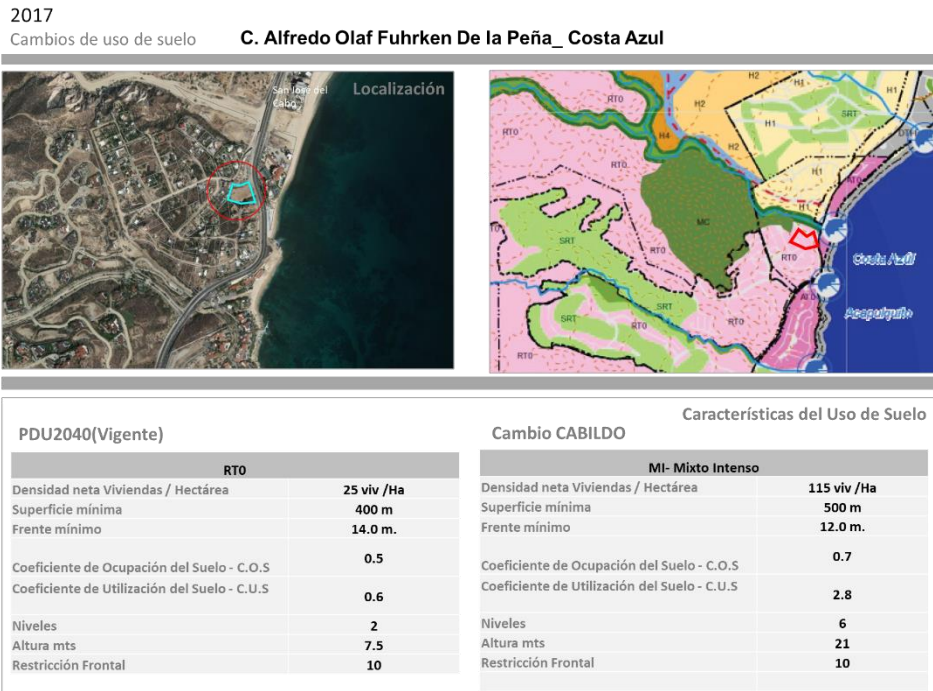
Ilustración 34. Cambio de uso de suelo Inversiones Médano en San Jose del Cabo, 2017.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2017 (Gob BCS G. d., 2017)

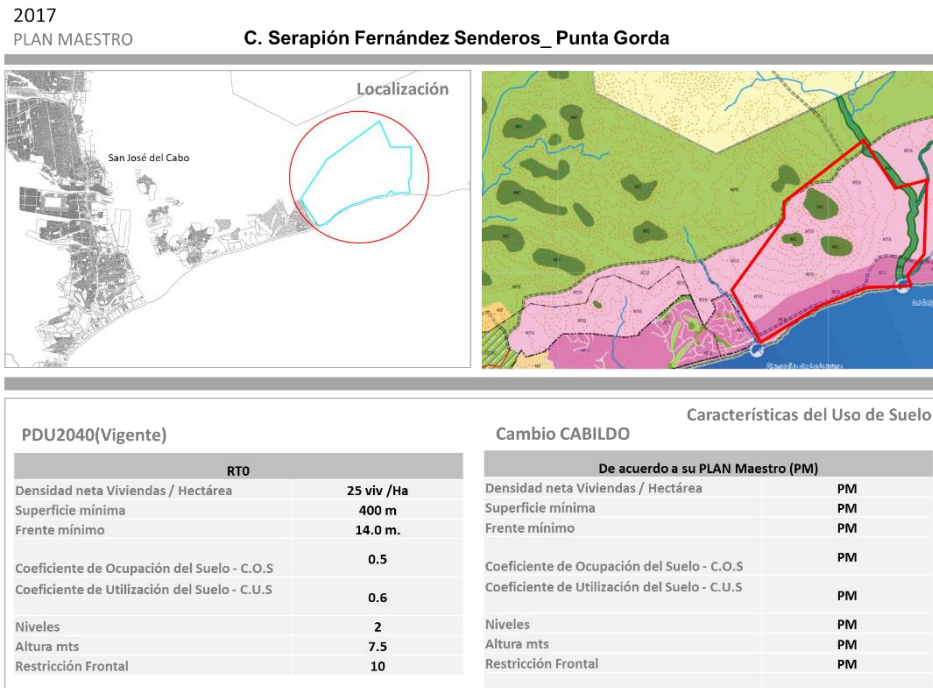


Ilustración 35. Cambio de uso de suelo Costa Azul en San Jose del Cabo, 2017.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2017 (Gob BCS G. d., 2017)

Ilustración 36. Cambio de uso de suelo Punta Gorda en San Jose del Cabo, 2017.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2017 (Gob BCS G. d., 2017)

*Ilustración 37. Cambio de uso de suelo Víctor Manuel Reynaud cerca del Tule en Corredor Turístico, 2015.*

2015  
 Cambios de uso de suelo NIVELES **C. Víctor Manuel Reynaud Solís**



PDU2040(Vigente)		Autorizado CABILDO	
ATO		ATO –MAS NIVELES	
Densidad neta Viviendas / Hectárea	12 viv /Ha	Densidad neta Viviendas / Hectárea	12 viv /Ha
Superficie mínima	400 m	Superficie mínima	400 m
Frente mínimo	14.0 m.	Frente mínimo	14.0 m.
Coefficiente de Ocupación del Suelo - C.O.S	0.5	Coefficiente de Ocupación del Suelo - C.O.S	0.5
Coefficiente de Utilización del Suelo - C.U.S	1.8	Coefficiente de Utilización del Suelo - C.U.S	2.07
Niveles	6	Niveles	8
Altura mts	21	Altura mts	31.5
Restricción Frontal	10	Restricción Frontal	10

Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2015 (Gob BCS G. d., 2015)

*Ilustración 38. Cambio de uso de suelo en zona del Tule en Corredor Turístico.*

2015  
 Cambios de uso de suelo NIVELES **C. Luis Fernando González Corona**

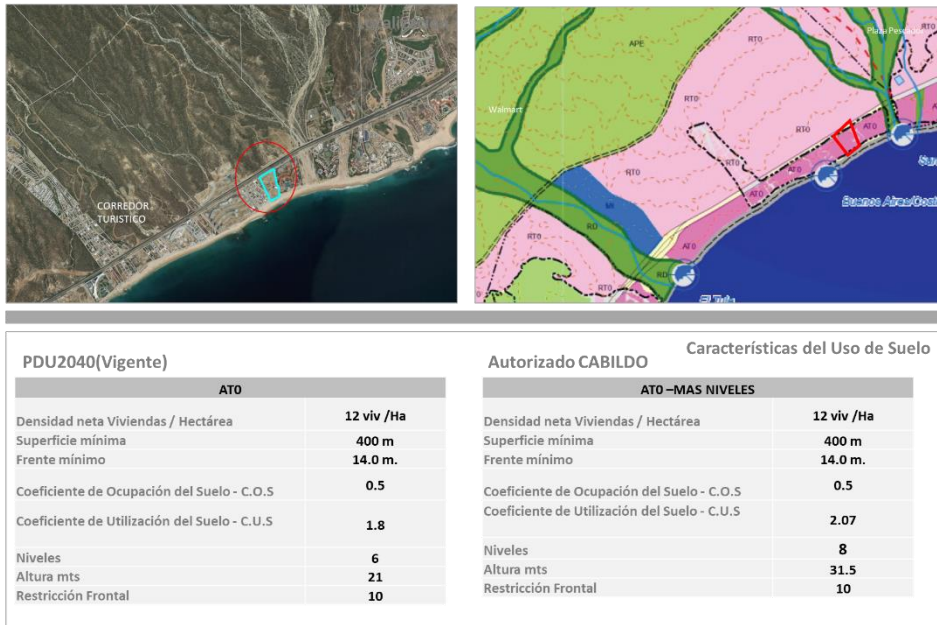


PDU2040(Vigente)		Autorizado CABILDO	
ATO		ATO –MAS NIVELES	
Densidad neta Viviendas / Hectárea	12 viv /Ha	Densidad neta Viviendas / Hectárea	12 viv /Ha
Superficie mínima	400 m	Superficie mínima	400 m
Frente mínimo	14.0 m.	Frente mínimo	14.0 m.
Coefficiente de Ocupación del Suelo - C.O.S	0.5	Coefficiente de Ocupación del Suelo - C.O.S	0.5
Coefficiente de Utilización del Suelo - C.U.S	1.8	Coefficiente de Utilización del Suelo - C.U.S	2.07
Niveles	6	Niveles	10
Altura mts	21	Altura mts	31.5
Restricción Frontal	10	Restricción Frontal	10

Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2015. (Gob BCS G. d., 2015)

Ilustración 39. Cambio de uso de suelo Villa Valencia cerca del Tule en Corredor Turístico, 2015.

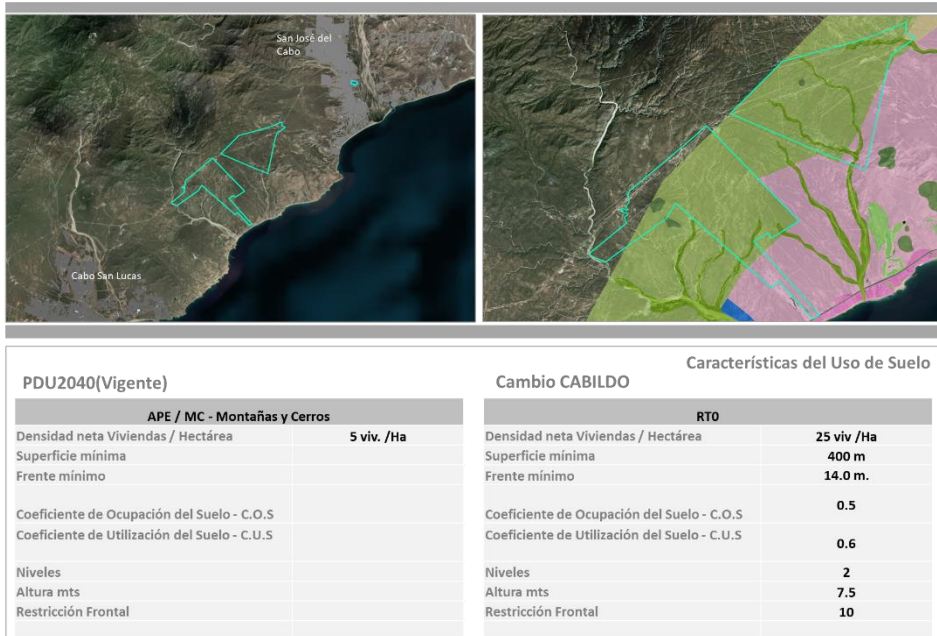
2015  
 Cambios de uso de suelo NIVELES **C. Lance Edward Niederhaus\_Villa La Valencia**



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2015 (Gob BCS G. d., 2015)

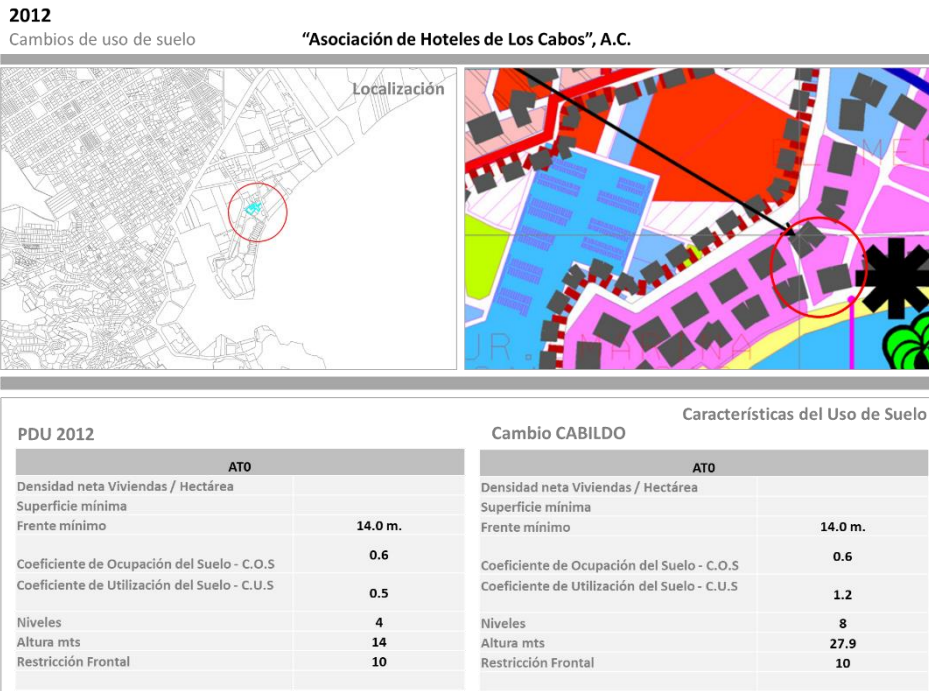
Ilustración 40. Cambio de uso de suelo en Corredor Turístico, 2018.

2018  
 Cambios de uso de suelo **Solicitud conjunta de varios ciudadanos**



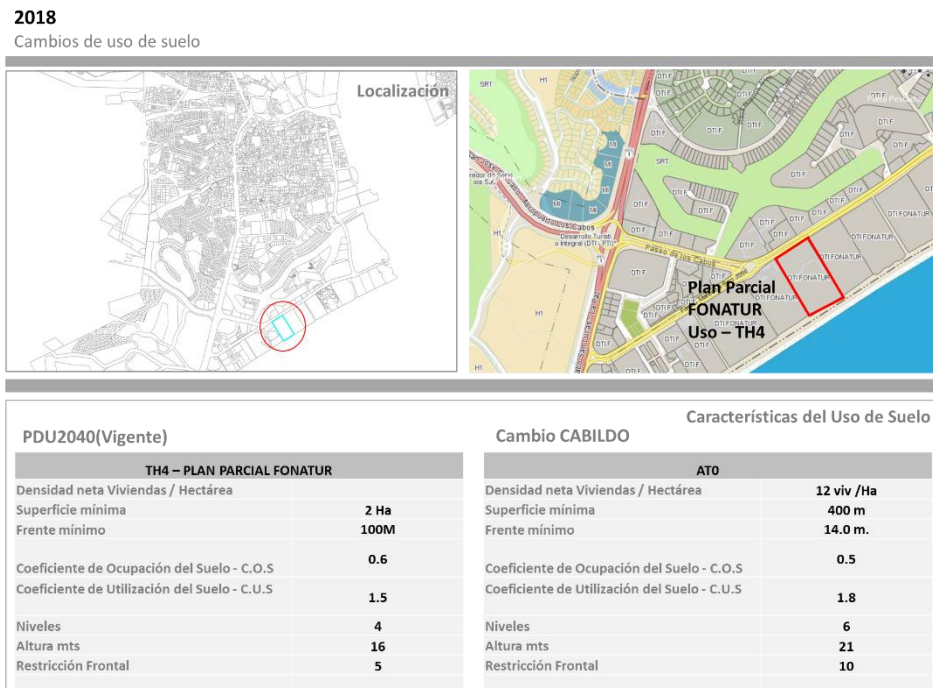
Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2018 (Gob BCS G. d., 2018-1)

*Ilustración 41. Cambio de uso de suelo en Centro Integralmente Planeado de FONATUR (CIP, CSL), 2012.*



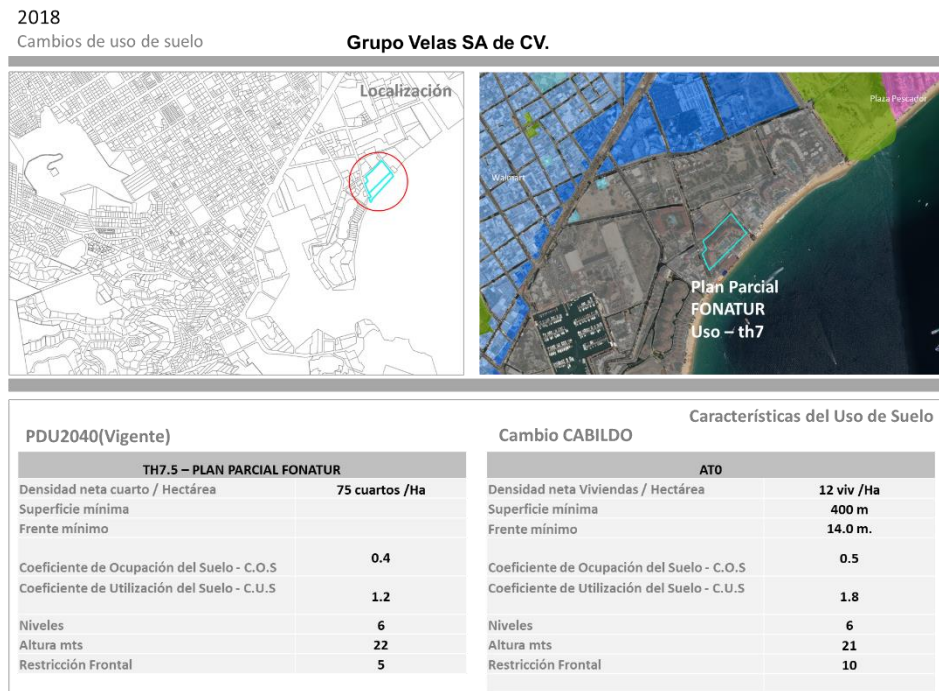
Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2012. (Gob BCS G. d., 2012) (Gob BCS G. d., 2012-1)

*Ilustración 42. Cambio de uso de suelo en Centro Integralmente Planeado de FONATUR (CIP, SIC), 2018.*



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2018 (Gob BCS G. d., 2008)

Ilustración 43. Cambio de uso de suelo en Centro Integralmente Planeado de FONATUR (CIP, CSL), 2018.



Fuente: Elaboración propia con información del Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur, 2018 (Gob BCS G. d., 2018)

**Fuente de información: Entrevistas**

**Informante clave numero 01**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? Él informante menciona detalles sobre el contexto histórico, expresando que la planificación para el consumo del suelo en esa época era mínima, dada la transformación posterior impulsada por el desarrollo turístico e inmobiliario. Técnicamente, Los Cabos creció bajo la ausencia de una planificación estructurada antes del desarrollo turístico; Los Cabos creció bajo diversos procesos adaptativos y reactivos más que proactivos y estructurados a los cambios económicos y ambientales, además de una carente planificación en consideración al medio ambiente (océano, dunas, arroyos, vegetación endémica, esteros) desde las etapas iniciales de desarrollo.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El impacto ambiental ha sido grande, especialmente en la expansión de la mancha urbana tanto en San Jose del Cabo como en Cabo San Lucas, el crecimiento ha modificado cauces de arroyos, así como la topografía en gran parte del litoral. El informante destaca cómo el crecimiento urbano ha cambiado radicalmente el uso del

suelo y el paisaje natural, reflejando un desarrollo enfocado en el turismo e inmobiliario. Estos cambios reflejan cómo el desarrollo desmedido sin controles estrictos puede alterar significativamente los sistemas hidrológicos y topográficos, desencadenando efectos cascada en el ecosistema uno de los casos más notorios es la carencia de infraestructura para el tratamiento de agua residual, así como el vertedero de agua contaminada en zonas naturales protegidas como el estero lo cual ha deteriorado y reducido la capacidad de resiliencia del ecosistema.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? La actualización del PDU2040 es el esfuerzo regulatorio más significativo, destinado a ordenar el uso e intensificación del suelo. "El PDU-2040 ayudó mucho porque identificó áreas de protección", lo que indica un cambio en la regulación para controlar el desarrollo. Desde la perspectiva del informante, la actualización de planes urbanos para incluir áreas de protección ambiental reflejó un avance en la integración de la sostenibilidad en la planificación del uso del suelo.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? Los Cabos tiene una dependencia de la economía local en el turismo, la inversión turística e inmobiliaria ha sido una externalidad económica clave que ha impulsado el cambio en el consumo del suelo. La inversión en turismo y en el desarrollo inmobiliario se ha manifestado en un aumento en la valoración del suelo, lo que ha llevado a la especulación y a una planificación centrada en el beneficio económico sobre el bienestar social y ambiental.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El desarrollo urbano ha causado una gran cantidad de basura y desechos que van al mar. El desarrollo no solo ha modificado la infraestructura urbana para soportar el turismo, sino también ha impactado negativamente en el medio ambiente. una necesidad crítica de integrar sistemas de gestión de residuos y drenaje sostenible en la planificación urbana para mitigar los impactos negativos del desarrollo.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impactó en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? "El desarrollo turístico ha causado este crecimiento poblacional pero no ha sido posible que el desarrollo social acompañe..." Luis Julián destaca cómo el desarrollo ha beneficiado económicamente a algunos, pero también ha exacerbado problemas sociales, indicando un impacto negativo en sectores

desfavorecidos. destaca la desconexión entre el desarrollo económico y la infraestructura social, lo que requiere políticas de desarrollo inclusivo que equilibren crecimiento y bienestar social.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? A través del PDU-2040, se identificaron áreas de protección, que de alguna manera han ayudado a controlar el crecimiento. Esta delimitación ha sido una medida que busca equilibrar el desarrollo con la conservación, aunque enfrentan desafíos de implementación. La designación de zonas de protección ambiental y la restricción en la intensificación del uso del suelo son herramientas técnicas clave para una gestión del desarrollo sostenible sin embargo estos lineamientos regularmente son obviados por el cabildo.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? El desarrollo ha impactado áreas como las dunas y ha modificado el esquema hidrológico, afectando negativamente el medio ambiente y alterando el paisaje natural. Hay una necesidad de implementar evaluaciones ambientales, pero sobre todo monitorear el impacto ambiental y las medidas de mitigación establecidas a los desarrolladores, con la finalidad de proteger áreas sensibles y mantener la integridad ecológica.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? La implementación del FOIS ha sido el mayor esfuerzo positivo por parte de la administración pública, inicialmente ayudó a vincular el desarrollo turístico con beneficios sociales. Sin embargo, durante la crisis inmobiliaria del 2008, el recurso que se depositaba al fideicomiso para obra, paso a promoción del destino, y cada vez el recorte presupuestal para obra ha sido más notorio, y con ello ha quedado evidenciado con mayor detalle los desafíos para mantener un enfoque equilibrado en la gestión municipal. el marco regulatorio y la capacidad de ejecución no han escalado al ritmo del desarrollo, es clara la necesidad de fortalecer la gobernanza urbana y ambiental.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? El turismo sustenta la economía local, es esencial que la planificación y gestión urbanística no permitan que esta dependencia comprometa la sostenibilidad ambiental y social a largo plazo. Es importante desarrollar e implementar estrategias de desarrollo turístico

sostenible que minimicen los impactos negativos en el medio ambiente y en las comunidades locales, promoviendo al mismo tiempo una economía robusta. La necesidad de balancear la contribución económica del turismo con la preservación del patrimonio natural y cultural de Los Cabos subraya la urgencia de integrar enfoques multidisciplinarios y colaborativos en la planificación urbana y ambiental.

### **Informante clave numero 02**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? En 1970, Los Cabos era una región mayormente rural con una economía basada en la pesca y la agricultura. La planificación del consumo del suelo era mínima, con escasas regulaciones específicas para el desarrollo turístico e inmobiliario. La infraestructura era limitada, y no existía un plan maestro que dirigiera el crecimiento futuro hacia un desarrollo turístico sostenible.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Desde 1970, Los Cabos ha experimentado un cambio radical en su uso y consumo del suelo, pasando de ser un área predominantemente rural a un destacado destino turístico internacional. La introducción del Aeropuerto Internacional de Los Cabos en 1984 fue un catalizador importante, aumentando la accesibilidad y atrayendo inversiones en hotelería y bienes raíces. Esto llevó a un crecimiento exponencial en desarrollos turísticos y residenciales, transformando el paisaje y aumentando significativamente el valor del suelo.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? Las regulaciones han evolucionado para adaptarse al crecimiento acelerado, con la introducción de normativas que buscan equilibrar el desarrollo con la conservación ambiental. La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, actualizada en los años 80 y 90, y las regulaciones locales de planificación urbana, como el Plan Director de Desarrollo Urbano, han sido fundamentales para establecer límites y directrices sobre el uso del suelo y la protección de áreas naturales.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? La globalización económica y el aumento de la conectividad aérea han sido externalidades clave que favorecieron el desarrollo en Los Cabos, atrayendo turismo e inversión extranjera. La estabilidad



macroeconómica de México en ciertos períodos también incentivó la inversión en el sector inmobiliario. Adicionalmente, programas gubernamentales para promover el turismo como motor de desarrollo económico contribuyeron al crecimiento del sector.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El desarrollo inmobiliario turístico ha impulsado mejoras significativas en la infraestructura urbana, incluyendo la expansión de la red de carreteras, servicios públicos y amenidades urbanas. La construcción del Corredor Turístico, una carretera que conecta Cabo San Lucas y San José del Cabo, es un ejemplo claro, facilitando el desarrollo a lo largo de esta ruta con hoteles, resorts, y complejos residenciales.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? El crecimiento turístico e inmobiliario ha generado empleo, pero también ha exacerbado la desigualdad social y económica. Los sectores más desfavorecidos enfrentan desplazamientos y un acceso limitado a servicios básicos debido al aumento en el valor del suelo y la especulación inmobiliaria, lo que dificulta su capacidad para vivir cerca de las zonas de empleo.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? El Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) y el Plan de Desarrollo Urbano 2040 (PDU2040) han sido instrumentos clave en la gestión del uso del suelo, buscando dirigir el desarrollo hacia prácticas más sostenibles. Estas políticas enfatizan la conservación de recursos naturales, la limitación de expansión urbana no regulada y el desarrollo de infraestructura sustentable. Sin embargo, la efectividad de estas regulaciones ha variado, enfrentándose a veces a desafíos de implementación y cumplimiento.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? El desarrollo inmobiliario turístico ha enfrentado críticas por su impacto en el medioambiente, particularmente en lo que respecta a la sobreexplotación de recursos hídricos y la degradación de ecosistemas costeros y marinos. Sin embargo, también ha habido esfuerzos por parte de algunos desarrolladores para adoptar prácticas más sostenibles, como sistemas de manejo de agua más eficientes y la integración de áreas verdes en los desarrollos.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? La gestión pública municipal ha evolucionado

hacia una mayor planificación y regulación del desarrollo urbano y turístico, aunque con desafíos en términos de capacidad administrativa y coherencia en la aplicación de políticas a largo plazo. La coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y la participación ciudadana en el proceso de planificación han sido áreas de mejora continua.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Un aspecto crucial no abordado directamente es la importancia de la participación comunitaria y la gobernanza local en la planificación del desarrollo urbano y turístico. La inclusión de las comunidades locales en el diálogo y la toma de decisiones puede mejorar la equidad y sostenibilidad del desarrollo, asegurando que los beneficios del crecimiento sean más ampliamente distribuidos y que se protejan los recursos naturales para generaciones futuras.

### **Informante clave numero 03**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? El dato, que considero más adecuado para ese periodo, es una línea política de desarrollo turístico establecida a nivel Federal, bajo la dirección de FONATUR con los Centros Integralmente Planeados, sin embargo, la planeación de estos condominios carecía de una planeación de ciudad, su enfoque era limitado y con un objetivo claro, detonar centros turísticos orientados a un mercado de ingreso alto.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Lo que he observado es que sí se ha transformado radicalmente el hábitat en Los Cabos. El problema y creo que tiene que ver con lo ambiental es que estos centros turísticos integrales evidentemente atraen mano de obra y esa mano de obra necesita estar asentada en algún lugar sin embargo tanto el Gobierno como el inversionista no se ha vinculado para tomar las previsiones necesarias para que el destino se planifique de la mejor manera.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? La existencia de normatividad ambiental y planes de desarrollo urbano, pero falta de aplicación y sanción de estas normas. De hecho, jurídicamente las regulaciones están, la normatividad ambiental que está se da a cargo de PROFEPA y de SEMARNAT

como autoridades administrativas y el municipio, lo que sucede es que no se aplica y no hay sanción no se aplican las sanciones que la misma ley prevé.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? La economía local depende fundamentalmente del turismo, y principalmente del desarrollo turístico inmobiliario que es el detonador de toda la actividad económica. Sin embargo, el desarrollo turístico e inmobiliario ha generado también efectos negativos por la falta de planeación y excepciones sin fundamento legal.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Aunque existen proyectos de infraestructura, como el parque lineal en Cabo San Lucas, la falta de coordinación y planeación a futuro ha impedido su realización efectiva. Lo que he podido observar es que el Gobierno no hace provisiones a largo plazo simplemente se ha concretado a ir hasta haciendo o gestando soluciones para ir tapando como quien dice el problema inmediato.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? Los Cabos está polarizado un lado parece una ciudad de primer mundo turística muy bonita y del otro lado están las ciudades como le llaman en Ciudad de México ciudad perdida, o el traspatio donde están los asentamientos irregulares, esta polarización entre zonas turísticas de alto nivel y asentamientos irregulares reflejan un desarrollo económico no traducido en desarrollo social, creando condiciones de vida lamentables para la población trabajadora.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? Aunque existen normativas ambientales y planes de desarrollo urbano, se observa una falta crítica de aplicación y sanción de estas regulaciones. Esto ha resultado en crecimientos urbanos desordenados y comprometidos ambientalmente, destacando la necesidad de una mejor coordinación entre niveles de gobierno y la implementación efectiva de las normas existentes.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? Existe el FOIS que capta el 1% de los impuestos aplicados al turismo, sin embargo, el problema es que no entra directo al fideicomiso sino entra a las arcas del Ayuntamiento y esta triangulación ha ido mermando el ingreso del capital al Fideicomiso dado que el ayuntamiento no ha sido transparente. Falta ejercer la norma y el cumplimiento de los instrumentos de planeación hacia los

desarrollos turísticos, sin ello el crecimiento desordenado de la mancha urbana seguirá, así también, sin seguimiento de normatividad ambiental el consumo de suelo en Los Cabos se acompañará de un grave deterioro del ecosistema.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Existe una falta de coordinación eficiente y una distribución inadecuada de competencias, así como una falta de profesionalización del personal en áreas claves como planeación urbana. "Creo que el problema honestamente está en la falta de coordinación porque las mismas autoridades en muchas ocasiones ni siquiera tienen claras sus facultades o competencias".

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado?

Hay que destacar la carencia notable en la profesionalización del personal encargado de la planificación y gestión urbana, así como una falta de coordinación efectiva entre distintas áreas gubernamentales y niveles de gobierno. Creo que esto ha afectado la capacidad para gestionar el desarrollo de manera sostenible y equitativa, así como para responder de manera eficaz a las necesidades de infraestructura y servicios públicos. **Es muy importante comentar que en las sesiones de cabildo no existe un plazo máximo estipulado para emitir decisiones sobre los casos tratados.** Esta ausencia de límites temporales específicos para la resolución de asuntos conlleva a que muchos procesos no avancen adecuadamente, resultando en que se enloden o enfrasquen sin lograr progresos significativos. Este estancamiento administrativo afecta negativamente la eficacia y eficiencia en la gestión del desarrollo urbano, impactando tanto a los desarrollos inmobiliarios como a la implementación de proyectos y políticas necesarias para el crecimiento sostenible de la región. Existe una brecha importante en la estructura operativa y de toma de decisiones dentro del gobierno municipal, evidenciando la necesidad de reformas en los procedimientos administrativos para garantizar un avance fluido y eficiente en la gestión de proyectos y regulaciones que afectan al desarrollo y bienestar de Los Cabos.

#### **Informante clave numero 04**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? En 1970, los ejidos operaban bajo un marco legal que priorizaba el uso agrícola y ganadero del suelo, reflejo de una economía rural con escaso desarrollo turístico. La planificación urbana y turística era prácticamente inexistente, y las comunidades ejidales se centraban en la subsistencia y el aprovechamiento sostenible de

sus recursos. La visión del gobierno federal de transformar Los Cabos en un destino turístico aún no se había materializado en políticas o planes concretos de desarrollo, lo que mantenía a las tierras ejidales fuera del radar del desarrollo inmobiliario a gran escala.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Desde la década de 1970, el cambio en el consumo del suelo ha sido drástico y acelerado. Inicialmente, los ejidos vieron con optimismo las oportunidades de desarrollo y mejora económica que el turismo prometía. Sin embargo, la transición de una economía basada en la agricultura y la pesca a una dominada por el turismo y la inversión inmobiliaria trajo consigo un incremento espectacular en el valor del suelo. Esto fue especialmente notable después de la creación de la Ley Agraria en 1992, que permitió la venta y privatización de tierras ejidales, atrayendo a inversores extranjeros y nacionales. La construcción de infraestructuras clave como el Aeropuerto Internacional de Los Cabos y la Carretera Transpeninsular catalizó aún más este cambio, transformando radicalmente el paisaje y el modo de vida de los ejidatarios.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? El cambio regulatorio más significativo fue la reforma a la Ley Agraria en 1992, permitiendo la privatización de las tierras ejidales y su conversión en propiedad privada. Este cambio legal fue fundamental para el desarrollo turístico e inmobiliario, ya que facilitó la venta de tierras a desarrolladores interesados en explotar el potencial turístico de Los Cabos. Aunque esta reforma abrió las puertas a la inversión y al desarrollo, también generó controversia y desafíos, especialmente en cuanto a la equidad y el futuro de las comunidades ejidales, cuyos miembros se vieron enfrentados a decisiones críticas sobre la venta y el uso de sus tierras ancestrales.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? Las externalidades económicas que más influyeron en el desarrollo de Los Cabos incluyen la globalización de los mercados inmobiliarios y turísticos, la inversión extranjera directa y los cambios en las políticas económicas mexicanas que favorecieron el turismo como eje de desarrollo. La mejora en la infraestructura de transporte, especialmente la expansión del Aeropuerto Internacional de Los Cabos facilitó el acceso de turistas internacionales, mientras que acuerdos comerciales como el TLCAN aumentaron el interés y la facilidad para la inversión extranjera en el sector inmobiliario. Estos factores, combinados con la belleza

natural de la región, convirtieron a Los Cabos en un imán para el desarrollo turístico e inmobiliario.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El impacto del desarrollo inmobiliario turístico en la infraestructura urbana ha sido profundo. La construcción de grandes hoteles, resorts de lujo, campos de golf y complejos residenciales ha requerido una expansión significativa de la infraestructura, incluyendo carreteras, sistemas de agua y saneamiento, y redes eléctricas. Aunque estos desarrollos han traído beneficios económicos, también han planteado desafíos significativos en términos de sustentabilidad y acceso a recursos para las comunidades locales. La construcción de la Carretera Transpeninsular, por ejemplo, facilitó el flujo de turistas y bienes, pero también alteró el paisaje y los ecosistemas locales, a veces en detrimento de las tierras ejidales y comunidades que dependían de ellos.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impactó en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? El desarrollo inmobiliario turístico ha tenido un impacto ambivalente en los sectores más desfavorecidos. Por un lado, ha generado empleo y oportunidades económicas; por otro, ha provocado el aumento del costo de vida, la especulación inmobiliaria y la presión sobre los recursos naturales, afectando directamente a las comunidades ejidales y locales. La transformación de tierras agrícolas y costeras en desarrollos turísticos y residenciales ha limitado el acceso a tierras y recursos previamente disponibles para las comunidades, exacerbando las desigualdades y creando tensiones entre los intereses del desarrollo y las necesidades de las poblaciones locales.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? Las regulaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) y las políticas del Plan de Desarrollo Urbano 2040 (PDU2040) han intentado dirigir el crecimiento de Los Cabos hacia un modelo más sostenible y equitativo. Aunque estos marcos normativos buscan proteger el medioambiente y asegurar un desarrollo urbano ordenado, la realidad en el terreno ha sido complicada. La implementación de estas políticas ha enfrentado desafíos, incluyendo la resistencia de intereses inmobiliarios y turísticos poderosos, y la dificultad de equilibrar el crecimiento económico con la conservación ambiental y la inclusión social.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? La tensión entre el desarrollo inmobiliario turístico y la protección del medio ambiente ha sido una constante en Los Cabos. Aunque hay ejemplos de desarrollos que han incorporado prácticas sostenibles, como el manejo eficiente del agua y la conservación de áreas naturales, la presión para desarrollar tierras para el turismo y la vivienda a menudo ha prevalecido sobre las consideraciones ecológicas. La expansión del turismo ha llevado a la sobreexplotación de recursos naturales, la degradación de ecosistemas críticos y el desplazamiento de la vida silvestre, desafíos que requieren una gestión más rigurosa y consciente.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? La gestión pública municipal ha tenido que adaptarse rápidamente al vertiginoso desarrollo de Los Cabos. Ha habido esfuerzos por mejorar la planificación y la regulación, pero el rápido cambio ha presentado desafíos significativos en términos de capacidad administrativa, coherencia en la aplicación de políticas y equilibrio entre los intereses de desarrollo y las necesidades de las comunidades locales. Los ejidatarios y las comunidades ejidales a menudo se han encontrado en una posición reactiva, luchando por proteger sus intereses y patrimonio en un contexto de desarrollo agresivo y a menudo poco regulado.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Un aspecto crucial que merece más atención es el papel de la comunidad y la cultura en el desarrollo turístico e inmobiliario de Los Cabos. Mientras que la tierra y los recursos naturales han sido vistos principalmente a través de una lente económica, es esencial reconocer y valorar la riqueza cultural y social de las comunidades ejidales. Preservar la identidad y el patrimonio de estas comunidades en el contexto del desarrollo es fundamental, no solo para mantener la cohesión social sino también para ofrecer una experiencia turística auténtica y sostenible que distinga a Los Cabos en el escenario mundial. La inclusión de las comunidades en la planificación y beneficios del desarrollo es clave para un futuro equitativo y sostenible.

#### **Informante clave numero 05**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? Desde mi percepción Los Cabos carecía de una planificación urbana

estructurada, especialmente en cuanto al turismo y desarrollo inmobiliario que Fonatur impulsaría más tarde. La evolución desde estos primeros esfuerzos hasta hoy refleja una transformación profunda, no solo en la infraestructura y economía sino también en la identidad de Los Cabos como destino turístico. Se dio una introducción gradual de planes y regulaciones buscaba adaptar la región a su creciente atractivo turístico, equilibrando el desarrollo con la conservación sin embargo la planificación administrativa y operativa del destino retrasó la implementación de una estrategia integral para Los Cabos hasta los años de 1994 y posterior en 2013.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Se dio un crecimiento acelerado en Los Cabos, las ciudades crecían como ninguna otra en México, su crecimiento se fue adaptando y transformado para satisfacer la demanda turística y residencial. Esta evolución ha requerido no solo expansión física sino también adaptaciones normativas y administrativas sin embargo cada iniciativa ha carecido de eficiencia y efectividad en su implementación, además ha quedado evidenciado en Los Cabos cómo el desarrollo turístico ha condicionado la ocupación territorial y la dinámica social de una región previamente dedicada a actividades primarias.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? Sin duda uno de los esfuerzos principales en la regulación del consumo de suelo, se dio en 1988 con el fomento para desarrollar los planes de desarrollo específicos para Cabo San Lucas, resaltando los desafíos de gestionar el crecimiento de manera que beneficiara tanto a la población local como a los intereses comerciales y turísticos. Sin embargo, la fluctuante dinámica política y administrativa complicó aún más el equilibrio, subrayando la necesidad de regulaciones claras y consistentes que guíen el desarrollo sostenible. La dependencia de Los Cabos con la administración estatal fue una constante que entorpecía cada proceso de planificación para Los Cabos.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? La atracción de inversión extranjera y la especulación inmobiliaria han sido catalizadores clave del desarrollo en Los Cabos, propulsando un crecimiento económico notable pero también presentando desafíos en términos de equidad y sostenibilidad. Este desarrollo económico ha



reconfigurado el consumo del suelo, a menudo en detrimento de los espacios públicos y el acceso equitativo a los recursos.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? La infraestructura turística ha visto mejoras significativas, contrastando con la infraestructura social y pública, que ha luchado por mantenerse al día con el rápido crecimiento. Este desequilibrio destaca la necesidad de una planificación más integral que considere tanto las necesidades del turismo como las de la comunidad local, sin ello, las garantías de que el desarrollo pueda beneficiar a todos los residentes de Los Cabos son casi nulas.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? El desarrollo inmobiliario y turístico ha provocado una segregación socioeconómica, con los beneficios del crecimiento a menudo no llegando a los sectores más desfavorecidos. Este patrón de consumo de suelo ha sido desordenado carente de políticas de vivienda asequible, limitado de infraestructura, servicios básicos y de una planificación que oriente hacia un desarrollo urbano inclusivo.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? A pesar de la existencia de marcos regulatorios como el POEL y el PDU2040, la implementación ha sido insuficientes. No se ha dado una integración efectiva de estas políticas en la planificación y el desarrollo.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? Los Cabos ha crecido con una tendencia a priorizar el desarrollo inmobiliario sobre la sostenibilidad ambiental y por ello considero que el incremento de los riesgos para los ecosistemas locales y la biodiversidad de Los Cabos ha ido en reduciendo la capacidad de resiliencia y aumentado el consumo del suelo. Hay que adoptar un enfoque más equilibrado que valore y proteja el medio ambiente natural es fundamental para preservar el atractivo a largo plazo de la región como destino turístico.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? La evolución ha sido lenta en la gestión pública, marcada por la discrecionalidad y la falta de transparencia, resalto la necesidad de reformas administrativas que mejoren la eficiencia, la equidad y la rendición de cuentas

en la planificación y el desarrollo urbano. Una gestión más proactiva y participativa podría facilitar un desarrollo más armonioso y sostenible.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Sobre todo, quisiera resaltar la importancia de la participación ciudadana, la necesidad de un enfoque más inclusivo y humano en el desarrollo urbano. Fomentar un diálogo abierto y constructivo entre los desarrolladores, el gobierno y la comunidad puede conducir a soluciones más equitativas y sostenibles que reflejen las necesidades y deseos de todos los vivimos en Los Cabos.

### **Informante clave numero 06**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? En mi opinión el mal uso de los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) y cómo estos no se siguen adecuadamente por los gobiernos ha caracterizado un paisaje desordenado en las ciudades, digamos que de la carretera peninsular hacia la costa los Desarrolladores Hoteleros tienen un modelo y de la carretera hacia el norte es un desorden, las ciudades de San José del Cabo y Cabo San Lucas crecieron sin orden, el consumo de suelo fue y sigue siendo desordenado.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? La transformación del destino (Los Cabos) se ha dado desordenada debido a la falta de seguimiento a los PDU y la frustración que genera ver desarrollos que no cumplen con la planificación original.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? Destacó la importancia de los PDU, pero la problemática es que los gobiernos no los siguen, la implementación de la estrategia de estos instrumentos se hace a un lado porque no tiene una clara relación con los intereses económicos de la inversión y de la política, lo cual está afectando el consumo del suelo y el desarrollo planificado.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? Creo que hay factores como el tipo de cambio favorable para una gran cantidad de inversionistas extranjeros, la seguridad del destino, la calidad de servicio y la conectividad como los principales elementos que han favorecido el desarrollo turístico e inmobiliario.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Una constante es la falta del desarrollo de la infraestructura de movilidad y servicios básicos frente al crecimiento inmobiliario, generando problemas de tráfico y presión sobre servicios, hay un desfase importante.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? La planificación de los desarrollos orientados para el turismo ha impacto en los sectores desfavorecidos, desde especulación del suelo, valores del suelo, así como la distribución y planeación de San José del Cabo y Cabo San Lucas, existe una preocupación por la falta de inclusión y beneficios distribuidos equitativamente a toda la comunidad.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? Es importante seguir los instrumentos de regulación como el POEL y el PDU para un desarrollo ordenado, aunque en el día a día la falta de seguimiento y aplicación de los lineamientos y políticas establecidas en estos instrumentos es un problema recurrente.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? Si se cumplieran las regulaciones y requisitos ambientales, el desarrollo inmobiliario no debería impactar negativamente el medio ambiente, pero existe discrecionalidad en la implementación, faltan medidas, mecanismos, instrumentos e instituciones transparentes para aplicar la normativa por igual a todos los sectores de la comunidad. Los Cabos ha tenido un cambio notable en la estética y el paisaje urbano, con la construcción de edificios más altos, la misma discrecionalidad por parte de los diferentes Cabildos ha modificado constantemente los PDU. Es preocupante como ha crecido la cantidad de hoteles, pero por otro lado es notable la falta de nuevas vialidades y accesos que acompañen este crecimiento vertical.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Falta continuidad y seguimiento de proyectos entre diferentes administraciones gubernamentales, esto ha llevado a un estancamiento en el avance de infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo sostenible.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Es necesario un esfuerzo comunitario y gubernamental para preservar el entorno natural y la identidad de Los Cabos, enfatizando en la importancia de seguir y actualizar adecuadamente los instrumentos de planificación y regulación para un desarrollo

sostenible. Se observa un crecimiento significativo en el desarrollo inmobiliario turístico que no ha sido acompañado por un desarrollo paralelo en infraestructura y servicios esenciales como movilidad, agua, y saneamiento. Es necesario equilibrar el consumo y distribución del suelo con las necesidades sociales, tanto de infraestructura, como de equipamientos, bienes y servicios.

### **Informante clave numero 07**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? El proyecto de Fonatur marcó el inicio del desarrollo turístico, antes de esta intervención, la planificación para el consumo del suelo era limitada o inexistente, centrándose más en las actividades pesqueras y agrícolas locales.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Se dio un dramático cambio de pequeños asentamientos, a un destacado destino turístico, sin lugar a duda Los Cabos es uno de los casos más relevante de como la política turística promovida por la Federación a través de FONATUR logro la transformación significativa en el uso y consumo del suelo, la influencia del turismo y el desarrollo inmobiliario marcaron una estructura desordenada en el desarrollo de las ciudades de San José del Cabo y Cabo San Lucas.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? Cambios relevantes para el consumo de suelo son pocos, quizá el PDU es el más importante, sin embargo, su implementación y seguimiento es limitado, los lineamientos y las regulaciones presentan un desfase importante, además este instrumento a menudo se ve superado por el desarrollo real y las presiones económicas y sociales.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? Sin duda el turismo y la inversión inmobiliaria son los factores clave para el desarrollo económico de Los Cabos, pero también es importante señalar impactos negativos como la falta de inclusión de sectores económicos locales y la dependencia excesiva de estos sectores. Creo que el FOIS juega un papel crucial en el financiamiento y promoción de proyectos turísticos, lo que influye directamente en el desarrollo del consumo del suelo al proporcionar recursos económicos y estímulos para el desarrollo turístico e inmobiliario. Este fondo contribuye

a atraer inversiones, facilitar la infraestructura turística, y estimular el crecimiento económico en áreas designadas como prioritarias para el turismo, como Los Cabos.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El crecimiento es desproporcionado y la falta de infraestructura para acompañar el boom inmobiliario ha generado congestión y presión sobre los servicios existentes, reflejando una planificación y desarrollo urbano desequilibrados.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? Principalmente el impacto se ha dado con la creación de asentamientos irregulares y el desplazamiento de comunidades locales, indicando un desajuste entre el desarrollo turístico y la provisión de vivienda y servicios para la población trabajadora.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? Podría decir con preocupación, que hay una desconexión entre las políticas de planificación y su ejecución real, falta una visión integrada y coherente en la gestión del desarrollo urbano y del uso del suelo.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? Han existido esfuerzos por parte de ciertos desarrollos para minimizar el impacto ambiental, sin embargo, el crecimiento desmedido ha marcado una tendencia general hacia la degradación ambiental, principalmente en la zona de Cabo San Lucas y sobre todo en zonas más rurales como La Playa o Zacatitos, incluso la zona del litoral hacia Cabo del Este, en toda esta región es imperante desarrollar e implementar prácticas más sostenibles y responsables.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Han sido una constante de gestiones municipales reactivas, con desafíos significativos en la coordinación y aplicación de la planificación urbana y el manejo del crecimiento, es necesario mejorar la gobernanza local.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Factores como la intensidad de migrantes ha marcado una pauta en la falta de identidad y cohesión social en Los Cabos, con ello el consumo de suelo desbordado y

desarticulado, el impacto de los flujos migratorios en el destino ha marcado la necesidad de construir una comunidad integrada y sostenible que valore su entorno y cultura.

### **Informante clave numero 08**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? Podríamos mencionar el decreto de 1973 sobre la primera área natural protegida marina con ello, podría denotar que en un inicio quizá había indicativos sobre una conciencia de preservar el entorno natural frente al desarrollo incipiente. Esta acción en un inicio creemos que refleja un interés por equilibrar el crecimiento con la conservación desde los primeros días de la transformación turística de Los Cabos. Sin embargo, con el paso del tiempo esa conciencia se ha perdido.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? La transformación de Los Cabos ha sido marcada por el desarrollo de infraestructuras como la Marina de Cabo San Lucas y el crecimiento hotelero, estos desarrollos ilustran un cambio radical en el consumo del suelo de actividades primarias a un desarrollo centrado en el turismo y la hospitalidad, impulsado por inversiones tanto nacionales como extranjeras.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? La actualización del plan de desarrollo urbano señala un intento por organizar y regular de mejor manera el crecimiento explosivo, especialmente en la costa entre San Lucas y San José. Este esfuerzo reflejo la necesidad de marcos regulativos que acompañen y gestionen el desarrollo de manera sostenible, protegiendo tanto el entorno natural como el tejido social, sin embargo, ello no ha sucedido, cada administración vemos pasar el tiempo y la oportunidad de corregir el rumbo para Los Cabos.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? El desarrollo hotelero, el turismo y la inversión inmobiliaria han sido cruciales. Estas han incluido no solo el aumento del valor del suelo y la especulación sino también cambios en la estructura económica local, afectando la distribución de recursos y el acceso a oportunidades para la población local.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El desarrollo inmobiliario y turístico ha

requerido una expansión significativa de la infraestructura urbana para soportar nuevas residencias, hoteles y servicios turísticos. Sin embargo, este crecimiento ha puesto presión sobre los recursos naturales, especialmente el agua, y ha generado desafíos en la provisión de servicios básicos a toda la población.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? La expansión urbana ha exacerbado la segregación socioeconómica, desplazando a trabajadores y sectores desfavorecidos hacia la periferia, donde el acceso a servicios básicos es más limitado. Este proceso ha intensificado las desigualdades existentes y planteados desafíos significativos para la inclusión social y el acceso equitativo a oportunidades.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? La implementación y consideración de las regulaciones establecidas por estos instrumentos han sido insuficientes, a pesar de ser marcos regulatorios, los Cabildos y varios desarrolladores los han tomado como lineamientos sugeridos, por lo que en la práctica actual del desarrollo urbano se ha carecido de efectividad de estas políticas.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? La tensión entre el desarrollo y la conservación se manifiesta en el manejo del agua y la protección de áreas naturales, destacamos la importancia de adoptar prácticas de desarrollo que respeten y protejan el entorno natural para asegurar la viabilidad a largo plazo del destino turístico.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Los desafíos en la gestión pública municipal se han visto exacerbados por la corrupción y la ineficacia, sobre todo en los últimos años ha sido más notoria la necesidad de mejorar la gobernanza en Los Cabos. Esto incluye garantizar una mayor transparencia, rendición de cuentas y participación ciudadana en el proceso de desarrollo urbano.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Resaltar que la complejidad del crecimiento y desarrollo en Los Cabos ha establecido desafíos en la planificación, la regulación, y el equilibrio entre crecimiento y conservación. Uno de los aspectos cruciales que emerge es la necesidad de una gestión más integral y consciente de las repercusiones sociales y ambientales del desarrollo. Este

enfoque requiere la participación de todos los actores involucrados, incluyendo a la comunidad local, desarrolladores, y autoridades, para construir un futuro sostenible que beneficie equitativamente a toda la población y preserve el patrimonio natural de Los Cabos. Existe una necesidad crítica de abordar la corrupción y mejorar la transparencia en la toma de decisiones, así como la urgencia de desarrollar políticas y prácticas que promuevan una mayor inclusión social y protección ambiental en el contexto del rápido desarrollo de la región.

### **Informante clave numero 09**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? Pienso que se ha dado una evolución significativa en el uso y la gestión del suelo desde esa época, y ha sido marcada por la llegada y expansión del turismo y la inversión inmobiliaria. El crecimiento en Cabo San Lucas ha sido desproporcional y carente de una planeación adecuada, impactando en la proliferación de asentamientos irregulares con niveles socioeconómicos bajos. A diferencia de San José del Cabo, que ha visto más esfuerzos de regularización y planificación en su desarrollo.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Se ha visto un crecimiento desproporcional que se ha acompañado de una constante en la falta de planeación adecuada, la notoria política de promoción turística carecía de una política de ordenación del suelo, reservas territoriales, vivienda adecuada, esta carencia ha llevado a detonar asentamientos irregulares y una concentración o acaparamiento de desarrollos inmobiliarios en la zona de la costa, alterando significativamente el paisaje natural y urbano de la región. El desarrollo inmobiliario, especialmente el que se ha enfocado en condominios de alta gama en zonas costeras, ha influido significativamente en el valor del suelo y la especulación inmobiliaria en Los Cabos. Así como ha crecido la población y la ciudad se ha dado un aumento exponencial en los precios, lo que limita el acceso al suelo a una porción más reducida de la población y lleva a un modelo de desarrollo exclusivo y poco inclusivo además, este tipo de aspecto ha ido desplazando a la población local a las zonas periféricas, por aspectos como ese es que las zonas centrales de las ciudades de Cabo San Lucas y San Jose del Cabo tienen tanto baldío, tanto lote abandonado, todos especulan con el uso y precio de estos predios.



**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? Pienso que, tanto el PDU como el Atlas de Riesgo son las principales regulaciones, pero no hay reglamentos para que se apliquen bien, además son instrumentos que les falta una actualización y seguimiento efectivo de estas regulaciones, lo que ha permitido lagunas y ambigüedades en la gestión del desarrollo urbano.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? El mayor impacto económico para Los Cabos es sin duda el turismo y como consecuencia surge el desarrollo inmobiliario, estos dos elementos son sin duda los motores de cambio en Los Cabos, por actividades como estas, es que se ha ido dando el desplazamiento de actividades económicas locales como la agricultura y la ganadería, alterando la dinámica socioeconómica tradicional de la región.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El crecimiento urbano no ha sido acompañado por una expansión adecuada de la infraestructura y servicios públicos, el consumo de suelo ha generado presión sobre los recursos naturales como el agua y además ha provocado problemas de movilidad y accesibilidad en la región.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impactó en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? El desarrollo inmobiliario ha llevado a la creación de asentamientos irregulares y una marcada segregación socioeconómica, con una significativa parte de la población viviendo en condiciones de pobreza y sin acceso adecuado a servicios básicos.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? Estos programas específicamente han carecido de reglamentos o normativa de mayor peso para que su aplicación de las políticas de planificación urbana y gestión del suelo sean efectivas, hay una desconexión entre las intenciones regulatorias y la práctica del desarrollo urbano.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? Hay pocos de programas y políticas efectivas para proteger la flora y fauna endémicas de Los Cabos, así como existe una necesidad de gestionar de manera sostenible los recursos ambientales, con una aplicación rigurosa de la normatividad, y por otro lado la falta iniciativa y compromiso del sector

público y privado, específicamente de los desarrolladores, así como de las autoridades para generar un balance o equilibrio entre el desarrollo y la conservación.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Deficiente, la gestión pública municipal es lenta e inoperante, especialmente en lo que respecta a la planeación y el seguimiento de las políticas de desarrollo urbano y ambiental, lo que ha contribuido a un desarrollo desorganizado y a la exacerbación de problemas sociales y ambientales.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Bueno, destacaría la necesidad de una mayor responsabilidad y compromiso social por parte de todos los actores involucrados en el desarrollo de Los Cabos, es importante que se dé, el peso a la planeación, a la gestión sostenible del suelo y a la protección del patrimonio natural y cultural de la región.

#### **Informante clave numero 10**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? Antes del impulso turístico iniciado por Fonatur en los años 80 y 90, Los Cabos tenía un enfoque principalmente agrícola. No se preocupaban por el consumo del suelo debido a la población mínima y la abundancia de tierra. Durante 1970, no se preocupaban por el consumo del suelo debido a que la población era mínima y en Los Cabos la tierra abundaba, había demasiada tierra era un lugar virgen sin desarrollos, era un pueblo principalmente pesquero y ganadero. En un inicio cuando se dictó una política de desarrollo turístico, la región era administrada por militares desde el centro de la República, en Los Cabos no había estructura de gobierno, existía una dependencia plena con el Estado, profesionales establecidos en La Paz dictaban la política de desarrollo para Los Cabos marcado por intereses políticos y de cierta forma se restaba la importancia al destino.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Se observó una transformación exponencial, destacaría la construcción inicial de la Marina de Cabo San Lucas y el crecimiento desde apenas tres hoteles a más de 150 en la actualidad. En general diría que el desarrollo turístico fue mal planificado y alterado significativamente el paisaje y la estructura urbana.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? La introducción de fraccionamientos alrededor de los años 2000 como un cambio significativo en la regulación del suelo, marcando una transición de terrenos amplios a viviendas en serie y lotes más pequeños, lo que fue un desafío social para los residentes acostumbrados a espacios más amplios. Todo esto fue acompañado por carencias de instrumentos de planificación adecuados, el desarrollo se dictaba básicamente por voluntad política e intereses particulares.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? Sin duda la política turística promovida por el gobierno central y la inversión extranjera fueron y son factores clave. La migración de extranjeros, especialmente de climas fríos y con mayor poder adquisitivo, buscaron en Los Cabos un lugar de retiro, impulsando así el desarrollo inmobiliario y turístico de la región.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Hay rezago en la infraestructura frente al rápido crecimiento, con servicios públicos como el suministro de agua y electricidad en Los Cabos estamos sobrepasados por la demanda. Hay un desafío particular de suministrar agua equitativamente en una ciudad con una expansión urbana desordenada, desarticulada y desequilibrada especialmente en Cabo San Lucas donde hay zonas en las que no cuentan con el servicio por semanas, además que se les suministra por tandeo y en pipas.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? El rápido desarrollo inmobiliario ha creado asentamientos irregulares y ha desplazado a los trabajadores a las periferias de la ciudad, donde el acceso a servicios básicos como agua y electricidad es más limitado, exacerbando las desigualdades sociales. El desarrollo inmobiliario está orientado principalmente a atraer inversión extranjera y turismo de lujo, ha tenido un impacto desproporcionado en los sectores más desfavorecidos de la población, empujando a los trabajadores locales a buscar terrenos más baratos con los ejidos en las periferias o incluso a invadir predios con servicios irregulares.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? Los instrumentos están, pero no les hacen caso, ni autoridad ni privados, falta identidad y falta planificación efectiva, ha una necesidad

de mejorar y vincular la gestión del agua y la capacidad de suministrar la electricidad, seguimos dependiendo de La Paz, en Los Cabos todavía tenemos oportunidad para que estas regulaciones impacten positivamente en el uso del suelo y el desarrollo urbano.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? La expansión turística e inmobiliaria ha puesto presión sobre los recursos naturales, especialmente en lo que respecta al suministro de agua. El agua en un ambiente desértico como lo es Los Cabos ha generado tensión entre el desarrollo y la sostenibilidad ambiental, por lo que este tema es primordial de atenderse, pero pasan administraciones y los proyectos siguen quedándose en los escritorios, falta un gobierno efectivo y un sector privado comprometido.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Tenemos un rezago grande, grande en todo sentido, tanto en la infraestructura, como en los servicios, como en la estructura de la administración pública, en Los Cabos estamos rebasados por el crecimiento acelerado. La gestión municipal esta rebasada y en lugar de adaptarse y responder eficazmente a las necesidades de una población en rápida expansión sigue replicando malos hábitos.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Bueno, diría que es urgente y necesario implementar mejoras en la gestión pública municipal para enfrentar el rápido crecimiento de Los Cabos. Generar una planificación efectiva y la actualización de la infraestructura son esenciales para asegurar el desarrollo sostenible de la región y atender adecuadamente las necesidades de su población creciente.

### **Informante clave numero 11**

**Pregunta 1:** ¿Cuál era la planificación existente en 1970 para el consumo del suelo en Los Cabos? Desde 1976, con la llegada de Fonatur, comenzó un desarrollo orientado hacia el turismo, pero antes de esa fecha, la planificación era mínima o estaba enfocada en actividades locales como la agricultura y la pesca. Y posterior FONATUR diría que los esfuerzos por planificar el crecimiento de Los Cabos han sido incipientes.

**Pregunta 2:** ¿Cuáles cambios ha observado desde 1970 hasta la actualidad en Los Cabos en cuanto al consumo del suelo a partir del boom del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? Se observó una transformación significativa, sobre todo del paisaje urbano y

natural, podría decir que el turismo y la inversión extranjera marco un antes y un después para Los Cabos. Con el desarrollo se dio la construcción de infraestructura turística como hoteles y servicios, la orientación fue plena hacia el turista, lo que cambió drásticamente el uso del suelo de actividades tradicionales a turísticas y residenciales de alto valor. En general no se prestó atención a planificar el consumo de suelo de la población local.

**Pregunta 3:** ¿Cuáles fueron los cambios en la regulación del consumo del suelo más importantes? Para Los Cabos en mi opinión no hay cambios específicos en la regulación, hay una necesidad de una mejor planificación y generar regulaciones para enfrentar los desafíos actuales, incluyendo el impacto del desarrollo turístico y la preservación del medio ambiente.

**Pregunta 4:** ¿Cuáles externalidades económicas más importantes favorecieron el desarrollo del consumo del suelo entre 1970 – actualidad? La inversión extranjera y el turismo son los principales factores clave que impulsaron el desarrollo económico y el consumo del suelo en Los Cabos. Esto llevó a un crecimiento demográfico y a la demanda de servicios y vivienda.

**Pregunta 5:** ¿Cómo se modificó la infraestructura urbana en este período a partir del desarrollo inmobiliario con fines turísticos? El desarrollo inmobiliario turístico llevó a la expansión de la infraestructura urbana, incluyendo carreteras, servicios públicos y zonas residenciales. Este crecimiento no siempre fue acompañado de una planificación adecuada, lo que resultó en retos como la movilidad y el acceso a servicios básicos.

**Pregunta 6:** ¿Cómo ese desarrollo inmobiliario con fines turísticos impacto en el consumo del suelo de los sectores más desfavorecidos? EL desarrollo ha favorecido principalmente a intereses económicos particulares y turísticos, en detrimento de los sectores más desfavorecidos, quienes enfrentan problemas como la falta de acceso a vivienda asequible y a servicios básicos.

**Pregunta 7:** ¿Cómo han influido las regulaciones del POEL y políticas del PDU2040 en el uso del suelo y el desarrollo urbano? En su momento fue importante contar con políticas y regulaciones como estos instrumentos, sin embargo, hoy en día no los respetan, por lo que es importante encontrar mecanismos efectivos que entiendan la dinámica de Los Cabos y que guíen el desarrollo urbano y el uso del suelo de manera sostenible y equitativa.

**Pregunta 8:** ¿Cómo ha sido el comportamiento del desarrollo inmobiliario con fines turísticos respecto la protección del medioambiente? Es preocupante como cada vez nos

quedamos con menos accesos a playas, se han perdido zonas ambientales o pequeñas montañas o laderas, por lo que es importante la protección del medio ambiente, proteger la Zona de Cabo del Este y el área natural protegida de Cabo Pulmo es importante para que no le pase lo que a las cascadas de arena o al estero de San Jose.

**Pregunta 9:** ¿En su opinión como ha sido la evolución administrativa y operativa en la gestión pública municipal de Los Cabos? Esta en un estancamiento y los desafíos en aumento, la gestión pública no tiene entendimiento ni visión y no tienen estrategias a largo plazo que aborden tanto el crecimiento económico como las necesidades de la comunidad y la protección ambiental.

**Pregunta 10:** ¿Hay algo más que quiera compartir y que no le haya preguntado? Es importante incorporar dentro de la planificación y patrones de consumo de suelo la identidad y cultura de la población local, atender las diversas problemáticas generadas por la industria turística y de la hospitalidad con el medio ambiente, y procurar la cohesión social, resaltando la necesidad de un enfoque más inclusivo y sostenible en la planificación del desarrollo de Los Cabos.

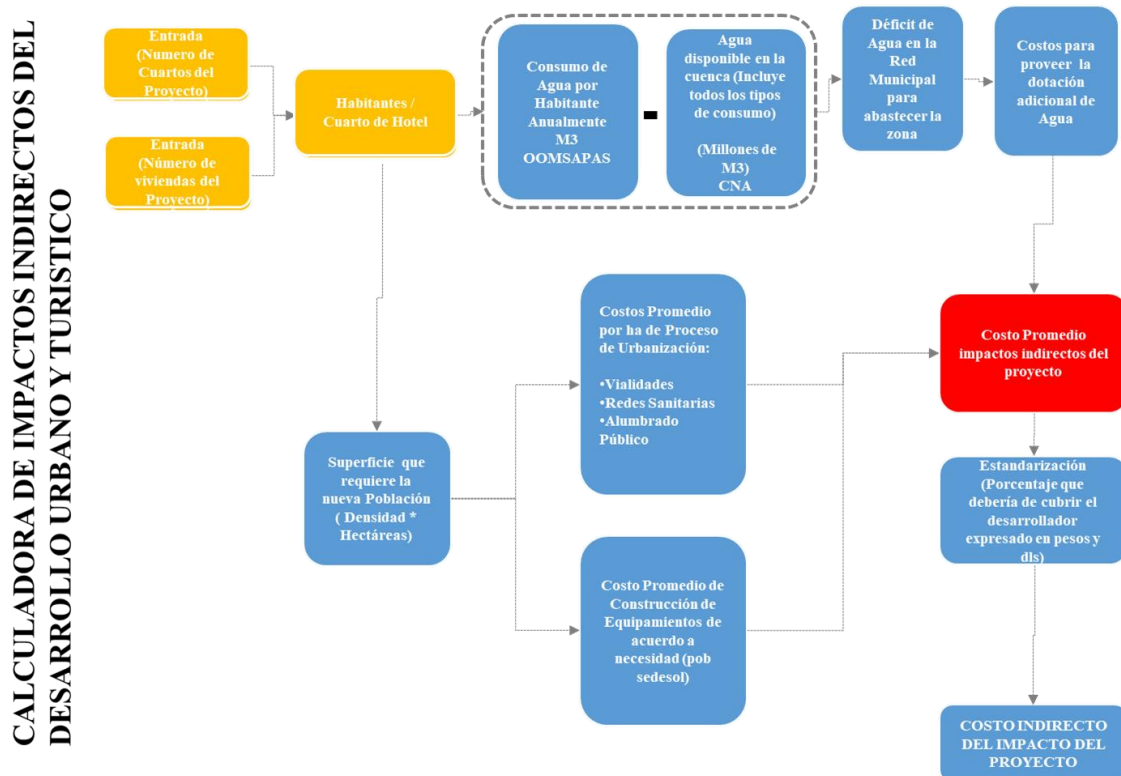
## Herramienta Capacidad, Costos y Carga Turística al Modelo de Suelo Los Cabos

El Estudio de Implicaciones de los Modelos de Crecimiento en el Costo de Infraestructura: Caso de Estudio Los Cabos, desarrollado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos, es fundamental para esta herramienta. Este estudio compara dos escenarios de crecimiento (Tendencial y Visión) y proporciona datos específicos sobre los costos de infraestructura y equipamiento urbano. Los hallazgos clave del estudio indican que el escenario de visión, que promueve un desarrollo urbano más compacto y sostenible, es significativamente más económico en términos de costos de construcción y mantenimiento de infraestructura.

La herramienta utiliza estos datos para calcular de manera precisa los costos asociados al crecimiento turístico y urbano, permitiendo una planificación más informada y sostenible. Los costos paramétricos y las metodologías presentadas en el estudio de SEDESOL se integran en la herramienta para evaluar los impactos económicos de diferentes escenarios de desarrollo. Asociado a este estudio La teoría de los "costos invisibles" del turismo, propuesta por Epler Wood (2019), subraya la importancia de considerar los costos no contabilizados de la infraestructura y la protección de los recursos ecológicos y socioculturales. Estos costos incluyen la gestión de energía, residuos sólidos, aguas residuales, y la preservación del capital natural y social. La herramienta "Capacidad, Costos y Carga Turística al Modelo de Suelo Los Cabos" incorpora esta teoría al calcular y visualizar los costos asociados a la nueva población y la infraestructura necesaria para soportar el crecimiento turístico.

Al incluir estos costos invisibles, la herramienta proporciona una visión más completa y realista del impacto del turismo en Los Cabos, ayudando a los planificadores a tomar decisiones más sostenibles y equilibradas. Esto se alinea con la recomendación de Epler Wood (2019) de desarrollar políticas que promuevan un equilibrio entre el crecimiento económico y la preservación ambiental, asegurando que los beneficios del turismo no se vean opacados por costos ocultos a largo plazo.

Ilustración 48. Esquema conceptual de funcionamiento de la herramienta.



Fuente: Elaboración propia.

La herramienta "Capacidad, Costos y Carga Turística al Modelo de Suelo Los Cabos" ofrece una solución integral para planificar el crecimiento urbano y turístico de manera sostenible. Al integrar variables turísticas, demográficas y de uso del suelo, se proporciona una visión holística de los impactos y costos asociados, permitiendo a los planificadores y tomadores de decisiones:

- Evaluar de manera precisa los costos de infraestructura y equipamiento necesarios.
- Identificar déficits y necesidades futuras en términos de recursos hídricos, vivienda y servicios urbanos.
- Promover un desarrollo urbano más compacto y eficiente, reduciendo los costos operativos y de mantenimiento a largo plazo.
- Facilitar la implementación de políticas urbanas sostenibles que equilibran el crecimiento económico con la preservación ambiental y el bienestar social.



Esta herramienta se desarrolla en respuesta a la necesidad de planificar de manera más eficiente el dinamismo del turismo en la región, abordando tanto los impactos directos como los costos invisibles asociados al crecimiento turístico y urbano.

La herramienta permite evaluar proyectos turísticos, inmobiliarios (habitacionales o mixtos) determinando el número de cuartos de hotel o viviendas que se construirán. Cada unidad de alojamiento se asocia con una población específica que arribará a la zona, utilizando el valor del IMCO de 11.5 habitantes o empleos directos e indirectos por cada cuarto de hotel o villa construido. Esto ayuda a identificar los costos asociados a la nueva población generada por el proyecto.

Así también calcula el consumo anual de agua por parte de la población generada por el proyecto, considerando escenarios de consumo bajo (150 litros por persona) y alto (200 litros por persona). Además, se estima el costo de tratamiento del agua requerida (desalinización) y el costo de tratamiento de aguas residuales. La herramienta compara el requerimiento de agua con respecto a la producción actual de OOMSAPAS, identificando posibles déficits y necesidades adicionales.

Utilizando la metodología de SEDESOL, se calculan las necesidades de equipamiento educativo, servicios urbanos, salud, y recreación. Se determina el déficit de infraestructura y se planifican los requerimientos futuros basados en el crecimiento proyectado. Calcula la vivienda necesaria considerando el promedio de ocupación por vivienda en Los Cabos (3.3 habitantes por vivienda según el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI). La distribución por tipo de vivienda se ajusta a los usos de suelo establecidos en la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cabo San Lucas y San José del Cabo, utilizando densidades de habitantes por hectárea y el lote mínimo según CONAVI.

La herramienta calcula los costos de infraestructura vial y de redes de agua y drenaje, utilizando datos del Estudio de Implicaciones y costos paramétricos facilitados en dicho estudio. Esto permite evaluar las inversiones necesarias para sostener el crecimiento proyectado. Se adjunta un prototipo de la calculadora de impactos (capacidad, costos y carga turística al modelo de suelo de Los Cabos) (Véase Archivo Excel adjunto)