

**TURISMO SUSTENTABLE**

**Desarrollo territorial inteligente: Caso La Riviera, Nayarit, México.**

**Smart territorial development: La Riviera, Nayarit, Mexico case.**

**Antonio Romualdo Márquez González<sup>1</sup>,  
Rosa María Chávez Dagostino, Héctor Ramón  
Ramírez Partida y Rodrigo Espinoza Sánchez**

<sup>1</sup>Universidad Autónoma de Nayarit, México

[antonio.marquez@uan.edu.mx](mailto:antonio.marquez@uan.edu.mx)

Recibido: 17/06/2019

Aceptado: 20/11/2019

Publicado: 27/12/2019

**RESUMEN**

La dinámica de crecimiento de las localidades costeras del Estado de Nayarit, particularmente en la denominada Riviera Nayarit, se ha dado en el marco del desarrollo turístico y de los servicios; lo cual ha traído alteraciones ambientales e impactos en el desarrollo socioeconómico. La falta de planeación territorial estratégica propicia primeramente la especulación en la venta de tierras de uso agropecuario, donde desarrolladores en acuerdo con las autoridades municipales, generan el despuntar de espacios que no cuentan con las características para su establecimiento, provocando situaciones de encarecimiento de servicios urbanos de calidad. La temática se enmarca en el manejo integrado costero, en donde los cambios de uso de suelo, calidad del agua de mar para uso recreativo, manejo inadecuado de los residuos sólidos municipales, entre otros, son considerados como deficientes. El trabajo que se presenta tiene como objetivo conocer la importancia de los proyectos autorizados y publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit durante el periodo 2002-2016, mediante su localización, superficies ocupadas, denominación e impacto en el proceso de planeación municipal de Bahía de Banderas. Los límites para el desarrollo poblacional y urbano se dan en el supuesto de alentar la ocupación del espacio para albergar a quienes participan, de alguna forma, en la vida económica prestando servicios para la misma población local, de visitantes y turistas.

**PALABRAS CLAVE:** desarrollo económico regional, manejo integrado costero.

**ABSTRACT**

The growing dynamic of the coastal towns of the Nayarit state specifically the so call Nayarit Riviera have been developed on tourism and services, this brings about environmental impacts and alterations in the socio economic development. The lack of strategic territorial planning conducive to an speculation on agricultural land sales where developers in agreement with local authorities generate spaces without all requirements for its establishment, provoking an increase on prices for quality urban services. The thematic is framed on the inefficient coastal management, where the soil use, sea water quality for recreation use, inappropriate use of the municipal solid waste, among others are considered inefficient. The present work objective is to know the importance of the authorized projects and published in the *Periódico Oficial del Gobierno* del Estado de Nayarit during the 2002-2016 period, through its localization, occupied surfaces, denomination and impact on the Bahía de Banderas municipal planning process. The limit for the urban and population development on the encourage to occupied spaces to those

who participate in a way on the economic life giving services for local, visitors and tourist population.

**KEYWORDS:** integrated coastal management, regional economic development.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo presenta resultados preliminares de una investigación más amplia que se encuentra en proceso sobre desarrollo regional. El proceso de crecimiento poblacional y de ocupación del espacio de la región sur costera del Estado de Nayarit, comprendida por los municipios Compostela y Bahía de Banderas, se ha dado en el marco de una competencia de la promoción en base al desarrollo del turismo y los servicios; acentuada en el caso particular de Bahía de Banderas, por su interacción con un destino de reconocimiento internacional como lo es Puerto Vallarta. Así, la actual administración estatal y las cuatro anteriores, en sus respectivos planes de desarrollo, han puesto un peso específico a la promoción de la actividad turística principalmente de la zona del Pacífico mexicano. Dada la ausencia de trabajos académicos que abonen a la planeación territorial municipal, el objetivo del presente trabajo es conocer la importancia de los proyectos autorizados y publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit en el periodo 2002-2016, mediante su localización, superficies ocupadas, denominación y su impacto en el proceso de planeación del territorio en el municipio de Bahía de Banderas.

La convergencia en los niveles del crecimiento natural entre las entidades federativas ha convertido a la migración interna, cada vez más, en el principal determinante demográfico de los cambios en la distribución geográfica de la población de México. La creciente diversificación de las actividades económicas, a lo largo del territorio nacional, ha propiciado la aparición de polos de atracción alternativos para la movilidad territorial de la población, de tal suerte que los otrora masivos traslados del campo a las ciudades han cedido importancia paulatinamente a las migraciones entre núcleos urbanos y de las grandes zonas metropolitanas a ciudades de tamaño intermedio (Consejo Nacional de Población, 2001).

Carrascal (1987) señalaba que mediante la captura de un número cada vez mayor de puntos de interés a lo largo de los litorales del Pacífico y del Caribe, la actividad turística deviene un factor importante de la asimilación económica del territorio. El marcado carácter extensivo, tanto en el plano nacional como regional y local, que en nuestro país ha cobrado la actividad turística a causa de una política unisectorial, ha motivado, en forma paralela, el surgimiento de un fenómeno, la urbanización cuya súbita aparición y alcances inusitados resulta tanto más especular cuanto que es impuesta en espacios tradicionalmente rurales, para el caso del área de estudio, convirtiéndose en un factor de disturbio, la gran variedad de recursos naturales que a la postre se han visto disminuidos y con deterioro irremisible. Las investigaciones sobre geografía del turismo, los procesos demográficos y socioeconómicos, así como de cambios de uso del suelo e impacto ambiental para el centro occidente del pacífico mexicano eran prácticamente inexistentes. En este sentido, el presente trabajo se propone iniciar con algunas de estas líneas de investigación y aplicación innovadora del conocimiento para la porción sur de la entidad nayarita (Márquez y Ocampo, 2008).

El nombre del trabajo es referente al hecho, que tanto autoridades como promoventes o desarrolladores juegan con una perversidad tal, que logran sacar los máximos beneficios de las flaquezas legales existentes para la consecución de proyectos, ante beneficios ganar-ganar entre ambos, no importando de los potenciales impactos que se generen tanto ambiental, poblacional, social, económico, político, administrativo, servicios, entre otros. A la fecha, no son contextualizados en su real dimensión la atracción de capitales principalmente en y para el

turismo, lo que también obliga la necesidad de dotar de infraestructura urbana y de servicios, lo que no significa que sean de calidad. Por otro lado, los límites para el desarrollo poblacional y urbano se dan en el supuesto de alentar la ocupación del espacio para albergar a quienes participan de alguna forma, en la vida económica para la prestación de servicios para la misma población local, de visitantes y turistas.

El 18 de noviembre de 1970, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF), se declara de utilidad pública el desarrollo habitacional, turístico y el mejoramiento de varios centros de población en los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, ubicados en las costas de los estados de Nayarit y Jalisco, para lo cual se expropiaron a favor del Gobierno Federal, varias superficies ejidales del municipio de Compostela, Nayarit, (Las Varas 184 ha; El Capomo 329 ha; La Cruz de Huanacaxtle 375 ha; Las Jarretaderas 382 ha; Bucerías 440 ha; Sayulita 544 ha; La Peñita de Jaltemba 799 ha; Higuera Blanca 1 083 ha); sumando un total de 4 136 ha, mientras que al ejido de Puerto Vallarta, Jalisco, la afectación fue en una superficie de 1 026 ha. El 24 de julio de 1974 se publica en el DOF el Decreto que expropia por causa de utilidad pública al ejido de Bucerías, municipio de Compostela, Nayarit, una superficie de 171 76 ha, a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., que se destinará al establecimiento de un campo deportivo como complemento turístico de Bahía de Banderas.

La *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (1917), documento rector en materia de derechos, obligaciones y facultades para sus habitantes y sus instituciones, señala en los Artículos 25, 26 y 115, donde el municipio y la planeación juegan este papel decisivo para el desarrollo integral de las poblaciones. El Artículo 25 establece como atribución del Estado la rectoría del Desarrollo Nacional, el cual tendrá a fortalecer la soberanía de la nación y su régimen democrático, además de que planeará, coordinará y orientará la actividad económica. En el Artículo 26 se aborda la base del Sistema de Planeación en México, que implica la conducción de la administración del Estado mexicano y los sectores en la intervención en el desarrollo nacional.

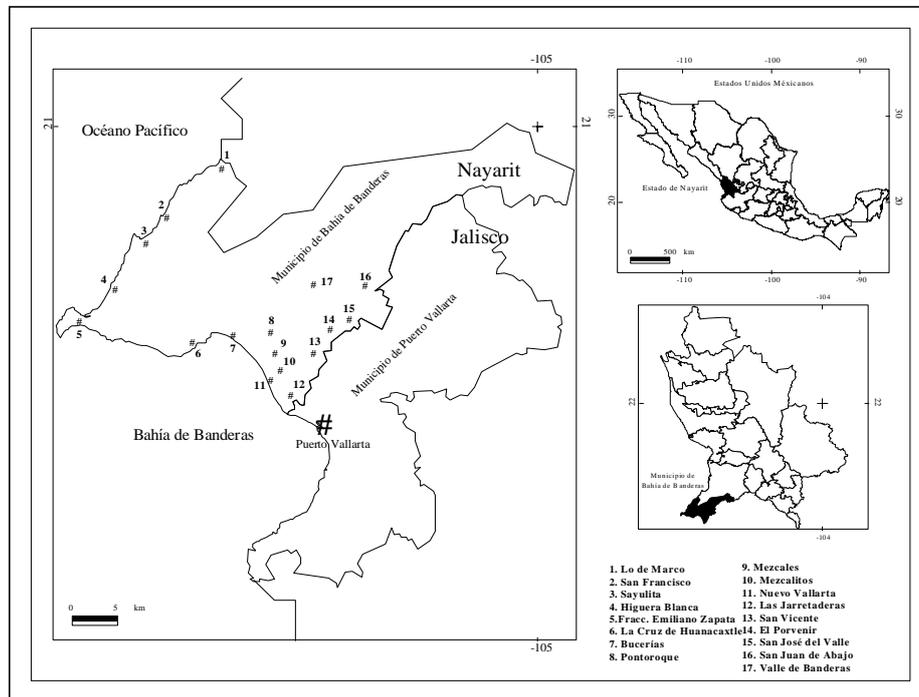
De manera particular el Artículo 115 en la fracción V, señala que los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para: a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; f) Otorgar licencias y permisos para construcciones.

### ***Un breve acercamiento a la zona de estudio***

En el año de 1989 se crea el municipio de Bahía de Banderas, separándose territorialmente del municipio de Compostela, mediante Decreto No. 7261 del H. Congreso del Estado de Nayarit. Bahía de Banderas tiene una extensión territorial de 768 km<sup>2</sup> que representan el 2.8% de la superficie del estado; cuenta con aproximadamente 68 Km de litoral hacia el océano Pacífico (figura 1). A dicho municipio deben agregarse los 2.5 km<sup>2</sup> de superficie del archipiélago de Las Marietas, hecho que lo ubica en el decimotercer lugar de extensión territorial de la entidad nayarita. En el Plan de Desarrollo Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, 2014-2017 (Ayuntamiento de Bahía de Banderas, 2014), se señala en el apartado sobre el Sector Desarrollo Urbano y Vivienda, que gran parte de la problemática urbana del municipio se debe al proceso de conurbación de los municipios Bahía de Banderas, Nayarit y Puerto Vallarta,

Jalisco. Lo anterior trae consigo complicaciones de vías de comunicación, transporte, movilidad, prestación de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, alumbrado público, tratamiento y manejo de agua y residuos sólidos), protección civil, seguridad, entre otras. Resulta más fácil culpar al municipio vecino del Estado de Jalisco, de la ineficiencia operativa y administrativa que ocurre al norte del río Ameca, que no se han caracterizado precisamente de eficientes, honestos e incorruptibles.

**Figura 1.** Nayarit: Bahía de Banderas y principales localidades.



**Fuente:** *Elaboración propia.*

Son tres los documentos que deberían considerarse como fundamentales en la planificación territorial para el caso de estudio en particular, mismos, que se utilizan de manera discrecional para beneficiar intereses económicos y políticos. El primero es el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas; el segundo corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial Ecológico de la Costa Sur del Estado de Nayarit; y el tercero al Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit. La configuración del área metropolitana Puerto Vallarta-Bahía de Banderas manifestó simplemente lo que se venía estableciendo de un crecimiento poblacional desordenado, anárquico y sin planificación, provocando a su vez la operación de una infraestructura urbana insuficiente, lo que al día de hoy, dicho ordenamiento no ha llegado a tener operatividad completa. Para estar en contexto, el centro de población de Puerto Vallarta tiene como límite de crecimiento natural hacia el norte el cauce del río Ameca. Del otro lado, la parte nayarita se ha configurado como un conjunto de localidades eminentemente rurales, que en el tiempo han configurado un continuo poblacional en todos sus tipos.

Cabrero (2012) señalaba que el tema de la competitividad de ciudades es, cada vez más, parte de la reflexión sobre el desarrollo y el bienestar en un mundo global. La economía y la sociedad no podrían entenderse sin observar de cerca el acontecer en las ciudades del mundo. Continúa señalando que, es en las ciudades donde surgen las nuevas formas de ciudadanía, de gobierno, de convivencia, de movilización y de realización humana. Las ciudades marcan el ritmo de crecimiento, bienestar y progreso, por ello es fundamental entenderlas mejor,

analizarlas desde diversos ángulos y generar un repertorio amplio de políticas públicas que nos permita mejorar la calidad de los espacios urbanos. Así, la nueva configuración de localidades del municipio de Bahía de Banderas ha sido muy importante en los últimos años y en la *tabla 1* se muestran los cinco municipios costeros como comparación, lo que ha obligado de alguna forma a replantear a las autoridades de los tres órdenes de gobierno sobre cuál será el mecanismo para regular este proceso de desarrollo de ocupación del territorio, que se complica al reconocer una nueva zona metropolitana Puerto-Vallarta-Bahía de Banderas, espacios que coinciden al parecer únicamente con el desenvolvimientos de la actividad turística y desarrollo inmobiliario.

**Tabla 1.** *Nayarit: Localidades de los cinco municipios costeros, periodo 1990-2010.*

Municipio	Localidades	1990	2000	2010
Tecuala	Tecuala	15 388	14 584	14 511
	Quimichis	4 285	3 677	3 409
	San Felipe Aztatán	5 445	5 068	4 546
	Santiago Ixcuintla	19 249	17 950	18 241
Santiago Ixcuintla	Pozo de Ibarra	3 389	3 280	3 233
	La Presa	3 922	3 913	4 241
	Sentispac	2,808	2,863	2,594
	Villa Hidalgo	11,753	10,826	9,908
	Villa Juárez	3 070	3 518	3 000
	Yago	4 108	3 971	3 965
	San Blas	8 433	8 812	10 187
	Autan	2 521	1 973	1 890
San Blas	Guadalupe Victoria	4 744	3 333	2 932
	Jalcocotan	4 205	4 271	4 207
	Mecatan	2 717	2 523	2 657
	Compostela	15 175	15 797	17 573
Compostela	La Peñita de Jaltemba	6 243	7 365	9 102
	Las Varas	11 541	12 547	14 077
	Zacualpan	5 385	5 118	4 893
	La Cruz de Huanacastle	1 293	2 291	3 171
	El Porvenir	1 248	2 914	6 046
	Las Jarretaderas	3 110	4 362	6 262
Bahía de Banderas	Valle de Banderas	4 376	5 528	7 666
	San Juan de Abajo	7 339	8 811	10 442
	Bucerías	4 019	8 833	13 098
	San Vicente	2 873	5 776	14 324
	Mezcales	1 402	2 632	20 092
	San José del Valle	4 438	6 217	22 541

**Nota:** El caso de la localidad de Jomulco, en el Censo de 1990 fue dada de baja, para el año 2005, fue rehabilitada. **Fuente:** *Elaboración propia, con datos del XI, XII y XIII Censo de Población y Vivienda. (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2018)*

La tabla anterior da muestra de la importancia del municipio de Bahía Banderas, ya que es el único espacio nayarita con el mayor número de localidades con igual o mayor a 2 500 habitantes. Dicho municipio cuenta con un universo de 12 núcleos agrarios o ejidos que conforman una superficie de propiedad social de 58 204 hectáreas, los ejidos son: Aguamilpa, Bucerías, El Colomo, La Cruz de Huanacastle, Higuera Blanca, La Jarretadera, El Pervenir, San José del Valle, San Juan de Abajo, San Vicente, Sayulita y Valle de Banderas. Los que se

encuentran frente a la línea de costas son Bucerías, La Cruz de Huanacastle, Higuera Blanca, La Jarretadera y Sayulita, los restantes son de la parte continental.

Dado el proceso de desarrollo poblacional y económico que se ha experimentado particularmente en el municipio de Bahía de Banderas, valdría contextualizar lo que señala Ávila (2015) que los estudios sobre el campo, esto es, del espacio que tradicionalmente se localiza a partir de los confines de las ciudades, ha sido siempre un importante objeto de conocimiento en los estudios geográficos, por ser el ámbito tradicional para el desarrollo de las actividades como la producción de alimentos, la cría de ganado, la pesca o bien la explotación de los bosques; recientemente se han desarrollado actividades en el medio rural, vinculadas con el ocio, el descanso y el contacto con la naturaleza. Carrascal (1987), Propin y Sánchez (2007), Márquez y Ocampo (2009), Ramírez (2009), Cárdenas (2013) y Medina y Arnaiz (2017), Massé, Zizumbo, sólo por nombran algunos autores, y desde diferentes perspectivas, hacen señalamientos claros sobre efectos que la actividad turística ejerce sobre el territorio. En la *tabla 2* se muestra la importancia sobre el crecimiento económico en el sector terciario para los municipios del Estado de Nayarit, donde Bahía de Banderas y Tepic presentan los porcentajes más altos por arriba del 74% de su población en dicho sector; en el extremo se encuentran aquellos con mayor población originaria y con altos índices de marginación y pobreza.

**Tabla 2.** Nayarit: Población económicamente activa a nivel municipal 1990-2010 en porcentaje.

Municipio	1990	2000	2010	1990	2000	2010	1990	2000	2010
	Sector Primario			Sector Secundario			Sector Terciario		
La Yesca	69.9	57.1	74.8	11.9	17.7	11.6	12.7	22.7	13.2
El Nayar	68.6	59.0	61.8	11.0	18.2	16.5	16.3	18.8	18.7
Huajicori	68.8	78.0	65.4	12.2	13.0	12.0	14.2	22.4	22.0
San Pedro Lagunillas	62.7	54.1	48.7	10.6	13.8	16.9	23.0	30.8	34.3
Rosamorada	74.2	60.3	45.4	5.8	10.7	13.1	16.1	27.8	37.5
Santa María del Oro	63.8	48.8	41.5	11.6	17.6	19.0	21.3	31.5	38.8
Santiago Ixcuintla	59.7	53.5	43.8	13.2	9.5	13.0	24.3	35.5	43.1
San Blas	60.0	51.4	44.9	10.4	11.4	11.8	25.1	35.9	43.2
Amatlán de Cañas	59.0	44.7	37.7	16.2	17.5	17.2	21.3	36.2	44.9
Tecuala	55.6	43.9	34.5	8.7	10.7	16.0	29.8	43.3	47.2
Jala	47.3	42.0	37.2	20.1	21.3	15.3	28.9	34.6	47.5
Ruiz	48.6	36.7	31.3	13.6	15.9	18.0	34.8	46.2	49.9
Tuxpan	42.7	34.5	19.1	12.0	13.3	14.2	42.2	50.6	51.0
Ahuacatlán	45.2	38.7	29.9	21.0	18.3	15.7	29.1	41.2	54.0
Compostela	44.9	33.9	23.0	15.8	16.7	17.3	35.7	46.9	59.5
Acaponeta	44.4	34.6	22.9	15.8	14.9	15.2	35.2	49.3	61.0
Xalisco	38.3	28.0	14.5	21.9	18.5	20.4	36.1	50.1	64.4
Ixtlán del Río	21.3	16.1	15.8	24.3	21.5	17.8	50.7	60.5	66.1
<b>Bahía de Banderas</b>	<b>31</b>	<b>16.9</b>	<b>4.6</b>	<b>16.9</b>	<b>19.9</b>	<b>20.3</b>	<b>44.7</b>	<b>61.7</b>	<b>74.0</b>
Tepic	9.6	6 700	6.1	25.5	21.8	19.1	60.5	69.3	74.5
Total Estatal	28 322	53 556	80 278	41 086	93 131	72 882	56 151	168 240	257 995

**Fuente:** Elaboración propia tomando como base al XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010. (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2018).

Vizcaíno *et al.* (2017) dan cuenta del proceso de desarrollo urbano y económico para los municipios nayaritas, encontrando que es Bahía de Banderas el que mostró el cambio más sustantivo con un grado de urbanización *Muy Alto* con un 17.7 (tabla 3). Lo anterior tiene una relación por el crecimiento poblacional mostrado en el periodo y por una diversificación en el número de localidades en donde se ha dado el fenómeno de poblamiento, que son aquellos

espacios que alojan a quienes trabajan en servicios y para el turismo. Como parte de este proceso importante, para dar cabida a nueva vivienda e infraestructura complementaria, se ha tenido que modificar permanentemente el plan de desarrollo urbano que data del año 2002, en los usos y destinos del suelo, principalmente aquellos dedicados anteriormente a las actividades agropecuarias, lo que ha provocado eventos de especulación en la venta de la tierra y puesta como suelo para el desarrollo urbano.

**Tabla 3.** Nayarit: Grado de Urbanización por municipio, periodo 1990-2010.

Municipio	1990	2000	2010	Grado	Comportamiento de ganancia o pérdida					
					D	SC	CM	CS		
Rosamorada	37.8	23.4	23.9		■			- 13.9		
La Yesca	0	0	0	Bajo		■		0		
El Nayar	0	0	7.7					■	7.7	
Huajicori	0	0	26.4					■	26.4	
San Blas	51.1	44.3	50.0	Medio		■		- 1.1		
Santiago Ixcuintla	48.7	48.8	48.5			■			- 0.2	
San Pedro Lagunillas	43.6	47.8	46.3				■		2.7	
Ahuacatlán	40.3	41.0	44.4				■		4.1	
Amatlán de Cañas	24.3	26.9	28.2				■		3.9	
Santa María del Oro	15.8	16.9	32.4	Alto				■	16.6	
Acaponeta	52.0	49.7	52.3			■			0.3	
Tecuala	54.9	55.2	56.5				■		1.6	
Ruíz	57.8	57.4	59.9				■		2.1	
Compostela	62.9	61.9	64.8				■		1.9	
Jala	60.2	55.5	68.8	Muy Alto				■	8.6	
Xalisco	65.3	70.7	79.3						■	14
Tuxpan	89.2	89.6	81.4			■				- 7.8
Tepic	88.2	90.4	90.6				■			2.4
Ixtlán del Río	80.7	83.4	85.4				■			4.7
«Bahía de Banderas»	65.7	75.4	83.4					■	17.7	

**Nota:** D: Disminuye, SC: Sin Cambio, CM: Cambios Mayores, CS: Cambios Sustantivos.

**Fuente:** Elaboración propia.

## MATERIALES

Para la elaboración de este trabajo se procedió a la obtención de información oficial tanto directamente como vía internet del Gobierno del Estado de Nayarit, que hacía referencia a todos y cada uno de los proyectos de desarrollo inmobiliario desde el año de 2002 a la fecha para el municipio Bahía de Banderas. Se identifican, se localizan espacialmente y se analizan en su contenido para obtener la información más valiosa. Con ello, se procedió a la elaboración de tablas para facilitar su análisis, por otra parte, se retoma información elaborada por algunos de los autores del presente documento, la cual ayuda a hacer una mejor interpretación de los datos obtenidos de las fuentes oficiales.

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Se presentan algunos resultados preliminares del análisis hasta el momento realizado, la *tabla 4* da cuenta de ello. Es importante señalar que en la página oficial del Ayuntamiento de Bahía de Banderas aparece la leyenda «no se han publicado planes parciales en el año 2016 y no se

publicaron planes parciales en el año 2015», además, «no se publicaron planes parciales en el periodo septiembre-diciembre del año 2014», lo que arroja un enorme vacío de información, llegando al punto de generar suspicacias de lo que realmente se esté negociando o pactando en detrimento de la calidad del territorio en lo referente en los usos y destinos del suelo, lo que a la postre impactará en la calidad de vida de los habitantes de la región, sobre todo por el suministro de infraestructura y servicios urbanos de calidad. Se presentan únicamente los que oficialmente se publicaron en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Nayarit (2004).

Por otra parte, y con relación con lo señalado con anterioridad, existe una afectación en espacios con usos y destinos originalmente propuestos, lo que, en las diferentes acciones de cabildeo con las autoridades municipales principalmente por parte de los desarrolladores principalmente inmobiliarios, se pudieron modificar lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit (Ayuntamiento de Bahía de Banderas, 2002), que es vigente al día de hoy. Han existidos intentos fallidos de modificarlo, pero por desgracia para las autoridades municipales, la academia siempre ha hecho observaciones fundamentales y críticas en su estructuración.

Por otra parte, los tipos de uso o destino del suelo en Bahía de Banderas de acuerdo con estos resultados preliminares, apuntan aquellas superficies con destinos de: Área de reserva con política de uso habitacional; área urbanizada con política de uso habitacional; área de reserva urbana-áreas urbanizadas-de inminente desarrollo o factibilidad habitacional; área habitacional con densidad alta H-211; habitacional unifamiliar H-211; habitacional plurifamiliar vertical H-211; construcción de vivienda tipo H-211; zona de reserva habitacional H-211; zona de reserva para el crecimiento poblacional H-211; habitacional densidad H-51 y H-84; área de reserva urbana para uso habitacional H-27; desarrollo habitacional H-42; fraccionamiento habitacional destinado a la construcción de vivienda unifamiliar de baja densidad H-51; habitacional plurifamiliar horizontal; desarrollo habitacional H-211 constituidas bajo régimen condominal en la modalidad de vivienda unifamiliar y plurifamiliar horizontal; habitacional de corto plazo con densidad H-211; área de reserva habitacional de corto plazo con densidad H-211; área de reserva urbana con uso habitacional con una densidad H-127; en la modalidad unifamiliar y plurifamiliar vertical; reserva urbana con política de uso habitacional AR5-h.

De igual forma, apuntan al: Habitacional turístico con servicios turísticos; uso turístico T-15 y T-5, turístico campestre; desarrollo turístico densidad de 50 cuartos hoteleros/ha; desarrollo turístico densidad de 25 cuartos hoteleros/ha. Además, parque urbano; área de reserva; área verde de reserva urbana con política de uso habitacional; comercial, servicios y equipamiento de servicios generales; usos comercial y habitacional; corredor urbano; corredor urbano regional; uso de industria ligera; zona de riesgo por inundación; equipamiento urbano y equipamiento de administración y servicios urbanos; centro cívico y de negocios, administración y servicios. Área verde, áreas naturales; áreas naturales de bosque protegido; áreas naturales de bosque de amortiguamiento; bosque protegido, bosque de amortiguamiento; franjas de forestación. Finalmente, área agrícola; área agrícola de alta productividad protegida; área agrícola de alta productividad; área agrícola de mediana productividad no protegido.

**Tabla 4.** Relación de algunos de los proyectos de desarrollo publicados oficialmente.

Localidad	Nombre del proyecto / Tipo de proyecto	Superficie en m <sup>2</sup> Núm. de lotes	Fecha de publicación en el Periódico Oficial
	Ampliación Flamingos Club Residencial Lote C. Residencial Habitacional y Usos Mixtos (PPU)	12,127.71 67 lotes	27/feb/2010
	La Primavera. Colonia (PPDU)	30,750.401 145 lotes	6/abr/2002
	Terralta V Desarrollo de Edificios Condo-Hotel. Fraccionamiento (PPU)	41,825.22 360 departamentos	7/jun/2008
Bucerías	Estación de Servicio Campo de Golf. Estación de Servicio (PPU)	3,468.94 1 lote	21/may/2011
	Fraccionamiento Agave Azul. Fraccionamiento (PPU)	63,782.90 191 lotes	30/abr/2014
	Flamingos Club Residencial. Fraccionamiento (PPDU)	663,300.00 393 lotes	30/jun/2007
	Colonia El Palmar. Fraccionamiento Social Progresivo (PPDU)	63,471.65 231 lotes	9/may/2012
El Guamuchil	Loma Bonita. Fraccionamiento Cabañas Ecológicas (PPU)	241,765.14 6 cabañas	5/dic/2009
	Los Mangos. Fraccionamiento (PPU)	262,350.69 1,286 lotes vivienda	25/abr/2009
El Porvenir	El Porvenir. Fraccionamiento social progresivo (PPDU)	35 lotes servicios 27,089.01 63 lotes	28/ago/2010
	Paseos del Porvenir. Fraccionamiento social progresivo (PPDU)	40,015.89 191 lotes	16/jul/2011
Entre La Cruz de Huanacastle y Punta de Mita	Costa Banderas. Hotel (PPDU)	5'012.500.00 8,552 cuartos	2/nov/2002
Higuera Blanca	CIP Polígono Litibú. Desarrollo Turístico (PPU)	8'650.000.00 14,500 cuartos 41 lotes	26/ene/2008

**Nota:** PPU: Plan Parcial de Urbanización, PPDU: Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Fuente:** *Elaboración propia.*

## CONCLUSIONES

En cuanto a los *espacios dedicados a la vivienda* se observa que algunos de los desarrollos inmobiliarios e infraestructura, entre otros, no cuentan con la documentación que los acredite como tales, lo cual incumple con las densidades de uso de suelo, por lo que es urgente la actualización del plan de desarrollo urbano. Entre las principales problemáticas que se

presenta se puede señalar lo siguiente: No cumplen con el área de donación respectiva; se desconoce la Ley de Asentamientos Humanos; inexistencia de títulos de propiedad de los terrenos; no se cumple con los requerimientos fiscales; los proyectos presentados no son compatibles con los usos del suelo correspondientes; además no se respetan lineamientos restrictivos de construcción; falta de vigilancia por parte de la autoridad municipal competente.

No obstante, se podría señalar que la prestación de los servicios básicos y públicos en el municipio pueden considerarse aceptables en las localidades y poblados costeros, en tanto que en las demás localidades debe trabajarse más para alcanzar este nivel; además de que el crecimiento de las localidades importantes se encuentra caracterizado por la mezcla de usos de suelo entre habitacional y comercial, con lo cual se no existe una continuidad de la imagen urbana.

Con el reconocimiento de la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta en 2010, las modificaciones constitucionales en el Artículo 115 se establece, que cuando dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica la federación, las entidades federativas y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia. El problema se agrava, en primera, por ser entidades con gobiernos diferentes al igual de presidencias de diferente partido político, situación nada sencilla, amén de la discrecionalidad en la aplicación de los fondos económicos para el desarrollo metropolitano. Falta más trabajo, sin embargo, es uno de los primeros intentos por reconocer cómo se han dado los procesos de ocupación de los usos y destinos del suelo en este municipio costero del Estado de Nayarit.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ávila, H. (2015). Tendencias recientes en los estudios de Geografía rural. Desarrollos teóricos y líneas de investigación en países de América Latina. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, 2015(8), 75-90. <https://doi.org/10.14350/rig.44603>
- Ayuntamiento de Bahía de Banderas. (2002). *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit*. <https://cutt.ly/eyKRe9I>
- Ayuntamiento de Bahía de Banderas. (2014). *Plan de Desarrollo Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, 2014-2017*. <https://cutt.ly/vyKEAPt>
- Cabrero, E. (Edit.). (2012). *Retos de la competitividad urbana en México*. Centro de Investigación y Docencia Económicas, A.C. <https://cutt.ly/JyKWZsp>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de La Unión. (1917, 5 de febrero). *Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos*. Diario Oficial de la Federación. <https://cutt.ly/zyKERKe>
- Cárdenas, É. (2013). Las Jarretaderas, Nayarit (México): un intersticio social en una zona metropolitana turística de sol y playa. *Territorios*, (28), 105-126. <https://cutt.ly/TyKQBLE>
- Carrascal, E. (1987). Asimilación turística y asimilación territorial en la costa nayarita. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, (17), 125-136. <https://cutt.ly/pyKQ3R8>

- Consejo Nacional de Población. (2001). Migración interna en México. En *La población de México en el nuevo siglo*. <https://cutt.ly/qyKRuTF>
- Diario Oficial de la Federación. (1970, 18 de noviembre). Decreto que declara de utilidad pública el desarrollo habitacional y turístico en los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, ubicado en las costas de los Estados de Nayarit y Jalisco y el mejoramiento de varios centros de población, para lo cual se expropian en favor del Gobierno Federal, varias superficies ejidales del Municipio de Compostela, Nayarit. <https://cutt.ly/XyKEkVx>
- Diario Oficial de la Federación. (1974, 24 de julio). Decreto que expropia por causa de utilidad pública al ejido de Bucerías, Municipio de Compostela, Nayarit, una superficie de 717 637 ha, a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., que se destinarán al establecimiento de un campo deportivo como complemento turístico de Bahía de Banderas. <https://cutt.ly/dyKExWu>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2018). Censos y Conteos de Población y Vivienda. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/default.html>
- Márquez, A. y Ocampo, J. (2009). La Riviera Nayarit: una vista general sobre su desarrollo. *Topofilia: Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*. 1(3), 1-20. <https://cutt.ly/iyKWbwl>
- Massé, M., Zizumbo, L. y Palafox, A. (2018). El megaproyecto de Nuevo Vallarta (México). Desterritorialización y afectaciones ambientales. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 22, 1-31. <https://doi.org/10.1344/sn2018.22.19323>
- Medina, L. y Arnaiz, S. (2017). Una aproximación a la situación turística en la región de Bahía de Banderas, México. *Turismo y Sociedad*, 20, 105-130. <https://doi.org/10.18601/01207555.n20.06>
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado Nayarit. (2007, 4 de julio). *Declaratoria de los corredores turísticos Vallarta Nayarit y Riviera Nayarit*, Tomo 181. No. 002.
- Propin, E. y Sánchez, A. (2007). Tipología de los destinos turísticos preferenciales en México. *Cuadernos de Turismo*, (19), 149-168. <https://cutt.ly/cyKW2Le>
- Ramírez, P. (2009). La ciudad y los nuevos procesos urbanos. *Sociología Urbana*, 3(6), 163-187. <http://www.scielo.org.mx/pdf/crs/v3n6/v3n6a8.pdf>
- Vizcaíno, O., Pérez, J., Ramírez, H. y Márquez, A. (2017). Proceso de urbanización y desarrollo económico de los municipios del Estado de Nayarit, México, 1990-2010. *Quivera: Revista de Estudios Territoriales*, 19(1), 13-40. <https://cutt.ly/pyKEiCt>