

**TERRITORIO, TURISMO Y TRANSFORMACIONES URBANAS.  
APUNTES PARA UNA GESTIÓN ALTERNATIVA  
EN PUERTO VALLARTA, MÉXICO.**

José Alfonso Baños Francia  
jose.banos@academicos.udg.mx

**RESUMEN**

El trabajo aborda la relación entre territorio, turismo y procesos de transformación urbana en Puerto Vallarta, México.

La narrativa se divide en cuatro partes. La primera para establecer los fundamentos sobre las dinámicas territoriales en los destinos turísticos de playa mexicanos, cuyo proceso de urbanización ha sido intenso y sostenido en el tiempo.

En la segunda parte se centra la discusión en el turismo y sus efectos territoriales. Si bien, la actividad recreativa es uno de los motores económicos y laborales a escala planetaria, su efecto en el territorio marca y determina a las comunidades. El turismo parece tener una cara amable y seductora pero también una profundamente corrosiva.

Para el tercer apartado, se exponen las recientes tendencias urbanas en Puerto Vallarta, manifestadas en una profunda transformación del espacio turístico. En este periodo, aumenta la tensión entre las inversiones inmobiliarias y la prosperidad comunitaria cobijada por la resistencia institucional para conducir un desarrollo con criterios de sostenibilidad.

Finalmente, se sugiere innovar la gestión urbanística local mediante el fortalecimiento de las instituciones y estableciendo caminos alternativos para que la generación de valor producida por la urbanización pueda contribuir en potenciar el desarrollo local.

Palabras clave: territorio turístico, mecanismos compensatorios, gestión urbana.

**TERRITORY, TOURISM AND URBAN TRANSFORMATIONS.  
IDEAS FOR ALTERNATIVE MANAGEMENT  
IN PUERTO VALLARTA, MEXICO**

**ABSTRACT**

The paper addresses the relationship between territory, tourism and recent processes of urban transformation in Puerto Vallarta, Mexico.

The narrative is divided into four parts. The first to establish the territorial dynamics in Mexican beach tourist destinations, whose urbanization process has been intense and sustained over time.

In the second part, the discussion focuses on tourism and its territorial effects. Although, the recreational activity is one of the economic and labor engines worldwide, its effect on the territory marks and conditions the communities. Tourism seems to have a friendly and seductive face but also a deeply corrosive one.

For the third section, the trends of urbanization in Puerto Vallarta from 2010 to the present are exposed, manifested in a deep reconversion of the tourist space. In this period, the

tensions between real estate investments and the community prosperity shocks with institutional resistance to lead a development with criteria of sustainability.

Finally, it is propose to innovate the local urban management by strengthening the institutions and establishing alternative ways so that the generation of value produced by urbanization can contribute to enhance local development.

Keywords: tourist territory, extractive institutions, urban management.

#### APROXIMACIONES CONCEPTUALES

Robinson y Acemoglu (2012) exponen que hay sociedades que han alcanzado altos niveles de bienestar e igualdad (como las escandinavas, japonesa, europeas o estadounidense) mientras que otras parecen condenadas a la pobreza y explotación, refiriéndose a los países africanos, latinoamericanos o del sur de Asia. Los autores afirman que cada sociedad construye las instituciones de acuerdo a sus condiciones y que las hay de dos tipos: *inclusivas* y *extractivas*.

Desde este enfoque, la prosperidad colectiva se alcanza mediante la construcción de acuerdos donde los participantes se benefician del proceso de desarrollo. Con ello, la efectividad no se debe a causas raciales, religiosas, de recursos o históricas, sino que son acuerdos que materializan construcciones sociales complejas.

Las instituciones *inclusivas* implican la articulación entre actores mediante un trabajo disciplinado y sostenido en el tiempo. Dentro de las características que definen a estas sociedades destacan: generación de incentivos para la creación, respeto por la ley y las normas acordadas, conservación de los derechos de propiedad, tolerancias a los derechos políticos y libertad para la participación ciudadana, un ambiente de estabilidad y equilibrio, aparece la *destrucción creativa*, es decir, la reformulación innovadora de prácticas y modelos; la lucha por el poder político suele ser más equilibrada dado que el interés de los participantes está menos enfocada en la acumulación económica individual; la innovación es una práctica constante traducida en acciones concretas como la creación de tecnología de punta; los niveles de educación formal son altos y se premia el esfuerzo académico; hay un deseo por movilizar el talento; los mercados son libres y los consumidores deciden por los productos o servicio que mejor se ajusten a sus necesidades/intereses.

En contraposición, las instituciones *extractivas* no favorecen el trabajo colaborativo sino que se impone la corrupción (que es práctica cotidiana y constante); destaca la ineficacia en procesos y productos; el objetivo es extraer la renta en todas sus formas; hay nula o poca innovación así como desinterés e incapacidad de los participantes; las decisiones y el acto de gobierno son ejercidos por una reducida élite; se busca el beneficio propio/individual en vez de colectivo y comunitario; los derechos políticos son escasos y hay sanciones a quien piensa o se expresa diferente; hay una débil participación ciudadana; en su proceso histórico hubo algún periodo de colonización; no hay destrucción creativa, solo destrucción; es usual la explotación en todas sus formas; no hay respeto por la ley ni por la norma (Robinson y Acemoglu, 2012).

En México, las sociedades mesoamericanas fueron muy avanzadas para su tiempo, pero tuvieron debilidades en el ejercicio de gobierno como su marcado acento autoritario (de Anda, 2006). Los poderosos tomaban ventaja de sus conquistados para extraer la riqueza de las comunidades y trasladarla a la metrópoli. En el siglo XVI, al consumarse la conquista

española, se reprodujo este esquema de explotación, pero incrementado por el apetito de acumulación de oro que motivaba a Cortés y sus huestes.

Así, las instituciones mexicanas fueron débiles a la hora de promover la inclusión en el ejercicio del poder dificultándose la toma de decisiones colaborativas desde hace siglos por lo que dismantelar, desmontar y reconvertir esta estructura autoritaria tomará algún tiempo en ser implementada. Ello explica que el soborno (García Canclini, 2016), la corrupción (Roldán, et al, 2018) y las prácticas democráticas insatisfactorias sean parte del contrato social mexicano.

El segundo elemento conceptual para comprender las prácticas ineficientes de la ciudad mexicana es la *acumulación por despojo*, término acuñado por David Harvey, quien sostiene que la acumulación originaria que mantiene al sistema capitalista es la mercantilización de ámbitos cerrados al mercado. Mientras que la acumulación originaria supuso el desplazamiento del feudalismo, el despojo busca mantener el sistema actual, donde la sobre-acumulación del capital impacta en los sectores más empobrecidos (Harvey, 2004).

Es decir, las clases dominantes despliegan diversas herramientas para aprovechar los recursos colectivos para su beneficio individual o de grupo. Y esto se inserta en la consolidación del sistema neoliberal fortalecido en los países occidentales desde la década de 1970 hasta la actualidad (Herce, 2017).

La *acumulación por despojo* se expresa con cuatro prácticas: 1) la privatización; 2) la financiarización; 3) la gestión y manipulación de las crisis; 4) redistribuciones estatales de la renta (Harvey, 2004). Estos cambios se manifiestan en la privatización de empresas y servicios públicos, que tienen su raíz en la privatización de los bienes que fueron comunes. Pero también aplica a sitios de valor colectivo como el litoral, calles que fueron zonas de paso y espacio público (Svampa, 2011).

Si concedemos que México cuenta con instituciones *extractivas* donde los poderosos se fortalecen en vez de alentar una prosperidad colectiva, y que la producción del espacio ha sucedido mediante la participación de los entes privados y que un elemento facilitador fue la acumulación por "despojo", entonces es posible ubicar el origen de la desigualdad en la producción y vivencia del espacio turístico.

La relación ineficiente entre el territorio y las actividades humanas sucede en el entorno mundial. Por ello, en un intento por acceder a procesos de urbanización sostenible, se han presentado diversos esfuerzos institucionales para implementar el *derecho a la ciudad* (Carrer, 2010).

Un agente activo ha sido la *Organización de las Naciones Unidas* (ONU) quien a través de la agencia Hábitat ha liderados esfuerzos institucionales desde 1976 con la celebración de la *Conferencia Mundial sobre los Asentamientos Humanos Hábitat I*, realizada en Vancouver, Canadá. Ello prosiguió 20 años después con *Hábitat II* en Estambul y apenas hace dos años, se llevó a cabo la Reunión *Hábitat III* en Quito, Ecuador.

El logro concreto de este último evento fue la publicación de la *Nueva Agenda Urbana* (NAU), guía de acción acordada por los países de la ONU para el futuro de la vivienda y el desarrollo sostenible en el espacio urbano (ONU, 2016). El documento tiene 17 principios básicos y 175 exhortos generales. De ellos, hay 5 estrategias generales que la NAU propone:

- 1.- La necesidad de contar con políticas urbanas nacionales, revalorando el papel del Estado.
- 2.- Actualizar el marco jurídico-legislativo de la urbanización.
- 3.- Disponer de un buen diseño urbano.
- 4.- Encontrar mecanismos de financiamiento para la ciudad.
- 5.- Implementar la NAU a escala local.

En México, el gobierno federal incorporó estos objetivos en el marco jurídico expidiendo la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (LGAHOTyDU) a finales del 2016. La ley contiene principios alineados con el paradigma de una urbanización equitativa como el derecho a la ciudad, cohesión social y participación ciudadana (México, 2016). Sin embargo, estos esfuerzos no son incorporados con el mismo nivel de entusiasmo a nivel municipal, donde los funcionarios muestran poco entusiasmo e interés por acceder a nuevas formas de operar la gestión territorial<sup>1</sup>.

Esto se observa en ciudades cuya principal base económica es el turismo, las cuales están sujetas a fuertes presiones inmobiliarias que chocan con la aspiración de contar con mecanismos que equilibren las cargas y beneficios generados por la urbanización.

#### EL TERRITORIO Y LA PRÁCTICA TURÍSTICA

El turismo es una de las actividades más importantes y rentables de la economía global (César, Arnaiz y César, 2017) y es un potente transformador del territorio debido a su componente espacial, ocupando suelo, consumiendo entornos, modificando el paisaje y transformando los recursos naturales (Baños, 2017b). La dinámica turística genera profundas implicaciones económicas, sociales, culturales y ambientales en las comunidades de acogida (Hiernaux, 2015).

En México, el turismo integra uno de los sectores económicos más importantes por la generación de divisas, creación de empleos y fomento al desarrollo regional (Brenner, 2007). En aquellas ciudades cuya principal vocación es el turismo, se destina una zona para el desarrollo de las actividades recreativas. El origen de los destinos turísticos de playa en México, se debe a dos tipos principales: las ciudades tradicionales de litoral<sup>2</sup> y los Centros Integralmente Planeados CIP<sup>3</sup> (Baños, 2012).

Desde la experiencia mexicana, las ciudades turísticas de litoral se estructuran para la vivencia de los turistas, donde las prácticas se desenvuelven en un espacio cuidadosamente organizado para cumplir con los imaginarios lúdicos y atraer a los visitantes (Méndez, 2012). En esta dinámica, se ha impuesto una frontera invisible que separa a los residentes locales de la costa y los atractivos turísticos, los cuales son disfrutados por los visitantes.

---

<sup>1</sup> Un ejemplo lo constituye la inasistencia de los funcionarios municipales de Puerto Vallarta a la *Conferencia Mundial sobre los Asentamientos Humanos Hábitat I* celebrada en Quito en octubre del 2016 y a la resistencia por establecer las políticas urbanas locales observando los principios de la LGAHOTyDU.

<sup>2</sup> El origen de las ciudades tradicionales no se debe primordialmente a la práctica del turismo y que durante su devenir histórico fueron adaptando su estructura socio-espacial para albergar a los visitantes como sucedió en Acapulco, Mazatlán y Puerto Vallarta.

<sup>3</sup> Los CIP's fueron desarrollados por el Estado mexicano, a través del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), como parte de una estrategia para crear y consolidar diversos mega-proyectos turísticos, a partir de una política articulada y deliberada de mejoramiento territorial y físico; originalmente fueron 5 emprendimientos: Cancún, Los Cabos, Loreto, Ixtapa Zihuatanejo y Huatulco (Dávila, 2015).

En sitios como Puerto Vallarta, la estructuración urbana muestra un patrón de división entre el espacio turístico y aquel que no lo es (Baños, 2017a).

Así, el espacio turístico se define como la porción del territorio en la que se desenvuelven actividades recreativas; supone la adaptación del entorno físico para poner en valor los atractivos que originalmente se mantenían en estado prístino o inalterado y que, tras adaptarlos, se incorporan al sistema turístico (Boullón, 1985).

A lo largo de su devenir histórico, las ciudades turísticas de litoral pasan por diferentes etapas que constituyen su ciclo de vida. Una muestra de esta dinámica se advierte en Puerto Vallarta, que pasó de ser una comunidad agrícola a principios del siglo XX para convertirse en uno de los principales receptores de turistas en México (Cárdenas, 2017).

Esta transformación sucedió mediante la transformación del medio natural original por medio de inversiones públicas y privadas para instalar la infraestructura de soporte que permitiera recibir a los contingentes de turistas.

Pero, el desarrollo turístico mexicano privilegió la cantidad a la calidad. La dialéctica entre turismo *masivo* o turismo *de calidad* se inclina hacia la primera modalidad. Los gestores del turismo están más interesados en crecer que en desarrollar el potencial recreativo local. Y para añadirle complejidad, en los lugares de acogida no quedan claros los límites entre el *destino turístico* y la *ciudad*, por lo que muchas decisiones de política pública no se toman considerando las necesidades de los residentes locales sino de quienes los visitan (Baños, 2014).

En esta lógica, siempre hay que hablar bien del *destino*, es políticamente incorrecto señalar los errores o los abusos, hay que conducirse acriticamente para que no se vayan los turistas, ya que sin ellos el “éxito” turístico quedaría en entredicho. Bajo este discurso, los habitantes locales dejan de asumir su liderazgo y papel protagónico en el proyecto de ciudad que debería incluirlos (Gutiérrez, 2018). Lo usual es que el ciudadano tenga que rendirse, callarse, voltear para otro lado, no importa que personajes y decisiones pongan en entredicho la viabilidad de su ciudad.

Las prácticas extractivas generadas por el turismo y la escasa participación de las instituciones locales para compensar los desajustes son un reflejo de la resistencia a las prácticas sostenibles que dejan pasar la oportunidad de incidir en la promoción y cuidado de los valores comunitarios.

#### ACERCAMIENTO A PUERTO VALLARTA

Puerto Vallarta es un destino turístico localizado en el litoral del Pacífico mexicano que en el año 2016 recibió más de cuatro millones de visitantes (SETURJAL, 2017). Integra el segundo asentamiento con mayor población en el estado de Jalisco después del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG).

De acuerdo a la narrativa histórica, el 12 de diciembre de 1851 Guadalupe Sánchez Torres, arriero y comerciante de sal para las minas de la serranía circunvecina se estableció en las márgenes del río Cuale, acompañado por familiares y amigos fundando *Las Peñas de Santa María de Guadalupe* (Munguía, 1997).

El poblado fue creciendo gracias al arribo de habitantes venidos de poblaciones serranas circunvecinas como Mascota, Talpa y San Sebastián del Oeste, cuyas principales actividades económicas eran la agricultura, ganadería y pesca en menor escala. El nombre

original se conservó hasta el 31 de mayo de 1918, cuando el Congreso de Jalisco lo decretó como municipio modificando su nombre por Puerto Vallarta.

La combinación de paisaje serrano y costero, así como la armonía del territorio, favoreció la práctica del turismo durante el siglo XX, generando un polo de desarrollo regional que detonó el crecimiento demográfico con tasas superiores a la media nacional. La población se duplicó en veinte años; en 1990 el número de vallartenses era de 111,457 mientras que en 2010 ascendía a 255,681 habitantes (INEGI, 2010).

La vocación turística de Puerto Vallarta ha supuesto beneficios contribuyendo en la generación de divisas, creación de empleo y fomento del crecimiento regional (Baños, 2012). Sin embargo, por las características y rapidez en el proceso de expansión, se generaron tensiones que se advierten en el incremento de la desigualdad, violencia y la pérdida de identidad y valores culturales.

Actualmente, Puerto Vallarta atraviesa por un periodo de indefinición, caracterizada por una crisis resultante del desgaste en su modelo de turismo masivo. En lo externo, destaca la competencia de otros destinos fuera y dentro de México, el incremento de la violencia vinculada al crimen organizado en ciertas regiones del país, así como el ambiente de estrechez económica mundial (Baños, 2017b).

En lo interno, ha influido un modelo donde los intereses privados se imponen sobre los colectivos, malas decisiones de política pública, un sistema turístico depredador de la economía local e incapacidad para innovar el producto recreativo.

#### *Instrumentos de planeación urbana en Puerto Vallarta*

El primer instrumento de ordenamiento urbano en Puerto Vallarta fue el *Plan General Urbano* aprobado en 1975 y elaborado por la *Junta General de Planeación y Urbanización de Jalisco* (JGPU). En el documento se reconocía la importancia de la actividad turística y de los retos por enfrentar, como el acelerado crecimiento demográfico, la expansión urbana y la presencia de una importante población flotante; de continuar el ritmo de crecimiento, se asumirían graves problemas naturales y urbanos (JGPUEJ, 1975).

Posteriormente, en 1997 fue aprobado el *Plan de Desarrollo Urbano* (PDU) para establecer medidas de acción urbanística con el fin de regular y controlar las actividades de conservación, mejoramiento y crecimiento urbano. Este documento prevaleció por más de quince años y contribuyó en el ordenamiento del territorio vallartense, sin embargo, sus metas fueron rebasadas por la fuerte expansión urbana dificultando la promoción de un desarrollo territorial (Baños, 2015).

En los años 2003, 2006 y 2009 se llevaron a cabo tres intentos institucionales para actualizar el PDU pero que todos los procesos fueron bloqueados por la falta de consensos entre actores locales. Esto derivó en la judicialización de la planeación urbana, particularmente con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado en 2006<sup>4</sup>. El impedimento se mantuvo vigente hasta diciembre del 2011 cuando en la Tercera Sala Unitaria del TAE se dictó sentencia definitiva declarándose el sobreseimiento del juicio, oficializándose la

---

<sup>4</sup> Durante la administración municipal 2004-2006 encabezada por Gustavo González Villaseñor, la *Asociación de Hoteles y Moteles*, así como otros organismos empresariales interpusieron una demanda de nulidad al Plan de Desarrollo Urbano aprobado ante el Tribunal Administrativo de Jalisco (TAE), ordenándose la suspensión.

validez jurídica del Plan y ordenando su cumplimiento y observancia en el centro de población. De esta manera, el PDU en cuestión rige actualmente la zonificación primaria en el centro de población de Puerto Vallarta.

Con el ánimo de actualizar la gestión urbana, el gobierno municipal aprobó en 2011 dividir la zona urbana en 10 distritos dentro del Límite de Centro de Población (LCP)<sup>5</sup>.

La división por distritos impulsó la formulación de *Planes Parciales de Desarrollo Urbano* (PPDU)<sup>6</sup> para detallar los instrumentos de ordenamiento y adecuarlo a las exigencias de cada zona. Los esfuerzos se tradujeron en la aprobación de diez PPDU<sup>7</sup> en 4 años, lo cual constituyó un avance significativo en la práctica urbanística de Puerto Vallarta.

Pese a contar con los PPDU aprobados, en la práctica no se han respetado los postulados de la planeación urbana dando la impresión de que la marea especulativa del sector inmobiliario se impone doblegando a la autoridad y a la normatividad, en particular en el espacio turístico. Un recurso muy socorrido ha sido modificar discrecionalmente las reglas urbanísticas alegando que los planes no corresponden con la realidad del contexto<sup>8</sup>. Para hacer frente a estos abusos, diversas asociaciones de vecinos, en particular en la franja turística<sup>9</sup>, han intentado colaborar en la gestión urbanística.

Otra debilidad de la planeación urbana en Puerto Vallarta es que los instrumentos se formulan con un enfoque sectorial sin considerar la complejidad del territorio, basándose en la metodología de la planeación racional (Peña, 2016) donde la zonificación es el instrumento operativo de los planes; si bien este método de ordenamiento se aplicó en la profunda expansión urbana surgida tras la *Revolución Industrial*, en los tiempos actuales muestra su incapacidad para absorber y regular las veloces transformaciones (Fernández, 2014).

Pero la existencia de instrumentos urbanísticos no garantiza que la implementación sea adecuada, adoleciendo de una gestión efectiva por una mezcla de factores como

---

<sup>5</sup> El Límite de Centro de Población (LCP) comprende las áreas dentro de las que se aplican los instrumentos de planeación urbana. En el caso de Puerto Vallarta, incluye una superficie de 10,581-50-56.18 hectáreas. Para delimitar los distritos, se adoptó una metodología que considera las características del medio natural, urbano y socio-económico, advirtiéndose algunos desajustes como la distribución poblacional desequilibrada en ciertas demarcaciones.

<sup>6</sup> De acuerdo al *Código Urbano para el Estado de Jalisco*, el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano* (PPDU) tiene como objetivo precisar la zonificación y normas de utilización de predios regulando detalladamente la urbanización en el área de aplicación. Con ello, se determina la zonificación a nivel secundario.

<sup>7</sup> Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano aprobados fueron 1a (Río Ameca), 2 (Ixtapa), 3 (Mojoneras), 4 (El Pitillal), 5a (Marina Vallarta), 5b (Estero El Salado), 6 (Zona Hotelera Norte), 9 (Amapas-Conchas Chinas), 10 (Zona Sur) y Arroyo El Quelitán, éste último fuera del Límite de Centro de Población.

<sup>8</sup> Basados en una interpretación del artículo 35 del *Reglamento Municipal de Zonificación*, promotores de desarrollos pueden solicitar a la autoridad municipal la modificación de las normas de control de la edificación contenida en los planes urbanos mediante la presentación de un *Análisis Técnico Justificativo* (ATJ). Esta facultad discrecional ha facilitado la alteración de los tejidos urbanos, sobre todo en la franja turística, que es el espacio de mayor atracción para la inversión inmobiliaria.

<sup>9</sup> Las asociaciones de vecinos más activas en materia urbana son Amapas y Conchas Chinas. Ambas están integradas mayoritariamente por extranjeros que se han involucrado en la temática urbana motivados por la conservación de la plusvalía de su inversión, en la dinámica conocida como NIMBY (*Not in my Backyard*). Su participación incluye mejoras físicas a las colonias así como instrumentos de gestión urbana como la declaratoria de Polígono de Desarrollo Controlado (PDC).

especulación inmobiliaria, corrupción gubernamental, intereses de poder y escasa participación ciudadana.

Así, se presenta la oportunidad de innovar en la formulación y gestión del ordenamiento urbano, donde el gobierno local promueva la alianza con organizaciones y ciudadanos mediante una acción comunicativa para que el actual modelo urbano, marcado por la especulación individual, pueda sentar los criterios de sustentabilidad para Puerto Vallarta.

#### *Principios para una urbanización equitativa en ciudades turísticas de litoral*

Hay tres principios sobre los que podrían apoyarse los procesos de urbanización en las ciudades turísticas de litoral en México. El primero es el valor social del suelo consignado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; desafortunadamente el mundo de consumo alteró este valor transformándolo en una moneda de cambio, en un producto mercantil. La relación entre territorio y sociedad comenzó a desajustarse cuando a la tierra se le puso un precio en vez de conservar su valor.

El segundo principio es que la urbanización genera valor y ella debe ser re-distribuida entre todos los habitantes no solamente entre algunos beneficiarios, máxime si se trata de inversionistas inmobiliarios. Si en los destinos nacionales se hubiera capturado un porcentaje de la plusvalía generada por la edificación de la planta turística, se podrían haber obtenido recursos para financiar obras de infraestructura, equipamiento y espacio público en los entornos municipales.

La responsabilidad gubernamental para promover equidad social y generar iniciativas redistributivas no ha sido una prioridad en la agenda pública, a pesar de que se cuentan con muchos ejemplos de buenas prácticas establecidas por gobiernos locales en el mundo en desarrollo en particular en América Latina (McGuirk, 2015).

El tercer principio es contar con políticas urbanas locales que se traduzcan en instrumentos eficientes de planeación urbana para otorgar racionalidad al territorio (Azuela, 2013). En la práctica mexicana, se observa la incorporación de los principios urbanos acordados por organismos globales como ONU Hábitat y que están redactados en la *Nueva Agenda Urbana* o los *Objetivos de Desarrollo Sostenible*, los cuales son promovidos a nivel federal pero cuya intención se diluye al implementarlos en los municipios.

Por lo que respecta a Puerto Vallarta, la ciudad ha estado sometida a profundos procesos de transformación desde la década de 1970. A veces la dinámica se ha acelerado o disminuido, pero nunca ha dejado de experimentar poderosos cambios (Baños, 2010).

#### *Tendencias de urbanización recientes en Puerto Vallarta*

A partir del año 2010, los procesos de transformación urbana en la franja turística se han acelerado, en particular en la colonia Emiliano Zapata, en la llamada *Zona Romántica* y en otros sitios como Marina Vallarta, Amapas, Altavista y Conchas Chinas.

Al caminar por las calles de la *Zona Romántica* se advierte el contraste cada vez más impactante entre el paisaje natural y construido. La montaña cubierta de vegetación cede su lugar, paulatinamente a nuevas torres departamentales cuyos residentes, de acuerdo a investigaciones empíricas, suelen ser temporales al visitar el destino solamente por temporadas (Baños y Huízar, 2016).



Solo en la *Zona Romántica* se han edificado 20 desarrollos en los últimos 7 años que suman más de 11 hectáreas construidas; ésta masiva urbanización representa el 56.54% de todo lo que se construyó en su historia.

Tabla 1.- *Desarrollos recientes en Zona Romántica*

Desarrollo	Estatus	Superficie construida m <sup>2</sup>	Unidades privativas	Unidades privativas normativa*
Pacífica	Concluido	3,846.00	36	5
The Park	Concluido	7,982.10	54	10
Zenith	Concluido	9,672.00	44	10
V399	Concluido	5,096.00	55	6
Pinnacle 1	Concluido	8,607.20	48	9
Pinnacle 2	Concluido	7,586.24	57	8
V177	Concluido	6,722.80	48	9
D'Terrace	Concluido	8,006.60	43	6
Rincón de Almas	En proceso	3,511.20	38	5
Pier 57	En proceso	9,821.00	69	4
Oceana	En proceso	5,205.85	42	6
Nayri	En proceso	6,939.72	54	9
Loft 268	En proceso	9,440.99	64	10
Aguacate	Concluido	1,203.42	11	4
Isla Cuale	En proceso	3,619.00	30	10
Pavillon	En proceso	8,209.59	62	10
V Estrella	En proceso	6,462.58	23	21
Lofts on Basilio	En proceso	513.02	7	3
Lofts Lázaro Cárdenas	En proceso	1,037.92	11	4
105° Sail View	En proceso	Sin datos	53	---
Total		113,483.23	847	179

\* Considerando el Plan Parcial de Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Los Muertos" aprobado en 1999 (vigente) y Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2006 (vigente).

Fuente: elaboración propia basada en investigación empírica, así como licencias de construcción de los desarrollos señalados proporcionados por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

La intensa transformación ha traído aspectos positivos como la atracción de inversión, reforzamiento de la centralidad y activación de actividades económicas. Pero también supone retos como la transformación del paisaje urbano, la sobre-densificación y la generación de una economía de enclave que confina a residentes y visitantes.

¿Qué ha disparado la potente transformación reciente...? Uno de los principales detonadores es la oportunidad de arrendar viviendas turísticas en sitios electrónicos de hospedaje como *AirBnB*, *Coach Surfing* o *Booking*. Ahora los propietarios pueden ofertar sus propiedades por internet y obtener ingresos extras que permitan financiar la adquisición de sus unidades<sup>10</sup>; esto podría explicar las potentes transformaciones recientes.

<sup>10</sup> De acuerdo con información empírica obtenida mediante entrevistas a desarrolladores inmobiliarios y propietarios de departamentos, el arrendamiento de hospedaje en plataformas digitales genera ingresos

Pero el boom inmobiliario también encuentra otros incentivos como:

1) Resistencia institucional para llevar a buen puerto los principios del urbanismo sostenible expresados en la *Nueva Agenda Urbana*. Aunque en el discurso oficial contenido en el Plan de Desarrollo Municipal se establece una ciudad *verde y justa* (Ayuntamiento de Puerto Vallarta, 2015), los agentes que resisten a estas dinámicas son entes gubernamentales, empresariales, gremiales (profesionales vinculados al sector de la construcción) y sociales (juntas de vecinos). El poder público parece olvidar su obligación de alentar la prosperidad colectiva para favorecer a ciertos grupos empresariales, quienes, a su vez, recompensan generosamente las gestiones de los responsables. Da la impresión de que el gobierno municipal es un agente inmobiliario más, en un facilitador de negocios.

2) Discrecionalidad en la toma de decisión urbana. Se presenta una modificación sostenida de las normas de control de los planes urbanos a partir de interpretaciones flexibles sobre políticas nacionales (como la densificación) o locales (generación de empleo mediante el apoyo a los inversionistas turísticos). La planeación urbana no tiene sentido si no se respetan las normas del juego contenida en dichos ordenamientos, de hecho, como ya se comentó anteriormente, el camino de la planeación urbana vallartense ha sido largo y tortuoso (Baños, 2015), pero más lo será si no se cumplen las normas. De los 20 desarrollos inmobiliarios mencionados en la *Zona Romántica*, en todos los casos se presentaron *Análisis Técnicos Justificativos* (ATJ) para alterar al alza, los coeficientes constructivos. Esto significa que, de acuerdo a las normas urbanísticas en la *Zona Romántica* hubiera sido posible construir solamente 179 unidades privativas (departamentos) pero en la realidad se autorizaron 847 departamentos (tabla 1), es decir, 668 más de lo estipulado, equivalente a 373% más<sup>11</sup>.

3) Oportunidades perdidas. No se aprovechó la generación de valor por las construcciones recientes para capturar la plusvalía y transferirla mediante instrumentos compensatorios a aquellas zonas de la ciudad que requieran de inversión en infraestructura básica, espacio público o movilidad. En Puerto Vallarta, el organismo operador del agua local señala que requiere 60 millones de pesos urgentes para rehabilitar tramos de la red de drenaje solamente en la *Zona Romántica*. Paradójicamente, el gobierno municipal aplica programas asistencialistas de mejora a la vivienda que se aplican en los barrios marginales basados en la dotación de materiales de construcción, pero cuya efectividad es cuestionable al no resolver de raíz el problema de la desigualdad y la pobreza.

4) Se carece de políticas urbanas consensadas y construidas en colectivo para fijar estrategias que consideren al territorio no solamente como la base física para el desarrollo de las actividades básicas sino como un sistema de relación básico para promover la prosperidad colectiva. La falta de discusión de los asuntos públicos impide la construcción de acuerdos que le den viabilidad al futuro, antes bien, hay una tendencia institucional para acallar las voces críticas recurriendo a la censura, descalificación y la amenaza. Cuando no

---

anuales promedio de \$ 25 mil dólares estadounidenses; así, con estos ingresos, en una década es posible pagar el costo de las unidades.

<sup>11</sup> El costo promedio de cada unidad (departamento) es de \$ 250 mil dólares estadounidenses, equivale a unos \$ 167 millones de dólares, es decir, unos 3 mil millones de pesos mexicanos. Es muy difícil, en estos tiempos de neoliberalismo económico, resistir los cañonazos de la industria inmobiliaria.

hay proyecto de ciudad o los objetivos no quedan claros la gestión urbana es poco eficientes y se diluye.

5) No hay mecanismos de integración residencial, antes bien, se incrementa la gentrificación, segregación y exclusión en la vivencia del espacio urbano vallartense (Baños, 2017b) particularmente en la franja turística, construida con fragmentos aislados donde aparece el resentimiento entre privilegiados y excluidos, entre turistas y trabajadores, en particular quienes realizan trabajos poco remunerados en el sector turístico (Gutiérrez, 2018). Y el Estado, lejos de buscar mecanismos compensatorios para disminuir los picos de desigualdad, fortalece al poderoso otorgándole derechos que van en contra de la solidaridad y prosperidad colectiva. Hoy la ciudad y en particular, la ciudad turística divide en lugar de unir, las calles son trincheras y no espacios para el encuentro y el intercambio.

Ante la compleja realidad, hay un campo de oportunidad para abonar desde la teoría y la práctica urbanística, sobre todo cuando *el principal reto que enfrenta Puerto Vallarta es controlar su crecimiento y contenerlo. Deben tomarse medidas de control, junto con la ordenación de lo ya construido. Ante las naturales limitaciones del espacio disponible, el crecimiento tiende a ser vertical con el enorme riesgo de acabar con la imagen de pueblo tradicional* (Cortés, 2018).

#### SENDAS PARALELAS, CAMINOS ALTERNATIVOS

La revisión de las recientes tendencias en el proceso de urbanización reciente en Puerto Vallarta permite sugerir dos caminos alternativos para dirigirlo al ideal de la prosperidad colectiva.

##### *Límites*

¿El crecimiento tiene límites...? Este cuestionamiento ha estado presente en la historia, pero recientemente se fortalece la duda, de manera tal que, en 1972, el Club de Roma encargó el informe al Massachusetts Institute of Technology (MIT) cuyos investigadores<sup>12</sup> concluyeron que *si el actual crecimiento de la población mundial, la industrialización, la contaminación, la producción de alimentos y la explotación de los recursos naturales se mantiene sin variación, alcanzará los límites absolutos de crecimiento en la Tierra durante los próximos cien años* (Meadows, et al, 1972: 23). Han pasado 46 años desde la advertencia lanzada y parece que no estamos tomando en serio sus recomendaciones.

En materia urbanística, el concepto de *límites* debe estar consignado en los instrumentos de planeación. Ese es el objetivo del ordenamiento territorial, fijar las normas y los mecanismos de control que otorguen racionalidad a la expansión (México, 2016). Sin embargo, la experiencia reciente en muchos países y ciudades muestra que no son respetadas las reglas del juego establecidas en los planes y que los intereses especulativos son los que comandan los procesos de urbanización y expansión.

Joseph Stiglitz señalaba en el Foro Urbano de Medellín (2014) que pese al desencanto de los habitantes urbanos ante el “fracaso” de la planeación territorial, lejos de desechar éste

---

<sup>12</sup> Dieciséis investigadores el MIT aparecen como autores en el libro *Los límites del crecimiento* de 1972, especialistas en temas de contaminación, agricultura, recursos, población, sociología, administración y política.

instrumento, se deben seguir mejorando y actualizando para facilitar el potencial creativo de las reglas.

O como subrayan Montaner y Muxí (2011), la planeación urbana debe evitar los excesos de quienes hacen un uso antisocial de la propiedad privada o de quienes hacen un reclamo abusivo de sus expectativas especulativas.

### *Innovación*

Las instituciones extractivas como la mexicana, se caracterizan por la falta de innovación en todas sus modalidades.

En materia urbanística, destaca la falta de instrumentos, mecanismo y reglamentos renovados para gestionar la ciudad contemporánea. Un ejemplo: se siguen “planeando” las ciudades con un instrumento rígido, inflexible y que es producto de la *Revolución Industrial: la zonificación* (García, 2016). Dividir la ciudad en usos de suelo fue una buena herramienta en el siglo XIX, pero es ineficiente para las urbes contemporáneas, las cuales se transforman con una rapidez y flexibilidad nunca antes vista.

A pesar de que estamos en otro mundo y en otra realidad, se sigue insistiendo en la zonificación como el mecanismo de control para la urbanización. Otro ejemplo: en 2016 fue aprobado en Puerto Vallarta el *Reglamento Municipal de Zonificación* formulado en conjunto entre los colegios de profesionales relacionados con la construcción; a pesar de la buena fe del esfuerzo, nadie advirtió que en el título (zonificación) estaban insinuando mecanismos de ordenamiento anticuados.

Hubiera sido diferente que el Reglamento llevara como título *Ordenamiento Territorial*, elevando a una dimensión más compleja las tareas de regular el crecimiento urbano<sup>13</sup>. Otro ejemplo de la falta de innovación en la práctica urbanística local es la incapacidad para actualizar los planes urbanos; como ya se expresó, el *Plan de Desarrollo Urbano* aprobado en 1997 fue sustituido formalmente hasta el 2005, es decir fue el principal instrumento de ordenamiento por 18 años, lo cual resulta contradictorio en una ciudad con una tasa de crecimiento tan veloz como lo es Puerto Vallarta (Baños, 2015).

Algo similar ha pasado con la formulación de Planes Parciales de Desarrollo Urbano en los distritos urbanos aprobados mayoritariamente en 2012 y que siguen sin ser actualizados y sobre todo siendo modificadas discrecionalmente las normas de control contenidas en ellos. Seguir insistiendo en la planeación urbana tradicional pone en entredicho el desarrollo urbano con criterios de sustentabilidad para la localidad. Pese a ello, pocas son las voces que sugieren caminos alternativos. No sucede en los colegios de profesionales, no se da en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano<sup>14</sup> y tampoco viene de la población.

En cuanto a los emprendimientos inmobiliarios tampoco hay intenciones por innovar sus productos donde la fórmula parece fácil: incrementar la utilidad de los inversionistas

---

<sup>13</sup> En este sentido, cualquier regulación del espacio urbano debería integrarse con medidas de resiliencia (como Atlas de Riesgo) y de programas de Ordenamiento Ecológico para considerar la integralidad del territorio y a la ciudad.

<sup>14</sup> El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano es un órgano que asesora al Ayuntamiento de Puerto Vallarta en materia urbanística. Está conformado por 21 integrantes de diferentes sectores, destacando el sector gubernamental, social y empresarial. Surge como mandato del Código Urbano para el Estado de Jalisco vigente.

basado en la explotación del territorio de manera intensiva, sacándole tajada a cada centímetro cuadrado de terreno debido al costo excesivo del suelo.

En ninguno de los desarrollos recientes se generaron bonos verdes, o participó de la plusvalía para financiar las obras de infraestructura necesaria ni se colaboró en el embellecimiento de los espacios públicos circundantes. Adicionalmente, la expresión arquitectónica no logró integrar adecuadamente la modernidad con la tradición edilicia vallartense, a pesar de contar con una identidad local y una base histórica que pudo haber sido aprovechada para potenciar una de las principales ventajas competitivas locales: su imagen propia (Baños, 2017c).

La autoridad municipal tampoco implementó mecanismos de compensación para que los nuevos desarrollos inmobiliarios aportaran parte de la plusvalía para transferirla a las colonias marginales que están necesitadas de mejoras en sus condiciones de vida. Tampoco se alentó la formación de mecanismos para acercar a los grupos sociales mediante iniciativas de integración residencial como la cuota de vivienda social en emprendimientos de lujo.

Sin embargo, hay ciudades que sí le han apostado a la innovación en sus mecanismos y prácticas urbanísticas. Una de las más renombradas en la realidad latinoamericana es Medellín, que pasó de ser el territorio más violento del mundo a un referente mundial de buenas prácticas urbanas. La mayor aportación en el caso antioqueño es la apuesta por el *urbanismo social* basado en llevar las mejores infraestructuras y equipamientos a los barrios más marginales (Fajardo, 2016).

Para ello, tuvieron que desplegar toda una serie de instrumentos que no venían en los manuales de urbanismo tradicional, tomando las enseñanzas de Barcelona en un primer momento, pero adaptándolas con éxito a su propia realidad. Una clave de éste éxito fueron los gobernantes en turno, desde Sergio Fajardo hasta Aníbal Gaviria quienes antepusieron sus intereses personales privilegiando los bienes colectivos de la ciudad.

Otro caso interesante e innovador está sucediendo en el municipio de Los Cabos donde el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) busca generar mecanismos compensatorios del desarrollo mediante una calculadora de impactos para transparentar las cargas y beneficios de la urbanización. Mediante este esquema, puesto a prueba en el *Plan Parcial de La Ribera*, se establece la aptitud territorial de nuevos desarrollos turísticos los cuales deberán contribuir en el mejoramiento de las condiciones de vida comunitaria<sup>15</sup>.

Lo interesante de esta propuesta es que considera alcanzar acuerdos mediante la puesta en operación de incentivos antes que castigar a los desarrolladores turísticos o de vivienda en el municipio sudcaliforniano. Y los empresarios están interesados en participar en el fortalecimiento de la prosperidad urbana, pero requieren precisar la planeación con transparencia para asegurar que el destino de su inversión sea sostenible en el tiempo.

Mientras tanto, da la impresión de que en Puerto Vallarta se está dejando pasar la oportunidad de gestionar el desarrollo urbano con eficacia y promover la consolidación de una ciudad próspera, igualitaria y solidaria. La negación de las problemáticas y la incompetencia de las instituciones (gobierno, sociedad, grupos organizados) puede resultar

---

<sup>15</sup> Información obtenida en Estancia Académica en el Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos celebrada en abril del 2018 así como en la página de internet <http://implanloscabos.mx/category/planes/>, accesada en junio del 2018.

muy costosa, en particular al fortalecerse el viejo modelo de urbanización turística donde la extracción de los bienes territoriales parece la norma. Hay talento humano para innovar la práctica y encontrar equilibrios ante la voracidad de la acumulación económica que consume todo.

#### APUNTES FINALES

La expectativa de construir una sociedad más humana y justa, que nos acerque a otro mundo posible, pertenece a millones de personas (Jacobs, 1961). Personas que no tienen voz, ni poder, ni relaciones, ni figuran en los circuitos del poder. Es posible modificar el estado de las cosas y proponer nuevas maneras de incidir en el territorio buscando equilibrar las cargas y beneficios (Baraona y Reyes, 2017). La transformación puede ser rápida, pero implica modificar las prácticas dominantes basadas en la acumulación económica. Mientras no se reforme este esquema, seguirán los abusos territoriales y la modificación discrecional de las normas del juego, sin importar el origen político de la autoridad en turno. Aminorar la mentalidad extractiva arraigada por siglos, será un reto interesante que veremos resistir en las próximas décadas.

Da la impresión que los rieles de la locomotora del mundo están aceitados para que siga imperando la acumulación del capital en manos privadas. Parece que lejos de armonizar la velocidad de la nave, hay que acelerarla para mantener el ritmo de crecimiento a costa de las externalidades generadas (Secchi, 2013). La pregunta es si podremos sostener el ritmo sin costos añadidos, sin daños colaterales, en un ambiente poco propicio a la discusión sobre la velocidad apropiada para el desarrollo. En caso de que se tuviera la fórmula para afinar el ritmo deseado, hay que contar con mecanismos pertinentes para evaluar la evolución de esta realidad cambiante y compleja.

El modelo económico actual hace corto circuito con las aspiraciones de la sostenibilidad en sus tres dimensiones (social, ambiental y económica). Hay una profunda contradicción entre crecer y conservar. Un camino alternativo es ralentizar la expansión, apostar por el *de-crecimiento*. Desde la economía se dirá que hay que crecer hasta el infinito y que la pobreza disminuirá hasta que se alcancen niveles de consumo similares a los países hegemónicos. Poco se insiste en los satisfactores ambientales y sociales, que son necesarios para completar la tríada de la sostenibilidad.

Otra realidad urbana es posible, pero requiere del concurso y esfuerzo de la comunidad. En la esfera urbana, las luchas siempre serán buenas, aunque parezcan perdidas. El cambio de gran calado vendrá de la participación ciudadana, activa, informada, cuestionante, difícilmente vendrá de las élites, para quienes el estado de las cosas es conveniente. Las ciudades turísticas de litoral en México deben contar con instrumentos de ordenamiento territorial y mecanismos de gestión urbana con criterios de sustentabilidad. Y en Puerto Vallarta también se puede transitar por caminos alternativos para promover la convivencia, fraternidad y prosperidad.

## BIBLIOGRAFÍA

- Acemoglu, Daron y Robinson, James. (2012). *Porqué fracasan los países. Los orígenes del poder, la prosperidad y la pobreza*. México: Crítica.
- Ayuntamiento de Puerto Vallarta. (2015). *Plan de Desarrollo Municipal*. Puerto Vallarta, Ayuntamiento de Puerto Vallarta.
- Azuela, Antonio. (2013). El ordenamiento territorial en la legislación mexicana, en Sánchez, María Teresa; Bocco, Gerardo; Casado José María (coords), *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica*. México: UNAM, pp. 47-78.
- Baños, Alfonso. (2017a). *Segregación residencial en el espacio turístico de Puerto Vallarta*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara.
- (2017b). Políticas para el territorio en Puerto Vallarta, Jalisco. La implementación incompleta del ordenamiento en el espacio del turismo, en Arellano, Alberto (coord.), *Políticas públicas y territorio. Diseño e implementación de programas gubernamentales en Jalisco*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara y Colegio de Jalisco, pp. 153-182.
- (2017c). El declive del Centro Histórico en Puerto Vallarta, México. Una aproximación para la rehabilitación, en *Contexto*, N°. 15, pp. 69-81.
- (2015). Planeación y políticas urbanas en Puerto Vallarta, en *Estudios Jaliscienses 101*, pp. 30-41.
- (2014). Turismo, identidad y espacio público en Puerto Vallarta, México. Apuntes sobre tres intervenciones recientes, en *Pasos, Turismo y Patrimonio Cultural*, Vol. 12, N°. 2, pp. 491-498.
- (2013). La modernidad persistente y la escenografía de la tradición en la arquitectura de Puerto Vallarta, en Méndez, Eloy; González, Daniel; Olivares, Adriana y Pérez, María Teresa (coords.), *Arquitectura moderna desde la calle: un recorrido de ciudades*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, pp. 329-338.
- (2012). Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México, en *Bitácora Urbano Territorial*, N°. 20 (1), pp. 41-52.
- (2010). *Arquitectura y urbanismo en Puerto Vallarta. Una mirada a la construcción de una ciudad turística de litoral*. Puerto Vallarta: Instituto Tecnológico Superior de Puerto Vallarta.
- Baños, Alfonso. y Huízar, María de los Ángeles. (2016). *Territorios turísticos de la diversidad*, en *Ciudades*, N°. 112, Turismo urbano y su papel en la planeación de las ciudades, pp. 39-47.
- Baraona, Ethel y Reyes, César. (2017). El futuro será obsoleto, en *Futuros*. México: Arquine, pp. 37-42.
- Boullón, Roberto C. (1985). *Planificación del espacio turístico*. México: Trillas.
- Carrero de Roa, Manuel. (2010). *Fundamentos de urbanismo. Una perspectiva sostenible*. España: Ojo x Hoja.
- García Canclini, Néstor. (2016). ¿El soborno es el nuevo contrato social?, en *Habitar la ciudad*. México, Arquine, pp. 77-84.
- Cárdenas, Érika. (2017). Las políticas turísticas en México y su aplicación en la zona metropolitana de Puerto Vallarta, en Arellano, Alberto (coord.), *Políticas públicas y territorio. Diseño e implementación de programas gubernamentales en Jalisco*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara y Colegio de Jalisco, pp. 123-152.

- César, Alfredo; Arnaiz, Stella Maris y César, Fernanda. (2017). *Capitalismo, sociedad y turismo*. México: Universidad de Guadalajara.
- Cortés, Marco Antonio. (2018). Entrevista en periódico *Vallarta Opina*, martes, 24 de abril 2018, pp. 6.
- Dávila, Arturo. (2015). *La otra Marcha al Mar. Territorios costeros colonizados. Interpretando los centros turísticos de playa mexicanos de FONATUR*. Tesis de Maestría. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.
- De Anda, Enrique (2006). *Historia de la arquitectura mexicana*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Fajardo, Sergio. (2016). Medellín, la más educada, en: *Habitar la ciudad*. México: Arquine pp. 97-100.
- Fernández de Córdoba, Manuel Benabent. (2014). *Introducción a la teoría de la planificación territorial*. España: Universidad de Sevilla.
- García Canclini, Néstor. (2016). ¿El soborno es el nuevo contrato social?, en *Habitar la ciudad*. México: Arquine, pp. 77-84
- García Vázquez, Carlos. (2016). *Teorías e historia de la ciudad contemporánea*. España, Gustavo Gili.
- Gutiérrez, Nancy. (2018). *Actitudes del residente ante el turismo sostenible. Adaptación y validación de una escala de medida*. Tesis de Maestría. México: Centro Universitario de la Costa, Universidad de Guadalajara.
- Herce, Manuel. (2013). *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. España: Alianza.
- Hiernaux, Daniel. (2015). Fantasías, sueños e imaginarios del turismo contemporáneo, en Hiernaux, Daniel (coord.). *Turismo, sociedad y territorio: una lectura crítica*. México; Universidad Autónoma de Querétaro, pp. 65-98.
- Jacobs, Jane. (1961). *The death and life of Great American Cities*. España: Swing libros.
- JGPUEJ [Junta General de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco]. (1975). *Plan General Urbano de Puerto Vallarta*. Guadalajara: Gobierno de Jalisco.
- Lefebvre, Henri. (1968). *El derecho a la ciudad*. España: Swing libros.
- McGuirk, Justin. (2015). *Ciudades radicales. Un viaje a la nueva arquitectura latinoamericana*. España: Turner.
- Meadows, Donella; Meadows, Dennis; Randers, Jorgen; Behrens III, William. (1972). *The limits to growth*. Nueva York: Universe Books.
- Méndez, Eloy. (2012). Imaginario de ciudad turística: una propuesta de abordaje, en Enríquez, Jesús y Méndez, Eloy (coords.) *De itinerarios, paisajes e imaginarios. Miradas y acercamientos al estudio del turismo*. Hermosillo: Universidad de Sonora, pp. 11-44.
- México. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México, Gobierno Federal.
- Montaner, Josep María. (2015). *La condición contemporánea de la arquitectura*. Barcelona, Gustavo Gili.
- Montaner, Josep María, Muxí, Zaída. (2011). *Arquitectura y política. Ensayos para mundos alternativos*. Barcelona, Gustavo Gili.
- Munguía, Carlos, (1997). *Panorama histórico de Puerto Vallarta y de la Bahía de Banderas, Puerto Vallarta*. México: Secretaría de Cultura del Gobierno de Jalisco y H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta.



- ONU Hábitat. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Nairobi, ONU publicaciones.
- Secchi, Bernardo. (2013). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. España, Los libros de la catarata.
- Peña, Sergio. (2016). *Teoría, procesos y prácticas de la planeación urbana y regional*. México: El Colegio de la Frontera Norte.
- Roldán, Nayeli; Castillo, Miriam; Ureste, Manuel. (2018). *La estafa maestra. Graduados en desaparecer el dinero público*. México: Planeta.
- SETURJAL – Secretaría de Turismo de Jalisco-. (2017). Resultados de ocupación en Puerto Vallarta. Documento interno.
- Sánchez, María Teresa; Casado, José María; Bocco, Gerardo. (2013). La política del ordenamiento territorial en México. Reflexiones sobre sus avances y retos del futuro, en Sánchez, María Teresa; Bocco, Gerardo; Casado, José María (coords.), *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica*. México: UNAM, pp. 19-46.
- Svampa, Maristella. (2011). Néo-développementisme extractiviste, gouvernements et mouvements sociaux en Amérique latine. *Problèmes d'Amérique Latine*, N<sup>o</sup>. 81, pp. 101-127.
- Valenzuela, Alfonso. (2014). *Urbanistas visionarios. La planeación de la Ciudad de México en la primera mitad del siglo XX*. México: Porrúa.