

LA CIUDAD TURÍSTICA Y SUS CONTRADICCIONES: UNA REFLEXIÓN A PARTIR DEL EJEMPLO DE PLAYA DEL CARMEN¹

CLÉMENT MARIE DIT CHIROT²

RESUMEN

El presente artículo analiza los conflictos por la apropiación del espacio a lo largo del desarrollo de la ciudad turística de Playa del Carmen, en el estado mexicano de Quintana Roo. En un contexto caracterizado por un crecimiento demográfico acelerado y por un intenso fenómeno de especulación inmobiliaria, estos conflictos ponen en evidencia la importancia de las contradicciones sociales vinculadas con la tenencia del suelo, así como el papel central que dichas contradicciones desempeñan en la dinámica urbana. En particular, el artículo muestra las consecuencias de tal fenómeno desde el punto de vista del acceso a la vivienda de los grupos sociales más vulnerables e insiste en la resistencia de estos grupos, reflejada por la creación de la importante colonia popular Luis Donaldo Colosio. A partir del ejemplo de Playa del Carmen, y basándose en el trabajo teórico de Henri Lefebvre, el artículo también cuestiona la manera en que el fenómeno de urbanización turística contribuye a agudizar lo que el filósofo marxista llamó las “contradicciones del espacio”, las cuales cobran especial intensidad en el contexto de la ciudad neoliberal.

Palabras clave: turismo, urbanización, tenencia de la tierra, conflictos, México.

¹ Este trabajo se realizó en el marco del proyecto Desarrollo local y conservación: un análisis de los retos de las políticas de lucha contra la pobreza a través del turismo alternativo en Yucatán (Proyecto sep/conacyt/anuies/ecos Nord, convocatoria 2017).

² Universidad de Angers. ESO-Angers. Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos (CEMCA), clement.marieditchirot@univ-angers.fr.

THE TOURIST CITY AND ITS CONTRADICTIONS: A REFLECTION FROM THE EXAMPLE OF PLAYA DEL CARMEN

ABSTRACT

This article analyzes the local conflicts for the appropriation of space at the different stages of the urban development of Playa del Carmen, a tourist city located in the Mexican state of Quintana Roo. In a local context characterized by a rapid demographic growth and intensive real estate speculation, these conflicts show the importance of social contradictions that are directly linked with land tenure, and reveal the major role of such contradictions in the urban process. Especially, the article focuses on the housing issues that this phenomenon generates for the most vulnerable social groups and describes their struggle for the right to housing in the most important popular neighbourhood of the city, the colonia Luis Donaldo Colosio. Based on the example of Playa del Carmen, and using the theoretical framework of Marxist philosopher Henri Lefebvre, the article proposes a reflection on the way tourist urbanization contributes to exacerbate what the author called the “contradictions of space”, which intensity became especially pronounced in the context of the neoliberal city.

Keywords: tourism, urbanization, land tenure, conflicts, Mexico.

INTRODUCCIÓN

La influencia actual de las corrientes críticas en el ámbito de los estudios urbanos, en gran parte inspiradas por la geografía neo marxista anglosajona, ha significado un progreso indudable para la comprensión de las relaciones entre los procesos urbanos y la dinámica global del capitalismo neoliberal (Pinson 2020). No obstante estos avances, los estudios urbano críticos tardaron en integrar el turismo a sus objetos de estudio y subestimaron el rol del desarrollo turístico en este proceso. En los últimos años, el tema ha recibido una atención creciente, como lo muestra una serie de trabajos recientes (Milano y Mansilla 2018; Cañada y Murray 2019). Estas contribuciones pusieron en evidencia, por ejemplo, el papel del turismo en el fenómeno de gentrificación que enfrentan las grandes metrópolis y la manera en la que este proceso se vincula con el auge de las plataformas digitales de alquiler turístico (Gravari-Barbas y Guinand 2017; Cocola-Gant 2019).

De manera más general, el papel creciente del turismo en el fenómeno de “urbanización planetaria” (Brenner 2014) refleja la evolución del capitalismo contemporáneo, cuyo centro de gravedad tiende a desplazarse desde la producción de bienes manufacturados hacia la “producción del espacio”, en la cual destaca la creación de nuevos entornos construidos dedicados al consumo turístico. Esta característica del capitalismo actual, anticipada por el filósofo Henri Lefebvre en los años setenta del siglo pasado, contribuye a desplazar también los ejes de conflictividad social en los espacios urbanos. Junto al antagonismo de clase derivado de la explotación del trabajo, cuya importancia es fundamental en el contexto de la economía turística donde predomina una gran precariedad laboral (Cañada 2019), la urbanización turística exacerba también las contradicciones sociales vinculadas a la propiedad del suelo y de los bienes inmobiliarios. Como ya lo hemos señalado en un trabajo anterior, esta tendencia implica la necesidad de prestar especial atención al estudio de las contradicciones del espacio, teorizadas por Lefebvre mediante el concepto de “espacio contradictorio” (Marie dit Chiroit 2019), así como a los conflictos concretos que ocasionan dichas contradicciones en los lugares turísticos.

Con base en las observaciones anteriores, el ejemplo de Playa del Carmen adquiere un carácter paradigmático. Situada en la costa caribeña del estado de Quintana Roo, en México, la ciudad tuvo la mayor tasa de crecimiento demográfico nacional a principios del año 2000 (INEGI 2005) y una de las más altas de América Latina (Redclift 2010, 11). Pueblo de pescadores hasta mediados de los años 1980, la ciudad se ha convertido en el corazón económico de una de las principales regiones turísticas de México, la Riviera Maya, y su población ha aumentado de 1500 habitantes en 1987, a casi 150000 en el censo de 2010.³ Impulsado por el auge del turismo de masa, este crecimiento sostenido (14%

³ La población del municipio de Solidaridad, cuya cabecera corresponde a la ciudad de Playa del Carmen, alcanzaba 209634 habitantes en 2015, según la encuesta intercensal realizada por el INEGI.

anual a mediados de los años 2000) ha sido el motor de una profunda reestructuración social y urbana a nivel local, un proceso marcado por fuertes conflictos reflejados en la organización espacial de la ciudad. Estos conflictos se han visto exacerbados por la rapidez de la urbanización, pero también por el desarrollo inmobiliario y turístico del espacio costero.

En este contexto, el tema del acceso a la vivienda se convirtió en un problema central para las clases populares desde los primeros años del desarrollo urbano. En varias ocasiones, la reivindicación del derecho a la vivienda ha constituido la base de una intensa movilización social que condujo a la creación, en 1994, de la colonia popular Luis Donaldo Colosio, la más importante de la ciudad. Sin embargo, veinticinco años después de su creación, este espacio está experimentando una revalorización económica, impulsada conjuntamente por las autoridades públicas y la iniciativa privada, definiéndose nuevas formas de centralidad, mientras persisten controversias sobre la tenencia del suelo en la colonia. A largo plazo, este proceso puede poner en tela de juicio la presencia de los grupos más desfavorecidos en la colonia, algunos de los cuales siguen movilizados para defender su derecho a la centralidad urbana. Más allá de los momentos clave que marcaron su construcción, este artículo pretende destacar la evolución de las relaciones entre residentes, autoridades locales y el sector privado, y cómo este juego de antagonismos y alianzas contribuye a una redefinición permanente del equilibrio de poderes inscritos en el espacio urbano y en el tiempo de las políticas urbanas.⁴

DE PERIFERIA A CENTRO: LA URBANIZACIÓN DE UN ESPACIO DE MARGEN

De la Guerra de Castas a la Riviera Maya

Durante la segunda mitad del siglo XIX, la parte oriental de la Península de Yucatán, el territorio del actual estado de Quintana Roo, escapó parcialmente al control del Estado mexicano. La región estaba entonces en medio de un conflicto armado que oponía a las poblaciones mayas insurgentes contra el gobierno federal: la Guerra de las Castas (1847-1901). Hacia 1902, la costa deshabitada de Playa del Carmen se convirtió en refugio para un grupo de aproximadamente

⁴ El análisis se basa en un trabajo etnográfico realizado en 2010 y 2011 en Playa del Carmen, en el marco de una tesis de doctorado en Geografía, y en estancias más breves en 2019 y 2020 con el fin de actualizar el trabajo empírico llevado a cabo durante las primeras pesquisas. Durante un periodo de seis meses, el estudio de campo permitió conocer a los principales actores involucrados en los conflictos locales: representantes de las autoridades públicas (en los diferentes niveles de gobierno y en diferentes momentos), ejidatarios, periodistas, habitantes que participaron en la invasión, dirigentes sindicales, representantes de asociaciones locales, pero también actores económicos (empresarios del sector turístico o inmobiliario, miembros del Rotary Club). Se realizaron un total de 31 entrevistas que, en combinación con un gran número de intercambios y observaciones informales, permitieron abarcar la diversidad de experiencias y perspectivas sobre el proceso de urbanización.

cincuenta familias mayas que huían de la violencia que afectaba el sur de la península. Económicamente, la comunidad vivía principalmente de la pesca y del cultivo de chicle cuya demanda aumentaba con rapidez, particularmente en los Estados Unidos.

En la década de 1930, la implementación de la reforma agraria por parte del Estado mexicano se tradujo localmente en concesiones de tierras a comunidades rurales, principalmente bajo la figura del ejido. Fue en 1937 cuando una resolución presidencial formalizó la creación del ejido Playa del Carmen. Los 54 ejidatarios que se beneficiaron de esta dotación fueron reconocidos por el Estado como poseedores de un total de 22680 hectáreas ubicadas aproximadamente a un kilómetro tierra adentro en una localidad destinada a convertirse, en pocas décadas, en el corazón económico de una de las principales regiones turísticas a escala regional. A principios de los años sesenta, el mejoramiento de la red de carreteras contribuyó a la apertura de la región. Se construyó una primera vía, paralela a la costa, que luego se convirtió en la carretera federal que unía Cancún con Tulum. Playa del Carmen tenía sólo unas pocas docenas de habitantes en ese momento.

La primera gran inversión en Playa del Carmen se remonta a 1968, cuando un empresario de Yucatán, Fernando Barbachano Herrero, adquirió 27 hectáreas de tierra en la costa, en el extremo sur de lo que entonces era sólo un pueblo de pescadores. Este espacio es ahora un enclave que combina complejos hoteleros y urbanizaciones de lujo: Playacar.

El desarrollo del turismo como motor del crecimiento urbano

A partir de 1974, la creación del centro turístico de Cancún en el norte del estado desencadenó un proceso de urbanización acelerado en la parte costera de Quintana Roo. Para la clase política y algunos empresarios locales, el apoyo gubernamental al desarrollo de Cancún en términos de financiamiento y promoción internacional representaba una oportunidad que debía aprovecharse: la repentina visibilidad del Caribe mexicano en el mercado turístico global, así como la accesibilidad que fue posible gracias a la construcción de infraestructura de transporte, permitió iniciar un desarrollo turístico en Playa del Carmen.

El desarrollo de Playacar comenzó en 1979. Este proyecto marcó el inicio de un *boom* inmobiliario y simultáneamente atrajo grandes flujos de capital, mano de obra y turistas. Los constructores de este complejo turístico y residencial proveyeron la mano de obra mediante empresas subcontratistas encargadas de reclutar a grandes contingentes de trabajadores de la construcción desde los estados pobres y rurales del sur de México, liderados por Chiapas y Tabasco. En 1984, con la segunda fase del proyecto, se inició la construcción de casi 300 hectáreas al comercializarse grandes parcelas costeras para la creación de hoteles, un campo de golf y urbanizaciones residenciales. En pocos años se han construido una decena de hoteles internacionales. El crecimiento demográfico impulsado por la afluencia

de trabajadores migrantes se reflejó en la aparición de campamentos improvisados en la zona urbana. De 1500 habitantes en 1987, la población de Playa del Carmen alcanzó los 4500 habitantes en 1988. Siete años después, en 1995, la ciudad ya tenía 17621 habitantes y una de las tasas de crecimiento demográfico más altas del país (INEGI 1995).

En 1997 se creó la “marca” Riviera Maya y un organismo público responsable de su promoción, lo que dio lugar a una estrategia de mercadotecnia territorial proactiva. Pero la voluntad política de atraer inversores y capitales y convertir la Riviera Maya en un destino turístico de primer orden se basó sobre todo en un argumento financiero: la venta por parte de las autoridades públicas, especialmente durante el sexenio del gobernador Mario Villanueva Madrid (1993-1999), de terrenos costeros pertenecientes al gobierno de Quintana Roo a precios irrisorios, a menudo por debajo de los cinco dólares por metro cuadrado. El *dumping* aplicado al precio de los terrenos turísticos en la década de 1990 dio lugar a uno de los fenómenos especulativos más importantes de México. En pocos años, la especulación de tierras y propiedades ha alcanzado rápidamente niveles que comprometen el acceso a la vivienda para las clases trabajadoras y, más ampliamente, para las poblaciones permanentes de Playa del Carmen.

Una urbanización condicionada por la escasez de tierras

Rápidamente, este crecimiento demográfico exacerbó la presión sobre la tierra, agravada también por las posibilidades limitadas en cuanto al proceso de urbanización. Hasta 1992, el estatuto de las tierras ejidales las hacía legalmente inalienables y prohibía su comercialización. Este sistema de tenencia de la tierra cubrió entonces la tercera parte del territorio municipal. Los primeros intentos de invasión ocurrieron en el ejido y en varias ocasiones fueron repelidos por los ejidatarios o por las autoridades.

Si bien el régimen ejidal cubría más de un tercio del territorio municipal, el gobierno estatal también contaba con una reserva de tierras en Playa del Carmen. De 1902 a 1974, el Territorio Federal de Quintana Roo había permanecido bajo el control directo del gobierno federal (Marín Guardado 2009, 99). Cuando se creó el estado de Quintana Roo en 1974, la Federación otorgó a las autoridades locales una reserva de tierras convertidas en fundo legal, lo que permitió a las autoridades locales disponer de tierras para atender las necesidades generadas por la urbanización. Esta transferencia de poderes del gobierno federal a las autoridades locales, en términos de control territorial, permitió a las autoridades públicas responder, en primer lugar, al crecimiento demográfico. La creación, en 1988, de la colonia Gonzalo Guerrero, colindante con el centro de la ciudad, permitió absorber la primera ola migratoria generada por el turismo y el desarrollo urbano.

Para administrar los activos inmobiliarios del estado y su comercialización, se crearon dos organismos públicos: el Instituto Estatal de Vivienda de Quintana

Roo (INVIQROO) para la vivienda, y el Fideicomiso del Caribe (FIDECARIBE), responsable de la comercialización de los terrenos ubicados en el frente costero como parte del desarrollo turístico. A principios de la década de 1990, la creciente demanda de viviendas tropezó con importantes limitaciones que redujeron las posibilidades de urbanización. Limitado al oeste por el ejido, el desarrollo de la ciudad debió tener en cuenta la presencia del complejo de Playacar en la parte sur de la ciudad. Además, el desarrollo de la urbanización hacia el norte se vio obstaculizada por un conflicto legal entre el gobierno local y el terrateniente Francisco Rangel Castelazo. Éste reclamó la propiedad de una parcela de 274 hectáreas en el frente costero, la cual se convirtió muy pronto en un tema central para las políticas urbanas, así como en un elemento estructurante de las relaciones de poder y las luchas políticas locales hasta el periodo actual.

Las tierras en disputa habían sido objeto, en 1973, de un decreto de expropiación para uso público. Poco antes de la creación de Quintana Roo, anticipándose al desarrollo del centro urbano, el presidente Luis Echeverría otorgó al gobierno del estado un total de 1200 hectáreas de tierras ubicadas en Playa del Carmen, que anteriormente eran propiedad de la nación. De esta superficie, 575 hectáreas fueron entregadas por las autoridades locales al INVIQROO para el desarrollo de un programa de vivienda social. Por su parte, el empresario afirmó haber adquirido la parcela en 1986, comprándola directamente al gobierno federal a través del Ministerio de Reforma Agraria (SRA). Una “negligencia” ocurrida al efectuarse el cambio en la situación jurídica de la tierra ante la administración agraria crearía un vacío legal que permitiría a Francisco Rangel Castelazo impugnar la propiedad reclamada por las autoridades públicas. Mientras tanto, esta vaguedad catastral ha llevado a una especie de *statu quo* y bloqueó la urbanización. A principios de la década de 1990, y frente al aumento rápido de la población, el tema del acceso a la vivienda se convirtió en una de las principales reivindicaciones sociales de un grupo de habitantes reunidos bajo la bandera de una asociación civil creada en 1987, la Unión de Colonos.

LA COLOSIO: EL CONFLICTO COMO MOTOR DE LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO

De la crisis de la vivienda al surgimiento de una demanda política

A principios de la década de 1990, el problema generado por la escasez de vivienda alcanzó una nueva dimensión. Mientras la falta de oferta en el centro de la ciudad se reflejaba en los precios de las rentas, la mayoría de los trabajadores debían lidiar con ingresos irregulares, que fluctuaban con el ritmo de las temporadas turísticas. La movilización social por la vivienda se intensificó y las marchas y los bloqueos de carretera se multiplicaron.

Esta situación llevó a la Unión de Colonos a entablar negociaciones con las autoridades públicas, pero también con las autoridades ejidales para conside-

rar la apertura de nuevas áreas a urbanizar. Aunque desde 1992 la reforma del artículo 27 constitucional permitía su comercialización, uno de los líderes del movimiento insistió, en entrevista, en la reticencia de los ejidatarios a vender tierras, prefiriendo congelar la urbanización del ejido en anticipación a las perspectivas prometedoras que sugería el desarrollo turístico de la zona costera del municipio: “Ni precios nos dieron [...] Pudieron haberlo llevado a la asamblea y ahí exponerlo, ¿no? Fueron ellos los que no quisieron. Los nativos temieron que les quitáramos el pan nosotros, entre comillas”.⁵ Ante este *impasse* y ante la ausencia de una resolución legal del conflicto entre las autoridades locales y Rangel Castelazo, los líderes de la Unión de Colonos consideraron, en 1993, la posibilidad de invadir el terreno en disputa. Una delegación del grupo se desplazó a la Ciudad de México para estudiar en detalle los aspectos legales de la controversia consultando los archivos de las autoridades gubernamentales interesadas.

Reunimos un archivo completo donde explicamos toda la situación. Incluso obtuvimos las coordenadas exactas de los terrenos expropiados y la certeza de que no pertenecían legalmente a Rangel Castelazo. ¡Se había apropiado de tierras que no eran suyas! Luego enviamos este expediente al presidente de la República, Carlos Salinas, al Ministerio de Reforma Agraria y a todos los departamentos gubernamentales involucrados.

Con este nuevo hallazgo, los colonos organizaron el movimiento. El gobernador fue informado por los líderes del grupo y autorizó, al menos informalmente, la invasión de la parcela.

La invasión de la colonia Luis Donaldo Colosio

El 4 de abril de 1994, un grupo de varios cientos de familias invadió la parcela. Los ocupantes construyeron inmediatamente chozas con los materiales encontrados en el lugar, ocupando físicamente el espacio para evitar que otros se apoderaran de él. En homenaje a Luis Donaldo Colosio, candidato en las elecciones presidenciales asesinado unas semanas antes, se le dio el nombre a la colonia recién creada. La ocupación material de la parcela fue acompañada de una apropiación simbólica del espacio que los colonos arrebataron a su enemigo de clase, el terrateniente Francisco Rangel Castelazo, “construyendo material y socialmente [un lugar] provisto de un significado colectivo” (Duhau y Giglia 2008, 337). Las dos avenidas principales de la Colosio fueron nombradas rápidamente. La calle que delimita la colonia se convirtió en avenida CTM, en referencia a la Confederación de Trabajadores Mexicanos, organización sindical de la que provenían los principales líderes del movimiento. El eje principal que cruza la

⁵ Entrevista realizada el 10 de abril de 2011.

colonia se convirtió en la avenida Luis Donaldo Colosio, donde un busto del difunto político se erigió en una de las principales intersecciones.

Aunque resulta difícil precisar la población actual de la colonia, estimaciones sugieren que ahí habitan cerca de 60000 habitantes (Tineo Celaya 2008, 121) y es, sin duda, una de las más pobladas de Playa del Carmen. Esta urbanización por invasión constituye uno de los principales modos de producción de la ciudad en México, un “orden socio-espacial específico” (Duhau y Giglia 2008, 330) estrechamente ligado a las condiciones de precariedad estructural en la que vive casi la mitad de la población nacional. Este “espacio negociado” (329) es, en cierto modo, la encarnación en el paisaje urbano de las relaciones de poder, los conflictos, los antagonismos y las alianzas que atraviesan la sociedad, una “condensación violenta de las relaciones sociales”, para utilizar una fórmula tomada de H. Lefebvre (Dear 1994, 31).

La invasión de la Colosio refleja la geometría de las relaciones establecidas entre los habitantes, las autoridades públicas y el que fuera el propietario de la tierra en un momento dado. Algunos testimonios referidos a la invasión aluden, incluso, a una maniobra política planeada por el exgobernador quien encontró en ella una forma de resolver de facto el conflicto legal entre el gobierno estatal y Rangel Castelazo. Mientras que los miembros de la Unión de Colonos admiten la tolerancia de Mario Villanueva en el momento de la invasión, otros testimonios refieren que se trataba de un movimiento planeado hasta el último detalle (fecha, delimitación precisa de la tierra invadida, etcétera) desde la oficina del gobernador. La franja costera de 93 hectáreas adyacente a la parcela en disputa, de la cual Francisco Rangel Castelazo también afirmaba ser el propietario legal, se salvó de la invasión: el gobernador tenía la intención de comercializar el terreno que iba a ser objeto de desarrollo turístico. Como afirman Duhau y Giglia: “En los conflictos por el espacio, las instancias públicas son mucho más parte del conflicto que árbitros [...] Precisamente es la función de arbitraje la que menos logran realizar. Su actuación parece guiarse simultánea o sucesivamente por diferentes lógicas: omisión, inclusión, reconocimiento de necesidades, favoritismo partidista, entre otras” (2008, 503).

Como producto social, el espacio negociado de la Colosio es también un instrumento para la acción política: en cada periodo electoral se mide la popularidad de un candidato, así como sus posibilidades reales de ganar las elecciones. Parte del estudio de campo se llevó a cabo en la primavera de 2010, durante la campaña electoral para las elecciones municipales. Después de cada reunión política celebrada en la colonia, el mayor o menor número de participantes observados solía dar lugar, en la prensa local, a pronósticos y especulaciones de todo tipo sobre el resultado de la votación. Las elecciones de 1999 cambiaron la situación y anunciaron un nuevo ciclo en las relaciones entre los colonos, el gobierno local y los intereses privados del empresario.

De la colusión a la confrontación

El acuerdo tácito entre Villanueva Madrid y la Unión de Colonos reproduce el modelo probado de “urbanización por invasión” (Ocampo 2003), que consiste en la apropiación física de la tierra por parte de un grupo y, en un segundo paso, la regularización de la propiedad legal de la tierra, según la agenda política local. En Playa del Carmen, es el Instituto de Vivienda de Quintana Roo (INVIQROO) quien expidió a los habitantes los documentos, reconociendo la propiedad de la tierra ocupada. Además, la compra del terreno al organismo público a un precio de interés social permitió que los habitantes de la colonia Luis Donaldo Colosio accedieran a la propiedad de los lotes ocupados; el problema fue que el mandato del gobernador finalizó en 1999, sin haberse completado el proceso de regularización.

La elección, en 1999, de Joaquín Hendricks Díaz como gobernador de Quintana Roo significó una ruptura en las relaciones entre el gobierno local, los habitantes de la Colosio y Francisco Rangel Castelazo. Si bien su predecesor había adoptado una política conciliadora hacia la Unión de Colonos al permitir la invasión de la tierra a expensas del terrateniente, el nuevo gobernador electo decidió poner fin a la disputa mediante la creación de una empresa inmobiliaria mixta: la Desarrolladora de la Riviera Maya S.A. Esta empresa se convirtió en la propietaria legal de todos los terrenos disputados, incluyendo toda la colonia Luis Donaldo Colosio y la franja costera colindante con la colonia, con un total de 274 hectáreas. En virtud del acuerdo firmado a finales de 1999, el 51% de los activos así constituidos pertenecían ahora al Gobierno del Estado a través del Instituto de la Vivienda (INFOVIR), el cual sucedió al INVIQROO. A cambio, al empresario se le concedió la propiedad del 49% de las acciones de la desarrolladora.

Este acuerdo debería permitir regularizar la situación de la tierra en la Colosio. Pero para pasar del simple derecho de posesión a la propiedad de sus terrenos, los colonos tendrían que comprarlas a la empresa inmobiliaria. Además, la Desarrolladora de la Riviera Maya quedó también como la responsable de proporcionar los servicios básicos de los que carecía la colonia hasta que se resolviera legalmente el conflicto: agua, alcantarillado, drenaje, etcétera. La franja costera que se salvó de la invasión de 1994 fue objeto de un desarrollo hotelero. La comercialización en esta área de 93 hectáreas a inversores privados fue también responsabilidad de la empresa.⁶

La Desarrolladora de la Riviera Maya revaluó unilateralmente el precio de la tierra cuyo valor estaba indexado, pero esta vez a precios de mercado. Si bien su regularización, inicialmente prevista por INVIQROO y posteriormente por INFOVIR preveía precios congelados en el marco de una política de vivienda social, la empresa fijó el importe de las mensualidades basándose en los precios de mercado

⁶ Hugo Martoccia, “Remató Hendricks predios de Quintana Roo a empresa española”. *La Jornada*, 28 diciembre 2005.

en la fecha de la regularización y no en la fecha de la invasión. A medida que la urbanización y el desarrollo turístico de la costa continuaron moviéndose hacia el norte de la ciudad, la especulación elevó los precios de los terrenos. Desde 1994, año de la invasión, el valor de la tierra se ha multiplicado por diez. Para regularizar la situación, INVIQROO enviaba a la Desarrolladora de la Riviera Maya los contratos de venta firmados por los colonos como parte de la política de regularización de la propiedad de la tierra. Posteriormente, la empresa se ponía en contacto individualmente con los colonos para informarles de las nuevas condiciones del acuerdo. Ante esta situación, una parte de la población se negó a pagar.

Hacia una fragmentación del movimiento

A diferencia de la movilización que llevó a la invasión de la Colosio en 1994, este nuevo movimiento se caracterizó por una oposición franca a las autoridades locales, pero también por una fragmentación de la Unión de Colonos. Sin haber sido disuelta formalmente, la organización ya no estaba en condiciones de apoyar las demandas expresadas por los habitantes de la colonia ni de proporcionar un marco para la acción colectiva. Además de las divisiones internas surgidas entre los colonos, se sumó un contexto externo poco favorable para ellos. Mientras que el apoyo ofrecido por el gobernador Mario Villanueva durante la invasión constituyó una “extensión, a través de la lógica de las alianzas con los dominados, de las luchas entre los dominantes dentro del campo del poder” (Bourdieu 1997, citado por Ancelovici 2009, 54), en el contexto del conflicto entre el gobierno local y Francisco Rangel Castelazo, la renovada cohesión entre el poder político y económico, materializada por la creación de la Desarrolladora de la Riviera Maya, redujo las posibilidades de que los habitantes de la Colosio obtuvieran apoyo dentro de la clase política local. Frente a esta nueva situación, aparecieron divergencias entre los diferentes grupos de habitantes en cuanto a las demandas formuladas y la estrategia a adoptar. Mientras algunos simplemente pretendían impugnar la legalidad de los estatutos de la inmobiliaria, otros deseaban privilegiar una negociación sobre la evaluación del valor del terreno.

Además, el aumento de la población en la colonia a lo largo del tiempo estuvo acompañado de una diversificación de situaciones e intereses entre los habitantes. La evaluación a nivel individual del valor de cada terreno produjo desigualdades no sólo entre los colonos, sino también entre éstos y los habitantes recién establecidos que no participaron en la invasión. La antigüedad de la presencia en la colonia, la ubicación del terreno en relación a las principales vías de comunicación, la proximidad del frente costero o el hecho de poder presentar un contrato de compraventa emitido por el INVIQROO son criterios que establecen diferencias en términos de derechos y facilidades de pago. Estas diferencias hicieron particularmente improbable que se formara un amplio frente de oposición y la movilización se realizó con mayor frecuencia mediante colectivos de pequeña dimensión.

Es en este contexto que se crea una primera asociación civil, Tierra y Libertad. Compuesta por 184 habitantes de la Colosio, la asociación participó en una batalla legal contra la Desarrolladora de la Riviera Maya en 2005. Los demandantes impugnaban la legalidad de este acuerdo público-privado, señalando la ilegalidad de la transacción mediante la cual Rangel Castelazo afirmaba haber adquirido la propiedad: según la asociación, la empresa no era de ninguna manera la propietaria legal de los terrenos de la Colosio. Los miembros de Tierra y Libertad también exigían una evaluación del valor de la tierra, teniendo en cuenta su valor de uso, según lo estipulado por el decreto de expropiación para uso público emitido en 1973. A finales de 2005, se presentó una denuncia contra el gobernador, Joaquín Hendricks, el director de INFOVIR, el director general del DRM y Rangel Castelazo por fraude, tráfico de influencias, falsificación y uso de documentos falsos, abuso de autoridad y uso ilegal del poder.⁷ Los reclamantes destacaban el conflicto de intereses en el que se encontraba Hendricks, que era a la vez gobernador, presidente del Consejo de Administración de INFOVIR y presidente de la Junta General de Accionistas de la empresa.

Una persona de otro grupo llamado Fundadores de la Colonia Colosio, lamenta, en una entrevista, estas diferencias entre los habitantes:

Muchos se niegan a pagar, otros están dispuestos a aceptar, otros todavía quieren una discusión sobre los precios; un gran número de personas ya han iniciado un proceso judicial de forma individual. Creemos que esto es un error porque el poder judicial depende del poder ejecutivo local, ¡que es a la vez juez y parte en este conflicto! ¡Las demandas no tienen ninguna posibilidad de éxito! Por nuestra parte, hemos hecho una oferta al gobierno, que es el principal accionista de la Desarrolladora de la Riviera Maya, sobre el precio de la tierra [...] Pedimos precios “congelados” al nivel que tenían en 1994, así como un pago escalonado en diez años [...] En cambio, quieren que paguemos el precio actual en 2011, que parece ser una técnica para empujarnos a vender porque, de esta manera, dejaríamos a los nuevos compradores indefensos [...] al no tener un documento legal que reconozca su condición de colonos, y obligados a aceptar los precios estratosféricos impuestos por la empresa.⁸

DINÁMICA TERRITORIAL, POLÍTICAS URBANAS Y RELACIONES DE CLASE

De la valorización del espacio a la relegación social y espacial de las poblaciones

El proceso de creación de la Colosio pone de relieve la dinámica de la interacción de actores, estrategias, antagonismos y alianzas que impregnan la sociedad local. Específicamente, es una expresión de ello mediante políticas urbanas que están incrustadas en el espacio y en el tiempo. Lejos de conducir a la construcción

⁷ Hugo Martoccia, “Vecinos de Solidaridad denuncian a Hendricks por fraude con terrenos”. *La Jornada*, 27 de diciembre de 2005.

⁸ Entrevista realizada el 28 de abril de 2011.

de complejos espaciales estables y fijos, esta producción de la ciudad “por el conflicto” define realidades socio-espaciales que son constantemente desafiadas por la evolución de las configuraciones políticas locales y las relaciones de poder entre habitantes, autoridades públicas e iniciativa privada. Obtenida por la acción colectiva de los años noventa, la posición que ocupaban los habitantes de la Colosio en el espacio urbano y en la sociedad es cuestionada por la revalorización del área como resultado del desarrollo turístico e inmobiliario de la ciudad hacia el norte, pero también por las nuevas orientaciones adoptadas en términos de políticas urbanas.

Al mismo tiempo, hay un endurecimiento del marco jurídico (a nivel local) respecto a las invasiones de tierras. La benevolencia que caracterizó el mandato de Mario Villanueva Madrid, en particular, dio paso a una política de “mano dura”: en 2008, la reforma del artículo 159 del Código Penal del estado de Quintana Roo constituyó el delito de invasión como delito punible con dos a nueve años de prisión. Además, la nueva estrategia en términos de planeación urbana ha derivado en la extensión, hacia el norte, de la Quinta Avenida, famosa vía peatonal que bordea el frente costero. Sin embargo, no parece que se hayan tomado medidas para regular ningún fenómeno especulativo, aunque esta nueva sección atraviesa las principales urbanizaciones populares de Playa del Carmen, las colonias Luis Donaldo Colosio y Nicté-Ha. Desde que estas indagaciones fueron llevadas a cabo, actores económicos muy poderosos, como el grupo hotelero español Sol Meliá, se han posicionado en esta zona comprando casi todos los terrenos situados en la franja costera adyacente a la Colosio.

Como dice David Harvey, “la urbanización siempre ha sido, en cierto sentido, un fenómeno de clase” (Harvey 2010, 161). Desde la década de 1970, los trabajos de autores como Manuel Castells se han centrado en la forma en que se ejercen los intereses de clase en México mediante las políticas urbanas. Asimismo, la configuración conflictiva en la que se insertan los habitantes de la Colosio, las autoridades públicas y la iniciativa privada representa una expresión local de las contradicciones inherentes al modelo económico que ha apoyado, y sigue apoyando, el desarrollo de la Riviera Maya. En este sentido, el análisis geográfico de estos conflictos locales no puede evitar un enfoque multiescalar que tenga en cuenta las lógicas económicas globales a las que está sometido el proceso de urbanización de la Riviera Maya y, concretamente, en Playa del Carmen.

Lo “global” como marco de análisis de los conflictos urbanos

En las últimas dos décadas, el desarrollo turístico de la costa caribeña del estado de Quintana Roo ha sido la fuerza impulsora del acelerado proceso de urbanización de la Riviera Maya. Ante la fuerte competencia que caracteriza al mercado turístico regional, la principal política económica del gobierno local fue poner a la venta los importantes activos inmobiliarios a su disposición mediante la creación

de un fondo público encargado de la comercialización de los terrenos ubicados en la costa, el FIDECARIBE, que funcionó de 1993 a 1999. Los atractivos precios ofrecidos a los inversionistas han permitido atraer grandes cantidades de capitales, entre los cuales destacan los españoles, cuya posición tiende a fortalecerse como lo demuestra la creación, a finales de 2010, de una delegación local de la Cámara de Comercio Española para el estado de Quintana Roo.⁹

Desde 2008, afectados por la crisis de la economía española, y concretamente del sector turístico y de la construcción, los principales grupos hoteleros ibéricos (Sol Meliá, Riu, Iberostar, Barceló, NH, etcétera) han visto reducidos considerablemente sus márgenes de beneficio.¹⁰ Para compensar la pérdida de rentabilidad, estas compañías han desarrollado estrategias orientadas hacia la venta de sus activos menos rentables con el fin de centrar su expansión en la cuenca del Caribe, especialmente en México, situado cerca de los mercados norteamericanos y donde los precios de los terrenos y los costes de construcción todavía ofrecen unas tasas de rentabilidad inigualables en Europa. Después de haber dominado el desarrollo hotelero de la Riviera Maya, estas inversiones se están moviendo hacia el mercado de la residencia secundaria (Hiernaux-Nicolas 2005, 2). Como prueba, la construcción del proyecto Gran Coral Riviera Maya, en Playa del Carmen, en los últimos años. Esta *gated community*, que sólo está separada de la colonia Luis Donaldo Colosio por un muro de contención, ocupa 225 hectáreas de terreno y casi un kilómetro y medio de frente costero. A largo plazo, este proyecto, liderado por los bancos españoles Bancaja y Banco de Valencia, prevé albergar un total de 6900 viviendas de lujo.¹¹

Utilizando como pretexto un proyecto de compra, se pudo hacer una visita con un vendedor de la agencia cuando el proyecto aún se encontraba en su fase de construcción. Si bien el argumento del vendedor se centró, evidentemente, en las “amenidades” que incluye el complejo residencial (piscinas, pabellones deportivos, club de playa, campo de golf, etcétera), también insistió en el carácter estratégico de tal compra en vista de las perspectivas de desarrollo turístico hacia el norte de la ciudad.

¡Es una inversión sin riesgo! La plusvalía está garantizada porque tan pronto como la Quinta Avenida llegue aquí, los precios se dispararán. Además, estaremos justo al lado del futuro hotel Gran Meliá. Nuestro proyecto completará el desarrollo de Playa del Carmen y el centro de la ciudad estará limitado por Playacar al sur y Gran Coral al norte.

⁹ México se ha convertido en el principal país receptor de las inversiones españolas en el extranjero. En México, Quintana Roo es una de las principales regiones receptoras de capital ibérico, en particular la Riviera Maya.

¹⁰ En 2009, Sol Meliá, el primer grupo hotelero de España, vio caer su cotización y la agencia calificadora Moody's rebajó su calificación.

¹¹ La información principal sobre el proyecto también está disponible en la página web del grupo: www.grandcoralrivieramaya.com.mx.

Cuando se mencionó la incertidumbre que pesaba sobre el desarrollo de la Quinta Avenida, insistiendo en el hecho de que, actualmente, al otro lado del muro del complejo se encuentra la principal colonia popular de la ciudad, el vendedor quiso ser tranquilizador: “en cualquier caso, dentro de unos años estas personas se irán. Tenemos que considerar las cosas a mediano plazo”.

Esta contigüidad espacial entre colonias precarias y autoconstruidas, por un lado, y el desarrollo de enclaves turísticos y residenciales cerrados, por otro, atestiguan nuevas formas de organización del espacio urbano, en clara contradicción con el modelo de desarrollo reivindicado por las autoridades municipales, que hasta ahora constituía la “marca registrada” de Playa del Carmen: una organización a cuadros en la cual cada avenida desemboca en un acceso público a la playa. Las nuevas construcciones desarrolladas en la franja costera de la colonia Luis Donald Colosio y Nicté-Ha integran sistemáticamente muros perimetrales con entradas vigiladas, bloqueando el acceso público al mar a lo largo del área. La restauración del acceso público a la playa es una de las demandas expresadas por los habitantes de la colonia Luis Donald Colosio.

Detrás de las políticas urbanas, las relaciones de propiedad

La espiral especulativa que ahora afecta a toda la Riviera Maya alcanza su nivel más alto en Playa del Carmen. Este fenómeno acentúa la importancia de la cuestión de la tierra en las políticas urbanas, ya que se convierte en una línea divisoria que estructura las relaciones sociales y los conflictos por el espacio entre actores y grupos en función de su posición en relación con la propiedad legal de la tierra. Desde la “reforma municipal” de 1983 y la implementación de una política de descentralización por parte del Estado mexicano, la planificación urbana se ha convertido en una responsabilidad municipal. Sin embargo, para tener reservas de tierra para urbanizar, las autoridades municipales deben tratar con ejidos y comunidades agrarias que poseen la tierra que rodea los centros urbanos (Olivera 2002, 171). En Playa del Carmen, el poder político del ejido se reflejó, por ejemplo, en la elección en 2008 del ex comisario ejidal Roman Quian (2008-2011), como presidente municipal. En la medida en que el fenómeno de especulación inmobiliaria favorece a los grupos sociales que poseen la tierra, entre los que se encuentran la clase política local y los ejidatarios, no es de extrañar que las autoridades públicas no hayan tomado medidas enérgicas para regularlo.

Los conflictos que han marcado el desarrollo de Playa del Carmen muestran la naturaleza incierta y cambiante de los antagonismos y alianzas, conflictos y compromisos sociales que contribuyen a la producción de la ciudad. Desde que se realizó el presente trabajo, estas relaciones han sido variables y fueron afectadas por varios cambios de administración municipal. El problema de la regularización de la tenencia del suelo en la colonia Luis Donald Colosio permaneció vigente hasta fechas recientes, ocupando un lugar central en la agenda política

local.¹² La problemática incluso parece haberse intensificado con el proceso de gentrificación turística observado en las avenidas más cercanas al frente costero (Camacho Lomelí 2015). La elección de la ex directora de la Desarrolladora de la Riviera Maya, Cristina Torres, a la presidencia del municipio de Solidaridad en 2016 constituye otro ejemplo de captura de las instituciones públicas municipales por parte de los intereses inmobiliarios, y una muestra clara a nivel municipal de lo que el geógrafo Samuel Stein llama un “Real Estate State” (2019). Por el contrario, la administración actual liderada por la presidenta municipal Laura Beristain se ha mostrado más favorable a los intereses de los colonos. En el momento de finalizar este texto, la pugna iniciada hace más de veinticinco años por los terrenos de la Colosio podría llegar a su fin tras el anuncio realizado por el presidente Andrés Manuel López Obrador en octubre de 2020, en vista de la regularización de más de tres mil predios en la colonia.¹³

Volviendo a la reflexión teórica planteada al inicio del presente texto, los intereses irreconciliables que oponen a los colonos y a la Desarrolladora de la Riviera Maya, así como los que animan la actitud fluctuante de las autoridades públicas, reflejan en gran medida a la oposición entre el valor de uso y el valor de cambio, señalada por Henri Lefebvre. En su destacada obra *La producción del espacio*, el también autor de *Derecho a la ciudad* llegó incluso a postular que los barrios populares de América Latina representaban “contra-espacios” (Lefebvre 1974, 431) en los cuales se celebraba, dentro de la propia ciudad capitalista, la primacía del uso sobre el intercambio. Pero la declaración de Lefebvre venía acompañada de una advertencia, porque esta frágil presencia se basa en equilibrios políticos inestables y “la dualidad del conflicto no puede durar para siempre” (431). En Playa del Carmen, la dinámica del conflicto ilustró hasta una fecha muy reciente el movimiento contradictorio por el cual se produce la centralidad urbana, basada en la exclusión de los elementos periféricos de la sociedad. Esperemos, pero probablemente sea demasiado pronto para afirmarlo con certeza, que la última etapa del conflicto desemboque en una victoria real y duradera de los colonos asentados desde hace más de un cuarto de siglo en uno de los últimos espacios populares de la franja costera más disputada del Caribe mexicano.

¹² Eugenio Pacheco, “Faltan por regularizar predios de la colonia Luis D. Colosio”. *IntegraNoticias*, 14 de octubre de 2019.

¹³ Édgar Felix, “Regularizan tres mil 400 predios en Solidaridad”. *Luces del Siglo*, 12 de octubre de 2020. Fecha de consulta: 7 de abril de 2021. <https://lucsdelsiglo.com/2020/10/12/regularizan-tres-mil-400-predios-en-solidaridad-local>.

BIBLIOGRAFÍA

- ANCELOVICI, Marcos. 2009. "Esquisse d'une théorie de la contestation. Bourdieu et le modèle du processus politique". *Sociologie et Sociétés*, núm. 2: 39-61.
- Ayuntamiento de Solidaridad. *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, 2010-2050*.
- BRENNER, Neil. 2014. *Implosions/Explosions. Towards a Study of Planetary Urbanization*. Berlín: Jovis.
- CAMACHO LOMELÍ, Rosalía. 2015. "Urbanización turístico-costera desigual en Playa del Carmen, Quintana Roo (México)". *GeoGraphos. Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, núm.6: 107-134.
- CAÑADA, Ernest. 2019. "Trabajo turístico y precariedad". En *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo*, dirección de Ernest Cañada e Ivan Murray, 267-287. Barcelona: Icaria.
- CAÑADA, Ernest e Ivan Murray. 2019. *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo*. Barcelona: Icaria.
- CASTELLS, Manuel. 1977. "Apuntes para un análisis de clase de la política urbana del Estado mexicano". *Revista Mexicana de Sociología* 39(4): 1161-1191.
- COCOLA-GANT, Agustin. 2019. "Gentrificación turística". En *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo*, dirección de Ernest Cañada e Ivan Murray, 291-308. Barcelona: Icaria.
- DEAR, Michael. 1994. "Les aspects postmodernes de Henri Lefebvre". *Espaces et Sociétés*, núm. 76: 31-39.
- DUHAU, Emilio y Angela Giglia. 2008. *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli: la ciudad de México a principio del siglo XXI*. México: UAM-Siglo XXI.
- GRAVARI-BARBAS, María y Sandra Guinand. 2017. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International Perspectives*. Nueva York: Routledge.
- HARVEY, David. 2010. *Geografía y capital*. París: Syllepses.
- HIERNAUX-NICOLAS, Daniel. 2005. "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 9(194). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>.
- INEGI. 1995. *Conteo de población y vivienda*. México: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
- _____. 2010. *Censo de población y vivienda*. México: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
- LEFEBVRE, Henri. 1974. *La producción del espacio*. París: Anthropos.
- MARIE DIT CHIROT, Clément. 2019. "Rematerializar los estudios turísticos". En *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo*, dirección de Ernest Cañada e Ivan Murray, 75-90. Barcelona: Icaria.

- MARÍN GUARDADO, Gustavo. 2009. "Territorio de resistencia, integración mercantil y producción del espacio turístico en Quintana Roo: trayectorias y transformaciones del mundo maya". En *Turismo, identidades y exclusión*, 97-142. México: UAM-Casa Juan Pablos.
- MILANO, Claudio y José Mansilla. 2018. *Ciudad de vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos*. Barcelona: Pollen.
- OCAMPO, Gloria. 2003. "Urbanización por invasión. Conflicto urbano, clientelismo y resistencia en Córdoba (Colombia)". *Revista Colombiana de Antropología*, vol. 39: 237-272.
- OLIVERA, Guillermo. 2002. "La gestión del suelo para el desarrollo urbano en México". *Revista Mexicana de Sociología* 64(4): 169-203.
- PINSON, Gilles. 2020. *La ville néolibérale*. París: Presses Universitaires de France.
- REDCLIFT, Michael. 2010. "Frontier Spaces of Production and Consumption: Surfaces, Appearances and Representations on the Mayan Riviera". En *Consuming Space. Placing Consumption in Perspective*, edición de Michael K. Goodman, David Goodman y Michael Redclift, 81-96. Farnham: Ashgate.
- STEIN, Samuel. 2019. *Capital City. Gentrification and the Real Estate State*. Nueva York: Verso.
- TINEO CELAYA, Raymundo. 2008. *Playa del Carmen, XV años de Solidaridad*. Fondo Editorial del Honorable Ayuntamiento de Solidaridad, Playa del Carmen.