

SURFEANDO EN EL LIMBO DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SANEAMIENTO EN UN FRACCIONAMIENTO TURÍSTICO DEL CORREDOR COSTERO TIJUANA–ROSARITO–ENSENADA

SURFING THE LIMBO OF PUBLIC SANITATION SERVICE PROVISION IN A HOUSING DEVELOPMENT OF THE TIJUANA–ROSARITO–ENSENADA COASTAL CORRIDOR

PATRICIA RIVERA-CASTAÑEDA

<https://orcid.org/0000-0002-5462-4690>

privera@colef.mx

El Colegio de la Frontera Norte

BASILIO VERDUZCO CHÁVEZ

<https://orcid.org/0000-0002-3232-1461>

basiliov@cucea.udg.mx

Universidad de Guadalajara

Resumen

La ocupación de Baja Malibú como un territorio costero desincorporado a la gestión pública local ha limitado la obtención de servicios de saneamiento y provocado la contaminación por descargas de aguas residuales. El análisis documental y las entrevistas evidencian que las fallas en la aplicación normativa obstruyen la participación ciudadana y la respuesta gubernamental en este fraccionamiento, con vocación turística de surf. El estudio concluye en la necesidad urgente de transitar hacia el objetivo común de frenar la degradación del mar como recurso de uso compartido.

Palabras clave: desarrollo residencial costero, aguas residuales, institucionalismo, contaminación de playa, Baja Malibú.

Abstract

The occupation of Baja Malibu as an unincorporated coastal territory excluded from local public management has limited the provision of sanitation services and caused contamination from wastewater discharges. Documentary analysis and interviews evidence that failures in regulatory enforcement obstruct citizen participation and government response in this neighborhood, which has a surf tourism vocation. The study concludes with the urgent need to transition toward the common goal of halting the degradation of the ocean as a shared-pool resource.

Keywords: coastal residential development, wastewater, institutionalism, beach pollution, Baja Malibu.

Recibido: 15 de marzo de 2026

Aceptado: 5 de agosto de 2026

CÓMO CITAR: Rivera, P. y Verduzco, B. (2026). Surfeando en el limbo de la provisión de servicios públicos de saneamiento en un fraccionamiento turístico del Corredor Costero Tijuana–Rosarito–Ensenada. *Dimensiones Turísticas*, 10, e1055410, <https://doi.org/IKGK5410>



Introducción

Si un predio tiene usos habitacionales permanentes o bien para operar alguna modalidad de servicio de alojamiento turístico, las posibilidades y el valor asociado a la experiencia de habitar una comunidad o fraccionamiento dependen tanto de su localización, como de lo que institucionalmente es posible hacer con dicho predio. Una metáfora muy conocida sobre la elección de calidad de servicios públicos sugiere que al considerar las opciones que distintos gobiernos ofrecen a quienes pueden habitar en su territorio, las personas deciden votar “con los pies”, es decir, optan por irse a vivir a donde consideran que lo que pagan al gobierno de la ciudad es satisfactorio, considerando lo que tal gobierno local ofrece a cambio (Tiebout, 1956; Howell-Moroney, 2008). Esa metáfora, que funciona para explicar las opciones tomadas por habitantes regulares en una ciudad, es todavía más acertada para explicar las preferencias de la demanda de servicios de alojamiento temporal.

Los fraccionamientos residenciales costeros con oferta de alojamiento temporal pueden ser considerados espacios muy sensibles a las fallas de los arreglos institucionales, que propician la falta de atención a los servicios básicos como: la oferta de agua potable, el saneamiento de aguas residuales o la provisión de servicios de electricidad, alumbrado público o conectividad a redes de internet. Es decir, sus deficiencias afectan tanto a los habitantes del fraccionamiento como a los visitantes que deciden alojarse temporalmente.

Un fraccionamiento cuyos problemas recurrentes de servicios tienden a ser permanentes debido al limbo institucional generado en su proceso de construcción, poblamiento y operación como espacio residencial, enfrenta problemas de afectaciones de condiciones de vida y disminución de oportunidades de negocios que ocasionan pérdida de plusvalía y problemas para incrementar la rentabilidad de las unidades de negocio de alojamiento. La playa y su valor escénico y turístico pierden valor como espacio de uso común y como externalidad positiva (Enríquez, 2008) para las viviendas. El limbo institucional que impide la definición de responsabilidades de operación de los servicios es, por lo tanto, el resultado de desacuerdos recurrentes entre los actores clave, estos son: las empresas desarrolladoras, los compradores de lotes, los habitantes del fraccionamiento -no son necesariamente los mismos que los propietarios- los oferentes de servicio de alojamiento y, por último, los usuarios de ese tipo de servicio temporal.

El objetivo de este artículo es determinar las limitantes de la participación ciudadana y la acción de gobierno en la definición de la política de saneamiento en el fraccionamiento Baja Malibú (BM) y la pregunta de investigación que se propone es: dadas las condiciones históricas y territoriales del fraccionamiento, ¿qué elementos o condiciones han mantenido el limbo institucional y limitado las políticas de saneamiento? La hipótesis que se propone es que vivir en el limbo institucional ha llevado a propietarios, residentes permanentes y usuarios de la oferta de alojamiento temporal a enfrentar en forma recurrente problemas con la contaminación del agua y a pérdidas efectivas en su calidad de vida.

Para analizar esta situación, el trabajo se organiza de la siguiente manera: tras la introducción, la primera parte aborda a lo que se refiere con limbo institucional en la provisión de servicios, como una indefinición que combina fallas regulatorias y una limitada acción pública. La segunda sección detalla los métodos de investigación utilizados.

La tercera sección caracteriza al fraccionamiento como un espacio costero residencial con oferta de alojamiento temporal. La cuarta rastrea, mediante análisis documental, el proceso de creación del limbo institucional. La quinta sección documenta las consecuencias de esta condición en la calidad de vida de los residentes y la viabilidad de los negocios turísticos. Finalmente, la sexta sección presenta una síntesis de los hallazgos a manera de conclusión.

1. Un acercamiento a la teoría sobre la creación de limbos institucionales

De acuerdo con North (1995), las instituciones son las reglas del juego en una sociedad, representan el marco que regula la interacción humana y determina los procesos de desarrollo económico. Las reglas, operando a distinta escala, pueden ser formales como son los acuerdos, los códigos de conducta, y las normas creadas por el Estado; pero la explicación de los resultados de la interacción social también se deriva de las reglas informales, es decir, aquellas que evolucionan a lo largo del tiempo basadas en códigos de conducta o costumbres.

Para el institucionalismo, la función principal de las instituciones es proveer una estructura estable -no necesariamente eficiente- de la interacción humana; por tanto, se vuelve una creación humana que evoluciona y se altera por el individuo. En su

trabajo, North reconoce que la interacción entre los actores y las instituciones es clave porque determina los resultados asociados a distintos arreglos institucionales. Una cuestión no siempre bien resuelta en los enfoques institucionalistas que explican procesos de desarrollo a nivel macro tiene que ver con el origen y la transformación de las reglas vigentes. Esa cuestión fue abordada con detalle por Ostrom (2000) quien, al estudiar el proceso de construcción de arreglos institucionales en pequeñas comunidades, descubrió que cuando la comunidad colabora es posible lograr arreglos institucionales muy funcionales para cuidar y manejar en forma sustentable los recursos de uso compartido. Esa tesis se investiga en estudios turísticos y en procesos de desarrollo comunitario en distintos contextos para verificar la validez de sus supuestos y consecuencias prácticas (Fernandes et al. 2015; Vargas et al., 2018; Lizárraga y Martínez, 2024), los resultados comparten un optimismo precavido, y no han abordado de manera adecuada qué pasa cuando la cooperación entre actores comunitarios y actores públicos no logra cerrar ciclos de gestión de servicios formalmente institucionalizados.

A pesar de la tendencia de aceptar la cooperación en la construcción de arreglos institucionales funcionales, para la protección de recursos y el manejo de los impactos ambientales del desarrollo urbano y turístico, se han señalado algunas deficiencias predominantes como el carácter convencional y limitado del concepto de comunidad¹, asociado a una visión limitada de la noción de racionalidad y poco apreciativa del papel del poder (North, 1995; Singleton, 2017), el peso de las relaciones de propiedad como factor explicativo de la disposición a cooperar (Mukhija, 2005) y la capacidad limitada de los gobiernos locales para facilitar y, en su caso, aprovechar el potencial de la cooperación de actores locales en la creación de modelos de gobernanza capaces de atender los problemas comunitarios como el deterioro ambiental y la pérdida de servicios esenciales (Foster, 2011; Healey, 2017).

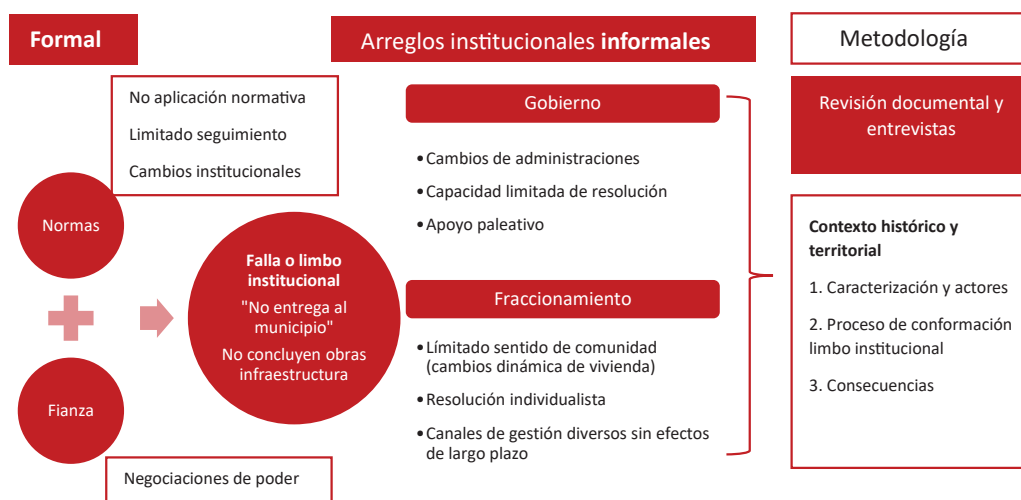
En este trabajo, se analiza el caso de Baja Malibú con la intención de mostrar que los arreglos formales que regulan los fraccionamientos y la intervención del Estado a través de las autoridades locales y estatales involucradas en la gestión de los servicios públicos no necesariamente corresponden a las necesidades de los habitantes y usuarios de los fraccionamientos, y complejizan su funcionamiento y capacidad

1 North (1995) señala las dificultades de la acción colectiva en tres aristas: el tamaño del grupo y su percepción de costo-beneficio; la propia destrucción de la comunidad por el Estado coercitivo; y las preferencias como individuos que tienen dos ámbitos una de grupo y otra egoísta e individualista, por lo que se da una combinación de ambas.

de respuesta ante cambios estructurales como es la interacción entre urbanización y desarrollo turístico. El caso de Baja Malibu corresponde a un fraccionamiento que no ha logrado ser entregado al municipio, por lo que su situación se caracteriza por una indefinición institucional que limita el acceso a programas públicos municipales y ha impedido que la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT) se haga cargo de los servicios de drenaje y tratamiento de sus aguas residuales. Es decir, esta situación de irregularidad impide alcanzar acuerdos para resolver problemas de prestación de servicios públicos (Figura 1).

Las limitaciones en la construcción de arreglos institucionales documentadas son aplicables al caso de análisis: a) el limitado concepto de comunidad, porque dentro del propio fraccionamiento existe comunicación fragmentada entre secciones y una rotación de actores derivada de prácticas de arrendamiento de largo y corto plazo que diluyen la creación de una acción colectiva con intereses comunes; b) relaciones de poder que determinan la expansión del fraccionamiento sin el cumplimiento de los acuerdos normativos e incentivos establecidos como la fianza del desarrollador (Singleton, 2017); c) las relaciones de propiedad también son notables, porque a pesar de que inicialmente este fraccionamiento se podía catalogar como una zona costera de segundas residencias para extranjeros y visitantes, el contexto urbano demanda vivienda, lo que ha provocado un tránsito a una población de residentes mayoritariamente nacional; no obstante, una parte de los propietarios han subarrendado las propiedades y no les interesa la resolución de la problemática local al no interactuar directamente con ella, lo que limita la disposición a cooperar (Mukhija, 2005); por último y la limitante más importante, d) es la capacidad restringida de actuación y resolución de los gobiernos locales, que aunque reconocen el problema, y apoyan de manera tangencial dentro de sus propias estructuras y normativas no tienen la capacidad de resolverlo (Foster, 2011; Healey, 2017), esta situación manifiesta una descoordinación interinstitucional y una baja capacidad política de resolución (Figura 1).

Figura 1. Conceptos teóricos que abordan el problema y elementos de análisis del limbo institucional de BM



Fuente: Elaboración propia con conceptos de North (1995), Mukhija (2005), Foster (2011), Healey (2017), y Singleton (2017).

2. Métodos de rastreo de fallas institucionales

Esta sección detalla los métodos de investigación utilizados en este trabajo predominantemente cualitativo, el cual integra: revisión documental, entrevistas semiestructuradas, observación participante y Sistemas de Información Geográfica (SIG). Primero, se realizó una recopilación de documentos oficiales para identificar tanto las condiciones históricas y territoriales del fraccionamiento (perspectiva formal y normativa), como las evidencias de gestión del saneamiento por los residentes, subrayando los arreglos informales con el gobierno y los cambios en la acción participativa que dan cuenta de ciclos de interacción contenciosa a lo largo del tiempo. Entre los documentos más significativos destacan los decretos de creación y ampliación de la zona, el convenio de Caminos y Puentes Federales (CAPUFE) para el acceso irregular, y oficios de los expedientes de las tres áreas del BM. En materia ambiental, se analizaron las bases de datos de monitoreos de Playa Blanca de Proyecto Fronterizo (2015-2026) y de CESPT (2008-2025).

Un segundo paso fue la aplicación de entrevistas semiestructuradas, con el propósito de corroborar las acciones participativas de las tres secciones y la variación en las percepciones de los usuarios y residentes del fraccionamiento, en torno a la

severidad e impacto de los problemas, así como la disposición a actuar colectivamente para negociar con el gobierno local y otras autoridades.

Se efectuaron 13 entrevistas entre el 16 de noviembre de 2025 y el 23 de enero de 2026, con una duración promedio de treinta minutos. Diez fueron a propietarios (incluyendo dos prestadores de servicios y tres ex-arrendatarios que terminaron comprando terreno) y tres a arrendatarios de largo plazo (con antigüedades de 5, 9 y 28 años). Mediante análisis de contenido, se identificaron narrativas dominantes asociadas a las características socio-urbanas de los actores, complementadas con el testimonio de un informante clave con décadas de experiencia en la gestión local.

El proceso de la entrevista se dividió en cinco secciones, la primera registra la información general del entrevistado; la segunda sección describe y jerarquiza su percepción de los problemas que aquejan al fraccionamiento; la tercera sección se enfoca en su percepción diferenciada de acuerdo con el rol que juega en el fraccionamiento; la cuarta sección explora los retos y oportunidades que tienen para actuar colectivamente en la resolución de sus problemas; y, finalmente, la quinta sección se enfoca a la identificación de instituciones y proyectos que podrían apoyar en la resolución de su problemática.

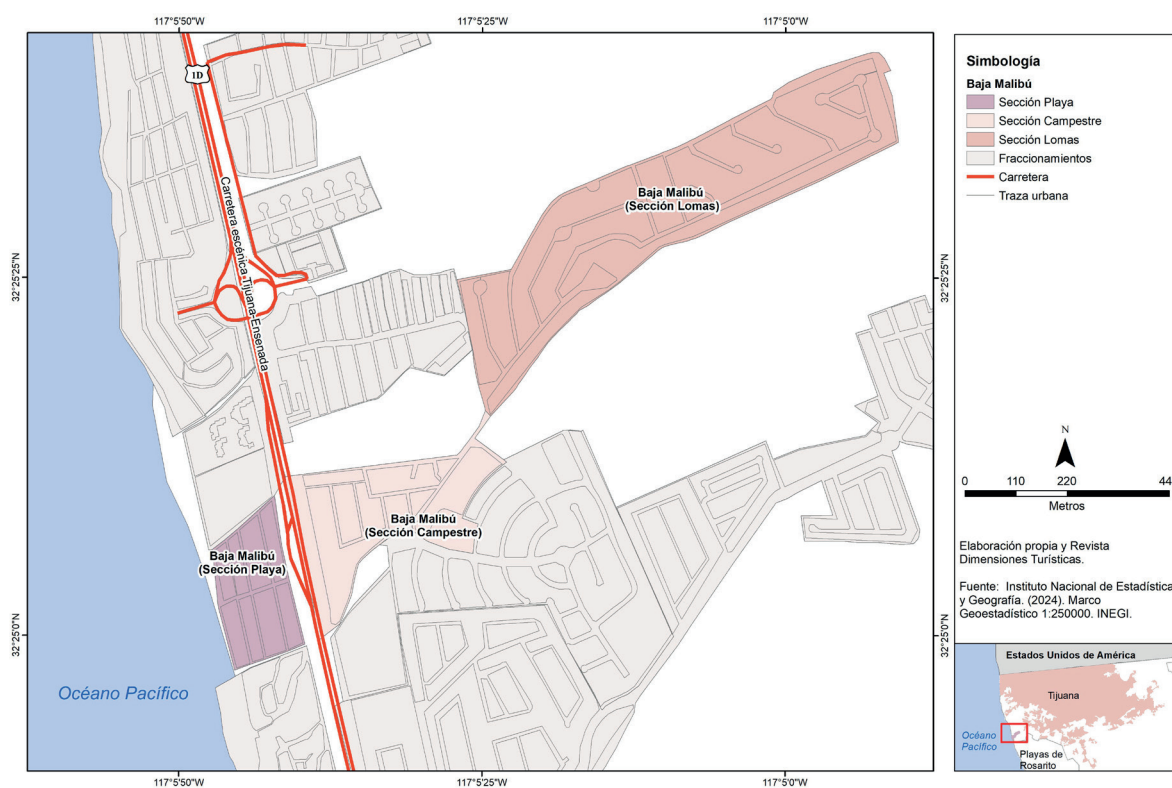
Mediante la observación participante, se realizaron recorridos para identificar casas habitadas, construcciones y terrenos baldíos, además de localizar los puntos críticos de descargas de aguas residuales y sus zonas de mayor impacto. Finalmente, el análisis se centra en el rastreo de controversias, identificando fallas institucionales que no se resuelven mediante convenios. Siguiendo a Vanhala (2017), Boonstra et al. (2023) y Deslatte et al. (2023), se analizaron los repertorios y resultados de las dinámicas contenciosas. Los SIG se utilizaron para mapear la ubicación del fraccionamiento y los sitios de arrendamiento ofertados en línea.

3. Caracterización del fraccionamiento Baja Malibú y sus actores

3.1 Baja Malibú sus características y su oferta de servicios

BM se localiza dentro de una de las regiones turísticas más importantes de Baja California (BC), el llamado Corredor Costero Tijuana- Rosarito-Ensenada (Cocotren), se conforma por tres secciones Playas (BMP), Carretera o Campestre (BMC) y Lomas (BML) (Figura 2).

Figura 2. Ubicación de Baja Malibú y sus tres secciones



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI (2024).

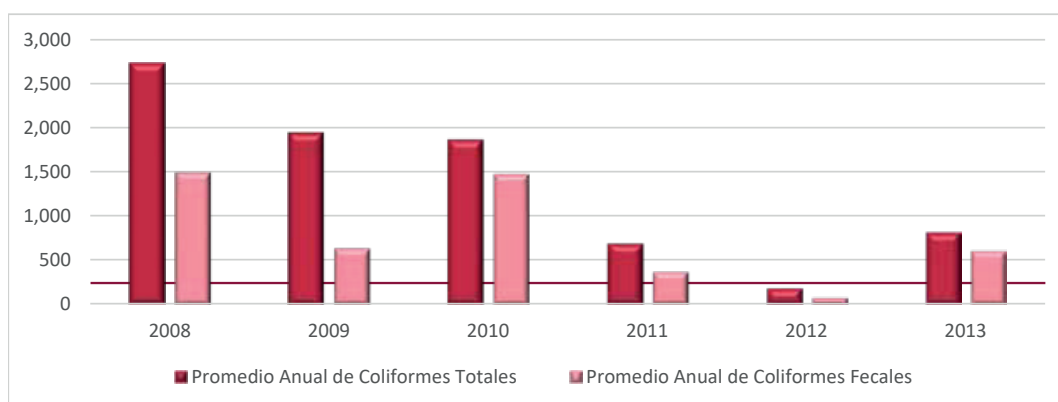
Desde su conformación, la actividad turística estuvo presente, se proyectó como zona de renta para casas rodantes, y aunque años más tarde aún predomina una vocación de desarrollo habitacional, a lo largo de su trayectoria ha sido reconocida como una zona de surf importante, por lo que subsiste como un espacio conformado por su cercanía con la playa y como prestador de servicios de uso y visita de su costa.

En páginas de internet populares en el sur de California, la Playa de BM es considerada casi un objeto de culto tradicional para los practicantes del surf (Culture Trip, 2025). Esa característica la ha convertido en uno de los puntos de atracción de paseantes en el norte de la costa de BC. Es el primer punto destacado para esta práctica deportiva en la parte mexicana.

La revista *Surfing Magazine* (2011) realizó un conteo de las mejores 100 playas para surfear a nivel mundial y BM aparece en el lugar 64. Además, en la promoción del área para la renta y venta se utiliza “el famoso *spot* surf de Baja Malibú kilómetro” (AR/E9 RPSL, comunicación personal, 13 de enero de 2026). La totalidad de sus residentes encuestados reconoce esta característica y gran parte destacan que fue parte de su elección para vivir en la zona.

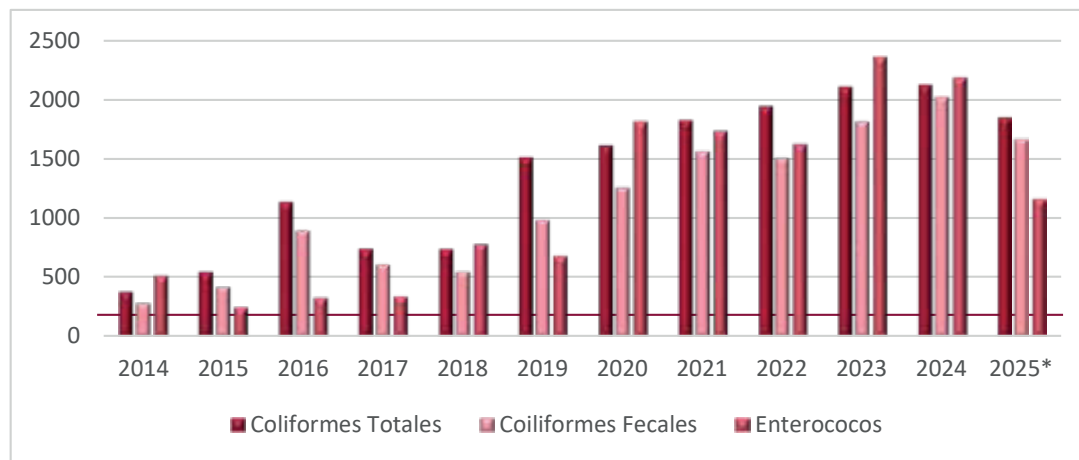
Pese a sus atributos recreativos, los monitoreos de la CESPT y Proyecto Fronterizo en Playa Blanca —sitio de descarga de BM— confirman una contaminación crónica (al superar las 200 unidades por cada 100 ml de agua). La CESPT registró coliformes entre 2008 y 2014, sumando el monitoreo de enterococos posteriormente, mientras que Proyecto Fronterizo documenta estos últimos desde 2015. Los hallazgos muestran que se incumple la norma permanentemente, con la única excepción de 2012 (Figuras 3, 4 y 5).

Figura 3. Promedio anual de monitoreo de contaminación de agua en Playa Blanca 2008-2013



Fuente: Elaboración propia con información de CESPT (2025).

Figura 4. Promedio anual de monitoreo de contaminación de agua en Playa Blanca 2014-2025

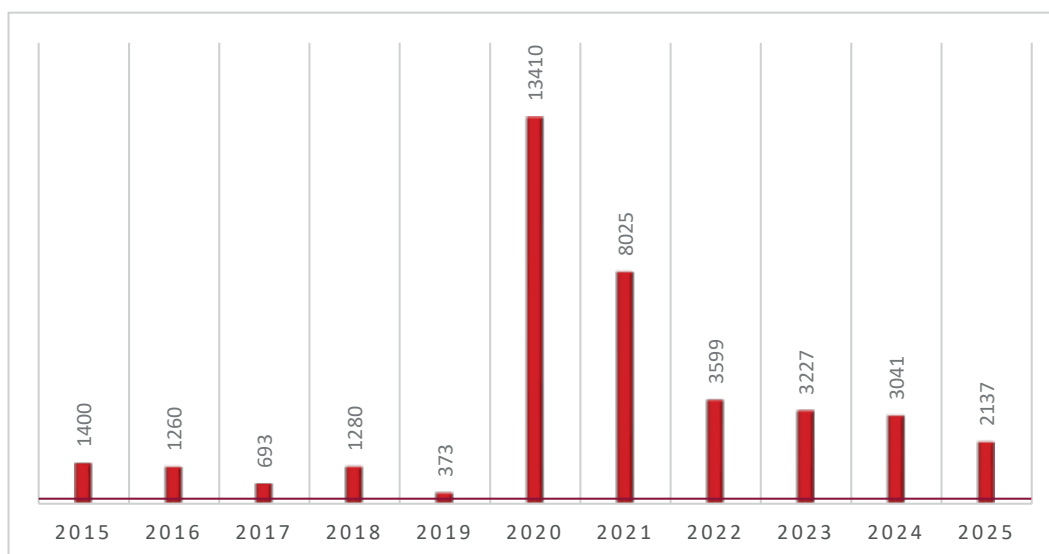


*Solo se cuenta con monitoreo hasta el mes de octubre del 2025.

Fuente: Elaboración propia con información de CESPT (2025).

Ambos monitoreos abonan a proteger a la población y a mantener cerrada esta playa para efectuar actividades recreativas. Destaca que Playa Blanca es el punto de muestreo con los mayores niveles de contaminación de la zona monitoreada por Proyecto Fronterizo.

Figura 5. Promedio anual de monitoreo de contaminación de agua en Playa Blanca 2015-2025



Fuente: Elaboración propia con información de Proyecto Fronterizo (2026).

Debido a su ubicación frente al mar y acceso desde la carretera escénica, las propiedades en BM conservan su valor inmobiliario pese al deficiente mantenimiento de sus servicios, aunque sugieren mermas. Por la contaminación, la zona transitó de ofrecer actividades de playa a promover únicamente el paisaje costero (AR/E9 RPSL, 13-01-26). Se estima que habitan unas 380 familias. Según los recorridos: BMP tiene 87 casas y 14 lotes (101 total); BMC registra 99 casas, 15 lotes y 5 construcciones (119 total); y BML cuenta con 203 casas habitadas o en proceso de construcción sobre un total de 492 lotes.

Si bien la conformación de BM inició como una oferta hacia jubilados y población estadounidense (Improfisa, 1975), por crisis económicas, de seguridad y en los últimos años por el acceso efectivo a servicios médicos de personas mayores (CP/E7 RC, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025) fue transitando hacia una población predominante nacional.

En la zona se identificaron 23 casas (tabla 1) como prestadoras de servicios turísticos (Airbnb, 2025 y Google maps y OTBC, 2026) todas con la característica de ser viviendas unifamiliares.

Tabla 1. Prestadores de servicios turísticos de Baja Malibu

Nombre de ubicación	Ubicación y sección	Descripción de tamaño	Modalidad de oferta y Precio
Baja Affordable Aparments	Av. Mayapan (BMP)	1,399.31 sq ft 3 cuartos, 2 baños y 2 cajones de estacionamiento	Casa en renta \$1,700 dólares mensuales.
Luxurious Baja Malibu Rental Hosted by Yuri & Becky	Av. Mayapan (BMP)		
Adorable private guest house with Terrace & Patio	Av. Mayapan (BMP)	1 cama, 1 baño	\$59 Dlls.
Rosarito 5 BR Beach Home 10 Mins to Papas & Beers	Av. Tenochtitlán (BMP)	5 camas, 3 baños	\$464 Dlls.
Beach House - epic surf, family and pet friendly	Av. Miraflores (BMP)	2 camas, 2 baños	\$185 Dlls.
Baja Malibú Beach House	Av. Miraflores (BMP)	2 habitaciones, 1 cama, 2 baños	\$4,288 MXN Airbnb la noche
Atardeceres en Baja Malibu 6645685733	Av. Miraflores 9b (BMP)	4 habitaciones, estacionamiento, acceso a la playa	\$5, 470 por día Airbnb
Surf Casa BeachBunkhouse*	Uxmal 16 (BMP)	1 habitación, 8 camas, 1 baño	\$3,514 MXN Airbnb la noche
Residencia en Baja Malibú	Calle Uxmal (BMP)	3 habitaciones, 6 camas, 2 baños	\$9,315 MXN Airbnb la noche
Casa Descanso 6642482080	Petatlán (BMC)		
House Baja Malibu	Calle Pilapan (BMC)	5 habitaciones, 3.5 baños, estacionamiento, alberca	\$15, 515 por día Airbnb
Kidd Bungalow*	Calle Tula y Papantla (BMC)	3 habitaciones, estacionamiento, vistas a la playa	\$6, 893 por día Airbnb
Casa calle Tollan*	Tula (BMC)	3 habitaciones, 4 camas, 2 baños	\$ 12,089 MXN Airbnb la noche
Residencia en Tijuana	Calle Texcoco (BML)	4 habitaciones, 3.5 baños, estacionamiento	\$6,809 Airbnb
Bella Vista	Calle Cempoala o Av. Chichenitza (BML)	1 habitación, 1 baño, patio, estacionamiento	\$2585 Airbnb
Baja Malibu cerca de la playa	(No ubicada)	3 habitaciones, 2 baños, estacionamiento, cerca de la playa (carretera/lomas)	\$11,173 Airbnb
Hermosa casa con vista al mar	Calle Cholula (BML)	4 habitaciones, 3 camas, 1 baño	\$6,319 MXN Airbnb la noche
Departamento para 4 personas cerca playa privada	Calle Cholula (BML)	1 habitación, 2 camas, 1 baño	\$2,748 MXN Airbnb la noche
Hermosa casa en Baja Malibú Sección Lomas	Calle Sempoala (BML)	2 habitaciones, 1 baño	\$19,714 MXN Airbnb la noche

Nombre de ubicación	Ubicación y sección	Descripción de tamaño	Modalidad de oferta y Precio
Casa con piscina privada y jacuzzi en Baja Malibu	Calle Chapultepec (BML)	3 habitaciones, 4 camas, 3 baños	\$6,869 MXN Airbnb la noche
Beautiful condominio 7 min to Rosarito	Av. Chichenitza (BML)	1 cama, 1 baño	\$54.2 Dlls.
Baja Malibu MANSION!!! (Luxury ocean view)	Calle Copan (BML)	9 camas, 4 baños	\$668.4 Dlls.
Ocean View Residence	Calle Tlatelolco (BML)	3 Camas, 2 baños	\$291 Dlls.

* Mismo prestador de servicios.

Fuente: Elaboración propia con información de Airbnb, 2025, Google maps, 2026 y OTBC 2026.

Estas opciones representan ofertas de servicios promisorios viables para vacacionistas y condiciones de vida aceptables a precios accesibles para quien trabaja en Estados Unidos y gana en dólares. Además de las casas de renta en línea, se consideran al menos cinco casas más que son puestas en renta por los propietarios (AR/E9 RPSL, comunicación personal, 13 de enero de 2026), por lo que se tiene una oferta diversificada para fines de semana y rentas de mediano y largo plazo. Es decir, la oferta total de servicios de arrendamiento representa alrededor del 7% en la zona.

La zona de BMP contaba con algunos servicios como un restaurante-bar, café, un negocio de desayunos y venta de productos locales, y una tienda de abarrotes. No obstante, por su localización, eran afectados por malos olores de las descargas, lo que contribuyó a su cierre y reubicación.

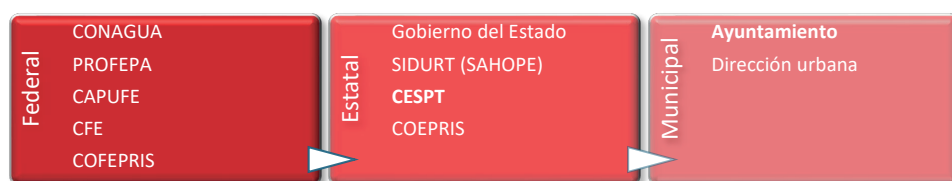
3.2 Una historia ganadores y perdedores que pueden votar “con los pies”

Para efectos analíticos, los actores del fraccionamiento BM se dividen en: usuarios, desarrolladores y gobierno. Los usuarios, a su vez, se clasifican en propietarios, operadores de servicios turísticos y turistas, aunque una persona pueda asumir varios roles. Esta distinción es clave para entender las dinámicas de apropiación y aprovechamiento de los beneficios del entorno y las dificultades para lograr acuerdos.

Respecto a los desarrolladores, son dos los que han intervenido en la zona, el estadounidense que inicia el poblamiento de la zona (Ehret, 1993) y el fraccionador Inmobiliaria y Promotora de Fideicomisos S. A. (Improfisa) (Gobierno del Estado de Baja California, 1976) (CP/E7 RC, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025; CG/ICL1, comunicación personal, 23 de enero de 2026).

Finalmente, los actores de gobierno relevantes en la zona son: a nivel federal, la Comisión Nacional del Agua (Conagua), Capufe, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios (Cofepris); en materia estatal Gobierno del Estado, CESPT, la Comisión Estatal para la Protección de Riesgos Sanitarios (Coepris) BC y Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (Sidurt) y Seguridad estatal; en materia municipal, el Ayuntamiento de Tijuana, Dirección de Administración Urbana (DAU) y Seguridad municipal (Figura 6).

Figura 6. Actores de gobierno involucrados en la gestión de Baja Malibú



Fuente: Elaboración propia con información de las dependencias involucradas.

Estas instituciones se relacionan con el área de BM en especial por la provisión de servicios agua, drenaje y electricidad, así como autoridades encargadas tanto de dar seguimiento al desarrollo urbano, como del monitoreo de los problemas de contaminación del área. Los actores identificados como clave por las personas entrevistadas son: el Ayuntamiento o Municipio, CESPT, instituciones de seguridad y gobierno del estado. El Municipio fue el reconocido como más importante, porque se sabe que si se recibe el fraccionamiento se tendría el acceso a los servicios públicos faltantes, aunque se identificó además a la DAU y Obras Públicas.

La segunda autoridad más identificada es CESPT, porque es la institución con mayor presencia en la zona, por el apoyo a problemas recurrentes de fugas de drenaje y derrames de aguas negras. De manera más tangencial se mencionó a Gobierno del estado y autoridades de seguridad.

Como se observa, la indefinición institucional de la propiedad y el manejo del fraccionamiento BM es considerada una coproducción social derivada de fallas de mercado (fianza) y de falta de acuerdo entre sociedad y Estado.

4. Creación del limbo institucional: la indefinición de responsabilidades

4.1 El origen del asentamiento y los primeros conflictos

El asentamiento de BM surgió en 1967 por iniciativa de un ciudadano estadounidense que, tras obtener derechos de desarrollo de manera indebida, inició un proyecto de casas móviles llamado Playas de Baja Malibú (Ehret, 1993). Aunque su estancia fue breve tras ser expulsado de México, efectuó la construcción de la Planta de Tratamiento (PTAR) en la sección carretera que marcó la transición de zona rústica a urbana (Ehret, 1993).

Años más tarde, con la proyección de la carretera escénica, en 1976 se autoriza al desarrollador Improfisa construir BM como un fraccionamiento residencial de baja densidad en las secciones BMP y BMC (Gobierno del Estado de Baja California, 1976). En dicha autorización, la Sahopec figuraba como la autoridad estatal encargada de supervisar las obras de urbanización, con la corresponsabilidad de la CESPT y la CFE; no obstante, estas no se concluyeron en el periodo estipulado. El limitado seguimiento y la nula sanción de los acuerdos fueron factores comunes en este periodo, pues las autoridades priorizaban facilitar el desarrollo de Tijuana para ampliar el acceso a la vivienda y estimular la construcción (González, 2018).

Debido a esta falta de supervisión en las obras, entre 1985 y 1993 surge un conflicto legal entre la Asociación de la sección Playas Asociación de Colonos de Aldeas Baja Malibú (ACABM) e Improfisa por la intención de entregar la responsabilidad del fraccionamiento a la asociación para que operara de forma privada. Aunque el fraccionador afirmaba haber satisfecho los servicios públicos —excepto la PTAR (Ehret, 1993)—, la asociación demanda al fideicomiso por la no conclusión de obras y la opacidad financiera; no obstante, se logra firmar un convenio de entrega en 1988.

Resulta contradictoria la coexistencia de este conflicto legal con el aval que la Sahopec otorgó en 1992 para ampliar el proyecto de Improfisa en un 65.73% de extensión (Gobierno de Baja California, 1992). Además, en 1994 la institución emitió la constancia de cumplimiento parcial para iniciar ventas en la sección Lomas (Sahopec, comunicación personal, 15 de abril de 1994) y, en 1999, transfirió los derechos de la fianza al Ayuntamiento de Tijuana (SAHOPE, comunicación personal 28 julio de 1999).

Por último, con relación al instrumento legal que obligaba al fraccionador a concluir las obras, la DAU cancela dicha fianza por \$1,451,329.48 pesos, aceptando un “cumplimiento parcial” de los requisitos (Sahope, comunicación personal 30 de julio de 1999). De este modo, se consolida la desprotección de los residentes.

Como resultado, *sólo* existe registro del convenio de entrega de la sección BMP; el resto del fraccionamiento no se entrega a las asociaciones ni al municipio. Así, las tres secciones de BM se gestionan como fraccionamientos privados, donde la responsabilidad de los servicios recae en su propia administración, esté o no activa.

4.2 Las vicisitudes en la gestión de servicios

En las secciones BMP y BMC, los pagos de agua potable se gestionaban inicialmente de forma conjunta mediante un contrato general de Improfisa, quien prorrateaba el costo según las viviendas activas (CP/E7 RC, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025). Destaca que, en este tiempo, BM era una zona semi poblada.

La PTAR operaba de manera privada; tras una breve supervisión de la CESPT, pasó a manos de un supervisor particular pagado por BMP. El sistema consistía en bombear drenajes desde un cárcamo en predio particular hacia la sección carretera, mientras que BMC descargaba por gravedad a las mismas fosas. Pese a que la PTAR nunca cumplió la normativa, ni fue mejorada por Improfisa (Ehret, 1993), sirvió como paliativo contra la contaminación en ambas secciones (CP/E7 RC, comunicación personal, 22 de noviembre de 2025). Entre 2000 y 2014, la CESPT aún colaboraba esporádicamente con tabletas de cloro y desazolves.

Tras dos años de usar un pozo que se volvió insuficiente ante el crecimiento poblacional, BML recurrió al abasto mediante pipas (CG/ICL1, comunicación personal, 23 de enero de 2026). Cuando los residentes de Lomas cuestionaron a la CESPT, esta institución señaló lo siguiente:

Dicho fraccionamiento se considera privado, debido que tanto las redes de agua como las de alcantarillado sanitario no se han entregado a la CESPT... por lo tanto la Comisión se limita a brindar el servicio y se responsabiliza exclusivamente del mantenimiento de las fugas o de problemas ocasionados en el área del cuadro de los medidores. Respecto al drenaje sanitario, padece también de ciertos problemas técnicos, incluyendo la falta de una planta de tratamiento (CESPT, comunicación personal, 8 de junio de 2001).

Cabe destacar que, en el año 2003, Lomas logra el abasto de agua potable, pero en ese mismo periodo Improfisa deja de tener presencia en el fraccionamiento (CG/ICL1, comunicación personal, 23 de enero de 2026). Por lo que los trámites subsecuentes y negociaciones se vuelven parte de la organización vecinal.

Como resultado de esta trayectoria de habitabilidad del fraccionamiento, sus habitantes no pueden acceder a fondos municipales para obras de drenaje, alumbrado público o pavimentación, por no haber sido entregado al municipio. Sólo los servicios recolección de basura son otorgados por el servicio de limpia; la CESPT otorga el abasto de agua y da mantenimiento a algunas fugas, sin hacerse responsable de la recolección y tratamiento del agua residual, y la CFE proporciona el servicio de luz eléctrica. Es decir, hay una cobertura parcial de los servicios públicos, se cubren aquellos más urgentes, pero se contamina directamente con las aguas residuales.

4.3 Alternativas de solución y factores que las diluyen

En este apartado se presentan tres alternativas de solución a la problemática del sitio (Figura 7), estas han implicado gestiones entre habitantes de BM, autoridades y algunas intervenciones de OSC en los procesos:

Figura 7. Alternativas de solución a los problemas de contaminación de la zona



Fuente: Elaboración propia

4.3.1 La primera respuesta favorable de la autoridad

En 2003, bajo el marco del Crédito Japonés para infraestructura hídrica en BC (plantas, tuberías y alcantarillado en Tijuana, Mexicali y Ensenada), la CESPT comunicó tras las gestiones de BML:

... que se tiene toda la voluntad de proceder positivamente en la recepción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y saneamiento... en este momento ya contamos con los presupuestos que conforman las obras a realizar, será necesario considerar los posibles cambios en nuestra programación

presupuestal, ya que estos trabajos no se tenían previstos en este ejercicio del 2003 (CESPT, comunicación personal, 16 de junio de 2003).

Pese a proyectarse la Planta Malibú, una transición de gobierno limitó los avances; sólo se dotó de agua a BML usando los insumos de la pequeña planta existente. Es decir, la propia autoridad utilizó el equipo de bombeo que contuvo parcialmente la contaminación (CG/ICL1, comunicación personal, 23 de enero de 2026), lo que explica el incremento posterior de la polución en el área.

4.3.2 Crisis sanitaria, intervención de autoridades y segunda propuesta de solución

Pese al recurrente tema de contaminación en el área, en agosto de 2014 su agravamiento forzó una reunión urgente del Comité de Playas Limpias con Conagua, CESPT, Proyecto Fronterizo y la población afectada para deslindar responsabilidades sobre las descargas. Como solución, la CESPT presentó en septiembre un proyecto que incluía aportaciones de residentes y 6 millones federales, condicionados a la entrega del fraccionamiento al Municipio (CESPT, 2014). Sin embargo, la obra no se concretó; según testimonios, la sección BMC se amparó por desconfianza ante la magnitud de la nueva planta y la falta de garantías sobre su mantenimiento futuro (CG/ICL1, comunicación personal, 23 de enero de 2026). Esta respuesta de parte de la población de BMC deriva de que se decide con información incompleta, es decir, la información que reciben mediante elementos racionales puede resultar en vías persistentemente ineficientes (North, 1995).

4.3.3 La gestión unificada a partir del proyecto Colector Costero (CC) y el cambio de gobierno

Finalmente, la tercera alternativa de solución se planteó durante el gobierno de Jaime Bonilla (2019-2021), que impulsó el proyecto del CC para canalizar aguas residuales hacia la PTAR Rosarito. Esta iniciativa propició cuatro mesas de trabajo con autoridades de los tres niveles (CESPT, Sidurt, CFE, Conagua, Semarnat, Coepris, Registro Público de la Propiedad y el Comercio) para abordar la contaminación, la inseguridad y la invasión de áreas verdes en BMC.²

De estas gestiones sobresalieron dos puntos: 1) la urgencia de una negociación conjunta entre secciones porque se habían realizado de manera diferenciada arreglos informales con las autoridades, buscando sólo objetivos parciales de secciones

2 La invasión de áreas verdes y la reducción del cauce de un arroyo con tubería insuficiente crean un riesgo hidrológico crítico.

diferentes; y 2) el diagnóstico de la complejidad del limbo en relación a la coordinación y deficiencias críticas, ya que no se puede acceder a programas públicos al no ser un fraccionamiento de escasos recursos y las autoridades en sus propios reglamentos pueden ser sancionados si destinan apoyo económico. En este caso, se detectó la necesidad de una coordinación amplia entre instituciones de gobierno para avanzar en el saneamiento de la zona, ya que BMP requiere expropiar una calle para reubicar su cárcamo, ámbito del Municipio; BML presenta vulnerabilidad por construcciones en bordes de arroyo y vertidos directos al cauce (KC/E12 RL, comunicación personal, 22 de enero de 2026) ámbito de DAU y SIDURT; mientras que la Sección Carretera, aunque requiere acciones urgentes para reponer drenajes de difícil acceso, su área invadida sigue siendo propiedad estatal por no haberse efectuado la entrega municipal y ni el Municipio puede hacerse cargo del área verde, ni la CESPT puede aceptar los predios donde tiene infraestructura y equipo.

Pese a clarificar el diagnóstico, el breve periodo de gobierno impidió concretar soluciones y el CC quedó inconcluso; sin embargo, se dio inicio a la primera solución factible en el largo plazo.

4.3.4. Continuidad del CC y el cambio de dirigente de CESPT

Cuatro años más tarde, en noviembre de 2025, después de lograr la ampliación de la PTAR Rosarito —destino de las aguas residuales que colectará el CC— inician las negociaciones con los fraccionamientos; el director de la CESPT se reúne con todos los fraccionamientos con acceso al CC. Para el caso de BM, se acuerda firmar un convenio de recepción hidráulica de la zona sin la presencia del fraccionador. Además, se propuso agilizar la reposición del alcantarillado³ —en lista de espera de gestión social—, ya fuera mediante cobro a residentes o apoyos externos. No obstante, se efectúa un cambio de titular en la CESPT en enero de 2026, lo cual limita la firma del acuerdo propuesto, por lo que se continúa con el reto de gestión con la actual dirección.

4.3.5. Los discursos encontrados entre secciones y la gestión conjunta

Este apartado evidencia la gestión persistente de los residentes y el conocimiento oficial de la problemática. Inicialmente, las gestiones eran aisladas y conflictivas; el proyecto de la PTAR de 2014 fracasó por el amparo de la Sección Carretera (CG/ICL1,

3 La gestión continua de las tres secciones, a partir del periodo de Bonilla, logró que la CESPT elaborara el proyecto de reposición de alcantarillado, pero sigue en espera de apoyo en gestión social. De acuerdo con el organismo, esta lista puede llevar años de espera.

comunicación personal, 23 de enero de 2026). En ese periodo, la CESPT deslindaba su responsabilidad en la inoperatividad de la planta, mientras BMP bombeaba aguas negras hacia una infraestructura inactiva y BML desconocía que sus desechos afectaban a Campo Torres y Playa Blanca.

No obstante, el último quinquenio muestra un aprendizaje colectivo. Las mesas de trabajo con el Estado derivaron en un acuerdo de gestión conjunta y la creación del primer Comité Municipal Conjunto. Pese a este avance, la rotación constante de funcionarios y los cambios de gobierno siguen siendo la principal limitante para consolidar soluciones definitivas.

Estas propuestas de solución dan cuenta de una gobernanza trunca donde no existen canales permanentes de comunicación real entre ciudadanía y gobierno, no se logran retomar las necesidades de la población con el cambio de administraciones, por el contrario, significan un nuevo inicio de gestión y sensibilización de los tomadores de decisiones, por lo que la continuidad de los proyectos sigue dependiendo de arreglos institucionales informales.

5. Las consecuencias del limbo institucional

BM ejemplifica un caso de acciones de urbanización sin coordinación, donde el gobierno hace posible que una constructora pueda desarrollar y vender un fraccionamiento, y que los compradores puedan habitarlo, sin que exista claridad institucional sobre las responsabilidades en la prestación de servicios y los costos asociados al incumplimiento de esa tarea, lo que afecta las formas de vida de los residentes y la viabilidad de los negocios turísticos operados en el fraccionamiento.

5.1 Dos grandes perdedores: usuarios residenciales y de alojamiento temporal

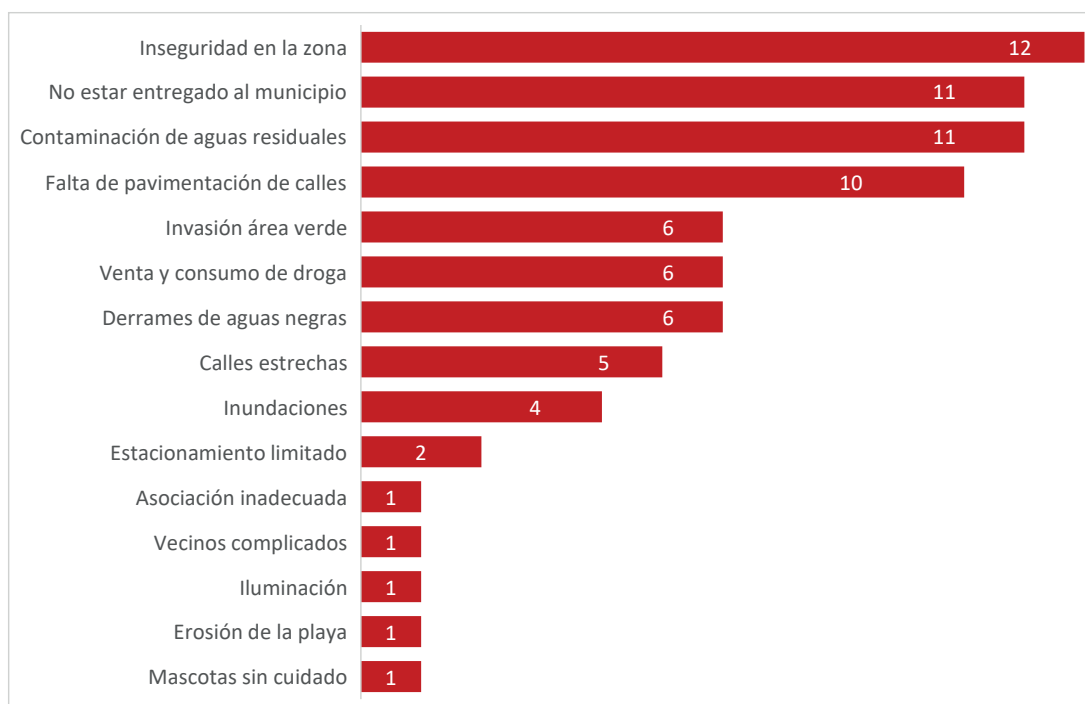
5.1.1 Propietario y residentes habituales de largo plazo

El problema de contaminación y falta de coordinación institucional se explica por la poca información de las características de habitabilidad en la zona. Todos los entrevistados señalaron desconocer que el fraccionamiento no estaba entregado al Municipio, la mayoría infería que por ser un fraccionamiento habitado y antiguo contaba con todos los servicios básicos necesarios. Asumieron al momento de la

compra que se contaba con el servicio de drenaje y tratamiento de aguas residuales. Como es de notar, los entrevistados desconocían el grado de afectación a la zona y las deficiencias de drenaje en especial en BMC.

Los entrevistados manifestaron decidir vivir en la zona por su tranquilidad, accesibilidad cerca de la ciudad, pero poco poblado— y belleza paisajística relativa al mar y sus actividades recreativas. Lo cual resulta contradictorio con los problemas de inseguridad, las descargas de aguas residuales, la nula entrega del fraccionamiento y la falta de pavimentación en las calles (Figura 8).

Figura 8. Jerarquización de los problemas más relevantes del área



Fuente: Elaboración propia con información de los entrevistados.

Todos los entrevistados asumen que la contaminación los afecta de manera directa e indirecta, señalan afectaciones a la salud, limitación de las actividades en la playa, mala imagen y hasta conflictos por las descargas. La gran mayoría también mencionó que limitaron sus actividades en la playa por este problema.

Los residentes vinculan las fallas en los servicios con la falta de municipalización. De los encuestados, ocho negaron que el Municipio se haga cargo, cuatro dijeron

que sólo parcialmente y uno mencionó que sí. En relación con la participación de la población residente, se mencionan tres principales retos: mantener la cooperación, falta de liderazgo con un proyecto común, y comunicación ineficiente. Se alude, además, que estos retos permanecen o empeoran a lo largo del tiempo. En su mayoría, los entrevistados han participado en comités en su zona y están dispuestos a participar por razones como la mejora del fraccionamiento, de la comunidad, de la calidad de vida e incluso de la plusvalía; también mencionan que lo harían para vivir en una zona segura; y, finalmente, señalan que no se puede uno quejar si no se hace algo.

A pesar de la disposición de participar, prevalece el desánimo ante la falta de soluciones a largo plazo y la poca confianza en las instituciones. Es decir, se demuestra que teóricamente la idea de la ruta dependiente (*Path dependence*) se está efectuando, es decir, sugiere que los actores no han logrado acuerdos, van acumulando molestias y frustraciones, y van optando por salir del diálogo. Se generaliza una apatía en la resolución de los problemas y no se confía en las instituciones:

Digo, qué tristeza tener el privilegio de vivir enfrente del mar y que a la gente no le importa el problema de las aguas residuales. Yo te dije hace mucho, yo soy bien intensa y yo regreso llorando. Digo, qué raro que cosas tan importantes sean tan indiferentes. Más que conflictos, querida, falta de comunicación. No estamos conectados. No estamos en comunicación. No tenemos conciencia ambiental. Los mismos funcionarios que trabajan no le dan prioridad (NM/E10 AC, comunicación personal, 20 de enero de 2026).

En síntesis, la población que vive en Baja Malibú tiene una idea clara de las necesidades y prioridades de la zona, están informados, en su mayoría, del nuevo proyecto de drenaje elaborado por la CESPT (2024), también de que el CC representa una solución para el fraccionamiento:

He oído hablar del “colector costero”, pero no lo considero una solución a nuestras necesidades específicas, porque la infraestructura del sistema de drenaje de nuestra comunidad es irregular y está obstruida en algunas partes; por lo tanto, si no se rehace el sistema de drenaje en nuestra comunidad, no podemos beneficiarnos plenamente del “colector costero” (AA/E11 AC, comunicación personal, 22 de enero de 2026).

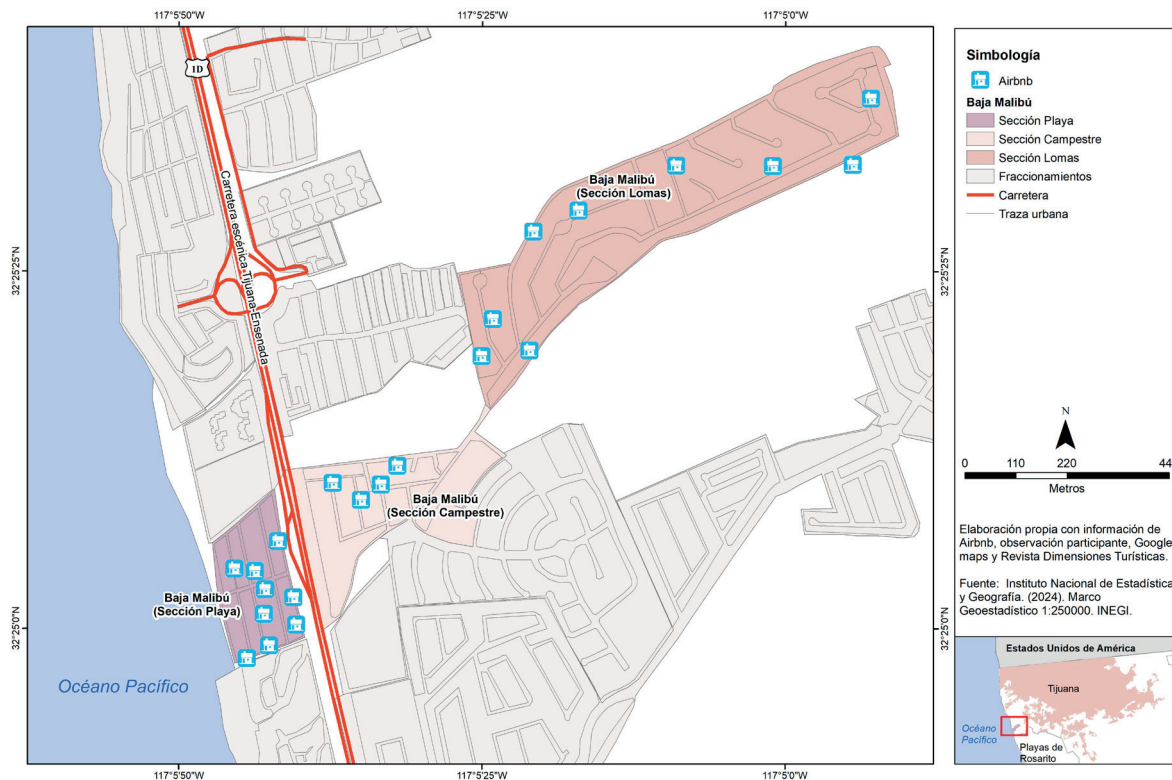
Pero no todo es positivo, la mitad infiere posibles conflictos entre las secciones y las ejemplifica y el resto lo niega. Esta percepción limita las acciones colectivas y vuelve apremiante lograr un costo-beneficio común para fomentar la acción participativa. Además, también es necesario señalar que la ausencia de las autoridades y la no entrega al Municipio es aprovechada por parte de la población para trasgredir límites y normas, generalmente aplicadas en zonas urbanizadas. Por ejemplo, construcciones sin observar el reglamento, invasión y prescripción de casas, apropiación de áreas públicas como calles o áreas verdes, abandono de carros, entre otros. Todos estos elementos contribuyen a la disminución de calidad de vida de los habitantes.

5.1.3 Los usuarios que ofrecen servicios de hospedaje y otros servicios turísticos

Con el advenimiento del uso de plataformas digitales de arrendamiento temporal de viviendas, BM ha operado como fraccionamiento residencial con usos de alojamiento para turistas. La oferta se concentra en la parte norte y sur del fraccionamiento en mayor medida (Figura 9) y donde los servicios de las calles están en mejores condiciones. El inicio preciso de la oferta de hospedaje temporal no puede ser determinado con facilidad, se señala hace alrededor de dos décadas (CP/E8 RPSC, comunicación personal, 9 de enero de 2026), de acuerdo con la memoria de los entrevistados.

Los prestadores de ese tipo de servicios no están organizados de manera formal, ni se han mostrado muy activos en contra de la contaminación del agua del mar y las playas que son un activo aprovechable por sus usuarios y por otros pobladores o visitantes de las áreas urbanas aledañas.

Figura 9. Geografía de los servicios de alojamiento temporal en Baja Malibu (2026)



Fuente: Elaboración propia con información de Airbnb (2026), OTBC (2026) y Google maps.

No obstante, es claro que los problemas de contaminación representan una limitante para el desarrollo de su actividad, al momento de mostrar las casas a sus clientes (AR/E9 RPSL, comunicación personal, 13 de enero de 2026; CP/E8 RPSC, comunicación personal, 9 de enero de 2026). Los dos prestadores de servicios entrevistados señalaron como principal problema la seguridad y los problemas de contaminación que son ampliamente difundidos de manera binacional:

Tal vez por la fama ahorita que tiene Baja Malibú por los problemas de contaminación y la inseguridad (CP/E8 RPSC, comunicación personal, 9 de enero de 2026).

... tú sabes en las noticias, ven las noticias y luego, pues la publicidad y las noticias como dicen, como reportan de las aguas negras, porque eso se sabe donde quiera (AR/E9 RPSL, comunicación personal, 13 de enero de 2026).

... los carteles, entonces sí. Todo lo que ha estado pasando y que sale en las noticias, que todos sabemos lo que sale, y ha afectado mucho, entonces este año ha sido el peor año -2025-(AR/E9 RPSL, comunicación personal, 13 de enero de 2026).

En las entrevistas realizadas, se detectaron fricciones entre quienes ofrecen servicios de hospedaje y quienes sólo son propietarios/residentes. Incluso los propios prestadores de servicios manifiestan problemas de seguridad y de uso inapropiado de las viviendas rentadas. Dos tercios de los entrevistados señalaron como problemas de las casas en renta: inquilinos complicados, pocos límites y regulación, actividad invasiva, quejas de ruido y molestias en general.

Además, para BMP en especial, la renta de casas en línea es un problema difícil, sobre todo porque los arrendatarios o inquilinos generalmente son jóvenes que van a divertirse –“no les interesa la dinámica de un área habitacional y no respetan límites” (CL/E2 RP, comunicación personal, 17 de noviembre de 2025) – y que no tienen la conciencia de no arrojar basura al sistema de drenaje que es sumamente frágil y que se colapsa y tapa fácilmente (porque se está constantemente bombeando las aguas residuales) (MM/E6 RC, comunicación personal, 20 de noviembre de 2025).

Para la mayor parte de los residentes la persistencia del problema de contaminación puede ser considerado una mini tragedia de los comunes en el sentido sugerido por Ostrom (2000), mientras que para los que no se encuentran físicamente en el fraccionamiento no se percibe como un problema, ya que ellos reciben el dinero de las rentas y no se comprometen con la problemática del área (Mukhija, 2005).

En ese contexto, prevalece la tendencia de asumir y tratar de resolver de forma individual los problemas que son comunes. Por ejemplo, la construcción de fosas sépticas, porque a pesar de que BM es una zona urbanizada, donde no son permitidas, ante los problemas urgentes de derrames en la calle principal, se han construido ya tres —este hecho se comentó con las autoridades, las cuales corroboran que es la opción más conveniente dadas las circunstancias.

También es necesario destacar que, en vez de forjarse un sentido comunitario con una organización fuerte para resolver sus problemas, casi todo se resuelve individualmente.

6. Conclusiones

Este artículo muestra que el caso de conformación de BM y las deficiencias en la atención a problemas de servicios públicos pueden explicarse como resultado de acuerdos de poder entre actores. La persistencia de los problemas es un claro ejemplo del nulo cumplimiento normativo, que generó un caso de indefinición institucional, donde la gestión del saneamiento se vuelve con el paso del tiempo, una gobernanza informal e insuficiente, con participación comunitaria fragmentada, sin canales adecuados para resolver el problema de contaminación costera derivada de las descargas de drenaje de agua residual.

Este trabajo aporta al entendimiento y a la documentación de rutas de desarrollo urbano y comunitario como procesos históricos y territoriales que resultan de aciertos y/o deficiencias en los arreglos institucionales necesarios para atender problemas de interés común. En el caso de BM, el rastreo de los orígenes y cambios estructurales del fraccionamiento y de la interacción de diversos actores, permite corroborar la conformación de la falla o limbo institucional que lo ubica como un territorio costero desincorporado a la gestión pública local, resaltando la existencia de diversos actores que no logran crear acuerdos sobre aspectos de interés común. La investigación muestra las alternativas fallidas de las propuestas para resolver los problemas y, lo más importante, evidencia las percepciones de los usuarios.

El estudio realizado comprueba su hipótesis de que vivir en el limbo institucional implica que propietarios, residentes permanentes y usuarios enfrenten la problemática de contaminación del agua de manera individualizada y la pérdida de su calidad de vida. Los arreglos institucionales han sido en su mayoría informales y paulatinos, con negociaciones segmentadas por sección.

Si bien se ha logrado el abasto de agua para una sección, el acuerdo de atención a las fugas de agua y drenaje, el proyecto de reposición de drenaje, entre otros apoyos tangenciales, los avances indican un proceso donde autoridades locales y estatales no tienen capacidad de resolución y coordinación; sobre todo, se evidencia la discontinuidad de los proyectos por los cambios de administración.

La problemática de contaminación se ha agudizado con el paso de los años, en especial desde el 2003 cuando la PTAR queda fuera de operación y se contamina la zona costera con el vertido de aguas residuales. Estas descargas contaminantes se corroboran con los monitoreos de la CESPT y Playa Blanca que presentan niveles no

aptos para efectuar actividades recreativas en la playa, y muestra la gravedad del problema en el largo plazo.

Aunado a esta situación crítica, se añaden aspectos de inseguridad, mismos que, por ahora, son el factor más preocupante para la comunidad. Ambos problemas para el sector turístico son deplorables. Hay conciencia de la problemática y se procura vender la zona como un punto situado en la costa con belleza paisajística; no obstante, no se promueve como zona de surf y de actividades de playa por los problemas latentes. Por otra parte, los prestadores de servicios entrevistados señalaron contundentemente que la inseguridad es un reto enorme, porque no se confía en las instituciones encargadas de seguridad, lo que inhibe la oferta turística.

En este contexto, el reto para obtener una solución de largo plazo en el área es redibujarlo desde una postura institucional y colocarlo como un proyecto común con recursos de uso compartido, como lo es el mar y su zona aledaña (Ostrom, 2000), donde el objetivo sea frenar el deterioro ambiental y la pérdida de servicios esenciales (Foster, 2011, Healey, 2017) y lograr que los actores asuman el costo beneficio de las acciones para lograrlo. Este reto necesita la comunicación entre una comunidad que mantenga su unidad para lograr una acción participativa contundente y unas autoridades que asuman un modelo de intervención de impacto positivo, con un enfoque fundamental de promoción del bienestar social, incremento del valor patrimonial de la zona y el fortalecimiento discursivo positivo de las condiciones ambientales de la región; dejar de ser el espacio costero más contaminado de BC y promocionar el sitio de acuerdo a sus características físicas óptimas para el surf.

Más que forzar en un avance en materia de institucionalidad que tiene una viabilidad limitada, si se considera que 82% de los fraccionamientos, colonias o asentamientos de Tijuana no son entregados al Municipio (H. Ayuntamiento de Tijuana, 2021), es necesario transitar a que los arreglos institucionales evolucionen y demuestren que las canales de gobernanza imperantes no son útiles, por lo que se vuelven apremiantes esquemas de colaboración más pertinentes que resuelvan problemáticas específicas.

Investigaciones futuras

Este análisis deja en el tintero tres grandes temas: las causas de la falta de coordinación de las autoridades en el proceso de urbanización; la revisión de la utilidad

de sus incentivos; y, las barreras que impiden solventar la urgente necesidad de un programa permanente y paulatino de entrega recepción.

Agradecimientos

Este trabajo se consolidó gracias a la colaboración de la comunidad de Baja Malibú y, de manera especial, a la gestión incansable de Carmen Goldilla.

Referencias

- Airbnb (2025). *Destino: Baja Malibú, B.C.* <https://www.airbnb.mx/>
- Boonstra, W. J., Dahlet, L., Eriksson, B., Selim, S. A. y van Putten, E. I. (2023). Understanding and analysing the complex causality of conflicts over marine environments through process tracing. *Maritime Studies*, 22(2), 19. <https://doi.org/10.1007/s40152-023-00306-4>
- Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT). (2025). *Subdirección de saneamiento. Resultados bacteriológicos del monitoreo de la zona costera 2008-2015.*
- Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT). (2024). *Subdirección Técnica. Proyecto de Alcantarillado Sanitario: Rehabilitación red de alcantarillado sanitario Fracc. Baja Malibú Sección Playas, Campestre (Carretera) y Lomas.*
- Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT). (2014). *Subdirección de Agua y Saneamiento. Solución al saneamiento Baja Malibú.* Presentación y minuta de la propuesta de saneamiento de fraccionamiento Baja Malibú.
- Culture Trip (2025, 22 de octubre). *The 10 best surf spots in Baja California, Mexico.* <https://theculturetrip.com/north-america/mexico/articles/the-best-surf-spots-in-baja-california-mexico>
- Deslatte, A., Koebele, E. A., Bartels, L., Wiechman, A., Vicario, S. A., Coughlin, C. y Rybolt, D. (2023). Institutions, voids, and dependencies: Tracing the designs and robustness of urban water systems. *International Review of Public Policy*, 5(2), 180-222. <https://doi.org/10.4000/irpp.3455>
- Ehret, C. (1993). *Escrito de recuento de conformación de Baja Malibu, presentado como expediente ante Sahope.*
- Enríquez, R.R. (2008). *Instrumentos económicos de política ecológica. En Introducción al análisis económico de los recursos naturales y del ambiente.* Ed. Universidad Autónoma de Baja California.
- Fernandes de Santana, V., Fontes Filho, J. R. y Barroso Rocha, S. (2015). Gestión local de recursos de uso común en turismo: La perspectiva de Elinor Ostrom. *Estudios y perspectivas en turismo*, 24(1), 56-75. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180732864004&tab=3>

- Foster, S. R. (2011). Collective action and the urban commons. *Notre Dame L. Rev.*, 87, 57. <https://scholarship.law.nd.edu/ndlr/vol87/iss1/2/>
- González, D. (2018). *Producción de vivienda y forma urbana en México en el siglo XXI: una interpretación sobre Tijuana* [Tesis de doctorado, El Colegio de la Frontera Norte] <https://posgrado.colef.mx/tesis/20141106/>
- Google maps (2025). *Baja Malibú, B.C.* <https://www.google.com/maps>
- Gobierno del Estado de Baja California (1976, 10 de julio). Conformación de Baja Malibu Playas y Baja Malibu Carretera. *Periódico Oficial del Estado de Baja California* https://www.bajacalifornia.gob.mx/Gobierno/Periodico_Oficial
- Gobierno del Estado de Baja California. (1992, 20 de abril). Acuerdo por el que se autoriza a Inmobiliaria y Promotora de Fideicomisos S. A. para realizar el Desarrollo Urbano tipo habitacional denominado Aldeas de Baja Malibu sección Lomas en la Ciudad de Tijuana, Baja California. *Periódico Oficial del Estado de Baja California*.
- Gobierno del Estado de Baja California. (2018, 26 de noviembre). Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California. *Periódico Oficial del Estado de Baja California*. https://www.bajacalifornia.gob.mx/Gobierno/Periodico_Oficial
- Howell-Moroney, M. (2008). The Tiebout hypothesis 50 years later: Lessons and lingering challenges for metropolitan governance in the 21st century. *Public Administration Review*, 68(1), 97-109. <https://www.jstor.org/stable/pdf/25145580.pdf>
- H. Ayuntamiento de Tijuana (2021, 15 julio). *Dictamen XXIII-CPUOSP-08-202*. Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo. Secretaría de Gobierno Municipal.
- Healey, P., Cars, G., Madanipour, A. y De Magalhaes, C. (2017). Transforming governance, institutionalist analysis and institutional capacity. En *Urban governance, institutional capacity and social milieux* (pp. 6-28). Routledge. <https://www.routledge.com/Urban-Governance-Institutional-Capacity-and-Social-Milieux/Cars-Healey-Madanipour-DeMagalhaes/p/book/9781138704060>
- Improfisa (1975). *Fideicomiso Irrevocable traslativo de dominio: Lic. López Gallo, María Camerina Parga de López Gallo, Kurt Schmidt Fischeing, Rosa Maura Villalpando de Schmidt, "Banco de Comercio", S. A. e "Inmobiliaria y Promotora de Fideicomisos", S. A.*

- Lizárraga, D. A. y Martínez, E. O. (2024). Estado del conocimiento del turismo comunitario a partir de los bienes comunes desde un enfoque global y mexicano (2016-2023). *Dimensiones turísticas*, 8, 1-25. <https://doi.org/10.47557/CZEF3064>
- Mukhija, V. (2005). Collective action and property rights: A planner's critical look at the dogma of private property. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4), 972-983. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2005.00632.x>Digital Object Identifier (DOI)
- North, D. C. (1995). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico* (A. Bárcena, trad.). Fondo de Cultura Económica.
- Observatorio Turístico de Baja California (OTBC). (2026). *Oferta extra-hotelera (Airbnb)*. <https://observaturbc.com/>
- Ostrom, E. (2000). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. UNAM – Fondo de Cultura Económica. <https://ru.crim.unam.mx/handle/123456789/2205>
- Proyecto Fronterizo (2026). *Base de datos de monitoreo de Playa Blanca 2015-2026*. <https://pfea.org/nosotros/>
- Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (Sidurt). (2025). *Sesiona el consejo de ordenamiento territorial y desarrollo urbano*. <http://www.sidurt.gob.mx/Noticias/Nota.aspx?id=218>
- Singleton, B. E. (2017). What's missing from Ostrom? Combining design principles with the theory of sociocultural viability. *Environmental Politics*, 26(6), 994-1014. <https://doi.org/10.1080/09644016.2017.1364150>
- Surfer Magazine (2011). *The 100 best waves*. <https://www.surfer.com/culture/the-100-best-waves>.
- Tiebout, C.M. (1956). Una teoría pura del gasto local. *Revista de economía política*, 64 (5), 416-424. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4467987>
- Vanhala, L. (2017). Process tracing in the study of environmental politics. *Global Environmental Politics*, 17(4), 88-105. https://doi.org/10.1162/GLEP_a_00434
- Vargas, A. R. B., Villarreal, L. Z., Ramírez, C. A. P. y Rosano, C. M. (2018). La gestión comunitaria del turismo. Análisis desde el enfoque de los bienes comunes y los sistemas socio-ecológicos. *Revista Ra Ximhai*, 14(1), 149-161. <https://www.redalyc.org/journal/461/46158062009/46158062009.pdf>