

ACTIVIDAD TURISTICA Y ASIMILACION TERRITORIAL EN LA COSTA NAYARITA

Por Eurosia Carrascal *

RESUMEN

La habilitación de un emporio turístico controlado por el Fideicomiso Bahía de Banderas, mediante la construcción de fraccionamientos turístico-habitacionales en tierras ejidales expropiadas, localizado en el extremo suroeste de la costa nayarita, sobre una superficie de 4 236 Ha, a lo largo de 140 km de litoral del Océano Pacífico, ha desencadenado un acelerado proceso de urbanización que ha agudizado en forma alarmante el desequilibrio regional en esta porción del país.

El presente artículo cuestiona la alteración en la organización espacial de la región objeto de este estudio.

SUMMARY

A very rapid urban growth has been experienced during the last twenty years in the south-western tip of the state of Nayarit, Mexico, this is due to the financing of a touristic centre sponsored by Fideicomiso Bahia de Banderas (A State-owned trusteeship). Actions were taken so 4 236 Ha, along 140 km of coastline, previously occupied by "ejidatarios" are now spaces dedicated to housing and tourism.

Such process of urban spread exaggerates regional inequalities present in this part of Mexico. The aim of this paper is to evidence the alteration in the spatial organisation of the study area as a result of the above mentioned urban growth.

I. INTRODUCCION.

Mediante la captura de un número cada vez mayor de puntos de interés turístico a lo largo de los litorales del Pacífico y del Caribe, la actividad turística deviene un factor importante de la asimilación económica del territorio.

El marcado carácter extensivo, tanto en el plano nacional como regional y local, que en nuestro país ha cobrado la actividad turística a causa de una política unisectorial, ha motivado, en forma paralela, el surgimiento de un fenómeno, la urbani-

* Investigadora del Instituto de Geografía.

zación, cuya súbita aparición y alcances inusitados resulta tanto más espectacular cuanto que es impuesta en espacios tradicionalmente rurales, como en el caso particular que nos ocupa, convirtiéndose en un factor de disturbio: la gran variedad de recursos naturales que los espacios costeros seleccionados para fines turísticos brindaban hasta hace pocos años, tanto en el medio terrígeno y en el ámbito limnológico, como en el francamente marino, disminuye y se deteriora irremisiblemente. Los emplazamientos hoteleros, residenciales, y las áreas destinadas a campos de golf y tenis, entre otros, sustituyen a suelos productivos; las lagunas litorales y los esteros, nichos acuáticos naturales potencialmente productivos, son transformados en áreas náuticas para atender los caprichos del turista de elevado poder adquisitivo.

Las cuantiosas inversiones de dinero, las grandes obras de infraestructura y, en general, la introducción de los servicios urbanos en las extensas áreas afectadas por la actividad turística, así como la institucionalización de los feideicomisos ejidales, figuras jurídicas que aplican los mecanismos legales para llevar a cabo el despojo de tierras (Nueva Ley Federal de Reforma Agraria, artículo 112; 1972), son tareas asignadas al gobierno federal que, según Ana García de Fuentes (1979; p. 11), es el inversionista directo de la infraestructura y principal fuente de financiamiento, con capital propio o con el obtenido a través de créditos nacionales y extranjeros, ya que, como señala la autora mencionada, el Estado "en la etapa actual del capitalismo caracterizada por el control de la economía por los monopolios (...), garantiza las altas tasas de ganancia del capital".

Lo anterior, conjuntamente con la peculiaridad geográfico-espacial de los futuros centros turísticos, se encuentra en estrecha relación con el diseño urbanístico, hecho que imprime ciertas modalidades específicas y la consiguiente organización espacial. Acapulco surgió como centro turístico internacional en forma prácticamente espontánea. Careció, en su inicio de un previo programa urbanístico. De la misma manera, caóticamente brotaron agudos problemas sociales y ecológicos cuya posible solución se diluye ante la magnitud que los mismos han alcanzado.

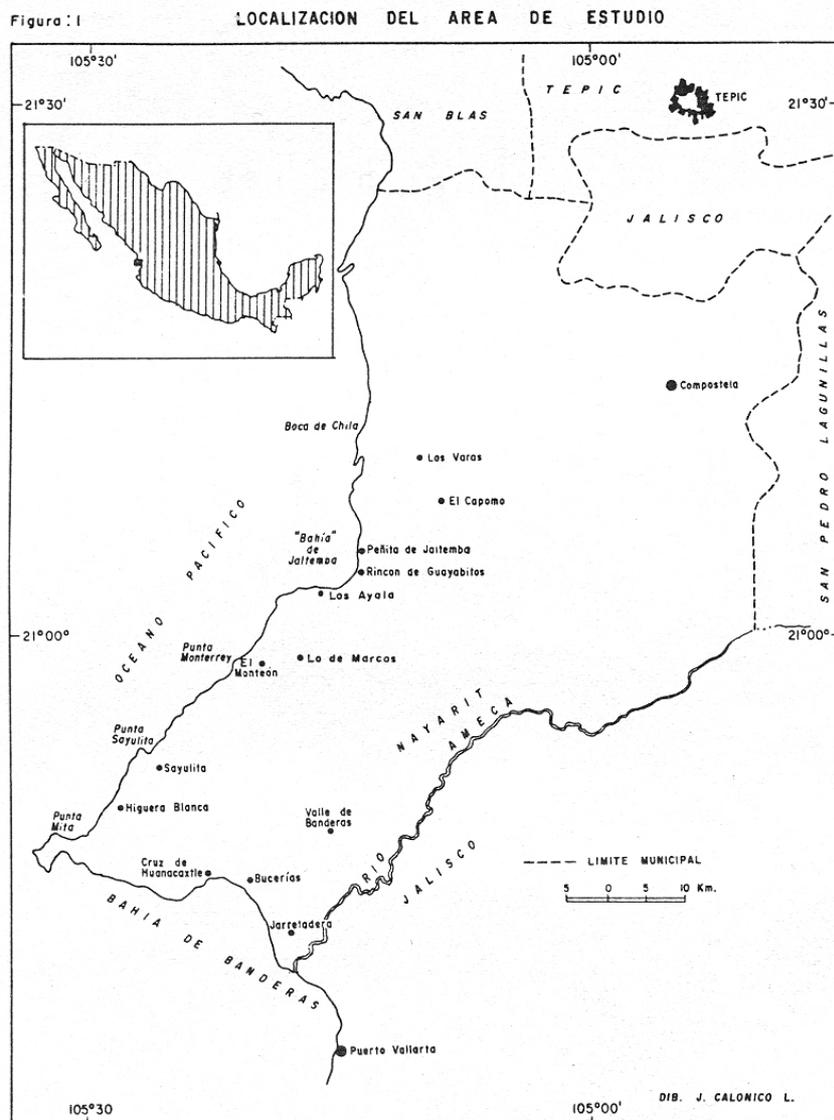
La situación que se desencadenó en Acapulco, además, desde luego, de la ingerencia de otros factores, dio lugar a una variante en la creación de otros polos de desarrollo turístico tales como Ixtapa Zihuatanejo y Cancún. En ambos proyectos se previeron planes urbanísticos que incluyeron el establecimiento de dos secciones independientes y perfectamente definidas: la sección de recreo turístico, en función de la ubicación de las mejores playas, y la sección donde habita la población permanente, denominada "ciudad de servicios": el propio pueblo de Zihuatanejo y Ciudad Cancún respectivamente.

La principal diferencia entre los dos proyectos mencionados radica en que el primero se habilitó sobre una región donde existía una población y una estructura económica previas, mismas que fueron alteradas por el plan. En el caso de Cancún surgió en un área prácticamente despoblada.

II. ACTIVIDAD TURÍSTICA Y ASIMILACIÓN ECONÓMICA EN EL ÁREA EN ESTUDIO.

El litoral de Nayarit no escapó a las contradicciones impuestas por los planes de desarrollo turístico que se instrumentaron en México, sobre todo a partir de 1970, fundamentalmente en ciertas áreas costeras; pero ahí se ha presentado una nueva modalidad específica: el plan urbanístico ha incluido la creación de una serie de fraccionamientos turístico habitacionales en terrenos ejidales expropiados, así como la "regeneración de poblados", es decir la urbanización de casi todas las poblacio-

nes localizadas a lo largo del litoral el municipio de Compostela, desde la franja denominada Las Varas-Chacala, al norte, hasta el río Ameca por el sur (figuras 1 y 2).



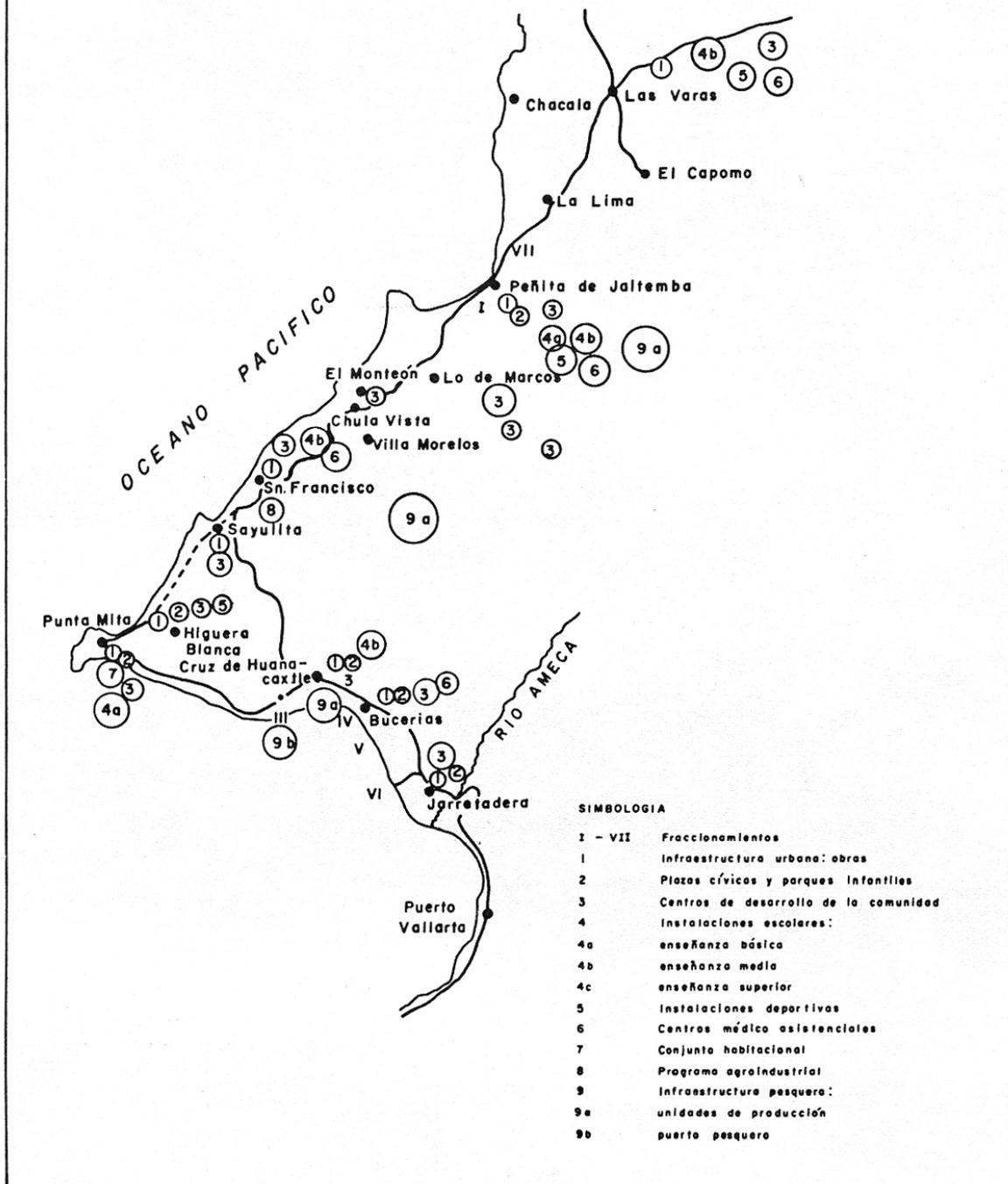
El despojo de tierras ejidales motivado por la penetración de la actividad turística ha llevado a que esta última disfrace el juego especulativo de la tenencia de la tierra puesto a disposición de un grupo nacional inmobiliario que lleva a cabo el fraccionamiento extensivo de lotes en la franja litoral del área en estudio, así como la venta de ellos a particulares, nacionales y extranjeros.

Lo anterior tiene su antecedente a partir de 1945, momento en que se inició en el área de Puerto Vallarta, Jalisco, la especulación de la tierra ejidal con una modalidad denominada derecho de superficie, que permitía efectuar contratos de arrendamiento de terrenos con una vigencia de hasta 25 años; los extranjeros podían

edificar en los lotes, y al término del contrato las construcciones pasaban a ser propiedad del ejidatario. Este hecho desencadenó un crecimiento turístico de gran magnitud que impactó en los espacios aledaños localizados en Nayarit, al norte de Puerto Vallarta.

Figura :2

OCUPACION ESPACIAL DEL FBB



A partir de 1960 los ejidatarios negociaban sus tierras, en esta ocasión mediante la venta directa a particulares, nacionales y extranjeros, lo cual, obviamente, rompió el marco legal del ejido. Paralelamente, a mitad de la década apareció un grupo de la iniciativa privada y de compañías inmobiliarias que trataron de adueñarse de la mayor cantidad de terrenos.

Las propias características legales de la tenencia ejidal impiden su venta o alienación, pero el acelerado proceso especulativo y la presión ejercida por los propios grupos inmobiliarios sobre el mercado de la tierra llevaron a la intervención del Estado para expropiar toda la franja litoral del municipio de Compostela desincorporándola del régimen ejidal, con lo cual perdió su tendencia social convirtiéndose en patrimonio de un fideicomiso, figura financiera con bases legales que en la época se consideraron óptimas por su dinamismo.

El 10 de noviembre de 1970, el presidente Gustavo Díaz Ordaz firmó el decreto por medio del cual se autorizaba la expropiación de 4 236 Ha en el municipio de Compostela, afectando los ejidos de Las Varas, 164 Ha; El Capomo, 329 Ha; Peñita de Jaltemba, 329 Ha; Sayulita, 544 Ha; Higuera Blanca, 1 083 Ha; Cruz de Huanacastle, 375 Ha; Bucerías, 540 Ha, y Jarretadera, 382 Ha, mismas que pasaron a formar parte del patrimonio del Fideicomiso Bahía de Banderas cuya creación fue autorizada el 29 de enero de 1971, durante el gobierno de Luis Echeverría Álvarez.

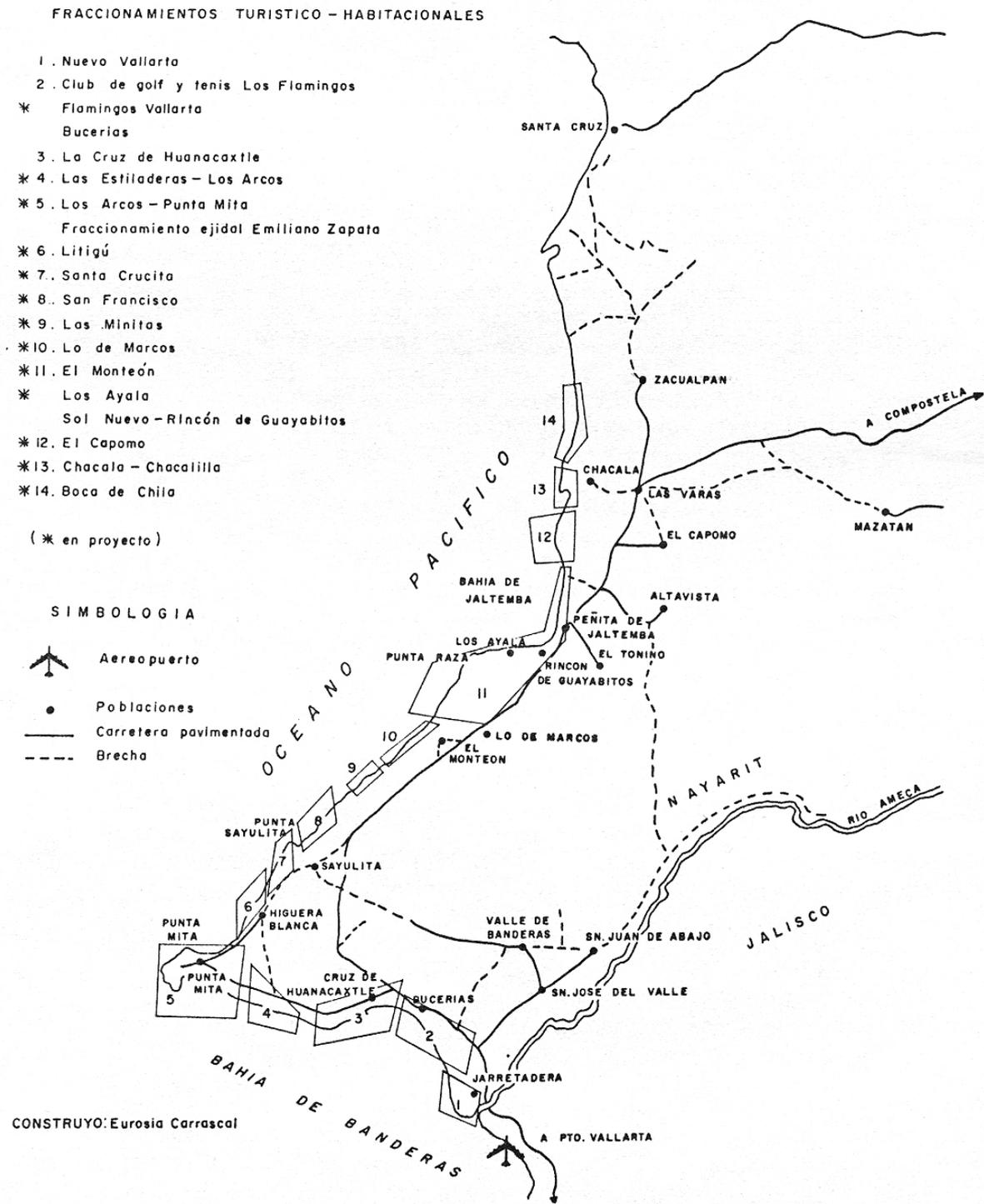
Una vez establecido el mecanismo de expropiación de los terrenos ejidales y simultáneamente la apropiación por parte del Fideicomiso Bahía de Banderas, el proceso de urbanización no se hizo esperar. El proyecto turístico, cuyo fin principal es el de captar el mercado norteamericano, ha comprendido la construcción de los siguientes fraccionamientos (figura 3), localizados de norte a sur: Sol Nuevo Rincón de Guayabitos (figura 3a); Fraccionamiento turístico ejidal y conjunto habitacional Emiliano Zapata; Playas de Huanacastle; Hotel ejidal Bucerías; Club de golf y tenis Los Flamíngos, y Fraccionamiento náutico residencial Nuevo Vallarta (figura 3b). Además incluye un programa de playas populares, así como áreas reservadas para nuevos fraccionamientos.

La oferta de servicios turísticos en el área en estudio se dirige hacia tres tipos de mercado espacialmente diferenciados: el que incluye tanto al turismo nacional de altos ingresos como al internacional; el destinado básicamente hacia un turismo regional, y uno más para el turismo de carácter local.

La razón social de los fraccionamientos permite intuir hacia qué tipo de usuario van dirigidos. Los que se ubican inmediatamente al norte de Puerto Vallarta, es decir el fraccionamiento náutico residencial Nuevo Vallarta y el club de golf y tenis Los Flamíngos con su exclusivo fraccionamiento Los Flamíngos Vallarta, en construcción, representan a la clase de elevada categoría económica; el fraccionamiento Cruz de Huanacastle, más alejado del estratégico punto, a la clase media alta; el fraccionamiento turístico ejidal y conjunto habitacional Emiliano Zapata, en Punta Mita, brinda oportunidad al sector medio; Sol Nuevo Rincón de Guayabitos ubicado relativamente lejos del centro turístico internacional, cuyas playas se ubican en mar abierto, responde a las necesidades del sector económico medio alto, contrastando con los servicios turísticos ubicados en Peñita de Jaltemba destinados a la clase media baja, y, para el francamente popular se ha destinado el espacio sobrante denominado, precisamente, playas populares. La franja litoral del municipio de Compostela no ha sido totalmente habitada desde el punto de vista turístico, pero cinco de los seis emplazamientos existentes muestran ya una ocupación continua del litoral.

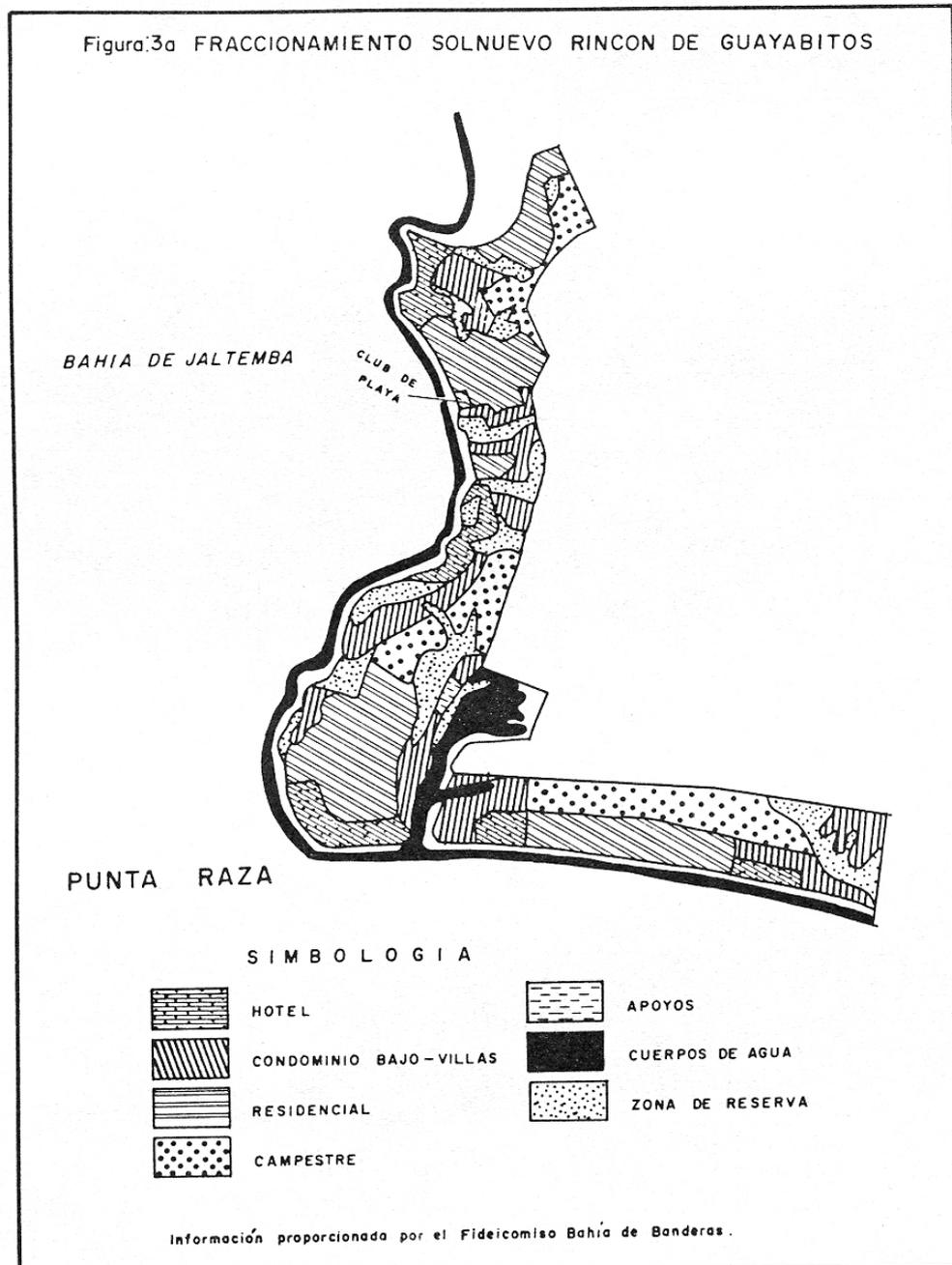
Figura 3

MAPA DE REFERENCIA DEL USO TURISTICO DEL SUELO



Casi paralelamente al anterior fue llevado a cabo el programa "regeneración de poblados", el cual incluyó la introducción de obras de infraestructura urbana en las poblaciones de Las Varas, El Capomo, Peñita de Jaltemba, Sayulita, Higuera Blanca,

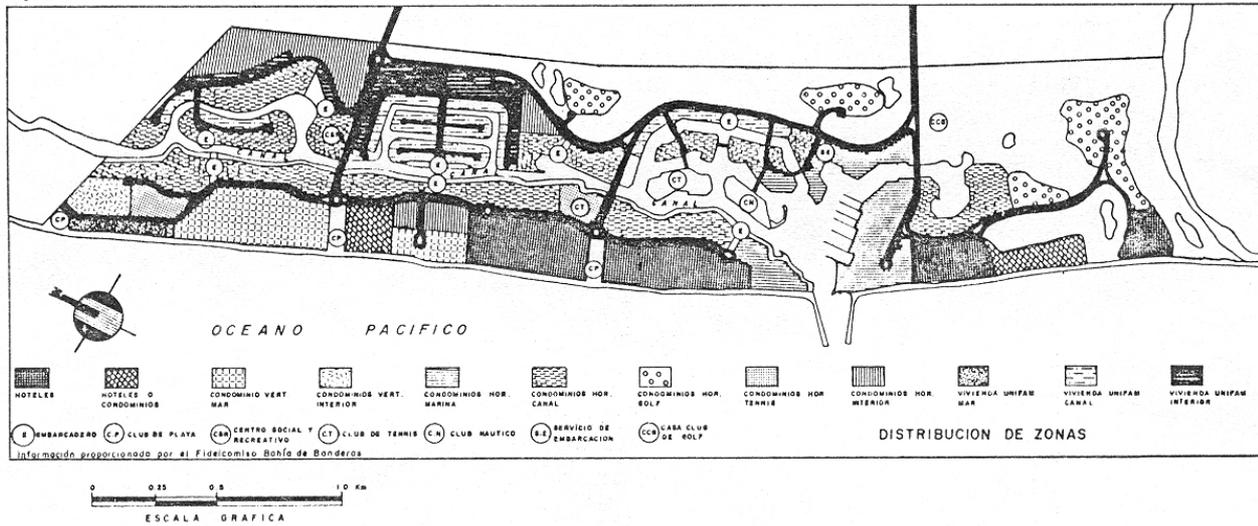
Cruz de Huanacastle, Bucerías y Jarretadera, así como la construcción de caminos de acceso, electrificación, redes de drenaje sanitario, plantas de tratamiento de aguas negras, galerías filtrantes, perforación de pozos, tanques de almacenamiento y redes de agua potable, construcción de plazas cívicas, parques infantiles, un gimnasio y la remodelación de instalaciones deportivas, así como de inmuebles para instalar los centros de desarrollo de la comunidad, servicios escolares y de carácter médico asistencial.



En el contexto del reordenamiento del espacio, la inusitada urbanización, de marcado carácter extensivo, introducida por el Fideicomiso Bahía de Banderas ha

modificado la fisonomía tradicionalmente rural que todavía en 1975 prevalecía en el área en estudio: la superficie urbana comprendía tan sólo ocho milésimas de hectárea; en el momento actual ha rebasado las 500 hectáreas. El abuso en el consumo urbano del suelo ha extrapolado el carácter puntual hacia un uso urbano lineal.

Figura 3b FRACCIONAMIENTO NUEVO VALLARTA



La realización del proyecto urbanístico ha requerido la construcción de redes de carreteras sobre un espacio poco colonizado. Las condiciones de accesibilidad del área a principios de los años sesenta eran limitadas. El municipio de Compostela contaba con 109 Km de caminos de los cuales 79% eran de brecha. Puerto Vallarta no se integraba aún al estado de Nayarit. Dos décadas después la longitud de la red carretera aumentó a 273 Km en el municipio, 48% de los cuales se registraron como caminos pavimentados. Además, Puerto Vallarta contaba con un importante aeropuerto internacional (figuras 4 y 5).

La plusvalía que adquirió el uso del suelo en relación con el avance de las obras de urbanización introducidas en el área en estudio le imprimió una peculiar característica ya que, en forma paralela, se desencadenó la compra-venta de terrenos entre particulares. Ese negociar con una porción de tierra dio lugar a la especulación, que cobró tales dimensiones que originó un nuevo valor en el mercado de la tierra.

El avalúo de las tierras expropiadas, determinado por el gobierno federal en el momento de la indemnización a los campesinos afectados, en mayo de 1971, resulta ahora insignificante ante la plusvalía que la urbanización ha generado sobre esas tierras. Además, el costo de los predios en los fraccionamientos turístico-habitacionales varía de acuerdo con la ubicación del propio fraccionamiento y el tipo de mercado turístico al que se ha dirigido.

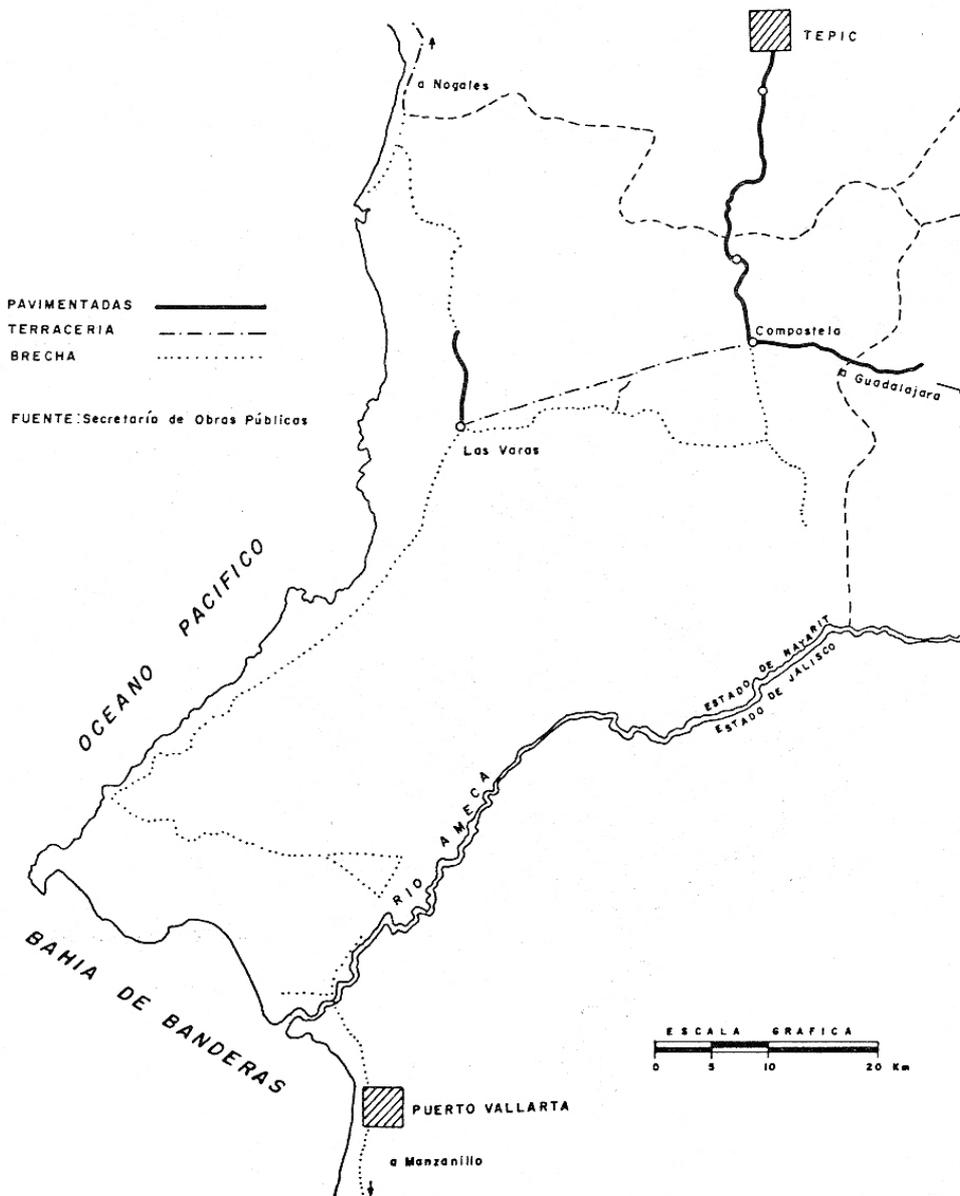
Así, por ejemplo, 382 Ha expropiadas al ejido Jarretadera, por las que el gobierno federal pagó la suma de 2.3 millones de pesos en mayo de 1971, que más tarde fueron lotificadas y concentradas en el fraccionamiento náutico residencial Nuevo Vallarta, adquirieron en septiembre de 1983 un valor mucho mayor: un lote de 2 000

m2 situado en el litoral tenía un precio de venta de 20 millones de pesos. Al lado de este predio, otro de características semejantes tenía un precio, en la fecha citada, de 13 millones.

El contraste en el valor comercial de la tierra se acentúa al comparar los precios de los lotes entre los propios fraccionamientos. En el Emiliano Zapata el costo de un metro cuadrado cerca de la costa oscilaba, en septiembre de 1983, entre 650 y 900 pesos; en el fraccionamiento Sol Nuevo el valor del metro cuadrado fluctuaba entre 776 y 950 pesos. Pero las mayores diferencias se encuentran en el fraccionamiento Nuevo Vallarta en donde los mejores lotes alcanzan un precio de más de 8 000 pesos el metro cuadrado.

Figura:4

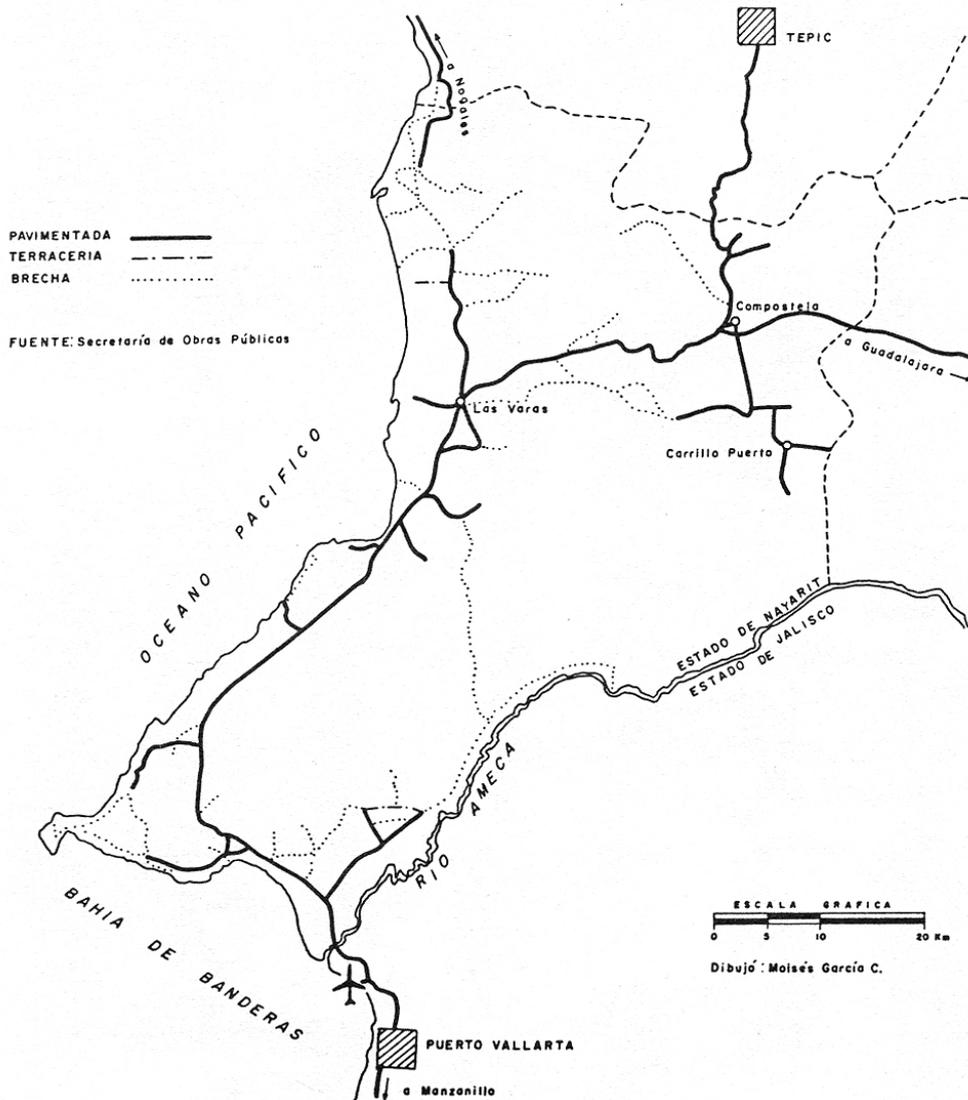
CARTA DE CARRETERA , 1963



Si bien la habilitación urbanística de un centro turístico se realiza sobre el medio terrígeno, sus ambiciosos requerimientos al atender el capricho del capital nacional y trasnacional alcanzan el contorno litoral alterando su uso racional; tal es el caso del estero El Chino y su vaso comunicante, la laguna El Quelele, sistema de aguas salobres que abarca una longitud de 19 Km en la desembocadura del río Ameca. El estero fue utilizado con fines náuticos para servir al turista de elevado poder adquisitivo del fraccionamiento Nuevo Vallarta, y la laguna para complementar, además, la estética del conjunto turístico habitacional formado por el club de golf y tenis Los Flamings y el fraccionamiento Los Flamings Vallarta.

Figura:5

CARTA DE CARRETERAS , 1980 .



Por otra parte, el proceso de urbanización ha acentuado aún más el "boom" de la construcción al llevarse a cabo la realización de las obras inherentes a la creación de un centro urbano: apertura de las vías de comunicación, edificaciones de diverso tipo de acuerdo con su función a desempeñar en los diversos fraccionamientos, entre ellas, áreas de alojamiento, de esparcimiento y recreación, etcétera; construcción de avenidas, calles; instalación de los servicios públicos; construcción de viviendas en los terrenos de particulares, además, las obras realizadas en las poblaciones incluidas en el programa urbanístico, cuya fisonomía era preciso modificar de acuerdo con la política establecida por el gobierno federal.

En este contexto, las compañías constructoras desempeñan un estratégico papel. Su movilidad espacial incide paralelamente en el desplazamiento intersectorial de la PEA. Esas compañías, además, se convierten en una fuerza de atracción, sobre todo de la mano de obra que se encuentra supeditada a una agricultura aleatoria. Este hecho permite explicar, en parte, el cambio apenas apreciable en el hasta hace pocos años tradicional comportamiento de la PEA en el municipio de Compostela en el periodo 1970-1980 (cuadro núm. 1). El influjo que ha ejercido el plan de desarrollo urbano-turístico ha motivado el relativo aumento de la PEA, así como el ligero crecimiento de los activos en el sector secundario y, en forma paralela, el desplazamiento de un porcentaje importante de personal ocupado en labores agrícolas hacia el sector terciario, caracterizado por una fuerza productiva que se emplea temporalmente o se subemplea, o ambas cosas, intermitentemente.

Cuadro 1. Población económicamente activa y ramas de actividad:
1970 y 1980

	Población total	PEA	Ramas de actividad:		
			Primarias	Secundarias	Terciarias
1970:					
Nayarit	544 031	147 133	87 445	16 267	43 421
Compostela	58 781	15 810	10 968	1 322	3 520
1980:					
Nayarit	726 120	210 188	84 819	28 502	96 040*1
Compostela	86 189	24 707	11 739	3 336	9 517*2

*1: 1 007 corresponden a desocupados que no han trabajado.

*2: 115 corresponden a desocupados que no han trabajado.

Fuente: Censos generales de población del estado de Nayarit, 1970 y 1980, S.P.P., México.

Resulta contradictorio que en México, país con grandes necesidades de espacio agrícola y en el que la agricultura reviste una enorme importancia, se impulse una actividad aún más aleatoria que la práctica agrícola: el turismo. Es absurdo dedicar extensos espacios a esta sola actividad, sobre todo porque ya existen otros muchos centros turísticos, a lo largo del litoral pacífico, estableciéndose entre ellos una marcada competencia que se agudiza en periodos como el actual en el que no reciben la esperada afluencia de visitantes. Hay que considerar, además, que se

crea este excedente de oferta turística en momentos en que la población mundial padece una aguda crisis económica que, obviamente, recrudece la irritante realidad de los países subdesarrollados. De ahí que sea interesante reflexionar sobre las posibles repercusiones derivadas de la falta de integración entre una política turística adecuada y una planificación integral que comprenda tanto al entorno como a la población en un momento y espacio determinados.

El análisis dinámico de la alteración del entorno y de las condiciones socioeconómicas de la población, con una visión al futuro, resalta la urgente necesidad de una planificación que logre el desarrollo armónico de los programas urbanísticos. Pero la política unisectorial, seguida actualmente, impide la racionalización óptima del espacio en el extremo suroeste de Nayarit.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Carrascal, Eurosia. 1975 "Zihuatanejo y su hinterland turístico". Boletín 7, Instituto de Geografía, UNAM, México.
- Fideicomiso Bahía de Banderas. Folletos informativos. Fideicomiso Bahía de Banderas, México.
- García de Fuentes, Ana. 1975. Cancún: turismo y subdesarrollo regional, Serie Cuadernos, UNAM, México.
- López R. Diego. 1972. El turismo. El perfil de México en 1980. 3a. edición. Siglo Veintiuno Editores, México.
- México, leyes y decretos Nueva Ley de Reforma Agraria, 1972, Ed. Divulgación. México.
- Secretaría de Obras Públicas. Cartas del estado de Nayarit, 1963 y 1980, Esc. 1:2 000 000. México.
- Secretaría de Programación y Presupuesto, Censos generales de población del Estado de Nayarit, 1970 y 1980. México.