

El Tema desarrollo turístico

La especulación inmobiliaria, desatada al norte de la Bahía de Banderas

Los nuevos millonarios de Riviera Nayarit



Los restos de un encallamiento cerca de las i

San Francisco, Nayarit >
Agustín del Castillo

Faurest Vaughm Taylor llegó hace cinco años a San Francisco, pueblo superviviente del delirio desarrollista, y ahora sólo pintoresco, entre las ruinas del edén de playas, selvas y manglares que algún día fue la apacible costa sur de Nayarit.

Apenas rebasaba los 30 años; tenía la típica dicción defectuosa del español y ostentaba el físico promedio de los gringos según los prejuicios mexicanos —elevada estatura, piel blanca, cabello castaño claro, ojos azules—. Los lugareños se acostumbraron a verlo en su pequeña bahía con la infaltable tabla de surfing, entusiasta entre el oleaje espumoso, y como guía de turistas extranjeros, cautivado por el sol, el calor y la espesura de este subtrópico.

Hoy, el señor Faurest es tratado con reverencia o recelo por sus perplejos vecinos: se ha transformado en uno de los hombres más ricos e influyentes de la región.

Sólo conserva el nombre de Faurest. Borró el pasado "americano" y se dio orígenes



Apertura de camino en medio de un bosque protegido, en las cercanías de San Pancho

mexicanos, pues asegura haber nacido en el Distrito Federal y, para demostrarlo, luce apellidos muy castizos: Montenegro Vázquez. Su negocio: los complejos inmobiliarios en tierras ejidales, o "comprar tierra barata y vender desarrollos caros", bajo la firma *Emerald Coast* (Costa Esmeralda); lo cual ha dado nuevas esperan-

zas para toda una generación de inversionistas de Estados Unidos que ven derrumbarse su poder adquisitivo ante la crisis inmobiliaria que arrastra su país.

Estos jubilados y pensionados del gigante del norte, nacidos después de la Segunda Guerra Mundial, y que tienen al menos un millón de dólares de fortuna

personal, son llamados *baby boomers*, y ya dominan hasta 70 por ciento de las transacciones inmobiliarias que se están haciendo en la zona, lanzada al estrellato internacional como destino de sol y playa por el Fonatur (Fondo Nacional de Fomento Turístico) y el gobierno del estado, que preside el priista Ney González. El

fenómeno es la clave que explica el auge espectacular de Faurest Montenegro, de su socio Erik James Logerquist y de su empresa.

La premisa de *Riviera Nayarit* es un "desarrollo sostenido" que se supone respeta los valiosos ecosistemas regionales, pero en los hechos, esta nueva oleada de proyectos ha generado una pérdida de vegetación natural y una mayor presión a animales emblemáticos y en riesgo de extinción, como la guacamaya verde, el ocelote y el jaguar; un proceso de privatización del acceso a playas y humedales, y la disminución de planes ambiciosos de protección por sus servicios ambientales, como la reserva de la biosfera Sierra de Vallejo. Los ambientalistas locales y los que defienden la zona como parte de la cuenca del Mar de Cortés, temen el desastre.

El nuevo millonario de San Pancho —como se conoce y difunde por las agencias estadounidenses la antigua aldea de pescadores—, ha utilizado las relaciones públicas como herramienta de prestigio. Dona obras y dinero para mejorar la imagen urbana del pueblo y estrecha vínculos con las autoridades municipales y estatales, las cuales aprueban sus planes parciales de desarrollo

FOTOS: MARCO A. VARGAS



PÚBLICO



Un proceso social y económico

con alto costo ambiental se ha desatado en la región, donde las inversiones extranjeras privatizan playas y selvas; las autoridades esperan que se multiplique por diez la población; los jubilados de Estados Unidos financian esta prosperidad

instalaciones de la marina de San Blas, al norte de la Riviera Nayarit

mientras su maquinaria derriba la selva contigua, sin permisos ambientales.

Si se hurga un poco más, debajo de la historia de Faurest Montenegro late también el conocido expediente del fracaso de los ejidos. “Acordamos que cada ejidatario tiene completa libertad de vender y de ponerse de acuerdo con sus compradores sin tener que informar a la asamblea”, advierte el presidente del ejido Sayulita, Rodrigo Peña Ramos.

Sabe que muchos terminarán en la miseria tras el espejismo de montos de dinero que jamás formaron parte de su ideal de felicidad. “Existe el riesgo, pero muchos dicen, si ya me fregué toda la vida, tengo derecho a pasarla bien mis últimos años”, agrega el líder. Así, la costa va quedando de forma gradual, tal vez irreversible, en manos extranjeras.

Pablo Hernández Virgen es uno de esos campesinos sorprendidos por la súbita prosperidad de los dólares. Vendedor de cocos en el ingreso de San Pancho, conserva su machete, su sombrero de palma y su habla rústica, pero enfrente del puesto estaciona orgulloso su magnífica, quizás excesiva, Hummer último modelo, que no mueve más allá de los poblados costeros. Su fuente de recursos: la

venta de selva a *Emerald Coast*, a cien mil dólares por hectárea. El ejidatario confía a sus amigos que gracias a su éxito personal, pronto podrá ser presidente municipal de Bahía de Banderas. Para eso sirve el dinero.

El megaproyecto

Riviera Nayarit abarca el litoral de tres municipios: Bahía de Banderas, Compostela y San Blas. “Existe un gran avance [...] para que se convierta no solamente en un destino de moda, sino en el destino principal del Pacífico mexicano”, dijo el pasado 20 de enero el secretario de Turismo de la entidad, Edwin Hernández Quintero.

El funcionario señaló que ya está la proyección de nuevas obras de infraestructura que permitirán detonar el crecimiento, como es la licitación del nuevo sistema carretero y la posibilidad de un aeropuerto que sustituya al de Puerto Vallarta. La demarcación será enfocada al turismo de altos recursos, pues está demostrado que genera más ingresos que el turismo masivo y tiene menores impactos en el entorno natural. También se buscará que la mayor parte de los nuevos empleos los ganen habitantes de la entidad, que se ubica entre los últimos

lugares del desarrollo social en el país.

“Los inversionistas que son amigos del concepto *Riviera Nayarit* están esperando que se establezcan algunas marcas de prestigio mundial que tienen que ver con el concepto de hoteles boutique...”.

A la cabeza de ese proyecto está el Fonatur. El organismo de fomento del gobierno mexicano, al abrir en 2006 a la venta el polígono Litibú (centro integralmente planeado), en esta región, todo el terreno se vendió en tan sólo 24 horas a 244 dólares por metro cuadrado (según datos recopilados por *Greenpeace México*).

El terreno, ubicado entre Punta de Mita y Sayulita, tiene una carretera que fue abierta ilegalmente en 2005, y se le ha destruido de forma parcial un manglar. Este modelo se pretende replicar en el polígono El Capomo, en Compostela, este mismo año, y en el



El malecón del poblado nayarita, mejorado con dinero de *Emerald Coast*



El estero que fluye anexo a San Pancho, también situado por los desarrollos



Cerca de Valle de Banderas, los excesos de un crecimiento anárquico

siguiente, en el de La Peñita, en medio de ambas zonas.

Pero Litibú ni siquiera ha sido aprobado por el municipio, presionados por los ecologistas de la Alianza de la Costa Verde. “Lo que más nos preocupa es el aumento indiscriminado de las densidades con hasta 60 cuartos por hectárea y seis niveles de construcción [...] no entendemos esta política porque nos parece que contraviene los propios intereses de los desarrolladores; un desarrollo de alta densidad va a atraer un turismo de masas [...] vamos a tener todos los excesos contraproducentes de Acapulco, Los Cabos y Cancún”, criticó el 15 de agosto de 2007 la integrante de Mujeres Unidas por Bahía de Banderas, Rocío Martínez.

Con esta excepción, el ayuntamiento del lugar ha tomado por su cuenta la tarea de llevar la premisa del crecimiento al máximo. Y a contrapelo de las acres críticas de ecologistas y líderes sociales, aprobó en sesión extraordinaria de Cabildo, el 21 de diciembre de 2007, los siguien-

tes desarrollos: Bosques de San Pancho, La Joya Vistas y Miramar (los tres propiedad de *Emerald Coast*); El Ahuatal, *Alamar Beach & Views*, *Riviera Estates*, fraccionamiento La Concha, fraccionamiento ecológico Real del Oro y Terralta V; pronto podrían salir autorizados los desarrollos Sayulita Vistas, Paraíso Nuevo Vallarta, Los Encantos y Punta Monterrey. Y el Fonatur presiona para que pase lo propio con Litibú.

Esta enorme presión es esencial para explicar por qué los ejidos de esa municipalidad se ampararon contra el decreto de protección estatal de Sierra de Vallejo. “Simplemente nunca vinieron a las asambleas a preguntarnos si estábamos de acuerdo; y no es que no nos interese conservar, de eso se vive para el turismo, pero no se vale la imposición. Por eso nos amparamos, y luego nos siguieron todos los demás ejidos, y les ganamos”, se ufana el presidente ejidal de Sayulita, Rodrigo Peña Ramos. 25 mil hectáreas de sus 63 mil les fueron “cercenadas” a estas montañas. De este modo, en

una selva subcaducifolia única en México, el futuro apunta para fraccionamientos campestres y granjas.

“Es un error, porque las áreas protegidas son las que le dan el plus a las zonas turísticas, el paisaje, los servicios ambientales; me parece que a la larga se pueden arrepentir de esa acción”, puso en relieve el comisionado nacional de Áreas Naturales Protegidas, Ernesto Enkerlin Hoeflich.

¿Por qué esta escalada? Todo deriva de la nueva Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de Nayarit, publicada en septiembre de 2007, en la cual, los particulares adquieren la posibilidad extraordinaria de definir el uso de suelo incluso a contrapelo de las zonificaciones aprobadas por los ayuntamientos.

Esto explica por qué, por ejemplo, los tres desarrollos de *Emerald Coast* en torno a San Pancho fueron aprobados pese a ubicarse en una zona establecida como “bosque protegido” por el ayuntamiento. El único ayuntamiento que se ha atrevido

a retar esta nueva ley que vulnera los derechos municipales es el de San Blas, que interpuso una controversia constitucional ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, admitida bajo el expediente 81/2007 el 29 de octubre de ese año, en busca de salvar sus aún vastos manglares y playas de la voracidad del nuevo desarrollismo. Otro esfuerzo, para contener los excesos en Bahía de Banderas, deriva de la diputada local Emma Araceli Barba González, quien sacó en el Congreso un punto de acuerdo para auditar la Administración de ese municipio por el que estarían circulando carretadas de dinero. Claro, sus críticos la señalan por tener fines políticos: la legisladora quiere ser la próxima presidenta municipal, aseguran.

El mercado es gigantesco. En todo el país se estima para los siguientes seis años una demanda anual de venta de casas por cinco mil millones de dólares, en parte, por tres millones de *baby boomers* que llegarían a los distintos destinos de playa de México.

Héctor Regalado Curiel, secretario del ayuntamiento, no da rodeos: Bahía de Banderas espera tener, en 2020, cerca de un millón

de habitantes, o sea, la población de ahora multiplicada por diez, esto es, “más que todo el resto del estado”. Esa gigantesca oleada humana deberá afrontar un crecimiento exponencial en infraestructura urbana. “Pero si podemos, somos uno de los pocos municipios del país que generamos más ingresos propios de los que nos manda el gobierno federal”.

—¿Está consciente que eso es edificar un municipio igual al actual cada año?

—Sin duda, pero eso se puede si lo hacemos con orden y prudencia.

Fracasos tercermundistas

Un presidente de la república, en los tiempos en que ese cargo poseía voluntad y poder de pretensiones divinas, buscó que la vieja aldea de pescadores se convirtiera en la sede de su proyecto de sociedad más o menos utópica. Así fue que San Francisco salió de la periferia de la historia y se instaló en el discurso oficial, esa extraña forma de verdad de la política mexicana.

¿Qué se buscaba en los años setenta con el Centro de Estudios Económicos y Sociales del Tercer Mundo en esta aldea anónima?

Excélsior, 10 de octubre de 1976. “San Francisco, Nayarit. Una unidad de trabajo auspiciada por la Conasupo y un centro pesquero fueron inaugurados hoy por el presidente Echeverría. Todas las instalaciones son filiales del Instituto de Estudios Económicos del Tercer Mundo [...] en esta zona de Bahía de Banderas se localizan los centros de investigación pesquera y las fábricas de diversos productos que estarán al servicio de investigadores y estudiantes de naciones tercermundistas. De aquí partirán los conocimientos y la tecnología que se van adquiriendo, procedente de muchos países, para ser distribuidos entre los 130 países que se consideran del Tercer Mundo...”.

Un texto divulgativo, de autor anónimo, precisa sus alcances, en un estilo tan grandilocuente como burocrático.

“Palapas, muros blancos, tejas, vegetación exuberante, limpieza, fuentes de coral, muebles estilo rústico mexicano, un mar abierto, zonas para desarrollar la agricultura, trabajo en equipo y grandes deseos de aprovechar al máximo las posibilidades que brinda el lugar...”

Y luego, un misterioso agregado



Los esteros son fuente de vida, en San Blas

FOTOS: MARCO A. VARGAS

que hace posible la "identidad de contrarios" a que rehuía la antigua metafísica. O sea, cantinflasco: "Técnicos y expertos nacionales trabajan ya en la extensión San Francisco, en Nayarit, y están demostrando con sus investigaciones, que es posible aplicar en otros lugares experiencias que resultan benéficas en zonas distantes, pero con similares características de donde fueron aplicadas...".

En el nuevo testamento de esta comunidad, la Biblia de pintura y cal que exhibe la historia de San Pancho a los visitantes del malecón, cortesía de *Emerald Coast*, la lectura de los sucesos del periodo de Luis Echeverría es más modesta: "En 1970, el presidente Luis Echeverría trajo al pueblo un progreso de mejoras para sus habitantes, construyendo casas y el hospital general".

Luego se relatan, debajo de un fresco en el que agricultores trabajan la tierra, la integración de empresas productivas, y más adelante, al pie de un acueducto deteriorado, el final de las promesas megalómanas.

"Actualmente, los habitantes de San Pancho, el ayuntamiento de Bahía de Banderas y *Emerald Coast* unen esfuerzos para mejorar los servicios públicos...".

Y quién dice que el elogio en boca propia es vituperio. El mural, financiado por la empresa inmobiliaria como parte de su restauración de la zona, remata, con el mismo pobre castellano desplegado en los cuadros precedentes: "Expresamos nuestros más sinceros reconocimientos a [...] Faurest Montenegro y Erik James, por la gran labor altruista para realizar esta obra; el pueblo le agradece todo lo que realizan a favor de este maravilloso pueblo...".

El nuevo redentor

"Yo tengo en esta zona desde el 74, aunque nací en el DF", dice Faurest Montenegro, ciudadano mexicano, con su mirada desconcertada, ante los inesperados cuestionamientos del periodista.

En la página web www.emeraldcoastinvest.com, su perfil biográfico señala que arribó en 1978. En otro perfil anterior, en www.realpropertyfinancial.com/san_pancho_opportunity, se da ese mismo dato pero el nombre del empresario es con el que llegó a San Pancho: Faurest Vaugham Taylor. Se desconoce el monto de su fortuna, pero según los precios de los terrenos, puede manejar márgenes de utilidad superiores a tres millones de dólares por hectárea.

"Ando en San Pancho desde hace como cinco años; en Sayulita, como nueve años; aquí empezó la empresa, hace tres años empezamos, ya en buena forma, y utilizamos terrenos de aquí; tenemos aprobados a nivel estatal y del ayuntamiento del municipio tres desarrollos; nuestra forma de pensar es que era muy importante trabajar con el pueblo, y brindar servicios primero al pueblo, para que se pudiera dar beneficio a los desarrollos, y no como hemos tenido desgraciadamente oportunidad de ver

disparos

sobre las inversiones
En los años que siguen llegarán tres millones de baby boomers a México

daños al ambiente
Los proyectos inmobiliarios son cuestionados por ecologistas locales

aquí en México y en donde sea, ejemplos de que se sacó todo el provecho de una playa, y prácticamente mataron a un pueblo al ladito", refiere.

Es decir, la idea es que el poblado donde viven mejore antes de que sus desarrollos se beneficien. "Nosotros vimos que había necesidades aquí en lo que es agua potable, alcantarillado, basura, tratamiento de aguas negras, de aguas pluviales; entonces nos pusimos en forma trabajando en conjunto con el municipio; hemos apoyado mucho y nos han apoyado a través de permisos que nos han dado".

Así se benefició el edificio de preescolar, donde se educó el hijo de Faurest; "en seis semanas reconstruimos toda la escuela". La primaria fue reacondicionada y recibió 25 computadoras; para mejorar el servicio de agua se hizo un proyecto "y ahorita estamos haciendo las perforaciones, las líneas de conducción, los tanques de abastamiento [sic] para todo el pueblo; teníamos 150 metros cúbicos de agua para almacenar y estamos haciendo para que haya 600 con los nuevos pozos; el doctor Jaime Cuevas [presidente municipal de Bahía de Banderas] nos pidió que hiciéramos los estudios para quince años, o quince mil personas, que son las cifras que nos está dando el estado para el crecimiento de San Pancho, otros pueblos tienen más, están poniendo hasta 58 mil personas para Sayulita en el mismo tiempo...".

Otras donaciones de *Emerald Coast*: el juez del pueblo recibió una cuatrimoto, la pintura para remozar el campo de fútbol, renovación del malecón (por 30 mil dólares), empleo a una treintena de moradores, un vivero local, ocho mil dólares para la Escuela del Mundo, ocho mil dólares para el programa infantil del grupo Entre Amigos; pintura, limpieza y reforestación con palmas en las viejas bodegas de Conasupo, y patrocinio de equipos locales de fútbol.

—¿Entonces va a ser un crecimiento muy fuerte en el área?

—Sí, el crecimiento está enorme aquí, pero nosotros de aquí a un año estaremos construyendo nuestra primera casa en nuestros desa-

rollos; entonces, los servicios van hacia el pueblo, pero por supuesto que va a haber agua en nuestros desarrollos, eso sí, pero primero al pueblo y luego al desarrollo, y así podemos vivir bien, juntos [...] el desarrollo tiene que ser de baja densidad, tomando en cuenta la riqueza que tenemos, la naturaleza; es un poquito diferente del desarrollo que se hizo hace 20 años, que era tumbar todo y tener más campos de golf...

—¿Cuánto han invertido para mejorar San Pancho?

—Más de dos millones de dólares.

—Hace tres años empiezan la empresa, ¿pero, por qué se decidieron por este tipo de negocio?

—Bueno, yo creo que el desarrollo se decidió a venir hace cinco años al norte de Vallarta, entonces a mí me tocó estar en un buen lugar y en un buen tiempo, jaja [...] venimos aquí por muchas cosas, la tranquilidad, la seguridad, la vida de playa, pero también por las oportunidades que se estaban dando, y lo que viene después, que es mucho.

—¿Cuánta superficie ejidal han comprado?

—Estamos hablando de un aproximado de 45 hectáreas,

entre los tres desarrollos que tenemos aprobados.

—¿Se puede saber cuánto les costaron?

—No, no se puede, jeje.

—¿Es buen negocio a la larga?

—Yo creo que a través de los riesgos del trabajo, del tiempo, del amor y sudor que tienes que tener, y la paciencia, yo creo que hacer algo bien sí vale la pena.

—¿A cómo están vendiendo?

—Bueno, más que nada es una preventa, nuestros lotes empiezan en 850 metros cuadrados hasta los 1,500 m² más o menos; entre tres mil y cinco mil pesos por metro cuadrado.

—Sabemos que la procuraduría ambiental (Profepa) los sancionó porque tiraron selva sin permiso...

—Hubo una confusión ahí, de lo cual ya se ha arreglado, se multó, se hicieron trabajos de nuestra parte por equivocación de entendimientos, o sea, una cosa era pensar que ya teníamos los permisos [...] no se tumbó ni un árbol, nomás habíamos puesto accesos o calles. Pero está resuelto, ya se pagaron las multas y se arregló, punto.

—Los critican a ustedes algunos grupos, de tratar de comprar conciencias con el dinero para sacar adelante sus desarrollos

—A mí me han llegado comentarios así, y de verdad, lo que hemos hecho aquí en el pueblo me nació del corazón, porque tengo aquí a mi hijo y a mi esposa [...] siempre va a haber la envidia, que es muy conocida en México, yo a mis detractores les digo que aquí estoy durante todo el año, jamás me ha llegado uno a preguntarme por qué hago un parquecito, por qué quiero remodelar el malecón, por qué hacemos nuevas instalaciones para las escuelas, siempre está la puerta abierta para las dudas...

—¿Con los políticos locales o del estado no ha habido relaciones de dinero, le han pedido?

—No, jamás.

* * *

"Nada hay más adecuado en el mundo que un discurso persuasivo para confundir la máquina mental y trastornar las convicciones y seducir las emociones de un público inexperto en las tretas y engaños...".

El hombre que corrompió a una ciudad. Mark Twain ■ P



La playa nayarita se abre a la inversión extranjera, con riesgos