

# Proyecto inmobiliario “Isla Amaitlán Garden City, Mazatlán”

OSCAR FRANCISCO DÍAZ ALVARADO

## RESUMEN

El presente trabajo narra la experiencia para la creación de un desarrollo turístico inmobiliario, “primera ciudad turística sustentable modelo en el mundo”, ubicada en el ejido “Isla de la Piedra”, municipio de Mazatlán, Sinaloa. Es un esquema de asociación legal, en el marco del programa de Fomento a la Inversión en la Propiedad Rural, entre inversionistas privados y ejidatarios. El formato comprende la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil, con duración de seis años. La inversión total estimada es de aproximadamente 8,700 millones de pesos. Beneficia a 86 sujetos agrarios con la generación, a lo largo del proyecto, de 500 empleos directos y 1,000 indirectos.

Palabras clave: sociedad mercantil; desarrollo turístico inmobiliario; asociación ejidatarios-inversionistas; Mazatlán; Isla de la Piedra.

## INTRODUCCIÓN

Con la visión y creatividad que ha caracterizado a la empresa Inmobiliaria Korian, SA de CV y sus socios; a la experiencia acumulada desde el año 2000, cuando iniciaron con diferentes proyectos en terrenos ejidales, a partir de agosto de 2008 se inició la tarea de planear un desarrollo turístico inmobiliario diferente en la “Isla de la Piedra”, que colocara a Mazatlán entre los primeros destinos turísticos con mayores ingresos a escala nacional.

En primer lugar se realizó la búsqueda de ciudades en la República Mexicana en donde se hubiera llevado a cabo algún desarrollo al amparo del artículo 75 de la Ley Agraria, es decir, la transmisión del dominio de tierras de uso común por parte del núcleo

de población ejidal a sociedades mercantiles. Encontramos en Sinaloa una experiencia al respecto, aunque no precisamente de un proyecto turístico, por lo que acudimos a la delegación de la Procuraduría Agraria en el estado para conocer los resultados, que en términos generales fueron satisfactorios.

Posteriormente se realizaron varias reuniones informativas con los ejidatarios para darles a conocer de manera sencilla y clara la propuesta de asociación y éstos la aceptaron. Cabe mencionar que durante varios años recibieron infinidad de propuestas por parte de inversionistas, inclusive políticos, para adquirir sus tierras a precios muy bajos y sin ningún beneficio real para ellos y sus familias. En esta ocasión, la empresa encontró la fórmula para que los ejidatarios obtuvieran valores justos por sus tierras en un plazo de seis años, con un calendario de recuperación garantizado, mediante un proyecto integral de sociedad que permita mejorar y equilibrar el valor de la tierra. Una vez convencidos de la propuesta se procedió, conjuntamente con la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional y la representación ejidal, a cumplir puntualmente con la normatividad y procedimientos institucionales establecidos que nos llevaran a formalizar el objetivo: instrumentar una asociación entre el núcleo ejidal y la empresa para desarrollar un proyecto turístico inmobiliario sustentable.

Las acciones iniciaron con la investigación jurídica para determinar el régimen de propiedad de la tierra y el medio idóneo para su incorporación a una sociedad mercantil.

Como resultado de esta investigación fue necesario realizar lo siguiente:

- Regularización de la situación legal de los ejidatarios para obtener el padrón vigente debidamente reconocido ante el Registro Agrario Nacional;
- Delimitación y destino de las tierras ejidales, y
- Aportación de tierras de uso común del ejido "Isla de la Piedra" a Inmobiliaria Korian, SA de cv.

Al lado de una ciudad importante y dinámica como Mazatlán, separada apenas por un brazo de mar, la "Isla de la Piedra" constituye una inmensa área donde predominan palmares cocoteros y que hace un impresionante contraste con la ocupación urbana, el puerto y las actividades turísticas, industriales y pesqueras existentes en la ciudad.

Actualmente la isla está habitada aproximadamente por 8,000 personas divididas en dos secciones: la de los ejidatarios y otro grupo al que la comunidad original de campesinos, de manera generosa y solidaria, le abrió las puertas para permitirles asentarse en su isla. Este núcleo de población se compone de emigrantes, básicamente de origen centroamericano, empobrecidos por las limitadas oportunidades, que en su búsqueda de una mejor alternativa de vida, decidieron quedarse a realizar sus sueños en la "Isla de la Piedra".

Los ejidatarios al volverse socios del proyecto, se insertan en la perspectiva real que transformará su calidad de vida, al crear fuentes de empleo también para el grupo

inmigrante en una oportunidad que les garantizará mejorar los niveles de vida que han buscado durante muchos años.

La generación de empleos para unos y la condición de socios para otros, conserva a la población sin tendencias a la delincuencia al tener cubiertos sus satisfactores de vida individual y familiar.

Las condiciones de pobreza disminuyen, incluso con una tendencia a desaparecer. Además se cancela la idea de continuar emigrando, fundamentalmente a Estados Unidos de América (EUA), al tener una alternativa cierta.

También se prepara a las nuevas generaciones con una moderna concepción de futuro y, por lo tanto, al margen de enfermedades sociales como las adicciones, el ocio y la vagancia.

Esta garantía de desarrollo social es detonante como todo el proyecto, ya que impacta en la ciudad, en el municipio y la región, construyendo una cadena ocupacional en la que se integran nuevas personas con el avance gradual del proyecto sustentable.

Previendo la renovación que se dará con este desarrollo, se han instrumentado cursos de capacitación para los ejidatarios, familiares y población en general con la tarea de mejorar su calidad de vida, desarrollar nuevas habilidades y actitudes de manera rápida y efectiva, generar la transformación que les permita alcanzar resultados extraordinarios en todas las áreas y conducirlos de manera significativa a conclusiones altamente positivas.

Después de tres años de intenso trabajo, está por iniciar la etapa inicial de “la primera ciudad turística sustentable modelo en el mundo” como la ha denominado el arquitecto Jaime Lerner, desarrollador del Plan Maestro de Amatlán.

Lerner ha manifestado públicamente que su decisión de participar por primera vez en un proyecto de tipo comercial –ya que generalmente trabaja para gobiernos y organizaciones–, se debe a “la revolución social” que representa incorporar como beneficiarios directos, en este caso como socios, a los ejidatarios.

En Mazatlán, México, existe un lugar en el que la naturaleza se manifiesta con extraordinaria belleza, es conocido como la “Isla de la Piedra”. Ahí se construye un proyecto de características únicas en su tipo en el mundo, que cobra vida con el nombre de Amatlán, expresión profunda de la raíz náhuatl que significa *tierra de descanso*.

## LOCALIZACIÓN

En el estado de Sinaloa, ubicado en el noroeste de México, justo en la frontera entre el Mar de Cortés y el Océano Pacífico, se encuentra la ciudad de Mazatlán, en cuyo extremo sur, frente al puerto marítimo, hay una península que hace tiempo fuera una isla.

Más de 2,400 hectáreas que van del puerto marítimo hasta el cauce del río Presidio integran la “Isla de la Piedra”, que ahora se transforma en “Amitlán: la nueva ciudad turística sustentable modelo en el mundo”, según el urbanista brasileño Jaime Lerner.

## CARACTERÍSTICAS

Por sus particularidades naturales y aquellas transformadas por la mano del hombre que ahí se conjuntan, el espacio físico que ocupa Isla Amitlán, es un lugar inigualable en el mundo.

El extraordinario clima y la humedad de la zona, la extensa playa y el amplio estero que rodean la península adquieren el valor agregado gracias a las importantes obras que existen a su alrededor: el puerto, el aeropuerto internacional, la ciudad de Mazatlán y una de las carreteras más importantes de México a punto de concluirse.

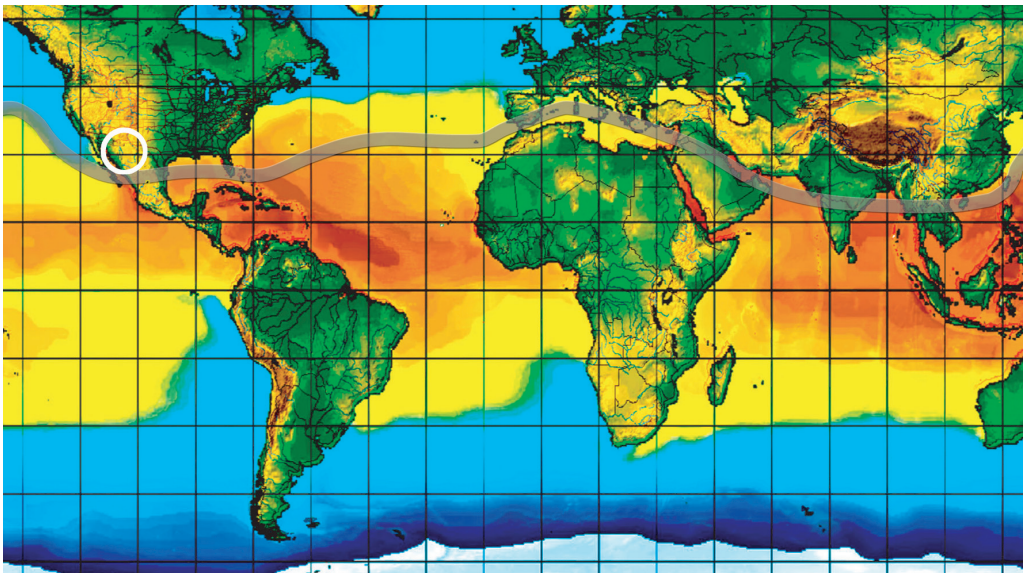
Todo esto se combina en un plan maestro creado por Jaime Lerner, que también realiza la planeación para un desarrollo de montaña que complementará a Amitlán.

Sus fortalezas naturales se describen a continuación:

- La isla está ubicada en una franja climatológica privilegiada que se extiende alrededor del mundo, la cual genera las temperaturas más agradables al cuerpo humano en los lugares que toca, como la Costa Azul en Europa, Hawaii y una parte de Florida, en EUA, entre otros;
- Aprovechando las condiciones ideales para la vegetación, generadas al unirse este inmejorable clima al alto grado de humedad relativa, característico de Mazatlán, se

construye una ciudad verde. Se cuenta además con una importante reserva de mangle, generadora de vida marina, protegida por la Ley y considerada un valor más para Amitlán;

- De los 18 kilómetros de playa, cerca de ocho son aguas mansas debido a la protección que brinda a la playa la escollera del puerto y la Isla del Cardón, y
- Los 14 kilómetros de laguna interior, con un promedio de 800 metros de ancho, son aptos para albergar la marina más grande de América Latina.



## BASES PARA EL PROYECTO SUSTENTABLE

### FORTALEZAS DE INFRAESTRUCTURA

Aunado a sus componentes naturales, el territorio que ocupa Amaitlán cuenta con cuatro elementos de infraestructura que se han construido con inversiones millonarias y que hoy, junto con su valor natural, convierten a la isla en un sitio que garantiza el éxito de un desarrollo turístico de primer nivel y cuya existencia ofrece plusvalía a la inversión que ahí se realice.

- En uno de los extremos de la isla, como obra de cabecera, se encuentra el puerto marítimo –comercial y turístico–, a donde arriban en promedio 450,000 turistas al año (referencia al año tope);
- En el lado opuesto, el aeropuerto con 26 vuelos nacionales e internacionales en promedio diariamente. En temporada alta se realizan vuelos a siete ciudades de EUA y seis más directos a ciudades de Canadá;
- Mazatlán es una ciudad turística posicionada, en donde se cuenta ya con una fuerza de trabajo capacitada para atender al turismo y un centro histórico de reconocida importancia, y
- El eje interoceánico Matamoros-Mazatlán, que en su último tramo conecta a Mazatlán con Durango a través de una súper carretera, cuya inversión es la más alta en la historia moderna de México. Con el puente atirantado más grande de América Latina –de 1,124 metros de longitud y 520 metros de claro en la parte más profunda–, así como 63 túneles y 115 puentes a lo largo de sus 230 kilómetros de extensión total, esta ruta se convertirá en una carretera escénica que conectará al norte de México y sur de EUA, directamente con la isla.



Las fortalezas naturales y de infraestructura de la “Isla de la Piedra” –Isla Amaitlán–, permiten planificar un proyecto sustentable que sea a la vez, viable para los negocios.

El creador y responsable del plan maestro de Amaitlán, Jaime Lerner, es considerado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) como el “urbanista más grande que ha dado la humanidad”, recientemente fue nombrado por la Revista *Time* como una de las 100 personas más influyentes mundo; ocupando el lugar número 13 en la categoría de “Pensadores” o personalidades que pueden hacer cambios trascendentes para la humanidad.

## PLAN MAESTRO

### GARDEN CITY MAZATLÁN

La conceptualización que ha hecho Lerner para la Isla Amaitlán, se resume en los puntos siguientes:

- Reciclado de basura al 100%;
- Una ciudad sin vehículos automotores contaminantes;
- Transporte público con autos eléctricos, carretas, caballos, bicicletas y vía marítima;
- Uso de energía mixta (energía solar, por quema de gas y convencional);
- Reciclaje de aguas residuales al 100% drenaje de succión;
- Infraestructura invisible (sistema de telecomunicaciones con cableado subterráneo);
- Movimiento de insumos y mercancías en horarios nocturnos;
- Alumbrado público en las copas y troncos de las palmeras (operará con energía solar y biomasa);
- Construcciones elevadas del suelo para permitir la absorción de aguas pluviales;
- 70% de la superficie de la isla se conserva como área verde, y
- 95% de las construcciones no rebasarán la altura de la masa verde de las palmeras (18 metros).



El resultado será la ciudad con menor impacto de contaminación y degradación sobre el planeta.



## INTERACCIÓN



Para que Amatlán interactúe de manera sinérgica con Mazatlán, principalmente con el Centro Histórico, Lerner ha propuesto algunas “acupunturas urbanas” en la ciudad de Mazatlán y otras más en la zona habitada de la isla, el poblado de “Isla de la Piedra”, como preparación para la construcción de la nueva ciudad turística.

### ACUPUNTURAS DEL PUEBLO EXISTENTE

En el área habitacional de la isla, las acupunturas sugeridas comprenden la Plaza de Agua, Receptivo de Playa, Escollera y Receptivo de Cruceros Turísticos, Frente de Agua, Hotel y Centro de Convenciones del “Cerro de los Chivos”, Calle de los Oficios y transformación del pueblo actual en un pueblo típico mexicano.

### PRIMERA ETAPA

En la isla, detrás del área ocupada por el poblado se encuentra el territorio de la primera etapa. Son 108 hectáreas de superficie en las que se extiende un enorme plantío de palma cocotera y 19 hectáreas más de reserva en la corona del cerro ubicado en el centro del pueblo.



Además de haber desarrollado el Plan Maestro del proyecto completo en la Isla Amaitlán, Jaime Lerner realizó el Plan Parcial correspondiente a esta primera etapa, en la cual se ha contemplado un nuevo “pueblo”, un jardín botánico con área de vivienda, zona de hoteles y residencial de playa.

Dentro del “pueblo” se plantean áreas comerciales y de vivienda en 19 bloques o cuadras, dentro de las cuales habría también boutique, área hospitalaria y educativa. Además, la primera etapa ofrecerá espacios especialmente diseñados para personas de la tercera edad; residencial de playa y residencial frente a los lagos que forman parte del Parque Central de la isla.

## FORTALEZAS DE INVERSIÓN

Físicas:

- Playa con 18 kilómetros de longitud;
- La isla tiene en promedio dos kilómetros de ancho;
- 2,400 hectáreas de superficie;
- 70% de la superficie se conserva como área verde;
- 95% de las construcciones no rebasarán la altura de las palmeras (18 metros);
- 800 hectáreas de Parque Central –uno de los parques urbanos más grandes del mundo– a lo largo de la isla (integra un jardín dedicado al cultivo de orquídeas, viveros, campos de golf, cultivo de hortalizas, huertos frutales y florales orgánicos), y
- Área verde adicional protegida (920 hectáreas de mangle).

### Económicas:

- 370,000 empleos (92,500 directos y 277,500 indirectos);
- Ocho nuevos pueblos (uso mixto: comercio, vivienda, corporativos, cultural y plazas de agua);
- Nuevo puerto para cruceros;
- 10,000 habitaciones de hotel categoría especial;
- 2,500 casas en la playa y Parque Central;
- 11,000 espacios para villas, departamentos, área de “baby boomers” y comercio;
- Regeneración urbana a través de “acupunturas” propuestas por Jaime Lerner en la zona habitacional del pueblo (pueblo típico mexicano, Plaza de Agua, Cerro de los Oficios, Hotel-Centro de Convenciones, Receptivo de Cruceros y Receptivo de Turistas);
- Área hospitalaria;
- Área educativa, y
- La marina más grande de América Latina.

### Sociales:

- 84 familias beneficiadas de manera directa, 2,300 de manera indirecta, y
- 120,000 habitantes en total.



