



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMÍA

**El Fideicomiso como Instrumento de
Política Económica**

El caso de Puerto Vallarta



U. N. E. D.
SECRETARÍA DE EXÁMENES
PROFESIONALES
Y GRADOS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN ECONOMÍA

P R E S E N T A :

DEMETRIO ROJAS TORRES

MEXICO, D. F.

1978.



7453



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A mi Padre

*Quien me encauzó por el camino
del estudio y la superación.*

A mi Madre

Con profunda gratitud.

A mi esposa

A mi hijo César O. A.

A mis hermanos

La realización de la presente investigación, fue posible gracias a la oportunidad que recibí de participar en el equipo de trabajo, que tuvo la responsabilidad de poner en marcha las actividades del Fideicomiso Puerto Vallarta. Agradezco la amplia colaboración y ayuda proporcionada por el Lic. Alfredo Leal Cortés, Director de Planeación de 1973 a 1976 y Director Ejecutivo desde 1977.

Perduran gratos recuerdos de todos mis compañeros de trabajo entre quienes sobresalieron el Sr. Nabor Nuño Ocegueda, el Lic. Arturo Salas Pagés y el Lic. Fernando Almaraz Hernández. Doy las gracias a la Sra. Elsy Arjona Uribe quien se encargó de todo el trabajo mecanográfico.

INDICE GENERAL

	<u>Página</u>
INTRODUCCION	vii
CAPITULO 1. EL EJIDO DE PUERTO VALLARTA	1
1.1 Región de economía agrícola	1
1.2 Cambio de régimen ejidal a propiedades simuladas	4
1.2.1 Comunicaciones	5
1.2.2 Diversificación de la actividad económica	14
1.2.3 Inicio o permanencia de la ilegalidad	16
1.3 Cambio del perfil económico	20
1.3.1 Inversiones en infraestructura	22
1.3.2 Modernización de la actividad económica	24
1.4 Afluencia de capitales nacionales y extranjeros a Puerto Vallarta	26
1.4.1 Residencias de recreo	26
1.4.2 Centros Turísticos	27
1.5 Cambios sociales concomitantes al crecimiento económico	27
1.5.1 Crecimiento dinámico de la población	28
1.6 Anarquía urbana	31
1.7 Localización	34

	<i>Página</i>
CAPITULO 2. CREACION DEL FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA	38
2.1 <i>Expropiación</i>	39
2.1.1 <i>Causas</i>	40
2.1.1.1 <i>Crisis de la ilegalidad</i>	41
2.1.1.2 <i>Interés Público</i>	42
2.1.2 <i>Objetivos</i>	44
2.2 <i>Qué es el Fideicomiso</i>	44
2.2.1 <i>El Fideicomiso "Bahía de Banderas"</i>	48
2.2.2 <i>Segregación de 1,026 hectáreas</i>	49
2.2.3 <i>Creación del Fideicomiso Puerto Vallarta</i>	50
2.3 <i>El contrato de Fideicomiso</i>	56
2.3.1 <i>Quienes lo forman</i>	56
2.3.2 <i>Fines del Fideicomiso</i>	57
2.3.3 <i>Patrimonio del Fideicomiso</i>	59
2.3.3.1 <i>Los terrenos expropiados</i>	59
2.3.4 <i>Duración del Fideicomiso</i>	61
2.3.5 <i>Derechos de los fideicomisarios</i>	62
2.3.6 <i>Atribuciones del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., como institución fiduciaria.</i>	64
2.3.7 <i>Atribuciones del FONAFE</i>	65
2.3.8 <i>El Comité Técnico</i>	67

	Página
2.3.9 <i>El Director Ejecutivo</i>	69
CAPITULO 3. PROCESO DE LEGALIZACION PATRIMONIAL	71
3.1 <i>Política y determinación de precios y costos de obras de infraestructura</i>	71
3.2 <i>Avalúo sobre el área urbana de Puerto Vallarta, realizado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales de la SEPANAL</i>	76
3.2.1 <i>Tabulador de valores por zona</i>	79
3.2.2 <i>Precios especiales</i>	87
3.3 <i>Política de ventas</i>	88
3.4 <i>Regularización de la tenencia de la tierra</i>	90
3.4.1 <i>Metodología para la regularización y venta de terrenos en la zona turística de Puerto Vallarta.</i>	95
3.5 <i>El tratamiento a los extranjeros</i>	106
3.6 <i>Estado financiero del Fideicomiso</i>	110
CAPITULO 4. EL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO DE POLITICA ECONOMICA	116
4.1 <i>Desarrollo habitacional</i>	120
4.1.1 <i>Lotificación social "Valentín Gómez Farías"</i>	120
4.1.2 <i>Fraccionamiento residencial "Conchas Chinas"</i>	124

	<i>Página</i>
4.2 <i>Desarrollo industrial</i>	126
4.2.1 <i>Construcción de una fábrica de ladrillo</i>	127
4.3 <i>Fomento agrícola</i>	129
4.3.1 <i>Programa frutícola</i>	129
4.3.2 <i>Programa del maguey</i>	130
4.4 <i>Desarrollo turístico</i>	131
4.4.1 <i>Zona hotelera Las Glorias</i>	132
4.4.2 <i>Centro recreativo "La Isla de los Niños"</i>	137
4.5 <i>Potencial turístico de Puerto Vallarta</i>	140
4.5.1 <i>Oferla turística</i>	143
4.5.2 <i>Demanda Turística</i>	148
 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	 150
APENDICE A:	159
<i>Acta de la reunión del Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Vallarta, efectuada el 25 de mayo de 1973</i>	
APENDICE B:	169
<i>Acuerdo presidencial dictado por el Sr. Lic. Luis Echeverría Álvarez vigente desde el 30 de abril de 1971, que fija las bases para los fideicomisos destinados a la realización de actividades turísticas en fronteras y costas.</i>	
 BIBLIOGRAFIA	 172

INDICE DE CUADROS

No.		Página
1	<i>Composición de las hectáreas del ejido de Puerto Vallarta</i>	3
2	<i>Estadísticas de operación portuaria</i>	10
3	<i>Movimiento de pasajeros y de carga del transbordador de Puerto Vallarta</i>	11
4	<i>Movimiento estadístico aéreo registrado en el aeropuerto internacional de Puerto Vallarta, Jalisco, del 1o. de enero al 30 de junio de 1975</i>	12
5	<i>Llegada de autobuses de enero a junio de 1975</i>	13
6	<i>Población económicamente activa del Municipio de Puerto Vallarta, Jal.</i>	25
7	<i>Población del Municipio de Puerto Vallarta</i>	29
8	<i>Población total por grupos quinquenales de edad del Municipio de Puerto Vallarta, Jal., 1970</i>	31
9	<i>Población por colonias de Puerto Vallarta</i>	32
10	<i>Crecimiento de la población y superficie ocupada</i>	33
11	<i>Resumen de ventas</i>	112
12	<i>Monto de lo cobrado</i>	113
13	<i>Análisis de las operaciones de regularización y venta, enero-junio 1976</i>	115
14	<i>Turismo receptor</i>	141
15	<i>Ingresos de divisas por turismo</i>	142

Página

16	<i>Relación de hoteles en Puerto Vallarta, 1975</i>	144.
17	<i>Relación de centros de hospedaje en - Puerto Vallarta, 1975</i>	146
18	<i>Relación de apartamentos en Puerto Vallarta, 1975</i>	146
19	<i>Oferta turística nacional</i>	147
20	<i>Estimación del número de visitantes a Puerto Vallarta</i>	149

I N T R O D U C C I O N

INTRODUCCION

El objeto del presente trabajo es estudiar el origen, la creación y funcionamiento del Fideicomiso Puerto Vallarta, específicamente como instrumento de política económica, tendiente a la creación de un polo de desarrollo económico, en la región noroeste del Estado de Jalisco. Todas las afirmaciones, juicios y conclusiones aquí expresados se refieren, al período comprendido de junio de 1973 a diciembre de 1976.

Del conjunto de medidas de política económica que utilizó el régimen del presidente Luis Echeverría Álvarez, destaca la creación de fideicomisos turísticos con el fin de impulsar el desarrollo económico y social de zonas económicamente deprimidas, con graves desequilibrios estructurales que obstaculizaban el óptimo aprovechamiento de los recursos naturales, humanos y de capital. Uno de los desafíos que ha enfrentado el desarrollo económico de México, ha sido la búsqueda de formas adecuadas de funcionamiento del ejido, que sin lugar a dudas, representa la célula fundamental en torno a la que ha girado la reforma agraria. No obstante los múltiples organismos del Gobierno Federal que están implicados en la organización de los ejidos, los resultados obtenidos no han sido positivos y las más de las veces se pueden calificar de negativos, debido entre otras cosas a que se ha actuado sin planeación y sin la honradez que requiere la actividad pública.

Un hecho central que caracterizó el desenvolvimiento de Puerto Vallarta fue la problemática de la tenencia de la tierra. La población se asentó en tierras ejidales, por lo que a finales de la década de los 60's, la inversión estaba prácticamente estancada y la falta de confianza en el futuro hizo actuar cautelosamente a los inversionistas privados, ya que el desarrollo de nuevas zonas turísticas implicaba cuantiosas sumas de dinero que nadie garantizaba. Lo anterior provocó graves tensiones sociales, debidas al trafique y a la especulación de lotes ejidales que enriqueció a unos pocos a costa de la mayoría. Otro aspecto importante, fue el crecimiento dinámico de la población que causó un desarrollo urbano desordenado: por un lado, zonas residenciales donde extranjeros principalmente norteamericanos levantaron majestuosas construcciones con albercas y canchas de tennis. Por otro lado, surgieron en las zonas aledañas, cientos de chozas dispersas en las faldas de los cerros y en las orillas de los arroyos, sin ningún servicio constituyendo cinturones de miseria.

En el ejido Puerto Vallarta, la realidad rebazó el ordenamiento legal que pretendía regular la vida económica y social del mismo, ocasionando el desplazamiento paulatino de los ejidatarios, de tal forma que actualmente la mayoría de la población la constituyen comerciantes, hoteleros, artesanos, restauranteros y en menor medida campesinos. El Artículo 27o. de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos prohíbe a los extranjeros tener propiedades en una franja de 50 kilómetros en las costas del país. Pero a través de los

prestanombres, los famosos hombres de paja, las adquirieron. Este centro turístico surgió gracias a los recursos naturales que tiene la región, a la dotación de servicios de infraestructura básica, a las - cuantiosas inversiones efectuadas, a la creciente actividad comercial derivada del turismo y al esfuerzo de todo un pueblo que tuvo que soportar condiciones adversas que se fueron superando lentamente, inclusive sin la ayuda del Gobierno Estatal y Federal.

En la presente investigación se toman en cuenta los factores políticos, económicos y sociales que concurrieron a conformar la compleja situación en que se debatía Puerto Vallarta; destacando los - elementos relevantes con el fin de obtener enseñanzas válidas, que sirvan de guía para elaborar programas económicos que permitan prevenir más que remediar los problemas inherentes al desenvolvimiento económico, político y social de un país dependiente como el nuestro; que - hasta hoy se ha mostrado incapaz de satisfacer los requerimientos de los diferentes sectores que conforman la sociedad mexicana.

Ante las reiteradas denuncias de fraudes cometidos por funcionarios de los fideicomisos en perjuicio de la nación, hoy más que nunca se destaca la importancia de contar con estudios objetivos e imparciales, que sirvan para evaluar la validez del fideicomiso - como instrumento de política económica, así como el cumplimiento o las desviaciones de los fines establecidos en el Contrato Traslato de Dominio que creó el fideicomiso "Puerto Vallarta".

CAPITULO 1

EL EJIDO DE PUERTO VALLARTA

CAPITULO 1. - EL EJIDO DE PUERTO VALLARTA.

En este capítulo se hace un breve bosquejo histórico, con el fin de contar con un marco de referencia que permita ubicar los diversos factores políticos, económicos y sociales que concurrieron a conformar la difícil situación en que se debatía la población de Puerto Vallarta a finales de la década de los 60's. A petición de los vallartenses el Gobierno intervino en el asunto y después de estudiar la problemática que imperaba en ese lugar, las autoridades decidieron expropiar 1,026 Has. en donde se asentaba la ciudad, porque comprendió que era el único medio de resolver los múltiples problemas que aquejaban a la población y que se habían erigido en un obstáculo para el desenvolvimiento económico y social de la región.

1.1. Región de economía agrícola

Puerto Vallarta, Jalisco, antiguamente Las Peñas, adquirió categoría de municipio ^{1/} el 31 de mayo de 1918. A iniciativa del presidente municipal los campesinos del nuevo municipio, solicitaron dotación de tierras el 21 de septiembre del mismo año; por lo que la Comisión Agraria realizó un censo que incluyó a todos los hombres mayores de 18 años, entre solteros y jefes de familia; finalmente por resolución del Gobernador del Estado de Jalisco, se dotó a Puerto Vallarta de 9,360 Has., el 29 de noviembre de 1921.

^{1/} Por Decreto número 1889 del H. Congreso del Estado de Jalisco.

Con base en la posesión provisional del 27 de febrero de 1922, los ejidatarios estuvieron trabajando la tierra en forma comunal hasta 1926 cuando las tierras de temporal se parcelaron entre los 74 ejidatarios que formaron el censo básico. Finalmente, el Presidente de la República, dictó resolución definitiva en 1926, dotando al ejido de 3,744 hectáreas, por lo que la compañía Unión en Cuale se amparó contra el decreto presidencial, alegando irregularidades en el proceso. Debido a la influencia política y económica de la compañía afectada la justicia federal otorgó el amparo, retrasando de esa forma la legalización de la tenencia de la tierra. Por lo anterior, hasta el 25 de julio de 1929 ^{2/} se dotó al ejido de 2,808 hectáreas a la fecha había 468 capacitados por lo que en promedio les tocó 6 hectáreas. Aunque el decreto expropiatorio señalaba en el Considerando Cuarto, que las tierras eran de buena calidad, la verdad era que la mayoría eran tierras pantanosas, salitrosas y montañosas; por lo que eran totalmente inadecuadas para la agricultura.

Primera ampliación. - El 12 de noviembre de 1937, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la resolución de ampliación de ejidos al poblado de Puerto Vallarta. De acuerdo al censo

^{2/} La resolución se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 31 de enero de 1930.

practicado el 15 de marzo de 1937, había 84 ejidatarios sin parcela, por lo que se concedió una ampliación al ejido de 2,046 hectáreas: de las cuales 439 eran de temporal y 1,607 de agostadero cerril con 15% laborable.

Segunda ampliación. - El 20 de marzo de 1968 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la resolución sobre la segunda ampliación de ejidos al poblado de Puerto Vallarta, según el censo que se realizó había 75 capacitados que carecían de tierras, por lo que se les concedió a los solicitantes 4,297 hectáreas de agostadero cerril.

CUADRO 1

Composición de las hectáreas del ejido de Puerto Vallarta

	Total de hectáreas	Hectáreas de Agostadero cerril	Hectáreas de Temporal
Dotación	2,808	2,472	376
1a. Ampliación	2,046	1,607	439
2a. Ampliación	<u>4,297</u>	<u>4,297</u>	<u>000</u>
	9,151	8,376	815

FUENTE: Diario Oficial de la Federación. 31 de enero de 1930 y 12 de noviembre de 1937.

Del análisis del Cuadro 1, se observa que solamente 815 hectáreas eran susceptibles de aprovecharse para la agricultura y si

se toman en cuenta el número total de ejidatarios, se obtiene en promedio 1.25 hectáreas por ejidatario. Adicionalmente la falta de crédito, de asistencia técnica, de organización y de fertilizantes configuró una situación de atraso que aunado a las raquílicas cosechas de: maíz, tabaco, garbanzo, caña de azúcar y frijol provocó el abandono de las tareas propias del campo para dedicarse a la recolección de coquito de aceite, a trabajar de sirvientes, lavanderas, peones y aún dedicarse al comercio al menudeo vendiendo frijol, y algunos frutos como mango, pepino, limón, aguacate, etc., por lo anterior se puede afirmar que la economía de la región era de subsistencia, sin medios de comunicación, servicios médicos, escuelas, drenaje, etc.

1.2 Cambio de Régimen Ejidal a Propiedades Simuladas.

Aquí se analizan los factores que contribuyeron al proceso de transformación de la estructura económica del ejido Puerto Vallarta, en donde la tenencia de la tierra condicionó las características del cambio. Es decir, se pasó del latifundio al ejido a través de la expropiación de la tierra (véase inciso 1.1) y del régimen ejidal (una parte del ejido) se pasó a la propiedad privada, por medio de una segunda expropiación (véase Capítulo 2), ésta última definitiva, en la medida que se utilizaron los instrumentos legales adecuados y se tomaron en cuenta los factores socioeconómicos que se dieron en la realidad.

1.2.1 Comunicaciones.

Puerto Vallarta se abrió al tráfico marítimo como puerto de cabotaje en 1885. Fue elevado a la categoría de puerto de altura en 1919, descendiendo nuevamente a puerto de cabotaje en 1924; por segunda vez fue declarado puerto de altura en 1931 y finalmente volvió a descender a puerto de cabotaje en 1933.

Hasta el año de 1931 el principal medio de comunicación era marítimo, los viajes se hacían sobre todo, para sacar de la región algunos productos agrícolas y al mismo tiempo un número considerable de personas los utilizaban como medio de transporte, no obstante que los buques eran de carga. El hecho de que la categoría cambiara de puerto de altura a cabotaje y viceversa, indica que los viajes al extranjero no fueron regulares porque dependían de las cosechas.

En 1970 empezó a operar el puerto interior de Puerto Vallarta, lo que trajo como consecuencia un incremento substancial del número de pasajeros en tránsito, de yates y de buques de recreo. El número de buques de carga disminuyó debido a que el lugar es eminentemente turístico (véase el Cuadro 2). Al mes de julio de 1975 se tenían instalaciones portuarias por un valor de 37.7 millones de pesos. Dado que ya existía la infraestructura necesaria el Presidente de la República inauguró el 10. de junio de 1975 el servicio del transbordador "Puerto Vallarta", entre Puerto Vallarta, Jalisco y Cabo San Lucas, Baja California Sur. Como se observa en el Cuadro 3, el mes

de agosto registró el mayor movimiento de pasajeros y durante el mes de septiembre de 1975 se transportaron los volúmenes más altos de carga.

Dado el mejoramiento de la infraestructura turística de Val larta, se espera que para los años subsiguientes se alcance el cien - por ciento de la capacidad del transbordador.

En lo que respecta al movimiento turístico a través de bu ques de recreo, para la temporada 1975-76 se realizaron las siguientes llegadas: en septiembre 8 (ocho), en octubre 11 (once); en noviem bre 15 (quince); en diciembre 13 (trece); en enero 10 (diez); en febrero 13 (trece); en marzo 14 (catorce) en abril 15 (quince); en mayo 12 (doce) Aunque la estancia promedio es de uno a dos días, las compras que realizan los visitantes es considerable. De lo anterior se deduce que la temporada de visitas es del mes de septiembre a mayo. Entre los principales lugares de procedencia están los siguientes: Acapulco, Gro.; Mazatlán, Sinaloa; Los Angeles y San Diego California y Barra de Navidad, Jalisco.

En 1932 se estableció definitivamente la ruta "Transportes Aéreos", este nuevo medio de transporte provocó un incremento en el número de visitantes procedentes de Guadalajara, Tepic y aún del extranjero principalmente de California. El sostenimiento de la prestación de este servicio fue difícil debido a la falta de instalaciones apro

piadas. En el año de 1968 se inició la construcción del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta y se terminó en 1970 con un costo de 90 millones de pesos ocupando una extensión de 99 hectáreas que fueron expropiadas al ejido de Las Juntas. Tiene una sola pista de concreto y asfalto con una longitud de 2,750 metros por 60 metros de ancho con 2 cabeceras. Consume en promedio por mes 1,700 KWH con un costo de 58,000 pesos; cuenta con dos generadores de emergencia que se ocupan en promedio 4 horas a la semana debido a las interrupciones del servicio proporcionado por la Compañía Federal de Electricidad. La planta de emergencia consume trimestralmente 1,500 litros de diesel con un costo de 750 pesos. Para el año de 1974 las compañías comerciales regulares consumieron 2.5 millones de litros de turbosina de 100 a 130 octanos y las avionetas particulares consumieron 150 mil litros de gas avión a un costo de 1.91 pesos que arrojó un costo de 286.5 mil pesos. La empresa Aeropuertos y Servicios Auxiliares proporciona los siguientes servicios: concesiones comerciales, aterrizaje, restaurante-bar y estacionamiento.

El aeropuerto se inauguró el 8 de abril de 1970, con lo cual la ciudad de Puerto Vallarta pudo ya estar al alcance del turismo internacional en forma masiva procedente del oeste de Estados Unidos, de Canadá y aún de algunos países europeos. Para el año de 1975 volaban a Vallarta 2 líneas aéreas mexicanas y 7 extranjeras (véase Cuadro 4). Aproximadamente 71 mil personas arribaron a Vallarta,

procedentes del extranjero en 1975 y 118 mil del interior del país, lo que muestra que este bello puerto del Pacífico es un lugar turístico eminentemente internacional. Además si se toma en cuenta que la mayoría de los turistas extranjeros son norteamericanos, se comprenderá la importancia que tiene el turismo en la Balanza de Pagos de México, al ayudar a reducir el déficit de la balanza comercial del País.

En cuanto a las comunicaciones terrestres 2 son las vías que unen a Vallarta con el resto del País: la carretera de Puerto Vallarta-Tepic que tiene una longitud de 169 kilómetros y se terminó de construir en 1970, es la más importante ya que une al puerto con la ciudad de Guadalajara, lugar de donde provienen tanto la mayoría del turismo nacional como la mayor parte de los bienes y servicios que consume Vallarta. Antes de la puesta en servicio de dicha vía el tiempo de recorrido de Tepic-Vallarta era de aproximadamente seis horas, actualmente se hacen aproximadamente 2.5 horas; la otra carretera es la de Vallarta-Manzanillo que tiene una longitud de 276 kilómetros y se inauguró en 1973, esta vía de comunicación es importante ya que permitió unir a Vallarta con una serie de pequeñas poblaciones localizadas a lo largo de la costa de Jalisco, que antes realizaban la mayoría de sus transacciones comerciales con Guadalajara o Manzanillo. Sin embargo el beneficio se ha manifestado en forma inmediata para el puerto al contar con una mayor oferta de productos agrícolas principalmente, que antes adquiría en Guadalajara.

El movimiento de autobuses es bastante considerable, ya que para el año de 1975 se tuvieron aproximadamente 448 llegadas de autobuses procedentes de Guadalajara, Tepic, Distrito Federal y Manzanillo que llevaron a Puerto Vallarta a más de 400 mil personas entre residentes y turistas. (Véase Cuadro 5). El gobierno del Estado de Jalisco tiene en proyecto la construcción de la carretera Guadalajara-Mascota-Puerto Vallarta, ésto que es un viejo sueño de todos los vallartenses, pronto se convertirá en realidad ya que actualmente las condiciones están dadas para la realización de esta importante vía de comunicación que acabaría de una vez por todas con la relativa incomunicación de Puerto Vallarta con el resto del estado de Jalisco.

CUADRO 2

ESTADISTICA DE OPERACION PORTUARIA

AÑO	No. de Pasajeros Buques en tránsito	Bajaron en Vallarta	Subieron en Vallarta	No. de Yates	Pasajeros en yates.	Yates en Puerto	Buques Tipo Carga	Ton. de Carga	No. de lanchas en puerto	Lanchas	
1970	39	13,867	136	92	159	790	—	16 Maíz	9,154,445		
1971	34	13,899	233	127	298	1,481	160	4 Maíz	4,457,164		
1972	53	23,540	338	76	503	1,346	275	2 Maíz	1,904,390	657	603
1973	87	36,632	488	196	504	1,490	342	3 Maíz	1,511,905	923	824
1974	82	48,886	343	87	540	1,271	424	8 Harina Pescado	360,800	571	489
1975*	46	27,989	171	68	361	926	389	— Harina Pescado		311	286

FUENTE: Superintendencia de Operación Portuaria

* Se tienen datos hasta Julio.

Nota 1: Los datos asentados hasta el mes de mayo de 1970, corresponden a la playa de desembarco a partir del mes de junio corresponden al puerto interior.

Nota 2: Los sacos de maíz pesan en promedio 100 Kg.
Los sacos de harina pesan en promedio 50 Kg.

CUADRO 3

*Movimiento de pasajeros y de carga del transbordador
de Puerto Vallarta.*

<i>1975</i>	<i>Pasajeros</i>	<i>Vehículos</i>	<i>Carga (Toneladas)</i>
<i>Mayo</i>	<i>420</i>	<i>39</i>	<i>137.200</i>
<i>Junio</i>	<i>501</i>	<i>61</i>	<i>215.610</i>
<i>Julio</i>	<i>1,972</i>	<i>132</i>	<i>533.500</i>
<i>Agosto</i>	<i>2,251</i>	<i>211</i>	<i>741.600</i>
<i>Septiembre</i>	<i>701</i>	<i>79</i>	<i>7,288.700</i>
<i>Octubre</i>	<i>630</i>	<i>151</i>	<i>526.000</i>
<i>Noviembre</i>	<i>613</i>	<i>98</i>	<i>505.200</i>
<i>Diciembre</i>	<i>1,670</i>	<i>219</i>	<i>1,055.800</i>

CUADRO 4

MOVIMIENTO ESTADISTICO AEREO REGISTRADO EN EL AEROPUERTO
INTERNACIONAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, DEL 1o. DE ENERO
AL 30 DE JUNIO DE 1975.

LLEGADAS NACIONALES

	OPERACIONES	PASAJEROS	CARGA	CORREO	EQUIPAJE
<i>Mexicana de Aviación</i>	707	55,323	371,152 Kg.	3,188 Kg.	628,743
<i>Aeronaves de México</i>	<u>98</u>	<u>3,774</u>	<u>23,922</u>	<u>90</u>	<u>43,713</u>
	805	59,097	395,074	3,278	672,456

LLEGADAS INTERNACIONALES

<i>Mexicana de Aviación</i>	181	11,367	3,669	2	189,574
<i>Aeronaves de México</i>	163	5,624	3,478	3	87,661
<i>Hughes Air West</i>	363	5,771	0	0	88,324
<i>Air France</i>	106	4,242	33	272	72,919
<i>Pacific Western</i>	25	2,242	0	0	37,412
<i>United Airlines</i>	11	1,162	0	0	16,934
<i>Canadian Pacific</i>	41	4,481	0	0	72,098
<i>Trans Air</i>	5	461	0	0	7,419
<i>Worth West Orient</i>	<u>3</u>	<u>278</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,544</u>
	897	35,618	7,180	277	557,885

12.

TOTALES:

1,702 94,715 402,254 3,555 1'230,341

FUENTE: Investigación directa.

CUADRO 5

LLEGADA DE AUTOBUSES
DE ENERO A JUNIO DE 1975

	No. de llegadas semanales	Pasajeros
<i>Autobuses Estrella Blanca, S.A. de C.V.</i>	21	18,120
<i>Auto Transportes Norte de Sonora, S.A.</i>	14	13,776
<i>Auto Transportes del Pacífico, S.A.</i>	119	108,360
<i>Auto Transportes 3 Estrellas de Oro S.A. de C.V.</i>	70	59,976
TOTALES:	224	200,232

FUENTE: *Investigación directa.*

1.2.2 Diversificación de la actividad económica.

El cambio de la actividad agrícola a la del turismo fue paulatino. Debido a la necesidad que había de mano de obra para cargar los barcos, un número considerable de habitantes del lugar, prefirieron dicha actividad dado que los salarios pagados por los dueños de los barcos extranjeros, eran altos comparados con los raquícos ingresos que obtenían en otras actividades. En junio de 1924 se formó la primera organización obrera denominada "Unión de Estibadores y Jornaleros del Pacífico, Delegación número 7 C.R.O.M." a esta Unión pertenecían todos los hombres mayores de 15 años, capaces de soportar cargas bastantes pesadas. No se puede determinar el número exacto de personas que estaban afiliadas a esta organización porque había personas que, normalmente se dedicaban a actividades diversas como: carpinteros, albañiles, pescadores y campesinos. Entre 1930-35, el salario promedio era de 20 pesos por día.

Por lo que toca al nacimiento y desarrollo de la actividad hotelera el inicio fue lento. De 1924 a 1948 el servicio de hospedaje es proporcionado por mesones y casas de huéspedes, las instalaciones era rústicas por lo que el servicio era deficiente. A continuación se hace un análisis somero del desarrollo hotelero:

1924 Se establece el Mesón de Dn. José María Salazar localizado en donde se encuentra actualmente el Hotel Río.

- 1930 *Se pone en servicio el Mesón del Sr. Clemente Santana, en el lugar donde se encuentra actualmente el cine Morelos.*
- 1935 *Empieza a operar el Mesón de Salvador Peña Dávalos establecido en las calles de Aldama y Morelos. En ese mismo año el Sr. Manuel Gutiérrez comienza a operar el Hotel Gutiérrez con 12 cuartos y sin baño, en el lugar que ocupa hoy el Hotel Océano. Además el Sr. Juan Prezado funda la primera Casa de Asistencia que se encontraba donde se localiza actualmente el Hotel Central.*
- 1940 *Se comienza a operar el Mesón San Rafael en el lugar que ocupa hoy el Hotel Acapulco.*
- 1948 *Se establece el Hotel Rosita con 20 cuartos y el Hotel Paraiso con 30 cuartos.*
- 1949 *Surge la Casa Lepe.*
- 1950 *Comienza a dar servicio la casa de hospedaje González, con 13 cuartos y un baño común, en 1958 se convierte en Posada del Pedregal.*
- 1958-60 *Se inaugura el Hotel Río y el Tropicana.*
- 1965 *Comienza a operar los apartamentos El Dorado en la playa de Los Muertos.*

A partir de 1965 la demanda de servicios de hospedaje de primera hace de Puerto Vallarta un lugar rentable para las inversiones y se construyen hoteles de primera como el Hotel Camino Real, el Posada Vallarta, El Hotel Delfín y el Holyday Inn. Concomitantemente a la actividad hotelera se desarrollan actividades conexas y complementarias que diversificaron radicalmente la actividad económica de tal forma que para el año de 1975 la Tesorería Municipal tenía registrados 983 giros en operación entre los que destacan 5 fábricas de huarache, un aserradero, 2 casas de bolsa de valores, 16 carpinterías, 18 consultorios médicos, 6 distribuidoras de materiales para construcción, 5 imprentas, 3 purificadoras de agua, 3 fábricas de hielo, más de 70 talleres dedicados a diversas actividades y 4 agencias de automóviles, camionetas y camiones de carga.

Actualmente se está incrementando el número de establecimientos comerciales e industriales como consecuencia de la creciente demanda de bienes y servicios de los turistas nacionales y extranjeros.

1.2.3 Inicio o permanencia de la ilegalidad.

Desde su fundación en 1851 hasta el año de 1935, el poblado de Puerto Vallarta ocupó aproximadamente 50 has. comprendidas entre los siguientes puntos: al Sur el Río Cuale; al Norte el Hotel Rosita; al Oriente el Cerro del Vigía, y al Poniente el Océano Pacífico.

Hasta antes de 1936 no había malecón ni muros de protección del río Cuale, por lo que el poblado estaba expuesto a inundaciones, ya fuera a causa de las crecidas o por las marejadas. En 1935 el Sr. Agustín Flores gestionó ante el comisariado ejidal, la concesión de algunos lotes en lo que hoy es la Colonia Emiliano Zapata, con el fin de trasladar a la gente afectada por las inundaciones. Naturalmente que fue necesario realizar trabajos de desmonte y de deslinde para abrir calles. Con materiales tales como: ramas y troncos de palmera y horquetas provenientes de los árboles, se construyeron viviendas rústicas y con el tiempo el número de colonos fue creciendo siempre a expensas de terrenos del ejido.

La localización de Puerto Vallarta es privilegiada ya que el poblado desde su fundación se asentó en la desembocadura del Río Cuale el cual todavía hoy es fuente de abastecimiento de agua potable; además tres ríos importantes desembocan en la Bahía de Banderas cerca del puerto: el Río Ameca, el Río Pitillal y el Río Mismaloya, amén de la existencia de varios arroyos (Los Camarones, Vena de Santa María, Camaroncitos, Palo María, etc.). O sea la localización geográfica, la temperatura media anual de 25 grados, los abundantes recursos naturales aunado a la expansión de la inversión que le dió impulso a la industria de la construcción derivada del desarrollo turístico, convirtió a Puerto Vallarta en un centro de atracción demográfico. La necesidad de mejores condiciones de vidas, de mayores oportunidades

de trabajo, de educación y de salud hizo que aumentara considerablemente las necesidades de habitación, misma que provocó una creciente demanda de solares urbanos, que aunado al hecho de que nunca se determinó la zona de urbanización ejidal (fundo legal), propició la ocupación, de terrenos ejidales por gente extraña al ejido, que se adueñó primero de los lotes cercanos a la playa y mejor ubicados que se dedicaron a la explotación turística en forma de hoteles, centros nocturnos, restaurantes y licudas de artesanías, Agencias de Viajes etc., en segundo lugar y como consecuencia del turismo, se ocuparon terrenos alejados de la playa, pero apropiados para casas habitación, departamentos, escuelas, iglesias, sanatorios, casas de huéspedes, cines, etc.

Históricamente en 1936 se inició el proceso que haría de Puerto Vallarta un paraíso de la ilegalidad al dividirse las autoridades ejidales. Debido a diferencias de opinión en el manejo del ejido se suscitó un conflicto entre Rómulo Ramos presidente del Consejo de Vigilancia y el presidente del Comisariado Ejidal Arturo Gómez, que trajo como consecuencia la renuncia de éste último y la toma de posesión de la presidencia del Comisariado por Rómulo Ramos, que no duró mucho en el puesto, al tener que abandonar Puerto Vallarta debido a problemas suscitados por los intereses de personas ajenas al ejido. Su lugar lo ocupó Simón Andrade mismo que promovió la parcelación de todas las tierras del ejido y las autoridades ejidales dieron parcela a 106 ejidatarios además de los 96 que ya la tenían. Lo anterior im-

plificó parcelar inclusive los cerros. Dada la topografía accidentada de Puerto Vallarta y la calidad de la tierra el ejido nunca pudo generar la producción de productos agropecuarios necesarios para sostener económicamente a los ejidatarios y sus familias. Cuando no había hoteles y centros turísticos en general el campesino se mantenía vendiendo leña, carbón y de sus raquíticas cosechas. Posteriormente alrededor de 1960 apareció la llamada bonanza que se tradujo en una intensificación de la enajenación legal de lotes ejidales, los turistas extranjeros escogieron este puerto del Pacífico para pasar el invierno. Muchos norteamericanos jubilados empezaron a construir majestuosas residencias a la orilla del mar en el lugar que hoy se conoce como "conchas chinas", con el fin de pasar sus últimos días en este lugar paradisíaco.

Los ejidatarios acuciados por la miseria en que se encontraban vendieron sus parcelas. El Comisariado Ejidal participó activamente al autorizar las "cesiones de derechos" con base en las cuales se expidieron miles de contratos de arrendamiento, que en la práctica significó el enriquecimiento de unos cuantos vivales y el empobrecimiento de la mayoría. Como nadie detuvo las operaciones ilícitas, el tráfico de lotes se multiplicó. Los intermediarios buscaban al cliente y de acuerdo con las autoridades ejidales, indujeron a los ejidatarios a la venta de sus parcelas. A los ejidatarios que se oponían a la "cesión" de sus terrenos, se les despojaba de sus parcelas por acuerdos de asambleas amañadas.

1.3 Cambio del Perfil Económico.

El comportamiento de la economía del municipio de Puerto Vallarta presenta profundos cambios estructurales en su evolución, de tal forma que de una región dedicada fundamentalmente a actividades primarias (pesca, agricultura, ganadería) pasó a ser un lugar en donde el sector de servicios predominó al desplazar paulatinamente el turismo, a las demás actividades que pasaron a segundo término.

Durante las 4 primeras décadas del presente siglo, cuando aún predominaban las grandes explotaciones agrícolas, unos cuantos latifundistas se enriquecieron a costa de la explotación extensiva de los campos agrícolas y de los bajísimos costos de producción al disponer de abundante mano de obra barata de los jornaleros sin tierra de la región. Por su importancia destacaron: La Montgomery Company que era subsidiaria de la Cuyamel Fruit Company de New Orleans Estados Unidos, misma que adquirió en 1929 la United fruit Company. Dicha empresa tenía como principal objetivo el establecimiento de una plantación de plátanos, situada en donde actualmente se localiza el poblado de Ixtapa Municipio de Puerto Vallarta Jalisco. Dicha compañía Norteamericana fue establecida en 1925; ocupaba aproximadamente 28.3 hectáreas; tenía contratados 60 supervisores de los cuales 30 eran extranjeros y además había cerca de 2,000 trabajadores de la localidad.

Como es natural los primeros 2 años fueron de intenso trabajo para preparar el terreno, construir oficinas, casas de los -

trabajadores, caminos, el tendido de una vía para ferrocarril y aún un muelle; también se llevaron aproximadamente 18 tractores Caterpillar, maquinaria agrícola, equipo eléctrico, motores y locomotoras de vapor. Se instaló un sistema de alumbrado eléctrico y otro de agua en Ixtapa. En septiembre de 1927 se embarcaron en el buque de vapor "Camina" de la Cuyamel Company 7,500 racimos de plátanos con destino a San Pedro California, conforme la producción se incrementó se puso en operación un segundo barco con lo cual se hacían embarques cada 10 días. Parte de la producción, la de menor calidad, se vendía a intermediarios mexicanos que transportaban el plátano por barco a Manzanillo y de ahí a Guadalajara y a México por ferrocarril. En 1934, el último año de operación medio millón de racimos fueron llevados a California y un millón se vendió en el interior del país.

La hacienda Unión en Cuale era una Compañía americana que tenía en propiedad aproximadamente 40 mil hectáreas que explotaba la mina del Cuale y también se dedicaba a la explotación agropecuaria de la extensión del terreno que ocupaba. Finalmente sobresalió entre los latifundistas Don Modesto Güereña, originario de Alamo, Sonora que llegó al Puerto en 1924 y compró aproximadamente 10 mil hectáreas localizadas en donde actualmente se encuentra el ejido del Coapinole, en donde cultivaba jitomate y limón en forma extensiva, sin ninguna tecnificación, que vendía principalmente en Mazatlán, Sonora, Guadalajara, etc., además poseía algunos barcos con los que se dedicaba a la

pesca del camarón y del tiburón, del que extraía aceite, mismo que vendía en el país y en el extranjero.

Como consecuencia de la revolución mexicana desde 1920 el Gobierno puso en marcha un amplio programa de reforma agraria que tenía como principal objetivo acabar con los latifundios repartiéndolos entre los campesinos, a través de la formación de ejidos. Fue así como en la región de la costa noroeste del Estado de Jalisco empezaron a demembrarse los latifundios con lo cual la producción agropecuaria bajó substancialmente, conforme se iban afectando las antiguas haciendas. La Ley sólo permitió la sobrevivencia de pequeñas propiedades de 300 hectáreas. Así en 1935 La Montgomery Company dejó de operar.

1.3.1 Inversiones en infraestructura

Sin el esfuerzo de los habitantes del Puerto, sin los abundantes recursos naturales y sin la concurrencia de turistas nacionales y extranjeros no hubiera sido posible dotar a la región de la infraestructura económica y social mínima, para que Vallarta dejara de ser un villorrio pintoresco perdido en la costa de Jalisco. Enseguida se enumeran las obras más importantes que contribuyeron en forma decidida a hacer de Vallarta uno de los centros turísticos más importantes del México de hoy:

- 1901 *Se comenzó la construcción del faro de Cabo Corrientes.*
- 1914 *Empezó a operar una oficina para el servicio postal*
- 1930 *Se inauguró el servicio de luz incandescente, proporcionado por una empresa privada.*
- 1936 *Se construyó el malecón, con recursos del Ayuntamiento y de los colonos.*
- 1939 *Se construyó un sistema de agua potable, gracias a un préstamo del Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, con lo cual se satisfizo una de las mas ingentes necesidades de la población.*
- 1943 *Se puso en funcionamiento la escuela primaria "15 de Mayo"*
- 1949 *Se terminó de construir el edificio de la Capitanía.*
- 1950 *Se estableció una institución de depósito y ahorro del Banco Mercantil de Guadalajara, S.A.*
- 1951 *Se inauguró el Kinder Garden "Ignacio L. Vallarta".*
- 1958 *Se dotó a Puerto Vallarta del servicio público de luz eléctrica, mismo que antes se proporcionaba por particulares.*
- 1960 *Se inauguró el Centro de Salud dependiente de la Secretaría de Salubridad y Asistencia Pública. Proporcionando servicios hospitalarios.*
- 1962 *Se comenzó a operar el servicio radiotelefónico, entre el Puerto y la ciudad de Guadalajara.*
- 1962 *Comenzó a operar la Escuela Técnica Industrial 49 con lo cual se estuvo en posibilidad de satisfacer la demanda de*

educación a nivel medio básico.

1972 *Se empezó a construir la Escuela Preparatoria con aportaciones provenientes de un patronato y con la ayuda de las autoridades municipales y estatales.*

1.3.2 *Modernización de la actividad económica*

El cambio de la estructura económica se refleja de una manera clara al observar el comportamiento de la población económicamente activa (véase cuadro 6) en 1960 la agricultura, ganadería, silvicultura, pesca y caza absorbió 3,090 personas que representaron el 60 por ciento del total de la P.E.A., mientras que para 1970 las mismas actividades ocuparon a 2,811 personas que representaron solamente el 25 por ciento del total. O sea que en términos relativos la P.E.A. del sector primario disminuyó en 36 por ciento. En contraposición con el sector primario, los servicios registraron un incremento de aproximadamente 17 por ciento. La P.E.A. de las demás ramas de actividad económica creció en promedio 3 por ciento, destacando la industria de transformación y el comercio. La industria de la construcción creció a una tasa muy baja debido sobre todo a la inseguridad de la tenencia de la tierra.

La industria extractiva, el transporte y la generación y distribución de energía eléctrica registraron un incremento de su PEA de menos del uno por ciento, mientras que el renglón de insuficientemente

CUADRO 6

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DEL MUNICIPIO DE
PUERTO VALLARTA, JALISCO

RAMA DE ACTIVIDAD	1960	% del Total	1970	% del Total
<i>Agricultura, Ganadería, Silvicultura Pesca y Caza</i>	3 090	60.48	2 811	24.79
<i>Industria Extractiva</i>	11	0.21	31	0.27
<i>Industria de Transformación</i>	374	7.32	1 182	10.42
<i>Construcción</i>	364	7.12	1 205	10.62
<i>Generación y Distribución de Energía Eléctrica</i>	10	0.19	38	0.33
<i>Comercio</i>	372	7.28	1 208	10.65
<i>Transporte</i>	171	3.34	435	3.83
<i>Servicios</i>	694	13.58	3 435	30.30
<i>Gobierno</i>	—	—	327	2.88
<i>Insuficientemente especificado</i>	21	0.43	664	5.85
	<u>1 258</u>	<u>100.00</u>	<u>6 069</u>	<u>100.00</u>

FUENTE: Censo de Población de 1960 y 1970 Jalisco, Sic.

especificado paso de una población de 21 en 1960 a 664 en 1970 lo que pone de manifiesto la diversificación de la actividad económica.

1.4 Afluencia de capitales nacionales y Extranjeros a Puerto Vallarta.

Por un lado la afluencia de turismo y la creciente inmigración amplió las oportunidades de inversión principalmente en los sectores orientados al turismo. Por otro lado un factor que influyó directamente en los niveles de inversión fue la llegada a Puerto Vallarta de jubilados procedentes principalmente de Norteamérica que escogieron a este lugar para vivir su período de retiro.

1.4.1 Residencias de Recreo

Los jubilados decidieron invertir sus ahorros en la compra de terrenos para fincar sus residencias de recreo, aún a costa de los peligros que existían de perder todo su capital, al ponerse en manos de los prestanombres. Para 1973 había aproximadamente 250 casas de extranjeros la mayoría localizadas en la zona denominada "Conchas Chinas". Cabe destacar que a través de la simulación y el engaño los prestanombres se enriquecieron cobrando fuertes comisiones y defraudando a los incautos, todo lo anterior con la complacencia de las autoridades. En el Capítulo 3 se trata la solución que el fideicomiso implementó, para evitar que se continuara violando el Artículo 27 Constitucional y su Reglamento.

1.4.2 Centros Turísticos.

Paralelamente a la construcción de hoteles y residencias de lujo surgieron diferentes giros que ofrecieron los más variados servicios conectados todos ellos en mayor o menor medida con el turismo. Para el año de 1975 había aproximadamente 85 restaurantes-bares de los cuales 20 eran de primera. En agosto de 1976 se llevó a cabo una encuesta que arrojó los siguientes resultados: 2 de primera categoría y 4 de segunda con una capacidad total de aproximadamente mil personas. Por lo que respecta a las discotecas había 6 en operación en 1976 todas de primera categoría. El Puerto cuenta con un club privado Los Tules, que tiene toda clase de servicios; alberca, canchas de tenis y restaurante. En 1976 se inauguró un club de tenis que cuenta con 6 canchas de tenis.

1.5 Cambios Sociales Concomitantes al Crecimiento Económico.

El desplazamiento de las actividades agropecuarias por el turismo determinó cambios en el modelo de desarrollo social. Puerto Vallarta fue durante el primer cuarto del presente siglo una región relativamente aislada, influenciada predominantemente por las costumbres y el modo de vida de la ciudad de Guadalajara, a pesar de la distancia entre sí y de la falta de comunicaciones. Sin embargo a partir de la llegada de extranjeros, primero en forma esporádica y después regularmente, el modelo de comportamiento empezó a estar

influenciado por las costumbres y el nivel de vida de los norteamericanos a través de los "social brokers", es decir, de los nativos que hablaban inglés y que fueron los primeros en "contagiarse" del modo de vida de los visitantes. Con el avestamiento de los extranjeros empezó a operar el efecto demostración; el choque de dos culturas diferentes tuvo como resultado la sumisión de los más débiles culturalmente. El fenómeno vallartense se puede estudiar desde varios ángulos, por lo que se refiere al aspecto sociológico, toca a los especialistas de la materia ahondar en él y dilucidar el papel que desempeña el turismo en la determinación, del modo de vida social. Solamente se menciona con el afán de tener presente los factores que influyen en la conformación de los procesos socioeconómicos.

1.5.1 Crecimiento Dinámico de la Población.

La Ciudad de Puerto Vallarta desde su fundación atrajo constantemente nuevos pobladores primero por su localización geográfica privilegiada y después por su rápido progreso económico y social. Sólo se tienen datos precisos de su población a partir de 1920. Sin embargo, se dice en algunos artículos, de información general sobre el Puerto que, en 1880 había aproximadamente 1,500 habitantes. - Enseguida se citan datos tomados de la Dirección General de Estadística:

CUADRO 7
POBLACION DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALIARTE

AÑO	LOCALIDADES	POBLACION TOTAL DEL MUNICIPIO.	POBLACION DE LA CABECERA MUNICIPAL.
1920	18	4 574	2 738
1940	262*	10 471	3 150
1960	185	13 785	7 484
1970	58	35 542	23 843

* Cabo Corrientes cuya cabecera es actualmente El Tuito, estaba incluido en el Municipio de Puerto Vallarta, hasta después del Censo de 1940.

FUENTE: Censo General de habitantes 1921, Departamento de la Estadística Nacional y Censos Generales de Población de 1940, 1960 y 1970 de la D. G. E.

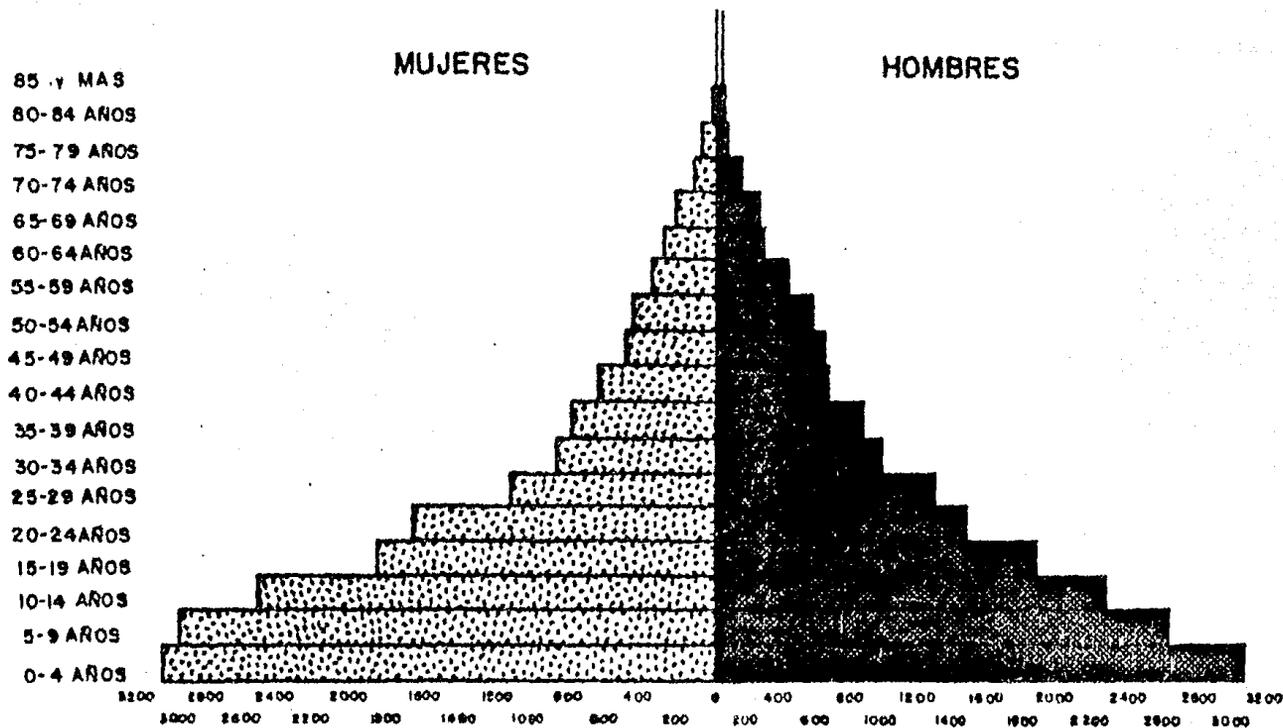
Si se examina la segunda columna del Cuadro 7, se observa que el número de localidades disminuyó de 185 que había en 1960 a 58 que se registraron en 1970, esto puede deberse, entre otras cosas, al movimiento de la población hacia el Puerto a causa de el desarrollo turístico. Por lo que respecta al ritmo de crecimiento de la población, se puede deducir del cuadro 7 que, entre 1920 y 1940 la población creció a una tasa promedio anual de 4.2 por ciento. Entre 1940 y 1960 la tasa de crecimiento fue de 1.4 y finalmente de 1960 a 1970 se re-

gistró una tasa de crecimiento anual de 9.9 por ciento.

El ritmo de crecimiento de la población disminuyó sensiblemente entre 1940 y 1960, lo que contrasta con la tasa registrada en la década de los 60's, que fue efecto de las altas tasas de natalidad e inmigración registradas durante dicho lapso de tiempo. Considerando que la población continúa creciendo en la presente década en la misma proporción, que la tasa registrada en el período 1960-70; entonces habrá en 1977, aproximadamente 69 mil habitantes. Una característica relevante, en cuanto a la composición de la población es que el 58 por ciento de la población total es menor de 20 años, véase Cuadro 8. La falta de escuelas y de oportunidades de empleo ha provocado, por un lado, la explotación de los niños al obligarlos a vender chicles, lavar coches y bolear zapatos. Por otro lado, la proliferación de beach boys, vendedores ambulantes, meseros y sirvientes. La gráfica 1 muestra claramente, la estructura poblacional de Puerto Vallarta.

PIRAMIDE DE EDADES DE LA POBLACION DEL MPIO.
DE PUERTO VALLARTA 1970.

GRAFICA I



CUADRO 8

POBLACION TOTAL POR GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD DEL
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. 1970.

Intervalos en años	Hombres	Mujeres	TOTAL.
De 0 - 4	3 009	3 302	6 311
5 - 9	2 593	3 072	5 665
10 - 14	2 239	2 588	4 827
15 - 19	1 848	2 146	3 994
20 - 24	1 473	1 723	3 196
25 - 29	1 252	1 185	2 437
30 - 34	950	893	1 843
35 - 39	870	824	1 694
40 - 44	647	677	1 324
45 - 49	626	546	1 172
50 - 54	486	459	945
55 - 59	428	362	790
60 - 64	294	291	585
65 - 69	243	222	465
70 - 74	150	140	290
75 - 79	86	78	164
80 - 84	49	43	92
85 y más	51	66	117
Totales:	17 294	18 617	35 911

Fuente: IX Censo General de Población 1970. Jalisco.

1.6 Anarquía Urbana.

El crecimiento dinámico de la población más la inmigración suscitó la aparición de aproximadamente 17 colonias. De tal forma que para el año de 1973 se tenía una población de 29 248 personas - solamente en la cabecera municipal, véase cuadro 9.

CUADRO 9

POBLACION POR COLONIAS DE PUERTO VALLARTA

	1 9 7 3
FUNDO LEGAL	5 039
CANOAS	502
VENA	395
CALOSO	945
VERSALLES	948
OLIMPICA	348
RANERO	106
PALITO VERDE	244
PALO SECO	505
AGUA AZUL	1 031
BENITO JUAREZ	1 167
LAZARO CARDENAS	3 525
DIAZ ORDAZ	1 157
LOPEZ MATEOS	2 641
5 de DICIEMBRE	5 300
EMILIANO ZAPATA	5 195
CONCHAS CHINAS	<u>200</u>
TOTAL:	29 248

De las 17 colonias únicamente tres contaban con servicio de drenaje, con calles empedradas, teléfono, agua potable, alumbrado público y vigilancia. Las demás sólo contaban con los servicios mínimos para subsistir, pero insuficientes para tener una vida, decorosa, amén de la proliferación de focos de contaminación ambiental, degradación de la moral y desquiciamiento de lo social; factores que provocaron la aparición de graves tensiones sociales que amenazaban la paz

pública. La situación antes descrita, más los intereses espurios de grupúsculos que propugnaban por la permanencia de la anarquía y la ilegalidad para seguir medrando fue el reto que enfrentó el Gobierno Federal a través del Fideicomiso Puerto Vallarta.

Para dar una idea de la relación existente entre crecimiento de la población y superficie ocupada, basta señalar que en 1940 la población se asentaba en 20 hectáreas, mientras que para 1973 el área urbana fue de 500 hectáreas, véase cuadro 10.

CUADRO 10

CRECIMIENTO DE LA POBLACION Y SUPERFICIE OCUPADA

AÑO	HABITANTES	SUPERFICIE
1940	10 471	20 Has.
1960	15 462	40 Has.
1970	35 911	300 Has.
1973	46 259	500 Has.

FUENTE: Fideicomiso Puerto Vallarta.

1.7 Localización.

El Municipio de Puerto Vallarta se localiza en la parte noroeste del Estado de Jalisco, con una superficie de 1,144 Km²., cuyas colindancias son:

Al noroeste colinda con el Municipio de Compostela, Nay.

Al noreste colinda con el Municipio de San Sebastián, Jal.

Al este colinda con el Municipio de Mascota, Jal.

Al sureste colinda con el Municipio de Talpa de Allende, Jal.

Al suroeste colinda con el Municipio de Cabo Corriente, Jal.

*Al oeste colinda con el Océano Pacífico.
(Ver plano No. 1)*

Topografía y morfología.

La mayoría de la superficie del municipio es bastante accidentada. Sin embargo, en la parte noroeste y norte se encuentran extensiones planas donde se localizan las principales áreas de cultivo, el Aeropuerto Internacional y se asientan los principales núcleos poblacionales.

Clima.

La Estación Climatológica de Puerto Vallarta lo clasifica: húmedo con otoño, invierno y primavera secos y cálidos, sin cambio térmico invernal bien definido. La temperatura mínima es de 10.5°C.

que se registra durante los meses de noviembre, diciembre y enero y máxima de 36.8°C., de junio a agosto. Por lo que se tiene una temperatura media de 26°C. La velocidad máxima registrada del viento es de 25 nudos, con una dirección variable de 210° y 240°.

Naturaleza de los suelos (potencialidad).

Los suelos predominantes son del tipo prairie arenoso en un 70%, prairie en un 20% y cafés y café rojizo de bosque en un 10%.

Recursos hidrológicos (potencialidad).

La precipitación pluvial mínima es de 0.5 pulgadas y máxima de 2.5 pulg. *, la precipitación media anual en Puerto Vallarta es de 1,492 mm. La precipitación máxima de 155 mm., en 24 horas se registró el 16 de julio de 1970. El régimen pluviométrico y la morfología del suelo han originado la formación de varios ríos y múltiples arroyos. El Río Cuale nace en las Sierras de El Cuale y Cacoma, a una altitud de 2,350 metros sobre el nivel del mar y desemboca en la Bahía de Banderas, en la cabecera del Municipio de Puerto Vallarta; el área de la cuenca es de 270 Km²., cubierta por bosque natural normal en un 80% y un 20% de chaparral; la longitud del cauce principal es de 45 Km., y la pendiente de la cuenca es de 0.034 **.

* Servicio Meteorológico del Aeropuerto.

** Estudio Hidrológico Río Cuale. Marzo de 1974 GEOSISTEMAS, S.A.

El gasto máximo del Río para un período de 25 años es de 206 M3/sg., y para 50 años es de 286 M3/seg., la avenida máxima se determinó utilizando el método de chow y a los datos del área de la cuenca, el tipo y uso del suelo, long. del cauce principal y pendiente del mismo. Los datos de la precipitación en la cuenca del Río Cuale se tomaron de la estación del Tuito, Jal.

Debido a que el Municipio colinda al este en varios Kms., con la Bahía de Banderas cuenta con una gran extensión de terrenos susceptibles de explotarse turísticamente.

Ocupación y uso del suelo.

Del total de la superficie de 114,400 Has., 2,342 son de riego, 9,000 de temporal y humedad; 15,700 de pastizales, 82,800 de bosques y 4,558 insuficientemente especificadas.

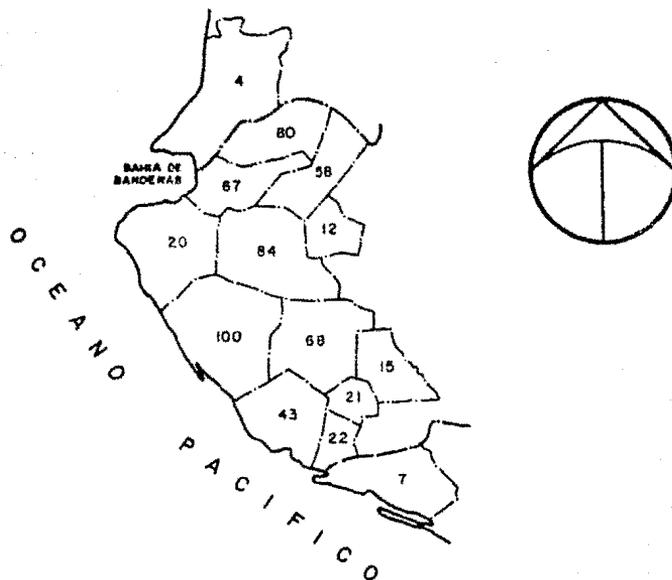
Uso de los Recursos Hidrológicos.

Obra de almacenamiento del bajo Mascota que aprovecha la corriente del Río Mascota con capacidad de 4'000,000 M3., que beneficia 300 Has. El Río Cuale provee de agua potable a la Ciudad de Puerto Vallarta a través de 2 galerías filtrantes con 2 sistemas de bombeo, uno con una capacidad de 60 litros por segundo; y otro de 85 litros por segundo. Además se cuenta con 2 pozos de tipo indio en el Río Pitillal con bombeo tipo sumergible, ambos con una capacidad de 32.5 L. por segundo. Se tenía al 30 de junio de 1975 en Puerto -

Vallarta, 4,284 tomas de agua* con 2 tarifas diferentes: 2,116 con cuota fija de \$ 12.00 mensuales y 2,168 con cuota de medición que se cobra de \$ 1.25 a \$ 1.50 M3. A groso modo se calcula un 25% de desperdicio debido al mal estado de las redes de distribución y al mal uso que se hace del preciado líquido por parte de los consumidores.

* Junta Federal de Agua Potable de Puerto Vallarta, Jal.

PLANO N^o 1
UBICACION DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA



COLIMA

7-MANZANILLO

JALISCO

12-ATENGUILLO

15-AUTLAN

20-CABO CORRIENTES

21-CASIMIRO CASTILLO

22-CIHUATLAN

43-HUERTA, LA

58-MASCOTA

67-PUERTO VALLARTA

68-PURIFICACION

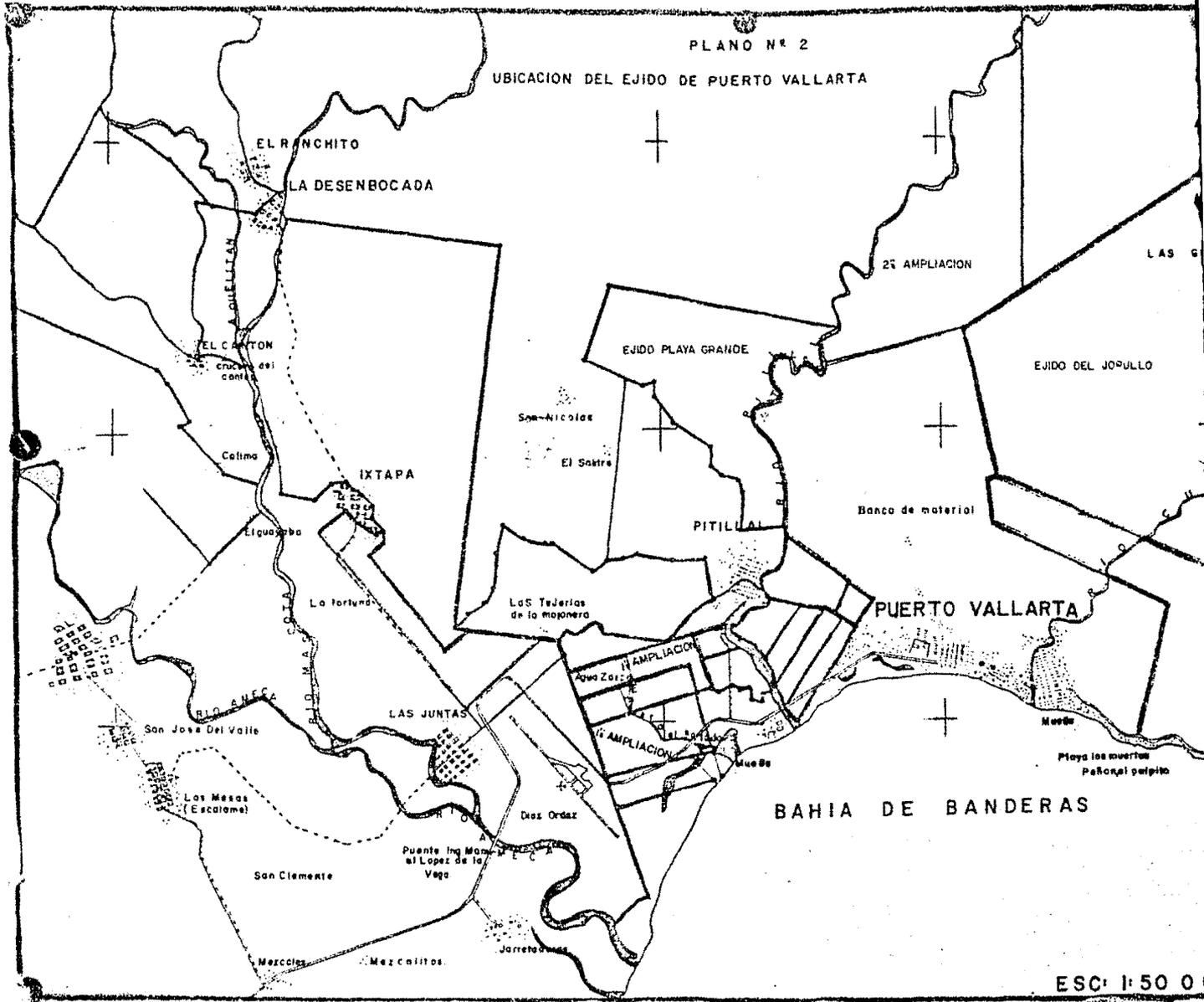
80-SAN SEBASTIAN EX 10^o CANTON

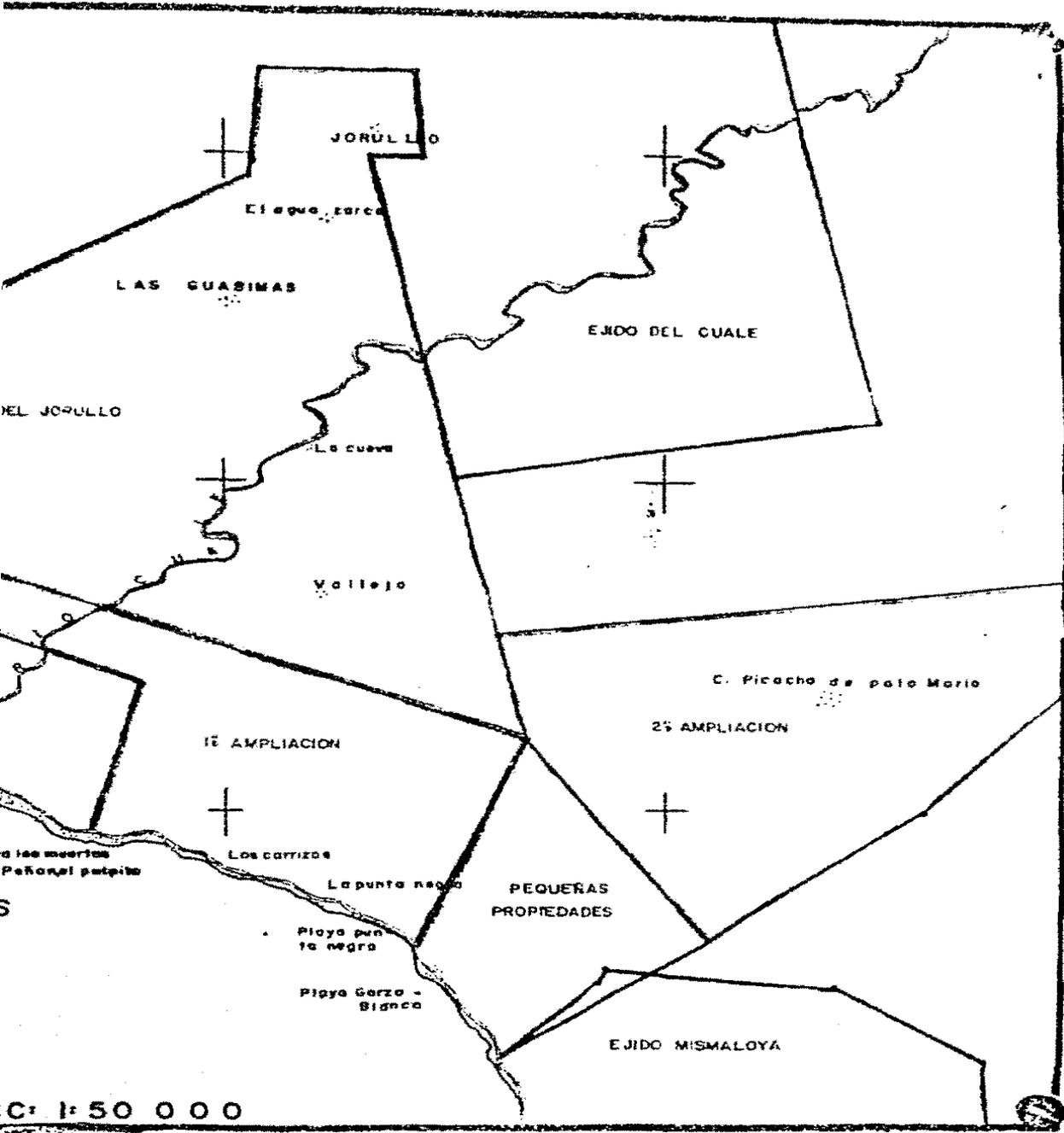
84-TALPA DE ALLENDE

100-TOMATLAN

NAYARIT

4 COMPOSTELA





CAPITULO 2

CREACION DEL FIDEICOMISO "PUERTO VALLARTA"

CAPITULO 2. - CREACION DEL FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA.

La formación del Fideicomiso, fue la culminación de un largo proceso que se inició con las ventas de terrenos ejidales, primero en forma lúmda, después en forma descarada. Contraviniendo en esa forma el Artículo 138 del Código Agrario de 1942. La frase "A grandes problemas, grandes soluciones", se puede aplicar a el Caso de - Puerto Vallarta, en donde los problemas eran tan complejos que abarcaban todos los órdenes de la vida, de esa región del noroeste del Estado de Jalisco. Por razones de carácter social, económico y político, había que dar una solución integral acorde a las circunstancias imperantes en ese momento. La magnitud de los problemas puso de manifiesto la incapacidad del Municipio y aún del mismo gobierno Eslatal; por lo que se tuvo que crear un organismo público descentralizado, apoyado directamente por el Gobierno Federal, para garantizar la solución satisfactoria de los problemas, la reimplantación del orden social y hacer de Vallarta un polo de desarrollo económico.

La creación de los fideicomisos turísticos, formó parte del conjunto de medidas que conformaron la política económica del pasado régimen, para impulsar el desarrollo regional del país, y devolver a sus auténticos dueños, los ejidatarios, las riquezas que les habían sido arrebatadas, por los particulares.

2.1 Expropiación.

El 18 de noviembre de 1970, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto expropiatorio de 5,162 hectáreas de terrenos que circundan la Bahía de Banderas en los estados de Nayarit y Jalisco.

Los ejidos afectados del estado de Nayarit fueron: Jarretaderas 382 Has., Bucerías 440 Has., La Cruz de Juanacaxtle 375 Has., Higuera Blanca 1,083 Has., y el Capomo 329 Has., - que en total suman 4,136 Has., del estado de Jalisco solamente se afectó el ejido de Puerto Vallarta con 1,026 hectáreas.

Todos los terrenos expropiados de los ejidos colindan con la Bahía de Banderas, es decir, cuentan con playas que son susceptibles de aprovechamiento turístico; tienen una temperatura media anual de 27°C., cuentan con recursos hidrológicos abundantes, tierras propias para la agricultura, comunicaciones aéreas, marítimas y terrestres y energía eléctrica. Por todo lo anterior se considera que las zonas expropiadas dados sus recursos naturales y su infraestructura, disponen de los elementos necesarios para iniciar un proceso de desarrollo económico y social que permita la elevación de los niveles de vida de la población local, así como de los ingresos por concepto de divisas para el país.

Al expropiar las 1,026 Has., de Puerto Vallarta practicamente se abarcó toda la ciudad, ya que los terrenos que circundan el área afectada solamente están ocupadas en la parte norte y sur por algunos hoteles, clubs privados, pequeñas propiedades, algunas parcelas del ejido de Puerto Vallarta y unas cuantas casas habitación. La mayoría de la población, el comercio, los hoteles, escuelas, las autoridades municipales, etc., están comprendidas dentro del área expropiada. Por lo anterior, la creación del Fideicomiso vino a impactar a toda la población en la medida que se iban a ver afectados por la acción del fideicomiso, principalmente en lo que se refería a la regularización de la tenencia de la tierra.

2.1.1 Causas.

El surgimiento y crecimiento acelerado de diversos centros de población en la zona expropiada fue una consecuencia lógica de la elevada tasa de natalidad y la inmigración proveniente de ranchos, pueblos, ejidos, comunidades y aún de grandes - ciudades como Tepic y Guadalajara, atraídos por el aumento de la actividad turística que propició el surgimiento de fuentes de trabajo en hoteles restaurantes y comercios que surgieron como consecuencia de la afluencia creciente de turistas nacionales y extranjeros. La demanda de terrenos en la playa para instalaciones

turísticas y de lotes para casas habitación, alentó a los ejidatarios a fraccionar y vender ilegalmente sus parcelas, obteniendo pingües ganancias que aliviaron momentáneamente sus necesidades económicas. De esta forma la mayoría de los habitantes no tenía título de propiedad y conscientes que formalmente eran tierras ejidales empezaron a pedir a las autoridades estatales y federales la regularización de la tenencia de la tierra.

2.1.1.1 Crisis de la Ilegalidad.

Debemos señalar que en los años anteriores inmediatos a la fecha de expropiación, se acentuaron las tensiones sociales, se intensificaron las ventas ilegales de los lotes, y debido a la prohibición constitucional para que los extranjeros detenten la propiedad en zonas litorales proliferaron los prestanombres. Lo anterior dió como resultado por un lado, la aparición de casas habitación, hoteles, restaurantes y trailer-park que requerían grandes inversiones que sólo los extranjeros se aventuraron a realizar aunque nada les garantizaba su inversión dejándola en manos de los prestanombres. Por otro, se contravenían las leyes mexicanas quedando fuera de todo control las actividades comerciales de las personas físicas o morales de extranjeros sobre todo norteamericanos.

La inseguridad de la tenencia de la tierra, provocó un estado de desconfianza general que se reflejaba en lo económico, político y social: el patrimonio familiar no estaba asegurado; existían numerosos litigios por la posesión de las tierras; los ímicos beneficiados eran los coyotes y sedicentes abogados que vivían largo tiempo a expensas de sus clientes; el fraude era una forma de modus vivendi, un mismo lote se llegó a "vender" 2, 3, 4 y hasta 5 veces; las inversiones se hacían en negocios de especulación, ya que nadie garantizaba inversiones a largo plazo, se cuestionó la vigencia de las leyes municipales, estatales y federales; todos aceptaban consciente o inconscientemente que la única ley en vigor era la ley del más fuerte, por lo que el despojo y la injusticia se hicieron forma común de convivencia.

2.1.1.2 Interés público

Los gobiernos de los estados de Nayarit y Jalisco, habida cuenta de las irregularidades jurídicas y del comportamiento anárquico en lo económico y social, pidieron la intervención del gobierno federal para legalizar la tenencia de la tierra y promover el desarrollo turístico y habitacional de la zona. Así como el mejoramiento de los centros de población, a través de la dotación de los servicios básicos, propios de los centros urbanos.

La expropiación procede cuando se considera que es de utilidad pública, con fundamento en el segundo párrafo del artículo 27 Constitucional que a la letra dice: "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización". Es de interés público el dotar a todos los centros de población de todos los servicios necesarios para garantizar un sano desenvolvimiento social. También es relevante el aprovechamiento integral de los recursos turísticos; evitando así que los beneficios de la explotación turística vayan a parar a unas cuantas manos; desperdiciando de esa manera las cuantiosas inversiones en infraestructura que deben ser del aprovechamiento de toda la comunidad y sobre todo evitar la perniciosa concentración del ingreso que propicia el consumo suntuario, así como formas de vida ajenas a nuestra cultura".

Para el logro de los objetivos que dicta el interés público, se constituyó un fideicomiso traslativo de dominio que se encargara de: enajenar los terrenos expropiados, con el fin de allegarse fondos para realizar las inversiones en infraestructura; sentar las bases para un sano desarrollo económico y social; convertir a la atrasada región en un polo de desarrollo y evitar el éxodo de la población de la región hacia las grandes ciudades en busca de medios de subsistencia.

2.1.2 Objetivos.

Se expropia con propósitos de desarrollo turístico y habitacional y para resarcir el régimen ejidal de las invasiones sufridas, por particulares. El objeto principal y sobre el cual - existía consenso general fue la regularización de la tenencia de la tierra. Los colonos de las zonas urbanas ejidales en diversas ocasiones habían pedido a las autoridades correspondientes la legalización de sus lotes. Con antelación a la expropiación se hicieron estudios por parte del DAAC y de la Secretaría de la Presidencia y se llegó a la conclusión de que era condición sine-quantum, regularizar la tenencia de la tierra para impulsar la construcción de habitación popular y de centros turísticos que permitieran aprovechar mejor los recursos de la región. Otro propósito perfectamente definido era la inaplazable dotación de servicios básicos como son: drenaje, agua potable y vialidad. Dado el monto de las inversiones requeridas y la magnitud de las obras se comprendió que solamente el Gobierno Federal podría llevarlas a cabo.

2.2 Qué es el fideicomiso.

El objeto del presente trabajo es estudiar el Fideicomiso Puerto Vallarta como institución creada por un decreto presidencial para resolver la problemática económica, política y social de un lugar turístico como lo es la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Sin embargo, también se hace referencia a la figura -

jurídica que tiene múltiples y variadas aplicaciones en el campo bancario, financiero y comercial.

La palabra fideicomiso, se deriva de las raíces latinas "fides" y "comissum" que significan respectivamente confianza y comisión. Entre los romanos fue muy común su uso debido a las restricciones que había en materia de sucesión de la propiedad. Fideicomiso significa lo siguiente: por la fé que te tengo te doy esta comisión: como te tengo fé te comisiono. Existían dos variantes:

a) *Fiducia cum creditore*

Era un pacto que se hacía basado en la confianza, por medio del cual se obtenía un préstamo, quedando en garantía la propiedad, misma que era devuelta cuando se cumplía la obligación. De lo contrario si el deudor no cumplía la obligación el acreedor se quedaba con la propiedad. Debido a que dicha operación no estaba reglamentada eran frecuentes los abusos del acreedor, por lo que posteriormente surgió el contrato de prenda (pignus) que limitaba los derechos del acreedor.

b) *Fiducia cum amico*: (*fuducia con amigo*)

En este caso no se contraía ninguna obligación sino que so

lamente se transmitía la propiedad para que fuera custodiada o con fines de uso y disfrute por parte del adquirente o de un tercero que previamente señalaba el propietario.

El pacto de fiducia cum creditore dió lugar a la mayoría de las operaciones financieras que conocemos actualmente.

ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO EN INGLATERRA.

En el siglo XII apareció el "use" que era la forma que se utilizó para hacer cesiones de tierras a un prestanombre (feoffee to use) para su aprovechamiento o de un tercero (cestui que use).

Características de la época feudal era la plena soberanía real sobre la tierra que por imposibilidad física del Rey o de la Reyna de detentar toda la superficie de su reino, la repartía entre los nobles de la corte que a su vez la subdividían entre sus vasallos por razones técnico-económicas. El proceso anterior no entrañaba ninguna dificultad dado el pleno reconocimiento de que el Rey era el único que tenía el dominio directo de la tierra. Todo lo anterior entrañaba que el único que podía enajenar los bienes inmuebles era el Rey, lo que implicaba que no podía existir la herencia. Sin embargo, por medio del "use" se transmitían los bienes a gentes de su confianza con el cargo de ponerlos

a disposición de sus herederos posteriormente.

Los hechos que popularizaron la adaptación del "use" son los siguientes:

1. La evasión de tributos
2. Las Leyes de Manos Muertas
3. La utilización económica de las tierras.

El "use" constaba de 3 partes: el "setlor" que es el Fideicomitente; el "feoffee to use" que es el Fiduciario; y el "cestui que use" que era el Fideicomisario.

A fines del siglo XV el "use" alcanzó categoría de institución jurídica, al quedar bajo la jurisdicción de los tribunales de justicia. En 1535 se expidió en Inglaterra el "statute of uses" que se derogó en 1925 por la "Law of Property". Con la expedición de este nuevo ordenamiento se determinó, que todas las personas en cuyo beneficio existieran tierras u otros inmuebles, como consecuencia de un "use" deberían considerarse como propietarios y poseedores legales de ellos.

Debe subrayarse que el "use" se fincaba en un elemento de carácter moral que es la confianza, y tenía un carácter exclusivamente contractual y no de un nuevo derecho de propiedad, pero si tenía un afecto traslativo de dominio.

El Fideicomiso en México.

Debido a que el Fideicomiso es una operación de fé, de confianza, en el siglo XIX no fue posible que hubiera en México este tipo de operaciones, ya que se consideraba un acto muy peligroso en la medida que el constituyente de un fideicomiso se ponía en manos del fiduciario que no es más que un prestanombre. En Estados Unidos se comercializó el uso del "Trust" al fundarse instituciones especializadas que actuando como fiduciarias promovieron la inversión de grandes capitales. El fideicomiso en nuestro país se inició hasta que fue reglamentado en el Capítulo V de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932. El problema de quien o quienes son las personas físicas o morales que legalmente pueden desempeñar el papel de fiduciarios se solucionó con la publicación de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, que se publicó en el Diario Oficial en mayo de 1941. El Capítulo VI trata de las operaciones fiduciarias.

2.2.1 El Fideicomiso "Bahía de Banderas"

El Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y con intervención de la Secretaría del Patrimonio Nacional, constituyó fideicomiso traslativo de dominio

en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. El Fideicomitente es el Gobierno Federal; el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y los Fideicomisarios los ejidatarios de los ejidos afectados. El patrimonio del Fideicomiso son las 5,162 hectáreas que se enajenarían, excepto las superficies destinadas a servicios públicos; zonas federales, áreas verdes, parques públicos, calles, iglesias, etc., para financiar las obras que realizará el Fideicomiso.

2.2.2 Segregación de 1,026 hectáreas.

Sin embargo, un Fideicomiso que maneja terrenos que pertenecen a ejidos de dos entidades federativas se enfrentó a problemas de distinta índole a causa de la división política estatal que hace que la tramitación de asuntos inherentes a las funciones propias de esta Institución, tenga que hacerse con dos gobiernos estatales diferentes. Las distintas Secretarías y organismos del estado delegan la responsabilidad de las tareas de su competencia a funcionarios estatales que se encuentran en estrecha conexión con los gobiernos de los estados. Además los poblados que se asientan en los terrenos afectados tienen características disímboles en múltiples y variados aspectos: el número de la población, su topografía, las fuentes de trabajo, infraestructura social, el nivel educativo, comunicaciones, los reglamentos en materia de construcción, etc.

Las razones antes expuestas dieron lugar a que se expidiera un decreto, con fecha 18 de enero de 1973, que reformó el artículo Quinto del Decreto del 18 de noviembre de 1970, que ordena que se segreguen 1,026 hectáreas del Fideicomiso Bahía de Banderas y se proceda a formar un nuevo contrato de Fideicomiso respecto de 1,026 hectáreas del Municipio de Puerto Vallarta, por lo que el artículo Quinto del Decreto de 18 de noviembre de 1970 quedó redactado en los siguientes términos: "Se segregan del Fideicomiso Traslato de Dominio conocido con el nombre de "Bahía de Banderas" y concertado mediante contrato del veintinueve de enero del año de mil novecientos setenta y uno, inscrito en la Dirección General de Crédito, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Número 1,507 el área de 1 026-00-00 hectáreas (UN MIL VEINTISEIS HECTAREAS, CERO AREAS, CERO - CENTIAREAS), expropiadas al Ejido de Puerto Vallarta, Municipio del mismo nombre, Estado de Jalisco".

2.2.3 Creación del Fideicomiso Puerto Vallarta.

El anterior decreto dió lugar a la formación del Fideicomiso Puerto Vallarta, que le dió la titularidad de las 1,026 hectáreas expropiadas al ejido de Puerto Vallarta, con el fin de hacer expedita la entrega de la indemnización a los ejidatarios -

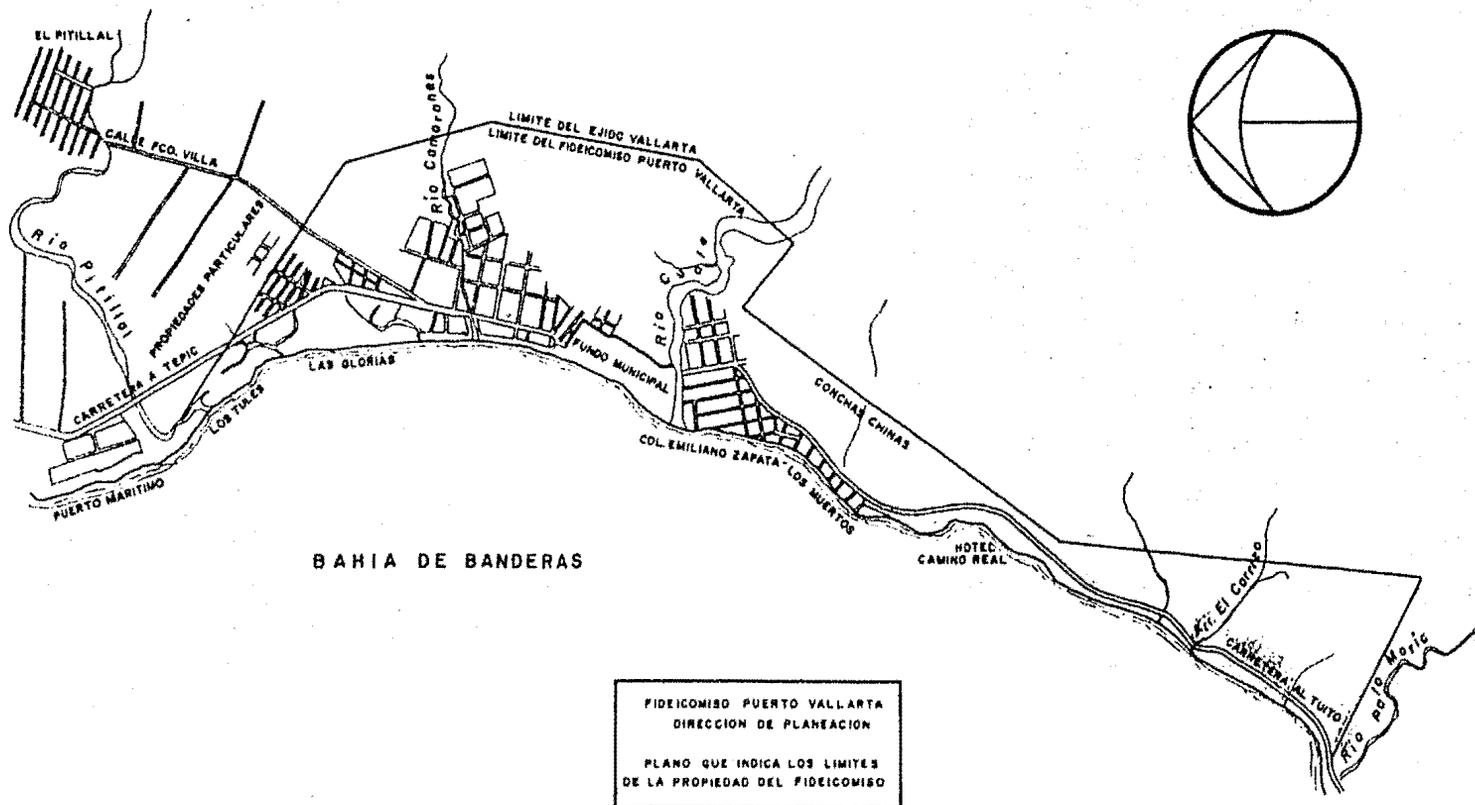
que fueron afectados por la expropiación de terrenos.

La etapa pre-operativa de la puesta en marcha del Fideicomiso fue muy importante, porque había que finiquitar los problemas de la Comunidad Agraria de Puerto Vallarta. Para lograr lo anterior se procedió a realizar una investigación de usufructo parcelario con el fin de depurar a los ejidatarios que no se habían sujetado a las Leyes Agrarias. Debido que el ejido estaba dividido se tuvo que hacer un censo ejidal con el fin de determinar quien había fraccionado y vendido parcelas.

En marzo de 1972 se nombró al Lic. Heladio Ramírez López Delegado Agrario especial en Puerto Vallarta, para llevar a cabo un censo de usufructo parcelario con el fin de determinar la vigencia o caducidad de los derechos agrarios de los integrantes del Ejido de Puerto Vallarta, Municipio del mismo nombre. Desde el inicio de los trabajos se presentaron múltiples obstáculos derivados de la renuencia de los mismos ejidatarios, ya que la mayoría, con estricto apego a las leyes agrarias quedarían privados de sus derechos agrarios; además de que se pondría fin a las ilícitas ventas de terrenos ejidales.

Un grupo de vivales se había enquistado en la mesa directiva del Comisariado Ejidal entre los que se pueden citar: Raymundo Ocampo Alvarez, Manuel Andrade Beltrán, Fermín Mo-

PLANO N° 3
 LIMITE DE LAS 1026 HECTAREAS QUE CORRESPONDEN
 AL FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA, SEGUN DECRETO
 PRESIDENCIAL DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1970



rales Guijarro, Ramón Uribe Hernández, José García Topete, Nicolás Rodríguez Contreras y Samuel Bernal Casillas, todos ellos, desde 1944 a 1973 ocuparon alternativamente los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero o del Consejo de Vigilancia. Las espurias autoridades en connivencia con intermediarios que actuaron como agentes de ventas de lotes ejidales, amasaron cuantiosas - sumas de dinero, mismas que utilizaron para garantizar su permanencia en el poder, por lo que el DAAC tuvo que intervenir para garantizar que se llevaran a cabo elecciones democráticas. En seguida se reproduce un aviso que da una idea clara de la situación que prevalecía en el Ejido de Puerto Vallarta:

A LA OPINION PUBLICA DE PUERTO VALLARTA

El próximo viernes 6 de abril del presente año, se llevará a cabo el acto de reposición del proceso electoral del Comisariado Ejidal del Ejido de Puerto Vallarta, de acuerdo con la convocatoria emitida por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, apegada estrictamente a la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Ante este eminente acontecimiento, algunas personas han esparcido el falso rumor de que las elecciones antes citadas afectan al régimen de propiedad de todos los vallartenses. Para desvanecer esos rumores de una vez por todas, el Fidei comiso Puerto Vallarta fija su posición:

PRIMERO: El cambio de Comisariado Ejidal del Ejido de Puerto Vallarta, es un asunto que, de acuerdo con la Ley Federal de la Reforma Agraria, sólo compete a los ejidatarios y al Departamento Agrario. Es pues, un asunto de política interna del ejido, donde sólo podrán participar los eji-

datarios que tengan su Certificado de Derechos Agrarios. Nadie que no esté dentro de esta circunstancia jurídica podrá asistir.

SEGUNDO: En el asunto de la regularización de la propiedad, el Fideicomiso Puerto Vallarta dará amplias facilidades a todos los vallartenses para hacerlo. No sólo no se despojará a nadie, sino que se tratarán legalmente todos los asuntos patrimoniales de esta gran ciudad, con sentido humano y de justicia como lo ha declarado el Presidente de la República, Licenciado Luis Echeverría.

Por lo anterior, el Fideicomiso Puerto Vallarta hace constar por medio de este aviso, que sólo los ejidatarios - con Certificados de Derechos Agrarios podrán participar en el acto antes señalado.

A l e n t a m e n t e

Puerto Vallarta, Jalisco, abril 4 de 1973.

EL FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA

El 22 de Mayo de 1973 se celebró, asamblea general extraordinaria, en la que después de mucho tiempo se eligieron libremente las autoridades ejidales, con estricto apego a los artículos 23, 32, 38 y 69 de la Ley Federal de Reforma Agraria. Todavía el día de las elecciones, se trató de sabotearlas por parte de los inconformes, creando desorden y confusión. Por lo que las autoridades tuvieron que celebrar la asamblea en el auditorio de la Escuela Técnica Industrial No. 49, en vez del lugar previsto que era la Casa Ejidal. El nuevo Comisario Ejidal fue electo por 38 de los 57 ejidatarios con pleno goce de sus derechos.

El martes 5 de marzo de 1974, el Presidente de la República, como consecuencia de la investigación de usufructo - parcelario, entregó en Los Pinos 112 certificados de derechos - agrarios. Y se privó de sus derechos a 222 ejidatarios con sus respectivos sucesores, hasta sumar 372 y se reconocieron derechos a 190 agraristas. Este acto se consumó el 21 de diciembre de 1973 y el decreto correspondiente se publicó en el Diario Oficial el 8 de enero de 1974.

Durante y después de la investigación de usufructo - parcelario, surgieron resistencias, caracterizadas primero, con ofertas de corrupción, después la campaña de rumores tendientes a provocar la desconfianza y la incredulidad frente a las actuaciones del DAAC; y como medida desesperada, la interposición de juicios de amparo contra la expropiación.

Por lo que respecta al acaparamiento por parte de particulares se lucha actualmente, contra inversionistas que se aferraron a una maniobra administrativa, que despojaba al ejido de cerca de 4 Kms. de playas y un total de 43 Has. El grupo que tiene nexos muy estrechos con el BANAMEX, interpuso juicio de amparo contra actos del Presidente, el DAAC y el Fidej comiso como tercero perjudicado.

2.3 El Contrato de Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 26 de marzo de 1973, es el que da origen a la formación de la institución que se denomina: Fideicomiso "Puerto Vallarta". En este documento se establecen todas las disposiciones que regulan el funcionamiento del Fideicomiso. El contrato de fideicomiso al establecer los fines a alcanzar, cuidó de garantizar plenamente la formación de un complejo turístico y habitacional y resarcir a los ejidatarios de la pérdida sufrida en su patrimonio, al hacerlos partícipes de las utilidades. La problemática que el Fideicomiso enfrentó es compleja y abarca múltiples y variados aspectos: técnicos, sociales, políticos, económicos y jurídicos. Se dará preeminencia a los factores económicos, con el fin de tener los elementos necesarios para hacer una justa evaluación del Fideicomiso como instrumento de política económica.

2.3.1 Quienes lo forman.

Una vez que se segregaron las 1,026 Has. del Fideicomiso "Bahía de Banderas", se procedió a constituir el Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio de "Puerto Vallarta", cuyas características principales se especifican en la primera cláusula:

Fideicomitente: *El Gobierno Federal es el fideicomitente, quien*

a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y con la intervención de la Secretaría de Patrimonio Nacional y del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (ahora Secretaría), traslada al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., el dominio y la propiedad fiduciaria de las 1,026 Has. expropiadas al Ejido de Puerto Vallarta.

Fiduciario: Es institución fiduciaria, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

Fideicomisarios: Son los ejidatarios e integrantes del Ejido - "Puerto Vallarta", Municipio del mismo nombre estado de Jalisco, cuyas parcelas o terrenos les hayan sido total o parcialmente afectados.

2.3.2 Fines del Fideicomiso.

El Banco Nacional de Obras y Servicios Público, - S.A., a través del Fideicomiso, se propuso realizar los fines que se enumeran en la primera cláusula y que son las siguientes:

- 1) Promover el desarrollo, construcción y fraccionamiento de los terrenos expropiados, ahora fideicomitidos;
- 2) Proceder a la venta de los lotes urbanizados;

- 3) *Constituir empresas turísticas y negocios conexos en los terrenos fideicomitidos, siempre en beneficio de los intereses de los fideicomisarios y con observancia de lo que dispone el Decreto Presidencial Expropiatorio del diez de noviembre del año de mil novecientos setenta; el diverso Decreto Presidencial que lo reforma y este Fideicomiso Traslativo de Dominio;*
- 4) *Gravar los terrenos fideicomitidos o parte de ellos, siempre que sea para obtener financiamientos destinados a su urbanización, construir edificios propios para el desarrollo del turismo, la creación de empresas turísticas o de negociaciones conexas;*
- 5) *Entregar a los fideicomisarios, por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, la indemnización que deban recibir en los términos de la Fracción II del Artículo 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria por la expropiación, de los terrenos ahora fideicomitidos; y*
- 6) *Poner a disposición de los fideicomisarios, por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, las utilidades que se generen como diferencia entre las inversiones y gastos que se realicen y los productos de los arrendamientos y de las ventas de los lotes -*

urbanizados y las ganancias obtenidas por las empresas turísticas y negociaciones conexas que se constituyan siempre con observancia de lo que estatuya, al respecto la vigente Ley Federal de Reforma Agraria.

2.3.3 Patrimonio del Fideicomiso.

Una característica relevante de los fideicomisos turísticos es contar con un patrimonio propio que les ha permitido tener libertad en cuanto al manejo de los fondos provenientes de la enajenación de los terrenos expropiados. La autonomía en cuanto a la administración de los recursos financieros, les ha facilitado el cumplimiento de los fines para los cuales han sido creadas dichas instituciones. Sin embargo, tal independencia en cuanto a su funcionamiento se ha traducido en un factor negativo en cuanto ha propiciado los malos manejos, abusos y desviaciones.

2.3.3.1 Los Terrenos expropiados.

En Puerto Vallarta el área expropiada comprendió - casi toda la zona habitacional, hotelera y comercial por lo que las tierras afectadas tenían un gran valor, a diferencia de los terrenos expropiados, por ejemplo en el estado de Nayarit. Por un lado - ésto representó una ventaja en cuanto los ingresos fueron mas altos, pero por otra, significó una desventaja en cuanto había que

enfrentar intereses creados que dificultaron grandemente la acción del fideicomiso. La acumulación de viejos problemas y el surgimiento de nuevas necesidades hizo que el fideicomiso fuera el centro receptor de todas las demandas de los diferentes sectores que conformaban la sociedad Vallartense. Las autoridades del fideicomiso tuvieron que atender peticiones de diversa índole, que no se pudo rechazar, en virtud de la necesidad de crear una buena imagen de la institución.

Al analizar el patrimonio del Fideicomiso se obtuvo el siguiente resultado:

- 100 hectáreas se encontraban lotificadas, fraccionadas y ocupadas por: 234 residencias de extranjeros; 32 hoteles, 35 edificaciones para el turismo y 9,560 predios.
- 40 hectáreas estaban ocupadas por el fundo legal.
- 100 hectáreas son terrenos montañosos con severas pendientes, por lo que se determinó que sirvieran como áreas verdes de acuerdo a la Ley de Fraccionamientos y Reglamentos Municipales del estado de Jalisco.
- 386 hectáreas eran factibles de desarrollo turístico y habitacional y
- 100 hectáreas estaban ocupadas por: calles, jardines, iglesias, campos deportivos, mercados y espacios públicos.

2.3.4 Duración del Fideicomiso.

Es conveniente aclarar la cuestión de la permanencia de este tipo de organismos públicos. Inclusive este punto fue motivo de controversia cuando la llamada Unión de Colonos de Puerto Vallarta trató de persuadir a sus agremiados de que no acudieran a regularizar sus terrenos, esgrimiendo que el Fideicomiso iba a desaparecer y por lo tanto no cumpliría con la promesa de dotar a la ciudad de las obras de infraestructura programadas.

El Artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece los casos en que se da por finiquitado un fideicomiso:

El fideicomiso se extingue:

- I. *Por la realización del fin para el cual fue constituido;*
- II. *Por hacerse éste imposible;*
- III. *Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado - dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución;*
- IV. *Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;*
- V. *Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario;*

- VI. *Por revocación hecha por el fideicomilente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso, y*
- VII. *En el caso del párrafo final del Artículo 350.*

Sin embargo el Contrato Traslativo de Dominio específica en la Cláusula Quinta que: "será de duración indefinida, - por no estarse dentro de las prohibiciones prescritas por la fracción III del Artículo 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito".

La fracción III del Artículo 359 hace referencia a la duración de los fideicomisos y prohíbe aquellos que designen como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia. En el caso del Fideicomiso Puerto - Vallarta, los beneficiarios son los ejidatarios que fueron afectados por la expropiación.

2.3.5 Derechos de los fideicomisarios.

En la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso se enuncian los derechos de los beneficiarios del mismo y están basados en el Artículo 355 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que a la letra dice: "El fideicomisario tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto

constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fé o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la Ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso".

Debe destacarse que el cumplimiento de los derechos de los fideicomisarios, dependía de la vigilancia que ejerciera el Fondo Nacional de Fomento Ejidal. Dada la experiencia tenida en el caso del Fideicomiso Puerto Vallarta, se puede afirmar que en la práctica la vigencia del Artículo antes mencionado ha sido nula, debido sobre todo a que ningún representante del ejido ha participado en la administración y ejecución de los actos que afectan el patrimonio del fideicomiso.

La existencia de tal situación anómala se debe entre otras cosas: a la ignorancia que prevalece en el sector campesino, a la división entre ellos mismos, que origina la desorganización y a la manipulación de que son objeto por parte de las autoridades ejidales.

2.3.6 Atribuciones del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., como Institución Fiduciaria.

En virtud de la cláusula segunda del Contrato de Fideicomiso, se trasladó a dicha institución bancaria, en propiedad y dominio los terrenos expropiados al Ejido Puerto Vallarta. En ésta también se indican las obligaciones de dicha institución:

- I. Realizar los fines del fideicomiso
- II. Rendir, trimestralmente y dentro de los quince días siguientes a dicho trimestre, tanto al fideicomitente como a los fideicomisarios, por conducto del FONAFE, los estados de cuentas y financiero que guarde el Fideicomiso.

Podemos afirmar que la segunda disposición nunca se cumplió, unas veces por la imposibilidad administrativa, otras por falta de exigencia de los beneficiarios. Obsérvese que la Secretaría de Hacienda a falta de los fideicomisarios, debía haber vigilado más de cerca a los fideicomisos turísticos con lo que quizás su pudiera haber evitado fraudes tan escandalosos como el de Bahía de Banderas.

2.3.7 Atribuciones del FONAFE.

En la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso se precisan los deberes del FONAFE, entre los más importantes destacan:

- I. *Examinar y revisar los estados financieros.*
- II. *Entregar las indemnizaciones a los ejidatarios afectados, y*
- III. *Recibir del Fideicomiso las utilidades y ganancias que se obtengan por el fraccionamiento de los terrenos fideicomitados, la venta de lotes y la creación y manejo de empresas turísticas o negociaciones conexas.*

Por lo que respecta al segundo punto, en marzo de 1974 se les entregó a los ejidatarios, 5 millones de pesos por concepto de indemnización; debe destacarse que entre el pago de ésta y la expropiación transcurrieron 4 años, que es mucho tiempo de espera, aún más, para los campesinos que no cuentan con recursos.

Los 5 millones se distribuyeron de la siguiente forma: a 161 ejidatarios con derechos a salvo se les entregó 14,487 pesos que sumaron 2'332,407 (dos millones trescientos treinta y dos mil cuatrocientos siete pesos). De la cantidad que le correspondió a cada uno de los ejidatarios solamente recibieron 10 mil pesos y el resto lo aportaron, según acuerdo de asamblea, para la construcción de una fábrica de ladrillo. A 20 ejidatarios cuyas parcelas

fueron afectadas y sus derechos se encontraban a salvo se les entregó a cada uno 104,488 (ciento cuatro mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos), que ascendieron a 2'089,760 (dos millones ochenta y nueve mil setecientos sesenta pesos).

Los ejidatarios sin derecho, pero afectados por la expropiación, alcanzaron indemnización de la siguiente forma: - 2 de a \$ 19,488; 2 de a \$ 24,488; 2 de a \$ 54,488; 1 de a - \$14,489; 1 de \$104,488 y 1 de \$ 29,488. Lo entregado ascendió a la cantidad de \$ 345,392.

A los ejidatarios con su parcela íntegra dudosa y que no fueron privados de sus derechos se les resarcó de la siguiente manera: uno de \$ 104,488; uno de \$ 54,488 y uno de - \$ 14,488; entregas que sumaron \$ 173,464.

Y finalmente a los ejidatarios a quienes la expropiación afectó parcialmente sus parcelas se les compensó así: 2 de \$ 29,488 que ascendió a la cantidad de \$ 58,976.

Como se deduce de lo anterior, a todos los ejidatarios les tocó indemnización, quizás por que la expropiación se hizo antes que la depuración censal, amen de las presiones que ejercieron los diferentes grupos en que se encontraba dividido el Ejido.

A todos los ejidatarios que recibieron indemnización se les descontó de su parte correspondiente su aportación de - 4,488 pesos para la fábrica de ladrillo, proyecto al que haremos referencia en el Capítulo Cuarto.

2.3.8 El Comité Técnico.

El Comité Técnico quedó reglamentado por las cláusulas Decimatercera a la Décimasexta del Contrato de Fideicomiso y sus principales características son las siguientes:

- a) Está integrado por los representantes de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, Patrimonio Nacional (hoy de Patrimonio y Fomento Industrial) y de la Presidencia (hoy de Programación y Presupuesto); de los Departamentos Agrario y de Colonización (hoy Secretaría de la Reforma Agraria) y de Turismo - (hoy Secretaría de Turismo); del Gobierno del Estado de Jalisco; del Ayuntamiento de Puerto Vallarta; del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (hoy en liquidación); de la Confederación Nacional Campesina y del Ejido Puerto Vallarta. Y era presidido por el Jefe del DAAC, cuando el Departamento Agrario se convirtió en Secretaría entonces fue presidido por el Secre-*

tario de la Reforma Agraria. Actualmente es presidido por el Arq. Pedro Ramírez Vázquez Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

La vicepresidencia la ocupó el Gobernador del Estado de Jalisco. Se estableció que las sesiones ordinarias fueran cada mes y las extraordinarias cuando lo determinara su Presidente. Entre sus principales atribuciones están las siguientes:

- I. Revisar y aprobar los estudios socioeconómicos y levantamientos topográficos así como los respectivos gastos.*
- II. Revisar y aprobar los proyectos y presupuestos de inversión y gastos.*
- III. Revisar y aprobar en su caso, los financiamientos requeridos. Así como las garantías procedentes.*
- IV. Fijar la forma, términos y normas a observar para regularizar, arrendar o enajenar los predios rústicos fideicomitidos.*

Para dar una idea del funcionamiento del Comité enseguida se reproduce el acta levantada de una de las juntas:

REUNION PRIVADA DEL COMITE TECNICO DEL FIDEICOMISO PTO. VALLARTA CELEBRADA EL 24 DE JUNIO DE 1974.

"El Fideicomiso entregará 2 lotes de 500 metros cada uno a los ejidatarios, los interesados lo adquirirán a precio de venta, y el valor resultante de la operación les podrá ser descontado de sus utilidades".

"El Comité no tiene facultades para donar. La Ley expresa con toda claridad que tratándose de bienes del Gobierno Federal, previo estudio de la Secretaría del Patrimonio Nacional, sólo puede hacerse por decreto presidencial firmado por el Presidente de la República".

Por lo que toca a la proposición del Director del Fideicomiso para que se titule gratuitamente a los ejidatarios privados de sus derechos agrarios, el solar donde tienen - construídas sus viviendas se acordó que interpretándose correctamente las disposiciones del Artículo 85 de la Ley Federal de Reforma Agraria y lo relativo a las Zonas de Urbanización de ejidos, se acceda a esta proposición, sobre las siguientes bases: A) Que se determine la extensión máxima del solar a efecto de que los ejidatarios privados de sus derechos paguen lo que corresponde a la superficie existente que puedan detentar. B) Que este acuerdo sea sometido a la consideración de la Asamblea General de Ejidatarios; C) Que se explore la posibilidad de que la superficie que se titule gratuitamente, sea compensada al Fideicomiso con otras áreas.

2.3.9 El Director Ejecutivo.

En la Cláusula Decimaséptima se establece que el Director Ejecutivo sea nombrado por el Jefe del Ejecutivo o sea por el Presidente de la República y sea su representante propietario en el Comité Técnico. La Institución Fiduciaria estuvo de acuerdo en lo antes expuesto; con fundamento en el Artículo 45 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. De lo anterior se deduce la importancia y responsabilidad del Director Ejecutivo. Dada la experiencia tenida en cuanto a los fraudes y las quejas de malos manejos y abusos en la mayoría de los fideicomisos turísticos, se puede afirmar que las designaciones hechas por el Presidente, al menos en el sexenio pasado

fueron equivocadas, en algunos casos, ya que se escogió a deshonestos o improvisados que lejos de cumplir con las buenas intenciones, desvirtuaron los fines perseguidos y convirtieron en bolín lo que pudo ser un instrumento de justicia social y de desarrollo económico. En este aspecto Puerto Vallarta fue afortunado ya que el Director designado formó un equipo lo suficientemente capaz y honesto para superar los obstáculos que se oponían al buen funcionamiento de esta institución. Atendiendo a los resultados obtenidos, el Fideicomiso de Puerto Vallarta se puede presentar como ejemplo en el país de este tipo de organismos públicos.

CAPITULO 3

PROCESO DE LEGALIZACION PATRIMONIAL

CAPITULO 3. - PROCESO DE LEGALIZACION PATRIMONIAL.

La inseguridad era el elemento predominante en el seno de la sociedad Vallartense, mismo que se hizo palpable, sobre todo, en la década de los 60's al pedir insistentemente la población a las autoridades la regularización de la tenencia de la tierra. Sin embargo, la petición sólo contemplaba el problema parcialmente, en la medida que sólo se quería la expedición de un título de propiedad que legalizara la posesión de los terrenos, sin solucionar todos los problemas inherentes a la formación de un asentamiento humano irregular. El camino más fácil hubiera sido que las autoridades fijaran un precio y que los poseedores lo hubieran pagado recibiendo acambio un título de propiedad, con lo cual se "solucionaba" el problema. Sin embargo, dadas las experiencias tenidas en otros lugares se puso de manifiesto, que no era suficiente extender simplemente un documento, sino la cuestión era dolar a la ciudad de Puerto Vallarta de los servicios mínimos de infraestructura para garantizar un sano desarrollo social, político y económico de la región.

3.1 Política y determinación de precios y costo de obras de infraestructura.

Después de estudiar detenidamente el problema y para garantizar el cumplimiento de los fines establecidos en el Contrato Translativo de Dominio, se decidió legalizar el patrimonio de las familias de tal forma que también se asegurara el bienestar de la población.

La necesidad impostergable de Puerto Vallarta era la dolación de la infraestructura básica que permitiera lograr un equilibrio entre lo económico y lo social. La infraestructura económica de la región permitió un incremento constante de las inversiones privadas orientadas hacia la ampliación de los servicios turísticos. Sin embargo, la educación, la salud, la cultura, etc., prácticamente no existían dando lugar a la aparición de tendencias que provocaron degeneración social que se reflejaron principalmente en el estatuto familiar: la existencia de madres solteras, la prostitución y la pérdida de los valores morales.

Factores económicos y políticos en la evaluación.

Las consideraciones de naturaleza política desempeñan un papel decisivo al seleccionar los proyectos de inversión que han de llevarse a cabo. Además hay muchas necesidades sociales que han de satisfacerse independientemente de los beneficios económicos, es decir, hay muchos proyectos destinados a abastecer servicios que no son materia de mercado y cuya demanda no se expresa en términos monetarios sino en peticiones o gestiones de los grupos necesitados ante el Estado. Los sistemas de drenaje, hospitales públicos, agua potable, luz eléctrica etc., ejemplifican el tipo de servicios públicos a que nos referimos.

Entre los principales factores que condicionan los proyectos a realizar están los siguientes: la estrategia militar que determina

la conveniencia de establecer o no ciertas industrias, caminos o puentes. Otro aspecto lo constituyen las condiciones políticas a corto plazo, tales como: la acción de los grupos de presión, el grado de politización del pueblo, y el grado de confianza en el gobierno, es decir, el apoyo popular en que se sustenta.

Una evaluación realista debe tomar en cuenta los aspectos políticos, las necesidades sociales y los requerimientos de una administración eficaz, que junto con la orientación de la política económica adoptada conduzca a un aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, humanos y de capital. Un estudio sistemático de las condiciones políticas, económicas y sociales permite establecer con certeza un orden de prelación de proyectos, para que el ejecutor conozca los costos sociales o económicos de una u otra alternativa.

Por último se debe señalar que no obstante el papel importante que juega la política y cuyas características están modeladas por el marco institucional existente, la evaluación económica no está supeditada a criterios políticos, por lo que la discusión sobre las prioridades de inversión deberá hacerse utilizando los instrumentos más refinados de la ciencia económica.

A principios de 1973 se llevó a cabo el inventario de las necesidades de infraestructura básica de la ciudad, así como sus respectivos costos y se tuvo el siguiente resultado:

- *Sistema de drenaje.* - En primer lugar surgió la necesidad inaplazable de construir un sistema de drenaje que evitara la contaminación del medio ambiente, de ríos, de arroyos y playas con el propósito de preservar la salud y los recursos naturales de la región.
- *Libramiento carretero.* - En épocas de afluencia turística, todavía hoy, se producen embotellamientos de tránsito, causando molestias al turismo y obstaculizando las actividades normales de los residentes. Por lo anterior, surgió la necesidad de construir un periférico.
- *Dos entronques.* - Como complemento del libramiento carretero.
- *Dos puentes.* - Hasta el día de hoy solamente existe un puente construido sobre el Río Cuale que comunica la parte sur de la ciudad con la sección norte. El aumento constante, tanto de los residentes como de los turistas planteó la necesidad de dos puentes más.
- *Centro recreativo.* - De un inventario de los centros de diversiones existentes en el Puerto surgió la necesidad de crear un conjunto de diversiones que orientado al turismo también se aprovechara por los residentes.

- Paseo costero. - El crecimiento de las áreas turísticas planteó la necesidad de construir un paseo costero como atractivo para el turismo.

Para 1973 se calcularon los siguientes costos de las obras antes mencionadas:

1.	Saneamiento y agua potable	\$ 170 millones
2.	Libramiento Carretero	10 "
3.	Entronques	2 "
4.	Dos puentes	10 "
5.	Centro Recreativo	13 "
6.	Paseo Costero	<u>8</u> "
	TOTAL:	\$ 213 millones

Debido a la escasez de recursos de capital desde el inicio de operaciones del fideicomiso, éste tuvo que buscar la forma de ser autofinanciable por lo que también se cuantificó el presupuesto, las indemnizaciones y los intereses por concepto de préstamos al fideicomiso. los cálculos arrojaron los siguientes resultados:

Presupuesto	15 millones
Indemnizaciones	5 millones
Intereses	<u>1.5</u> millones
TOTAL:	21.5 millones

La suma de gastos en infraestructura y de costos de operación del fideicomiso ascendió a 235.3 millones de pesos.

origen del Fideicomiso "Puerto Vallarta" y en los cuales se definieron claramente sus objetivos, se planteó la necesidad ineludible de contar con los medios que permitieran programar las actividades y la puesta en marcha del fideicomiso. Por lo que se solicitó a la SEPANAL - efectuara avalúo sobre las 1,026 Has. expropiadas. El avalúo consistió en asignar un valor congruente con la realidad socioeconómica de Puerto Vallarta, que permitiera definitivamente erradicar la especulación con los terrenos, que se tradujo en una alta concentración de lotes urbanos en detrimento de las mayorías (jornaleros, meseros, artesanos, trabajadores domésticos, etc.).

El avalúo de los terrenos en el área urbana de Puerto Vallarta, comprendidos en las 1,026 hectáreas expropiadas se realizó en 1972 y parte de 1973; los trabajos duraron ocho meses y se tomaron en cuenta los factores que concurren al mercado inmobiliario. Debe señalarse que no sólo se consideraron los precios resultantes de la oferta y la demanda debido a que el comportamiento del mercado de bienes raíces estaba viciado. La determinación de precios en forma arbitraria, suscitó una immoderada tendencia inflacionaria que perjudicó a los asalariados al elevarse las rentas y el precio de lotes urbanos. La demanda superó artificialmente la oferta ya que los terrenos en el mercado inmobiliario, estaban sujetos a la reglamentación agraria.

La investigación que finalmente asignó un valor a los terrenos, se basó en la debida ponderación de los siguientes factores:

- a) Valores catastrales*
- b) Plusvalías generadas por la introducción de diversos servicios: luz eléctrica, agua, vialidad, teléfono, banquetas, machuelos y empedrado.*
- c) Cotizaciones en el mercado comercial*
- d) Calidad del suelo*
- e) Localización*
- f) Uso del suelo*
- g) Oferta y demanda*
- h) Rentabilidad*

Criterios de evaluación. La adopción de un criterio de evaluación está en función de la naturaleza de los recursos y de la definición de los beneficios, con el fin de cuantificar adecuadamente los costos y las utilidades de un proyecto dado. Todo proceso de evaluación implica valorar los bienes y servicios que intervienen en el proyecto y para cuantificarlos se les asigna un precio que es distinto a los que se registran en las transacciones comerciales y que se les conoce como precios o costos sociales. Otra tarea es hacer homogéneas las transacciones monetarias realizadas en diferentes fechas por medio de equivalencias financieras. Finalmente es importante

analizar cuidadosamente las repercusiones indirectas del proyecto, ya que la colectividad se ve afectada positiva o negativamente en su bienestar, al ponerse en operación una nueva industria o la prestación de un servicio.

A continuación se reproduce el texto del avalúo de la zona XLII, para dar un ejemplo de lo que es dicho documento:

ZONA COSTERA. PLAYA LAS ESTACAS. HOTEL CAMINO REAL

Terreno con muy buena playa ocupada por el Hotel Camino Real y todas sus modernas instalaciones. Tiene área aproximada de 35,000 M2. se obtuvo información de que fue adquirido el terreno en \$ 150.00 M2. y que la inversión total hecha incluyendo las obras de agua y su tratamiento, drenaje, electrificación, camino, ornato, puentes, etc., fueron de \$ 350.00 por M2. lo que da un valor de \$ 500.00. Sin embargo, la investigación de valores hizo saber que en ese lugar, con playa de privilegio, el valor comercio por M2. es entre \$ 800.00 y \$ 1,000.00. Como se trata de una extensión grande, tres y media hectáreas, se considera adecuado aplicar valor comercial medio de \$ 650.00 incluido el castigo correspondiente por área extensa, de lo que resulta un valor total de \$ 23 millones aproximadamente, sujeto a verificación del área.

3.2.1 Tabulador de valores por zona.

La S.P.N. se ajustó a los lineamientos expuestos en el decreto del 18 de Noviembre de 1970, que señala que la expropiación

se efectúa por causas de interés público, con el objeto de fomentar el desarrollo turístico y habitacional. El aspecto económico y social es el que subyace en todo el proceso de estudio y determinación del valor de la tierra. Dos aspectos son relevantes en el establecimiento de criterios de evaluación:

- a) Localización
- b) Uso de la tierra.

Dado que Puerto Vallarta es un sitio de atracción turística por sus bellezas naturales, fundamentalmente por sus playas, el crecimiento de la ciudad se dió de la costa hacia los lugares más alejados de la misma. El surgimiento de grandes, medianos y pequeños hoteles facilitó el surgimiento de una zona comercial, que fundamentalmente se concentró en la zona que se denomina Fundo Legal. Por otro lado, el crecimiento desmesurado de la población provocó el surgimiento de colonias proletarias dándose así un fenómeno característico de las grandes ciudades como son los cinturones de miseria.

Como se puede deducir de lo anterior por el lado de la demanda, se ejercieron fuertes presiones sobre la tierra y debido al comportamiento inelástico del lado de la oferta, dió como resultado, una clara tendencia inflacionista.

De la localización de la tierra, dependió el uso que se le diera a la misma. Podemos agrupar en 5 grandes rubros el uso que se le dió a la tierra:

Los 37.75 pesos de la tercera columna se refieren al costo de las obras de infraestructura repartidos entre la superficie vendible; esta cantidad sumada al valor por M2 del avalúo nos da el precio de venta.

A continuación se reproduce la publicación de los precios de los terrenos en Puerto Vallarta. Apareció en todos los periódicos locales y estatales el 22 de Septiembre de 1973.

FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA
A VISO

En reunión del Comité técnico del Fideicomiso Puerto Vallarta, constituido por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, en la Presidencia; Gobierno del Estado de Jalisco, en la Vicepresidencia; Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta en la Secretaría; Secretaría de Hacienda y Crédito Público; Secretaría del Patrimonio Nacional; Secretaría de la Presidencia; Departamento de Turismo; Fondo Nacional de Fomento Ejidal; Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.; Confederación Nacional Campesina y Comisariado Ejidal de Puerto Vallarta; celebrada el 16 de Agosto de 1973, se llegó al siguiente:

ACUERDO: Habiendo conocido los análisis y criterios de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría del Patrimonio Nacional para investigar y fijar los valores comerciales de las zonas urbana y suburbana del área expropiada y ahora fideicomilida, en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y no existiendo objeción técnica alguna, se dispuso por unanimidad aprobar los precios que aparecen en la tabla anexa.

Este Acuerdo deberá hacerse público y firmarse en nombre de todo el Comité por los CC. Presidente, Secretario y representantes de la Secretaría del Patrimonio Nacional y Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

EL PRESIDENTE DEL COMITE TECNICO
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS
AGRARIOS Y COLONIZACION

Lic. Augusto Gómez Villanueva.

EL SECRETARIO DEL COMITE TECNICO,
PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA
Ing. Luis Favela Icaza

EL REPRESENTANTE DE LA SECRETARIA
DEL PATRIMONIO NACIONAL
Arq. Vicente Medel

EL REPRESENTANTE DEL FONDO
NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL
Ing. José Gascón Mercado

1. Zona Hotelera
2. Zona de habitación residencial
3. Zona comercial
4. Zona de habitación popular
5. Zona Industrial.

Patrimonio Nacional determinó 41 zonas, con sus respectivos precios que van desde \$ 45.00 hasta \$ 2,400.00 teniendo un promedio de \$ 609.63. Este promedio se obtuvo incluyendo la zonificación que se hizo de precios en la sección denominada Fondo Legal. Sin embargo, debido a una situación jurídica anormal auspiciada por el Registro Público de la Propiedad y provocada por las autoridades municipales y estatales, el Fideicomiso sufrió una pérdida física de 389,123 M2., que asciende aproximadamente a: \$ 320'679,766.41. En el llamado Fondo Legal se hizo una zonificación de 27 precios que van desde \$ 45.00 hasta \$ 650.00 teniendo un promedio de \$ 268.33 que multiplicada por la correspondiente superficie arrojó el valor antes mencionado.

Enseguida se listan las 42 zonas que determinó el avalúo de la SEPANAL:

ZONA	AVALUO S. P. N.	Gastos y Servicios	Precio de Venta
I	50.00	37.75	87.75
II	80.00	37.75	117.75
III	250.00	37.75	287.75
IV	250.00	37.75	287.75
V	150.00	37.75	187.75
VI	100.00	37.75	137.75
VII	120.00	37.75	157.75
VIII	80.00	37.75	117.75
IX	150.00	37.75	187.75
X	50.00	37.75	87.75
XI	45.00	37.75	82.75
XII	15.00	37.75	52.75
XIII	70.00	37.75	107.75
XIV	250.00	37.75	287.75
XV	300.00	37.75	337.75
XVI	250.00	37.75	287.75
XVII	100.00	37.75	137.75
XVIII	450.00	37.75	487.75
* XIX	2,000.00	37.75	2,037.75
* XX	1,400.00	37.75	1,437.75
* XXI	1,600.00	37.75	1,637.75
* XXII	1,600.00	37.75	1,637.75
* XXIII	600.00	37.75	637.75
* XXIV	1,000.00	37.75	1,037.75
* XXV	400.00	37.75	437.75
* XXVI	1,200.00	37.75	1,237.75
* XXVII	300.00	37.75	337.75
* XXVIII	400.00	37.75	437.75
* XXIX	2,400.00	37.75	2,437.75
* XXX	800.00	37.75	837.75
* XXXI	1,800.00	37.75	1,837.75
* XXXII	2,250.00	37.75	2,287.75
XXXIII	250.00	37.75	287.75
XXXIV	500.00	37.75	537.75
XXXV	400.00	37.75	437.75
XXXVI	600.00	37.75	637.75
XXXVII	400.00	37.75	437.75
XXXVIII	100.00	37.75	137.75
XXXIX	600.00	37.75	637.75
XL	600.00	37.75	637.75
XLI	400.00	37.75	437.75
XLII	650.00	37.75	687.75
a)	16.00	37.75	53.75
b)	28.00	37.75	65.75

* Fundo Legal.

ZONA	REGULARI ZACION	VENTA
I	(Col. Díaz Ordaz parte oriente no colindante con carretera)	56.65 87.75
II	(Col. Versalles y Am- pliaciones)	82.65 137.75
III	(Zona de las Glorias, circunvecinos al Sur y 8, 48 y 49)	172.65 287.75
IV	(Zona de las Glorias y Las Palmas colindando con carretera)	172.65 287.75
V	(Zona Sur de la carrete- ra lado de la playa a la altura del segundo brazo de la Vena Santa María)	112.65 187.75
VI	(Col. Francisco Villa y ampliaciones)	82.65 137.75
VII	(Frentes a la carretera entre Morelos y Avenida Américas).	94.65 157.75
VIII	(Area circunvecina del puente y de la curva de carretera)	70.65 117.75
IX	(Manzanas al Oeste del Estado Municipal)	112.65 187.75
X	(Area comprendida entre el libramiento, Estadio Municipal y Calles Múgi- ca y Francisco Villa).	52.65 87.75
XI	(Colonias Lázaro Cárde- nas, López Mateos y am- pliaciones).	49.65 82.75
XII	(Colonia aledaña Palo Se- co).	31.65 52.75

	REGULARI- ZACION	VENTA	
XIII	(Col. 5 de Diciembre al Este del Estado Municipal).	64.65	107.75
XIV	(Faja costera al Oeste del Estadio, comprendiendo - áreas Arroyo Camarones, vena Santa María, Calles Océano y Mar Mediterráneo y manzanas al Este de la carretera entre Arroyo y Estadio).	172.65	287.75
XV	(Col. 5 de Diciembre Sector Oeste y ampliaciones).	202.65	337.75
XVI	(Col. 5 de Diciembre Sector Central).	172.65	287.75
XVII	(Col. 5 de Diciembre Sector Este).	82.65	137.75
XVIII	(Col. 5 de Diciembre Faja Costera).	292.65	487.75
XXXIII	(Col. Emiliano Zapata Sector Oriente).	172.75	287.75
XXXIV	(Col. Emiliano Zapata Comercial).	322.65	537.75
XXXV	(Sector Muelle de Playa de los Muertos).	262.65	437.75
XXXVI	(Sector Playa de los Muertos).	382.65	637.75
XXXVII	(Col. Emiliano Zapata Sector Habitacional, semicomercial y hotelera)	262.65	437.75
XXXVIII	(Emiliano Zapata, Sector habitacional).	82.65	137.75
XXXIX	(Emiliano Zapata con vecindades a la desembocadura del Río Cuale, la playa y manzanas vecinas).	382.65	637.75

		REGULARI- ZACION	VENTA
XL	(Conchas Chinas, zona Costera).	382.65	637.75
XLI	(Conchas Chinas, zona Costera, sin frente a la Playa).	262.65	437.75
XLII	(Playas residenciales; playa los Pozos; Ca- mino Real y Playa Con- chas Chinas).	412.65	687.75

Estos precios estuvieron vigentes desde junio de 1973, fecha en que se inició el proceso de regularización de la tenencia de la propiedad, hasta Febrero de 1976 en que se autorizó un aumento de 25 por ciento. Los precios fueron el elemento en torno al cual giraron todos los problemas que tuvo que enfrentar el fideicomiso. Los acaparadores usaron el membrete de la Unión de Colonos, A.C., para buscar disminuciones de los precios de sus terrenos, sin importarles la dotación de los servicios básicos de infraestructura. Por supuesto que para quien detenía grandes extensiones de terreno cualquier precio por bajo que éste fuera significaba el pago de apreciables cantidades de dinero. Después de realizar arduas tareas de convencimiento entre la mayoría de los ciudadanos se logró iniciar con cierto éxito el proceso de regularización. Sin embargo, 2 años después debido al aumento de los costos de administración y de las obras en construcción, surgió la necesidad de un incremento de los precios acorde al nivel registrado en el mercado inmobiliario ya liberado en gran medida

de la especulación que antes ejercían con toda libertad los particulares.

3.2.2 Precios Especiales.

Cuando se empezó el proceso de regularización surgió la necesidad de hacer ajustes en los precios de algunas zonas en donde habitaban familias de escasos recursos. La Dirección de Planeación a cargo del Lic. Alfredo Leal Cortés siendo consciente de la función social que desempeñaba el fideicomiso propuso el establecimiento de 3 precios especiales con el fin de beneficiar a las familias pobres, al hacer posible que mediante el pago casi simbólico de sus terrenos, pudieran asegurar su único patrimonio, evitando así que cayeran en manos de los acaparadores. Los precios autorizados por el Comité Técnico del Fideicomiso fueron los siguientes: 25 pesos para las Colonias Las Canoas, Palito Verde y Agua Azul; 30 pesos para la Colonia Benito Juárez y 15 pesos para la Colonia Palo Seco. Las colonias antes mencionadas están localizadas en los alrededores de la ciudad: en cerros, cañadas y zonas inundables que surgieron a consecuencia del considerable crecimiento de la población y de la inmigración que se tradujo en una aguda escasez de habitación. El regenerar dichas zonas constituyó uno de los desafíos que enfrentó el fideicomiso. Actualmente la Colonia Palo Seco es un fraccionamiento de habitación popular que cuenta con todos los servicios, que dando por regenerar las demás colonias antes mencionadas. La -

solución integral del problema es una tarea difícil que no se puede soslayar, habrá que enfrentarla con imaginación, e inteligencia y sin desviaciones de los propósitos expresados en el Contrato que creó esta - empresa pública. La experiencia de Acapulco es una lección que hay que aprender, para no crear dos Vallartas: uno opulento progresista y modernizado, otro marginado, pobre abandonado e injusto.

3.3 Política de Ventas.

El contrato de Fideicomiso es el instrumento legal que sirvió de base para la instrumentación de las operaciones de compra - venta entre los particulares y el fideicomiso. La Dirección de Planeación se avocó en primer término a organizar el proceso de legalización de la propiedad. La importancia de iniciar cuanto antes este proceso, es obvio si se toma en cuenta la necesidad que tenía la institución de tener ingresos propios, para no depender de los fondos provenientes del Gobierno Federal. La puesta en marcha de cualquier empresa es la etapa más difícil, por lo que se tuvo que recurrir a la improvisación en algunos aspectos, por ejemplo el levantamiento topográfico del área expropiada no se llevó a cabo en vista del costo y duración de estos trabajos y se tuvo que hacer uso de un levantamiento de aerocartografía de la ciudad de Puerto Vallarta que había realizado con anterioridad, el gobierno del estado de Jalisco.

Por lo que respecta a la adjudicación de terrenos, se de-

ció que la contratación fuera personal y no colectiva para evitar el acaparamiento y cumplir así con el propósito de hacer de la tierra un valor generador de riqueza compartida, atenuando así la injusticia social que imperaba en la región. Para regular y controlar el acaparamiento se decidió utilizar 2 criterios diferentes en el proceso de contratación: el de regularizar y el de vender propiamente dicho.

Regularizar realmente era legalizar la posesión de los terrenos y se acordó disminuir hasta en 40 por ciento el precio de venta para beneficiar a quienes habían generado plusvalías a través de la introducción de servicios y mejoras en general de los lugares en donde con enormes esfuerzos construyeron viviendas, hoteles, restaurantes, centros nocturnos, etc. En un principio el 40 por ciento estaba distribuido de la siguiente forma: 12% por generación de plusvalías; 8% por pronto pago; 10% por fomento al turismo y 10% por interés social. En la práctica se generalizó el descuento del 40 por ciento a causa de la imposibilidad de determinar estrictamente cada uno de los descuentos o de las reiteradas demandas de rebaja de precios y de la urgencia de avanzar en la regularización.

El concepto de venta se aplicó cuando, el fideicomiso pre via lotificación, enajenaba los terrenos baldíos cercados o con simples referencias virtuales. En este caso el precio fijado era más alto para desalentar la especulación socialmente inmoral y económicamente negativa.

Como es natural los acaparadores recurrieron a toda clase de subterfugios para seguir detentando grandes extensiones de tierra sin pagar lo establecido por la Ley. Primero recurrieron a la calumnia, el desprestigio, al engaño, escudándose en grupos de membrete. Después se valieron de su influencia política para lograr rebajas más allá de lo establecido y de esa manera lograr tratos especiales que de haberse otorgado, se hubieran traicionado los principios de justicia social expresados en los diferentes decretos que dieron origen al fideicomiso.

3.4 Regularización de la tenencia de la tierra.

El más grave de los problemas de México es sin duda la tenencia de la tierra, sobre el campo ha gravitado el peso del esfuerzo para alcanzar el progreso económico y social que tiene el país. Las zonas urbanas se han desenvuelto a expensas del campo; la ciudad es la antítesis del campo. El colonialismo interno, ha provocado un desarrollo desigual e injusto desde el punto de vista del reparto de los beneficios e irracional desde la perspectiva del desarrollo económico y social.

Los grandes avances de la historia están matizados contra el despojo y el latifundio; la tierra ha sido el instrumento de que se han valido las minorías opresoras para explotar a los campesinos. Todas las aspiraciones de reivindicación de los derechos de las mayorías desposeídas se plasmaron en el documento, que resume las aspi-

raciones de justicia y libertad de los mexicanos; nuestra Constitución. Después de innumerables vicisitudes Lázaro Cárdenas marcó un hito en la historia postrevolucionaria al iniciar el reparto agrario, contra los latifundistas rémora de nuestro desenvolvimiento histórico y social. La necia resistencia de esta lacra del país, que sobornó y amenazó fue vencida por la tenaz lucha de los agraristas que inspirados en la egregia figura de Zapata, renovaron una y otra vez sus fuerzas para luchar incesantemente por lograr al fin ser dueños y no esclavos de la tierra que trabajaban. Los regímenes que le siguieron a "tata" Lázaro continuaron el proceso del reparto de la tierra, hasta que hoy podemos afirmar que prácticamente no hay tierra que repartir. Esta primera etapa es la que ha recibido mayor atención en función de su estatus prioritario.

La segunda etapa de la reforma agraria comprende fundamentalmente la organización de las actividades productivas del campo, en donde el ejido registra el mayor desorden mismo que lo ha debilitado. Así, sin recursos, sin fuerza productiva se ha visto inermemente ante la voracidad de los pequeños propietarios y de los particulares. El caso del ejido de Puerto Vallarta, sólo es muestra de lo que le sucede a la mayoría de los ejidos del país. Por lo anterior se justifica la creación de los fideicomisos turísticos, a pesar de la intromisión que ésto significa en la vida política, económica y social del Municipio.

'Una vez que se definió el cómo, por qué y para qué; había que organizar la puesta en marcha del Fideicomiso. Esta primera etapa fue verdaderamente difícil, ya que se carecían de antecedentes en cuanto al funcionamiento de instituciones similares. Para resolver la cuestión que se planteaba fue necesario determinar las variables relevantes del problema; el análisis dió el siguiente resultado:

a) *El recurso principal eran los terrenos expropiados. Los ingresos derivados de la enajenación de lotes, debían garantizar la autosuficiencia financiera.*

b) *Los fines principales eran dos:*

1. *Promover el desarrollo turístico y habitacional.*
2. *Generar utilidades para los ejidatarios.*

Para cumplir con el objeto de impulsar el desarrollo económico y habitacional, se determinó previo estudio socioeconómico, las obras básicas necesarias:

1. *Un puente sobre el río "Cuale"*
2. *Construcción completa del sistema de drenaje, que incluyó planta de tratamiento de aguas negras.*
3. *Libramiento carretero.*
4. *Programas complementarios de empresas agro-industriales y turística-comerciales, y para producir utilidades se tenía que dar un equilibrio en los gastos y los ingresos de la empresa.*

El objeto fundamental que dió origen a la expropiación y a la creación del Fideicomiso, fue la regularización de la tenencia de la tierra. Regularizar, estrictamente significa legalizar, es decir dado que la Nación es la propietaria originaria de la tierra y aguas del territorio nacional; tiene la capacidad de imponer a la propiedad, las modalidades que dicte el interés público y éste era en Vallarta, aprovechar racionalmente los recursos naturales, distribuir equitativamente la riqueza pública y establecer las bases para el desarrollo económico social equilibrado, que permitiera alcanzar la paz social. Para el logro de las metas antes enunciadas, la Nación a través de su representante el Estado, determinó: cambiar el régimen ejidal de las tierras a propiedad privada. Los efectos deseados fueron los siguientes. En lo político:

- a) *Acabar con la especulación de la tierra y el consecuente enriquecimiento ilícito.*
- b) *Terminar con las violaciones constantes, a las leyes y establecer un régimen de legalidad.*
- c) *Eliminar los prestanombres.*
- d) *Finiquitar el acaparamiento de lotes urbanos.*
- e) *Fortalecer al gobierno municipal, para evitar: la corrupción y el desorden en que debatía la administración municipal.*

En lo social:

- a) *Garantizar el patrimonio familiar.*

- b) *Hacer posible que los vallartenses tuvieran la posibilidad de adquirir un lote donde construyeran un digno hogar al alcance de sus posibilidades.*
- c) *Acabar con el crecimiento anárquico en la ciudad y evitar la aparición de cinturones de miseria.*
- d) *Evitar la contaminación ambiental, el vicio, degeneración y la pérdida de los valores humanos.*

En lo económico:

- a) *Canalizar los ingresos generados por la regularización y venta de terrenos en inversiones de infraestructura.*
- b) *Promover el desarrollo turístico, al liberar los terrenos cercanos a la playa de largos y costosos litigios que permitiera ya sin ningún peligro la construcción: de hoteles, restaurantes y centros nocturnos.*
- c) *Promover el desarrollo habitacional.*
- d) *Controlar la afluencia de capitales extranjeros, disminuir el contrabando, el consumo suntuario y atenuar la concentración del ingreso.*
- e) *Adoptar las medidas necesarias con el fin de conservar los recursos naturales.*
- f) *Generar mayor cantidad de divisas.*

Lo que hizo posible que apareciera el comercio de lotes

urbanos ejidales, fue la creciente corriente de turismo a Puerto Vallarta, que tuvo como consecuencia la necesidad de contar con más y mejores instalaciones de tipo turístico. Junto con el turismo se desarrollaron otras actividades conexas, que aumentaron sensiblemente las necesidades de alojamiento y terrenos para locales comerciales, talleres, despachos, agencias de automóviles y casas habitación.

Como se puede apreciar por el lado de la demanda, se ejerció fuertes presiones sobre la tierra y debido al comportamiento inelástico de la oferta, se provocó una clara tendencia al alza de los precios.

Es menester no olvidar que el proceso anterior, se dió en un marco de ilegalidad; que propició un ambiente de inseguridad sobre la tenencia de la tierra, en el que las invasiones, los despojos, las injusticias, la corrupción y el acaparamiento se hicieron cotidianos. Es necesario señalar también, que debido al deseo de muchos extranjeros, de disfrutar de un lugar donde vivir, dió pábulo a la aparición y propagación de una plaga, de una cierta clase de mexicanos, que son perfectamente conocidos por todos, los prestanombres.

3.4.1 Metodología para la regularización y venta de terrenos en la zona turística de Puerto Vallarta.

10. *Con base en el avalúo de S.P.N. entregado al Director Ejecutivo del Fideicomiso Puerto Vallarta el 13 de abril*

de 1973 se elaboró un tabulador de valores por zona. Es importante destacar que se trató de evitar generalizar precios con el objetivo de desalentar la concentración de la tierra. Fue necesario un análisis detallado por zona, sección, colonia y hasta por manzana, lo que dio por resultado que en una misma manzana se tuvieran que asignar hasta 3 valores diferentes.

20. Se hizo un estudio económico financiero que permitió determinar una derrama de 37.75 M2., a grandes rasgos dicho estudio contempló las inversiones en infraestructura, presupuesto administrativo, costo de diversos proyectos arquitectónicos e ingeniería, servicio financiero de la deuda y erogaciones por concepto de indemnización a legítimos ejidatarios.
30. Se estableció hasta un 40% de descuento para todos los poseedores de lotes que efectivamente vivían, eran prestadores de servicio o que habían construido y que por lo tanto fueron factores generadores de plusvalías. Los estímulos se determinaron con base en criterios de: fomento al turismo, interés social y por generación de plusvalías. Dichos criterios fueron el resultado de una correcta estimación de la realidad económica, política y social de Puerto Vallarta. El Vallarta de hoy es el producto de un esfuerzo compartido. Lo antes expuesto es lo que permitió

una clara diferenciación, entre lo que significa precio de venta y precio de regularización. Regularizar es legalizar, vender es simplemente ceder algo por cierto precio, es realizar una transacción comercial.

40. El progreso de Vallarta es producto no sólo de los grandes inversionistas sino de todo el pueblo. Por lo que se establecieron cinco zonas de precios especiales, en los que no se tuvieron en cuenta el valor real del suelo sino la capacidad de pago de sus moradores, cumpliendo así con los propósitos de justicia social enunciados en el decreto expropiatorio. Dichos precios fluctuaron entre 15 y 30 pesos.

El programa de regularización se inició creando un archivo para llevar un control de la tenencia de la tierra. Si inició el registro de lotes el 7 de junio de 1973, previa comprobación de:

- a) El pacífico tiempo de posesión;
- b) Identificación del que acude a registrar para evitar adjudicaciones viciadas y acabar con los prestanombres.

Por lo que toca a la verificación de la posesión, se les exigió a los solicitantes copia fotostática de la carta de cesión de derechos, un recibo de luz o cualquier otro documento que acreditara el dominio del lote por parte del solicitante. Una vez cumplidos los re-

quisitos se llenaba la solicitud de regularización según la forma A-1 y se le asignaba un número de expediente que contenía el original, llevándose la copia el solicitante. El archivo con auxilio de los planos manzaneros iba controlando los lotes registrados de tal forma que en cuanto se daba un doble reclamo, entonces se enviaba al departamento jurídico, para determinar quien era el verdadero poseedor. Para celebrar operación de compraventa definitiva, el interesado tenía que acudir al departamento de ventas, donde se le informaba del precio de su terreno por m²., del costo total y de la forma de pago que podía ser al contado o crédito. Debe subrayarse que el Fideicomiso dió todas las facilidades, al considerar sujetos de crédito a todos los poseedores de lotes urbanos.

Las condiciones de crédito fueron: un plazo máximo de diez años y una tasa del 14 por ciento sobre saldos insolutos y el diez por ciento de enganche sobre el valor total del terreno. Se le proporcionaban al cliente varias alternativas de pago con el fin de ajustar los pagos mensuales, semestrales o anuales a la capacidad económica del adquirente, véase forma A-2.

Con el fin de tramitar las escrituras correspondientes, el Fideicomiso se encargó de tramitar el avalúo correspondiente ante el Banco de Obras y Servicios Públicos según forma A-3. El avalúo junto con el plano definitivo se enviaba al Notario para la expedición de

las escrituras correspondientes. Debe señalarse que el archivo siempre estuvo atento a llevar un control efectivo de solicitudes, de ventas, de planos, de avalúos y de lotes escriturados; de tal forma que éste fue la fuente de información requerida por las autoridades que la solicitaban.

Al 5 de marzo de 1974 se tenían los siguientes resultados:

5 000 solicitudes

1,800 solicitudes con deslinde topográfico

822 solicitudes con deslinde y avalúo

1,200 solicitudes en trámite de escrituración.

El valor total de las operaciones registradas era de aproximadamente 166 millones, las ventas realizadas ascendían a 30 millones y en caja se tenían 9.4 millones.

La primera etapa de regularización abarcó del 7 de junio al 30 de agosto de 1973. Para la segunda etapa el Fideicomiso consiguió ante el gobierno estatal los siguientes estímulos:

- a) Los adquirentes que tramiten las escrituras de inmuebles dentro de un lapso de 60 días, recibirán un subsidio de equivalente al 50% del impuesto sobre transmisión de dominio.*
- b) Los adquirentes que tramiten escrituras de inmuebles dentro de los siguientes 30 días, recibirán un subsidio*

equivalente al 25% del citado impuesto. El plazo comenzó a surtir efectos a partir del 16 de noviembre de 1973.

A continuación se reproduce por su importancia, anuncio de información publicado en periódico local "Aquí Vallarta" el 30 de junio de 1973.

FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA

INFORMACION SOBRE LA REGULARIZACION

A fin de otorgar el máximo de información a las personas interesadas en legalizar la posesión de la tierra, de lotes o predios, comprendidos dentro del área expropiada por Decreto Presidencial publicado el 18 de noviembre de 1970, se da a conocer lo siguiente:

- a) Los interesados, o bien sus representantes acreditados con poder notarial deberán presentarse a las oficinas del Fideicomiso, con domicilio en Púlpito No. 30 (junto a la Playa de los Muertos), de las 9:00 a las 15:00 horas y de las 18:00 a las 21:00 horas en días hábiles, llevando cualquier documento que los acredite como poseedores.*
- b) Mediante el diálogo directo, las personas interesadas podrán saber la extensión del área del Fideicomiso Puerto Vallarta, los procedimientos de su titulación, así como cualquier otro dato necesario.*
- c) Después de hacer la solicitud respectiva se hará la verificación de medidas, ubicación, situación física del predio o lote. El precio lo podrá conocer el interesado cuando lo desee.*
- d) Los trámites administrativos para legalizar no implican ningún gasto con el Fideicomiso.*
- e) Fideicomiso Puerto Vallarta, empresa del Gobierno Federal tiene la finalidad de ayudar directamente al auténtico poblador vallartense y en general a las personas de pocos recursos. No habrá ninguna traba burocrática en la tramitación de sus papeles, aclarando que cualquier persona que solicite el valor de su predio, se le dará de inmediato, incluso antes de realizar cualquier gestión de regularización.*

Puerto Vallarta, Jal., junio de 1973.

A t e n t a m e n t e .

FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA

Enseguida se transcribe un manifiesto de "La Unión de Colonos de Puerto Vallarta", que apareció en el periódico "El In formador" de agosto 21 de 1973. Tiene importancia en la medida que evidencia, el desconocimiento total de la forma de operar del Fideicomiso Puerto Vallarta que tenían los colonos:

Puntos principales que se trataron en la Asamblea General de la Unión de Colonos, Colonias Agrarias Emiliano Zapata y 5 de Diciembre, A.C., celebrada el día 14 de agosto de 1973 a las 20:30 horas.

PRIMERO. - Que se solicite del Fideicomiso Puerto Vallarta, se publi que el plano que delimita el área de las 1,026 hectáreas debidamente firmado y autorizado por las organizaciones oficiales que establecen decreto de expropiación.

SEGUNDO. - Zonificación del área de imposición y explicación del criterio usado en la elaboración del proyecto, aquí mismo superficie en metros cuadrados gravable de cada zona en particular.

TERCERO. - Normas que sirvieron de base para fijar el avalúo en lo general y en cada una de las zonas en particular.

CUARTO. - Monto total que se pretende recaudar.

QUINTO. - Formas, sistemas y tiempo de pago de lo impuesto.

SEXTO. - Programas detallados de obras o servicios para los que se aplica dicha recaudación.

SEPTIMO. - Organismos o dependencias que controlarán la recaudación general y cuáles para la aplicación de cada uno de los programas particulares.

OCTAVO.- Con qué periodicidad se dará a conocer públicamente los balances de recaudación.

NOVENO.- Qué grado de injerencia tendrán los representantes de los colonos en el manejo y aplicación de los fondos recaudados.

DECIMO.- La Asamblea pidió que se solicite del Fideicomiso de - Puerto Vallarta, Jalisco, que esos puntos sean contestados y dados a conocer al pueblo por los medios publicitarios acostumbrados (Prensa).

Con relación al punto número 4, la Unión de Colonos consideró que - las declaraciones hechas por el señor Lic. Heladio Ramírez López, a los diarios de la Ciudad de México, siempre se basaron sobre un monto total de ingresos: - - - - -
\$ 300'000,000.00 (TRES CIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).
- - - - - Bajo este punto de vista la asamblea acordó sugerir al Comité Técnico del Fideicomiso, que esa cantidad se divida en 7 (SIETE) zonas y se aplique equitativamente en las mismas de acuerdo con la - importancia de cada una de ellas.

POR EJEMPLO:

100 hectáreas sin costo alguno	
50 hectáreas a razón de \$ 15.00 M2. dan	\$ 7'500,000.00
(para zonas populares)	
50 hectáreas a razón de 30.00 m2. dan	15'000,000.00
50 hectáreas a razón de 50.00 M2. dan	25'000,000.00
100 hectáreas a razón de 60.00 M2. dan	60'000,000.00
100 hectáreas a razón de 80.00 M2. dan	80'000,000.00
150 hectáreas a razón de 120.00 M2. dan	180'000,000.00
<hr/>	<hr/>
600 Has.	\$ 367'500,000.00

La Unión de Colonos considera conveniente y sugiere se haga un estudio a fondo de los puntos tratados anteriormente para llegar a un acuerdo en beneficio del pueblo de Puerto Vallarta, siguiendo los lineamientos que nos ha marcado el señor Presidente de la República.

Puerto Vallarta, Jalisco a 14 de agosto de 1973.

EL PRESIDENTE DE LA UNION DE COLONOS

TESORERO

ALFONSO URIBE GARCIA

J. TRINIDAD OLVERA PEREZ

Puerto Vallarta, Jal., a de

197

C. LIC. HELADIO RAMIREZ LOPEZ
DIRECTOR EJECUTIVO DEL FIDEICOMISO
"PUERTO VALLARTA"
P R E S E N T E .

El suscrito _____

con domicilio en _____

ante usted con el debido respeto expongo lo siguiente:

Teniendo conocimiento de los Decretos Presidenciales expedidos el 18 de noviembre de 1970 y el 18 de enero de 1973, en los que se expropia por causas de utilidad pública y en favor del Gobierno Federal, la superficie Ejidal del Municipio de Puerto Vallarta, estado de Jalisco, y se constituye el Fideicomiso como el único instrumento legal para disponer y vender la totalidad o parte de la superficie mencionada en el primero de los decretos; pido de usted de la manera más atenta, tenga a bien estudiar y resolver sobre mi solicitud de compraventa, respecto del predio que poseo. Solicito lo anterior; con el fin de adquirir el derecho de propiedad del referido inmueble y consecuentemente regularizar mi situación jurídica sobre el mismo, en la inteligencia que de antemano acepto como precio de este posible contrato de compraventa, el avaluo que al respecto haga el Fideicomiso, mismo que pagaré en las condiciones que me fije. Como complemento para el estudio que se va a realizar, comunico a usted que la posesión del predio que deseo comprar la adquiriré por

a un plazo de _____

Y sus medidas y colindancias son las siguientes:

Para verificar lo anterior anexo los siguientes documentos:

Atentamente

FORMA A-2

FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA

Dirección de Planeación
Deplo. de Finanzas.

No. de Exp.

Superficie _____

Precio M2. _____

Valor _____

Descuento _____

Precio de Venta _____

Menos Anticipo _____

Saldo _____

Más Intereses _____

Valor de la Operación _____

Plazo _____

Pago Semestral _____

Pago Mensual _____

Puerto Vallarta Jal., a ___ de _____ 19__

Avalúo No. _____

México, D. F. a ____ de _____ de 19__

Predio: Lote No. ____ de la manzana _____ en la Col. _____
 _____ Municipio de Puerto
 Vallarta, Edo. de Jalisco.

I N F O R M E Y A V A L U O

INFORMES GENERALES.- El presente avalúo se practica a solicitud de _____
 _____ con el objeto de fijar el valor
 comercial de predio arriba mencionado, para los efectos del artículo 25 de la Ley del
 Impuesto sobre la Renta, con motivo de una operación de Compra-Venta.

UBICACION.- Lote No. ____ de la manzana _____ en la Col _____
 _____ Municipio de Puerto Vallarta, Jal. con frente a

CLASIFICACION DE ZONA: Residencial: 1a. () Comercial: 1a. ()
 2a. () 2a. ()
 3a. () 3a. ()

SERVICIOS MUNICIPALES: Agua _____ Luz _____ Drenaje _____ Machuelo
 _____ Banqueta _____ Empedrado _____ Telé-
 fono _____.

COLINDANCIAS PARA ESCRITURA:

Al : en m, con
 Al : en m, con

AVALUO DIRECTO Y COMERCIAL.- Teniendo en cuenta la ubicación del lote,
 dé que se trata, se fija un valor Unitario Comercial de \$ _____ M2.
 _____ M2. a \$ _____ M2. son \$ _____

CONCLUSION.- EL VALOR DIRECTO Y COMERCIAL del terreno de que se tra-
 ta, es la cantidad de \$ _____ (
 _____) para el día _____ de _____ de 19__

N O T A . - El valor al día 1o. de Enero de 1973, para los efectos a que haya
 lugar es también la cantidad de \$ _____ (

1.5 El tratamiento a los extranjeros.

Del conjunto de problemas en relación a la tenencia de la tierra que el Fideicomiso tuvo que resolver, destaca el de los inversionistas y residentes extranjeros en Puerto Vallarta. Dentro de los lineamientos de la política económica de México, sobresale la idea de considerar benéficas para el país, las inversiones extranjeras. Desde luego que la conveniencia de los capitales provenientes del exterior es un punto tan debatido, que por su complejidad no se estudia en el presente estudio. Ante la enorme cantidad de inversiones extranjeras en México y su incremento, el Gobierno dictó la "Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera".

El principio básico, del régimen legal de las inversiones extranjeras se encuentra contenido en el Artículo 27 Constitucional, que previene que todo extranjero que adquiera bienes o participación en una sociedad acepta considerarse como mexicano y en no invocar la protección de su gobierno respecto de tales bienes, bajo pena en caso de fallar al convenio, de perderlos en beneficio de la Nación Mexicana. Esta disposición conocida internacionalmente como "Cláusula Calvo" es norma básica en materia de inversiones, y afirmación fundamental de nuestra soberanía.

En relación a la adquisición de inmuebles por extranjeros en el territorio nacional, es aplicable el Artículo 27, Fracción I, de la Constitución Política, la Ley Orgánica y su Reglamento en donde se establecen las siguientes disposiciones:

- a) *Las sociedades extranjeras no pueden adquirir propiedad inmueble en territorio mexicano, en ninguna forma.*
- b) *En una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 kilómetros en los litorales, los extranjeros no pueden adquirir bienes raíces ni ser socios de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma faja.*
- c) *Fuera de la zona prohibida, los extranjeros que tengan en el país la principal fuente de sus negocios o una residencia suficiente que acredite su radicación en él, pueden tener la propiedad de un inmueble, conviniendo con el Gobierno Federal en considerarse como nacionales en relación a dicho bien y que no recurrirán a la protección de su gobierno, sino que quedan sujetos a la legislación doméstica por lo que se refiere a tales adquisiciones.*

Sin embargo, dada la necesidad de acelerar el desarrollo económico de las zonas fronterizas y litorales del país, el 29 de abril de 1971, el Presidente de la República, dictó un acuerdo a la Secretaría de Relaciones Exteriores, autorizándola para conceder a las institucio-

nes de crédito permisos para adquirir como fiduciarios, la propiedad de bienes inmuebles destinados exclusivamente a la realización de actividades industriales y turísticas en la zona prohibida, siempre que el objeto de la adquisición sea la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a particulares que pueden ser extranjeros, ya sea como fideicomisarios o como tenedores de Certificados de Participación Inmobiliaria, nominativos no amortizables. Estos dan al poseedor el derecho de una parte alícuota de los frutos o rendimientos que pueden resultar, y el producto neto en el caso de la venta del inmueble.

Con fundamento en el Acuerdo Presidencial de 29 de abril de 1971, dos son los caminos que el Fideicomiso determinó para legalizar la tierra en manos de extranjeros:

- a) La creación de fideicomisos particulares, y
- b) La emisión y venta de Certificados de Participación Inmobiliaria nominativos no amortizables, de tipo turístico.

La segunda opción, tiene características muy especiales, el Certificado es un título de crédito por lo que está reglamentado por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. Debe destacarse el hecho de que son no amortizables, ya que si lo fueran, bastaría pagar su precio para detentar la propiedad. El sistema permite además su funcionamiento con una autonomía al plazo y a la fecha fijada, para -

que el adquirente tenga el uso, el disfrute y la habitación de la propiedad durante un período de 10 años prorrogables dos veces. Debe señalarse que la propiedad formalmente la detenta la Institución Fiduciaria, que siempre deberá ser una persona moral mexicana. Por otro lado, el que los certificados sean nominativos, plantea la posibilidad de controlar la inversión extranjera.

PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCION DE UN FIDEICOMISO PRIVADO.

- a) Solicitud de registro aprobada.
- b) Oficio de autorización al Banco Fiduciario para que envíe los trámites de constitución del Fideicomiso.
- c) Avalúo del BANOPSA sobre el lote y el plano oficial.
- d) Orden de escrituración a la Notaría.
- d) Firma de escritura por el delegado fiduciario.

3.6 Estado financiero del Fideicomiso.

Un aspecto positivo de este organismo público, es su capacidad de generar por sí mismo recursos financieros, es decir, ser - autofinanciable. Para un país en el cual los recursos de capital son escasos, es muy importante la generación interna de capitales de inversión. La contribución forzosa de los habitantes de la ciudad de Puerto Vallarta, a través del pago de sus terrenos, generó ingresos con los cuales se emprendieron obras básicas de infraestructura. Ahora bien, dado el costo de éstas, sólo hubiera sido posible llevarlas a cabo, a través de financiamientos externos que, amén de la dificultad de conseguirlos, hubieran endeudado más al país, agravando así la dependencia económica y política de la Nación.

Algunas improvisaciones y prisas se justificaron en función de generar cuanto antes ingresos que permitieran iniciar lo más pronto posible, las obras prometidas. En Vallarta se presentó un círculo vicioso, que por fortuna se resolvió alinadamente, la gente exigía primero la realización de las obras y después regularizar; y el Fideicomiso no podía empezar las obras, porque no tenía recursos.

Gracias a la conducción eficaz de la Dirección de Planeación, se encontró la forma adecuada de convencer a la gente, de que acudiera a regularizar. Con la conjugación de un buen equipo de trabajo (economistas, ingenieros, abogados, trabajadoras sociales, archivistas, etc.), organización e imaginación se logró poner en funcionamiento este organismo.

Para el inicio de operaciones, se recurrió a un crédito del FONAFE, de 5 millones de pesos, 1.5 por ciento de apertura de crédito y el 10.5 por ciento de interés anual.

3.6.1 Las solicitudes.

Dentro del patrimonio del Fideicomiso, había en 1976, 600 hectáreas lotificadas y fraccionadas con 9,560 predios de los cuales, descontando los afectados por zona federal, remodelación y proyecto carretero, quedaron 8 mil por regularizar. Al 5 de marzo de 1974, habían hecho solicitud 5,000 tenedores y actualmente hay 6,700 registrados, quedando por hacerlo 1,300. Un cálculo con base en 4 mil solicitudes y precios de 1973, estimó los ingresos en aproximadamente 336 millones. Por lo que, en términos gruesos, se puede decir que los ingresos totales por concepto de regularización serían de 672 millones.

3.6.2 Los avalúos.

Al 4 de mayo de 1974 se habían realizado 295 avalúos, abarcando 144 mil M2., con un valor de 18 millones y un costo de 53 mil pesos por la realización de los mismos.

3.6.3 Las escrituras.

Las primeras cien escrituras de propiedad, correspondientes al programa de regularización se firmaron en febrero de 1974,

dando Fé Pública, los notarios Lic. Guillermo Ruíz Vázquez, Notario Público No. 3 y Lic. Alvaro Guzmán Merino, Notario Público No. 5

3.6.4 Ventas.

Los ingresos del Fideicomiso, provienen de las entradas por concepto de regularización y de las ventas de lotes de los fraccionamientos; Conchas Chinas y Valentín Gómez Farías. En 1973 el Fideicomiso cerró operaciones de regularización por 13'006,000 (trece millones seis mil pesos), de los cuales 11'934,000 (once millones novecientos treinta y cuatro mil) fueron de capital y 1'072,000 (un millón setenta y dos mil) fueron de intereses, véase cuadro 11.

CUADRO 11.
RESUMEN DE VENTAS

	1973	1974	1975
REGULARIZABLE			
CAPITAL	11,934	42,702	43,796
INTERESES	1,072	7,258	7,276
REALIZABLE			
CAPITAL	- -	16,075	56,135
INTERESES	- -	1,849	20,774
TOTAL			
CAPITAL	11,934	58,778	99,931
INTERESES	1,072	9,106	28,050

FUENTE: Fideicomiso Puerto Vallarta.

No obstante solamente ingresaron al Fideicomiso - -
 3'137,000 (tres millones ciento treinta y siete mil pesos), o sea el -
 24.12% del total, véase Cuadro 12.

CUADRO 12
 MONTO DE LO COBRADO
 (en miles de pesos)

AÑOS	CAPITAL	INTERESES	TOTAL
1973	3,123	14	3,137
1974	21,738	790	22,528
1975	32,200	1,932	34,132
TOTAL:	57,061	2,736	59,797

FUENTE: Fideicomiso Puerto Vallarta.

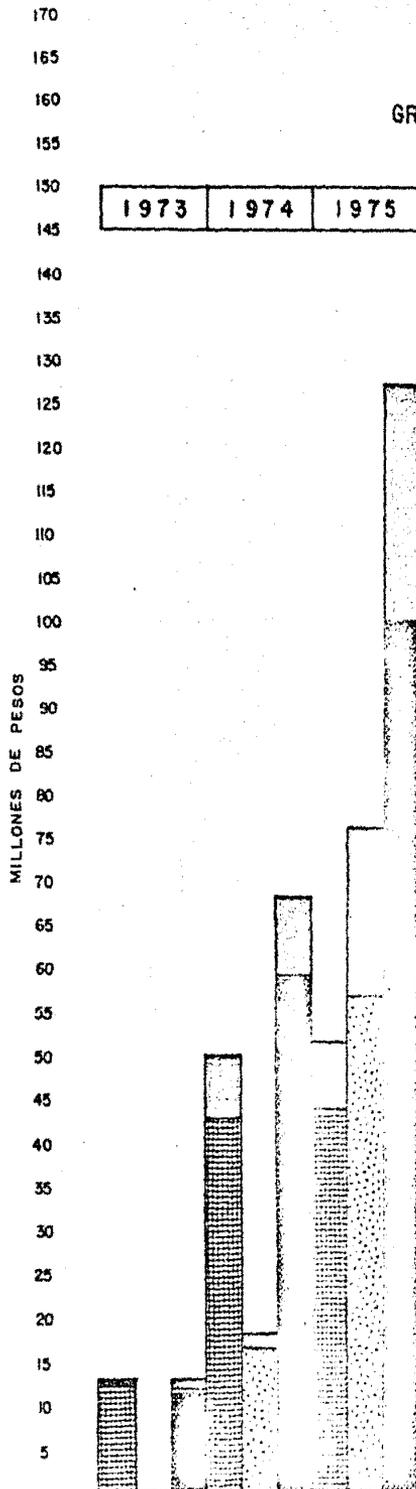
Para 1974 la regularización ascendió a 50 millones, aproximadamente y las ventas a casi 18 millones lo que dió un total de cerca de 68 millones. Ahora bien, la recaudación sólo fue de alrededor de 23 millones, que representó el 33.82%. En 1975 la contratación alcanzó la cifra de casi 128 millones y los ingresos fueron un poco más de 34 millones, o sea el 26.57% del total.

Respecto a la fuente de los ingresos del Fideicomiso, se debe poner de relieve que en la etapa inicial, las entradas provinieron exclusivamente de la regularización. En el transcurso de 1974, el Fideicomiso realizó las primeras ventas directas, mismas que ascendieron a casi 18 millones, no obstante, el proceso de legalización, aportó la porción más grande (37 millones). Empero, en 1975 la situación cambia, al realizarse ventas por 59 millones; mientras que las entradas por concepto de regularización, sólo aumentaron en un poco más de un millón de pesos, véase gráfica 2.

Del comportamiento de los ingresos se deduce, que en el corto plazo, son más importantes los ingresos provenientes de las ventas. Sin embargo, las entradas por concepto de regularización, son la base, sobre la cual descansa, el éxito financiero del Fideicomiso.

Se realizaron 615 operaciones de enero a junio de 1976, de las cuales 388 fueron a crédito y 227 al contado, véase Cuadro 13. De acuerdo a la relación de documentos por cobrar de terrenos regularizados al 31 de diciembre de 1974, se tenía un saldo de casi 31 millones. Pero para principios de 1977 se registró una cartera de 234 millones. Este gran incremento de los documentos por cobrar, se debe al gran número de operaciones a crédito que se realizan. De lo anterior, surge la necesidad de tener un adecuado sistema de control de créditos para evitar retrasos en los pagos, con el fin de fortalecer la situación financiera de este organismo público, véanse las gráficas 3, 4, 5 y 6.

Nº 2
GRAFICA DE VENTAS



VENTAS
(MILES DE PESOS)

		1973	1974	1975
REGULARIZABLE	CAPITAL	11934	42702	43796
	CON INTERES	13006	49960	51072
REALIZABLE	CAPITAL	=	16075	56135
	CON INTERES	=	17924	76909
TOTAL	CAPITAL	11934	58778	99931
	CON INTERES	13006	67884	127981

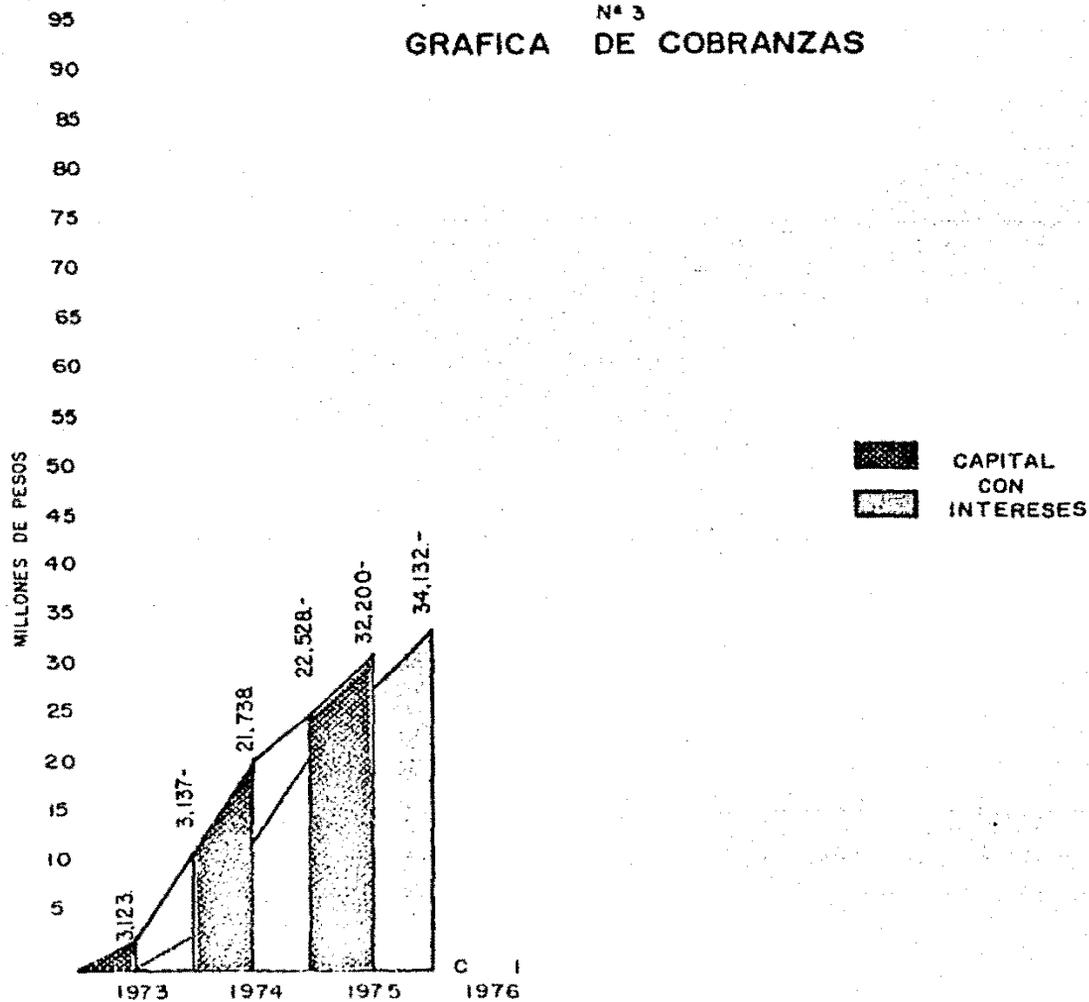
CUADRO 13

ANALISIS DE LAS OPERACIONES DE REGULARIZACION Y VENTA. ENERO-JUNIO 1976.

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTALES
TOTAL DE OPERACIONES	243	185	42	32	66	47	615
CONTADO	92	72	16	18	14	15	227
CREDITO	151	113	26	14	52	32	388
INGRESOS:	7'426,202.29	54'724,724.44	1'395,756.74	2'068,141.04	5'511,747.31	4'095,709.97	75'222,281.80
a) Total de ventas netas	5'931,882.44	31'963,711.37	1'117,707.18	1'400,386.82	3'768,868.90	3'038,956.25	47'221,512.96
b) Intereses	1'494,319.85	22'761,013.07	278,049.56	667,754.22	1'742,878.41	1'056,753.73	28'000,768.84

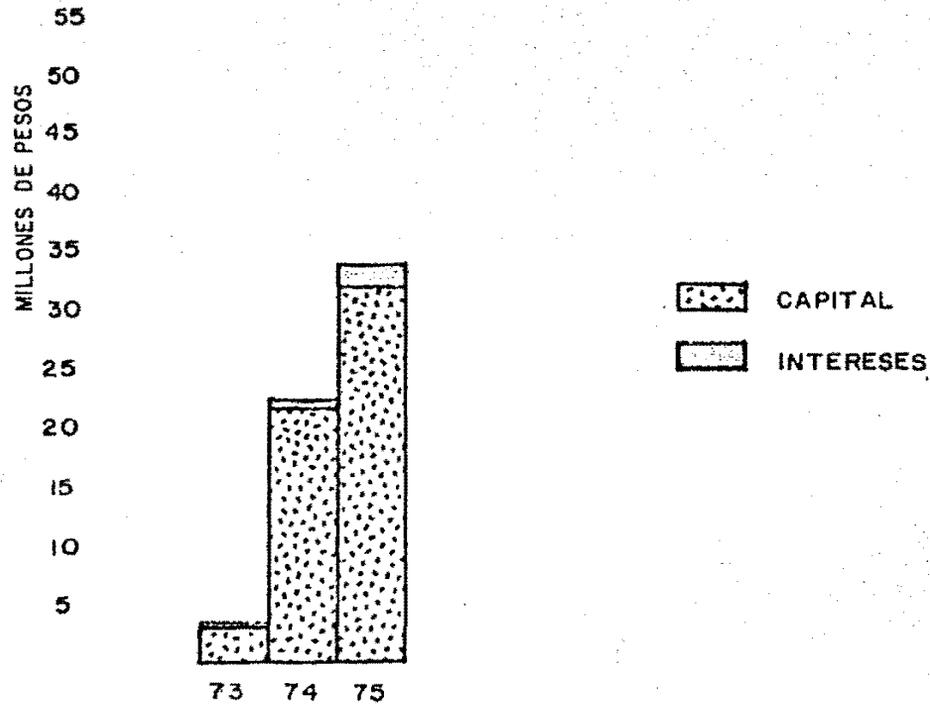
FUENTE: Dirección de Planeación, F.P.V.

Nº 3
GRAFICA DE COBRANZAS



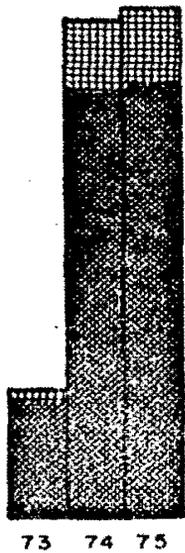
N° 4

GRAFICA DE COBRANZAS



Nº 5

GRAFICA DE VENTAS
DE
TERRENOS REGULARIZABLES



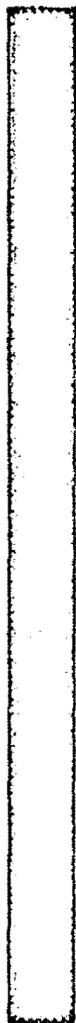
GRAFICA DE VENTAS DE TERRENOS
DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITAL
INTERESES



MILLONES DE PESOS

180
170
160
150
140
130
120
110
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10



Nº 6
GRAFICA COMPARATIVA DEL TOTAL DE VENTAS
ACUMULADAS Y TOTAL DE COBRANZA
DATOS HASTA ABRIL DE 1976

-  VENTAS TOTALES
-  COBRO DE CAPITAL
-  COBRO DE INTERESES

CAPITULO 4

EL FIDEICOMISO COMO INSTRUMENTO DE POLITICA ECONOMICA

CAPITULO 4. El Fideicomiso como instrumento de política Económica.

Actualmente es un hecho incontrovertible la conveniencia de la intervención del Estado, en la vida económica de las sociedades modernas. Sin embargo, el modo de intervenir difiere en cada país, ya que está en función del grado de desarrollo alcanzado, de los recursos disponibles, de las tasas de crecimiento propuestas del grado de independencia política, de su situación geográfica y de los objetivos por alcanzar a corto y a largo plazo, todo lo cual conforma la orientación de la política económica susceptible de llevarse a la práctica. Desde el punto de vista histórico sobresalen diversos tipos de política económica que van desde laissez faire hasta el comunismo.

México, se define como un país de economía mixta, es decir, ni existe el liberalismo económico a ultranza ni el control total de la vida económica por parte del Estado. La política económica predominante gira en torno de la delimitación de los campos de intervención del sector público y del sector privado. El primero sólo intervendrá deliberadamente en los campos económicos que a la segunda no le sean rentables a corto plazo. Sin embargo, nunca ha sido posible establecer claramente cuales son las ramas de la economía que le corresponden a cada sector. Es claro que el Estado debe construir presas, caminos, escuelas etc., pero lo que no está estrictamente determinado es si el estado debe intervenir directamente la producción y comercialización

de productos básicos o si se debè expropiar la banca o la televisión y la radio. Dentro de todo este contexto en el sexenio pasado se crearon los fideicomisos turísticos que son instrumentos de política económica, en tanto que a través de ellos se tiende a influir en la estructura a largo plazo de determinados sectores de la economía y se distingue de aquellas otras medidas encaminadas a evitar las fluctuaciones a corto plazo de los precios, el empleo y el comercio y que se denominan medidas de estabilización.

Entonces en México es muy importante la participación del Estado como rector de la economía, imponiendo las directrices y las modalidades de nuestro desenvolvimiento económico para estimular la participación de inversionistas nacionales, con el fin de fortalecer la independencia y soberanía del país. En este capítulo vamos a estudiar, los diversos programas que el Fideicomiso implementó con el fin de sentar las bases de un sano desarrollo económico; que racionalizara la utilización de los recursos disponibles de la región.

La Dirección de Planeación tuvo que determinar en primer lugar las pautas a seguir, en cada uno de los programas propuestos. Mencionaremos en forma somera el marco ideológico en que se sustentó cada una de las decisiones que se tomaron:

- 1) Había que vender los terrenos susceptibles de explotación turística, preferentemente a empresarios mexicanos con

el fin de que los beneficios obtenidos, se capitalizaran internamente y no fueran a engrosar las cuentas bancarias de inversionistas extranjeros.

- 2) *Había que regularizar y enajenar terrenos con la deliberada intención de beneficiar a los débiles económicamente, con lo cual se lograría impartir justicia social.*
- 3) *Había que disminuir la concentración del ingreso, que había dividido a la sociedad vallartense en explotadores y explotados, los primeros enriquecidos a costa de los segundos, y*
- 4) *Había que convertir a Puerto Vallarta en un generador de divisas para el país, que ayudara a disminuir el déficit de la balanza comercial.*

Las investigaciones que se hicieron, en diversos sitios turísticos: Mazatlán, Guaymas, Bahía San Carlos, Ensenada y la Paz, permitieron elaborar un programa congruente con la realidad y acorde a la problemática económica política y social de Puerto Vallarta. De tal manera que se fijaron proyectos básicos y complementarios. Los problemas básicos fueron:

1. *Legalización de la tenencia de la tierra*
2. *Plan maestro que incluye: a) relotificación; b) remodelación; c) nuevos fraccionamientos y d) reservas territoriales.*

3. *Drenaje, alcantarillado y control de corrientes de los diversos arroyos de la región.*
4. *Libramiento carretero*
5. *Entronques y*
6. *Dos puentes.*

Los programas complementarios que se establecieron fueron los siguientes:

Turísticos

1. *Museo Antropológico y artesanal*
2. *Auditorio al aire libre*
3. *Plaza de toros, y*
4. *Teleférico*

Agropecuarios

1. *Hato lechero*
2. *Hato ganadero*
3. *Programa frutícola, y*
4. *Criadero de aves*

Industriales

1. *Fábrica de ladrillo, y*
2. *Panificadora*

4.1 Desarrollo Habitacional.

El Decreto expropiatorio de 18 de noviembre de 1970 señala claramente que el desarrollo habitacional es de utilidad pública, por lo que el Fideicomiso programó entre sus primeras actividades la realización de un fraccionamiento popular, que satisficiera en parte - la creciente demanda de habitación popular. Inclusive se pensó en - construir viviendas, idea que se desechó, para no duplicar funciones con el INFONAVIT y complicar las tareas administrativas de por sí ya complejas del Fideicomiso. Iniciar las tareas de crear nuevas zonas habitacionales no fue nada fácil, ya que había que superar obstáculos - técnicos, financieros y resistencias provenientes de quienes acaparaban tierra o aún de quienes pensaban, primero se debía satisfacer los requerimientos de los pudientes, de quienes detentaban ya ostentosas residencias.

El Fideicomiso cuidadoso de no cometer errores que die ran al traste con su cometido y ante las presiones populares, decidió acertadamente, iniciar cuanto antes los estudios técnico económicos que permitieran cumplir con uno de los principales fines de la creación de dicho organismo público federal.

4.1.1 Lotificación social "Valentín Gómez Farías".

Se decidió construir el nuevo fraccionamiento en el lugar que todavía hoy se le conoce con el nombre de "Palo Seco", en donde anteriormente estaba el antiguo aeropuerto de Puerto Vallarta. Dicho

lugar está localizado en la parte noreste de la cabecera municipal. Esta zona estaba habitada por aproximadamente 50 familias muy pobres que tenían construcciones rústicas sin ningún servicio. La primera parte del proyecto comprendió aproximadamente 124 lotes que se vendieron a otras tantas familias a razón de 15 pesos M2., a pesar de que el costo de introducción de servicios fue en 1974 de 60 pesos por metro cuadrado. Las familias beneficiadas fueron aquellas que estaban establecidas ahí antes de la iniciación de los trabajos del nuevo fraccionamiento.

En una primera ampliación se urbanizaron 120 predios más que se asignaron a integrantes de la agrupación campesina, "Central Campesina Independiente de Puerto Vallarta." Sin embargo, esta vez el precio fue de 50 pesos M2., ya que el Fideicomiso no podía darse el lujo de subsidiar indefinidamente a un grupo determinado en detrimento de la población total. La segunda ampliación se desarrolló en 1975 y abarcó aproximadamente otros 120 lotes que se vendieron a 120 pesos M2., en promedio, dicho aumento se debió en parte al aumento de los costos de urbanización y a la generación de plusvalías, debida al impulso de la industria de la construcción.

Debe destacarse que las ventas se hicieron con un sentido social, que permitiera que las familias pobres pudieran en esa forma constituir su patrimonio. Se acordó vender sólo un lote por fami-

lia, previa investigación por parte de las trabajadoras sociales, con el fin de evitar simulaciones y una misma familia acaparara dos o más lotes con el fin de especular más tarde. En total el Fideicomiso benefició a 364 familias de escasos recursos, las cuales sólo tuvieron que pagar el 10% del valor por concepto de anticipo y el resto a un plazo máximo de 10 años. Sin embargo, según datos del Censo de 1970 había en Vallarta un déficit de 3,700 viviendas que representaban el 58 por ciento de las viviendas existentes.

En 1976 el Fideicomiso decidió llevar adelante, el proyecto denominado Valentín Gómez Farfás localizado en terrenos aledaños al antiguo Palo Seco en un lugar conocido comúnmente por "El Ranero". La superficie disponible aproximadamente era de 265 mil M2., misma que para urbanizarla implicaba un costo de 18 millones por lo que en promedio se tenía un costo de 147 pesos por M2., que podía elevarse a cerca de 270 pesos, ya que si se tomaba en cuenta los costos del terreno, los gastos por concepto de administración, supervisión, ventas, supervisión, publicidad, financiamiento etc., la inversión ascendería a 33 millones.

De acuerdo a los proyectos preliminares el área disponible se distribuyó de la siguiente manera:

- a) 626 lotes que ocupaban una superficie aproximada de 135 mil M2. Ahora bien, 163 lotes con una superficie de 16 mil M2., se destinaron para los ejidatarios, por lo

que solamente 119 mil M2., quedaron disponibles para la venta al público.

a)	135 mil M2.	lotificables
b)	5 mil M2.	area comercial
c)	7 mil M2.	Escuela Primaria
d)	9 mil M2.	Escuela Preparatoria
e)	7 mil M2.	Comisión Federal de Electricidad
f)	10 mil M2.	Central camionera
g)	6 mil M2.	Areas verdes
h)	<u>14</u> mil M2.	Mercado público
Total:	193	" "

De los 135 mil M2., lotificables sólo se destinaron a la venta 119 mil, que sumados a los 5 mil de la zona comercial ascendieron a 124 mil, mismos que fueron la base de la recuperación de la inversión hecha por el Fideicomiso. Aproximadamente 16 mil M2., se destinaron para urbanizar 163 lotes para los ejidatarios que no tenían ningún solar o en caso de tenerlo fuera menor de mil M2.

Sumando las superficies destinadas a vialidades (65 mil M2.) y zona federal de la carretera y líneas de alta tensión (7 mil M2.) se tiene el área no lotificable que restada de la superficie total da como resultado el área lotificable (193 mil M2.) sobre la cual, de acuerdo a la Ley Estatal de Fraccionamientos Urbanos del Estado de Jalisco, se

debía calcular un 15 por ciento de terreno que se deben destinar para servicios públicos. Sin embargo, si se suman las superficies que se destinaron a escuelas, a terrenos de la C.F.E., central camionera, áreas verdes y mercado se tiene una superficie de 54 mil M2., que sobrepasa en casi un 100 por ciento el área que debía donarse de acuerdo a la Ley de Fraccionamientos del Estado de Jalisco.

Desde luego que entre más grandes sean las áreas comunales, mayor será el beneficio aportado a la ciudad de Puerto Vallarta, que tan necesitada está de toda clase de servicios públicos. La realización de este proyecto ejemplifica la importancia del Fideicomiso, en la medida que se puede afirmar que el Ayuntamiento nunca hubiera sido capaz de llevarlo a cabo, en virtud de los múltiples obstáculos que hubo que superar. Las dificultades existentes abarcaron desde la negativa de los propios habitantes de ese lugar, hasta la insuficiencia de carácter técnico de los encargados de hacer el proyecto, pasando por la falta de apoyo y excepticismo de las autoridades municipales y estatales.

4.1.2 Fraccionamiento residencial "Conchas Chinas"

Para dar cumplimiento a otro de los objetivos fundamentales del decreto expropiatorio, que era el de promover el desarrollo turístico, se programó la realización de una zona residencial en los terrenos adyacentes a la primera colonia residencial localizada a las orillas de la playa denominada Conchas Chinas. Los terrenos elegidos

tienen vista al mar en virtud de su elevada pendiente, misma que garantizaba su atractivo. Sin embargo, el costo de urbanización fue muy alto por lo que se establecieron precios bastante elevados que oscilaron alrededor de 400 pesos M2. Dada la categoría de zona residencial y de la conformación del terreno, se diseñaron lotes cuya extensión en promedio fue de 1,000 M2.

En virtud del precio y de la extensión de los lotes, el costo promedio de los lotes fue de 400 mil pesos. Los procedimientos de venta se establecieron tomando en cuenta las condiciones de crédito predominantes en el mercado inmobiliario del Distrito Federal, de Guadalupe y de Tepic, por lo que se acordó un 20 por ciento de enganche y un plazo hasta de 5 años para pagar, sobre saldos insolutos y con un interés del 15 por ciento anual.

El fraccionamiento tenía una superficie de aproximadamente 15 hectáreas, de las cuales 13 hectáreas estaban ocupadas por los lotes y 3 por calles y accesos. El principal problema que hubo que enfrentar fue la insuficiente demanda y la competencia de nuevos fraccionamientos del Fideicomiso Bahía de Banderas, muchos de los cuales tenían disponibles terrenos a la orilla de la playa y a precios semejantes. También se pueden señalar deficiencias en cuanto a la organización del plan de ventas y el efecto negativo de la recesión económica imperante en 1975, a la devaluación del peso en 1976 y al cambio de sexenio. Todo lo cual hizo actuar con cautela a los inversionistas -

nacionales y extranjeros. El fraccionamiento tenía aproximadamente 150 lotes a la venta, lo que representaba un ingreso factible de aproximadamente 53 millones. Sin embargo, después de un año de haber iniciado las ventas sólo se habían vendido 40 lotes; por lo cual los ingresos recibidos, o sea el 20 por ciento de las ventas no fueron suficientes para cubrir los gastos de urbanización.

Otro de los factores que retrasaron las ventas, fue las modificaciones que se hicieron al proyecto inicial, de tal forma que en septiembre de 1974 cuando se iniciaron las ventas, se ofrecieron a la venta aproximadamente 150 lotes pero, en 1976 sólo se pudieron ofrecer 99 lotes.

4.2 Desarrollo industrial.

Como consecuencia del incremento de la actividad turística, paralelamente se desarrolló la industria de la construcción que demandó toda clase de materiales, que obligó a los constructores a llevarlos de las ciudades de Tepic, Guadalajara y aún el Distrito Federal. El resultado inmediato de lo anterior fue la elevación de los costos de construcción.

Pronto aparecieron en el mercado local productores de ladrillo, piedra, mozaico, arena etc., cuya materia prima la obtenían de los terrenos pertenecientes a los ejidos del municipio de Puerto

Vallarta. Los productores particulares pronto se enriquecieron gracias a los bajos salarios pagados a los obreros, que muchos de ellos eran los propios ejidatarios, y al casi nulo costo de la materia prima ya que solamente pagaban miseras cantidades por concepto de renta de los terrenos ejidales que explotaron inicialmente. El Fideicomiso consideró pertinente realizar un estudio de preinversión de una fábrica de ladrillo, cuyos dueños serían los ejidatarios para convertirlos en beneficiarios de la explotación de los recursos de su propio ejido.

4.2.1 Construcción de una fábrica de ladrillo.

El capital para la inversión de la fábrica de ladrillo se suscribió el 50% entre el FONAFE y 50 por ciento los ejidatarios. Por acuerdo de asamblea las aportaciones del ejido se tomaron de las cantidades que les correspondían por concepto de indemnización.

Antes de decidir, llevar a cabo el proyecto, el Fideicomiso hizo los estudios correspondientes para investigar la viabilidad del proyecto. En primer lugar, el estudio de mercado con el objetivo de:

- a) Determinar la demanda de labique en el municipio de Puerto Vallarta.
- b) Precisar la oferta y precios de los productores locales.
- c) Fundamentar las ventajas y desventajas de la instalación de una fábrica de ladrillo.

La investigación se circunscribió al municipio de Puerto Vallarta, en virtud de que la fabricación de tabique es una industria orientada hacia los insumos y por la baja densidad económica de los materiales de construcción. La demanda total para 1973, tomando en cuenta el déficit, el incremento en la construcción y la depreciación de la vivienda, fue de 11 mil millares; tomando en cuenta que en Vallarta existían 10 ladrilleras con una capacidad de producción de 7.5 mil millares anuales, se tenía un déficit de 3.5 mil millares. Con base en los métodos tradicionales de fabricación existentes y el impulso que tendría la industria de la construcción se decidió llevar adelante el proyecto, con el fin de: incrementar las fuentes de trabajo del ejido, producir un ladrillo de mayor calidad a precio más bajo y satisfacer la demanda futura, en virtud del impulso al desarrollo habitacional y turístico, como consecuencia de la acción del fideicomiso.

La inversión programada del proyecto fue de 2.5 millones de los cuales el FONAFE aportó \$ 1'750,000 y el resto los integrantes del Ejido Puerto Vallarta. La fábrica fue proyectada para operar totalmente mecanizada, con una capacidad de 20 mil ladrillos diarios. Sin embargo, para no esperar hasta terminar completamente la construcción, se decidió empezar a operar con métodos manuales; de tal forma que se daría ocupación a 60 obreros y se producirían 7 millares diarios. La realización del proyecto, enfrentó problemas de diversa índole: técnicos, de organización, de capacitación, etc., pero la situación se agravó, en

virtud de la ignorancia de los campesinos y de la ineficiencia del -
FONAFE.

4.3 Fomento agrícola.

Las actividades agrícolas se habían descuidado a causa de los altos ingresos obtenidos en la actividad turística y de la inmigración de la población del campo a la ciudad, propiciada por la existencia de mejores oportunidades de trabajo, ya fuera directamente en actividades turísticas como meseros principalmente o en actividades conexas; como empleados, albañiles, sirvientes, etc.

En Puerto Vallarta se presentó el problema de que la mayoría de los productos agrícolas que consumía la población eran traídos de el mercado de abastos de Guadalajara, por lo que los fletes encarecieron en gran medida el precio de esos productos; la situación antes descrita se manifestó negativamente en las familias residentes y en el turismo de tal forma que se llegó a considerar a Vallarta uno de los sitios turísticos más caros de la República Mexicana.

El Fideicomiso concluyó de los estudios realizados que, tal situación sólo se justificaba en lugares como Cozumel, en virtud que todo lo que se consume tiene que llevarse de otros lugares.

4.3.1 Programa frutícola.

Dadas las características de clima, de tierra y de -

disponibilidad de agua del ejido de Puerto Vallarta, se consideró conveniente llevar a cabo un programa frutícola que permitiera una utilización racional de los recursos productivos de la región y satisfacer la creciente demanda de frutos a precios adecuados.

Para dar una idea de la importancia de este programa se mencionan sus características más relevantes: La inversión aproximada del programa fue de 200 mil pesos aproximadamente que se recuperaban en 3 años; los beneficiarios del programa se estableció que fueran los ejidatarios a través de la formación de una empresa colectiva; también se recomendó utilizar preferentemente mano de obra del propio ejido, se calculó se daría empleo a 150 ejidatarios por temporal; la producción esperada el primer año fue de 250 toneladas y se plantaron aproximadamente 2,410, de un total de 3 mil árboles, de los cuales 30 por ciento fueron de mango, 25% de tamarindo, 20% de guanábano, 15% de toronjo y 10% limón. La superficie programada fue de 25 hectáreas.

4.3.2 Programa del maguey.

Este programa se preparó con la idea de aprovechar las tierras del ejido que por elevada pendiente y por la imposibilidad de disponer de agua suficiente se mantenían ociosas. Los principales objetivos de dicho programa fueron darle un uso productivo a terrenos que se habían mantenido sin ningún uso a través de la selección de cultivos adecuados: darle uso rentable a la tierra con mínima inversión

y movilizar la fuerza de trabajo ejidal.

Después de realizados los estudios pertinentes se llegó a la conclusión de que el maguey era el cultivo más apropiado. El proyecto determinó una superficie total de 214 hectáreas y 428 mil plantas de maguey. En una primera etapa se plantaron solamente 48 mil plantas en 24 hectáreas de terreno, con una inversión de 24 mil pesos en mano de obra de 72 ejidatarios. La inversión inicial fue pequeña debido a que se consiguieron prestadas las plantas de maguey de un pequeño propietario del lugar.

La producción calculada al séptimo año, arrojó los siguientes resultados: producción total aproximadamente 4.3 millones de hijos de maguey con un valor de 5 millones de pesos y 428 mil plantas con un valor de un millón de pesos.

4.4 Desarrollo Turístico.

Uno de los propósitos fundamentales de la creación del Fideicomiso, fue dar impulso al desarrollo turístico. Para dar cumplimiento a lo expresado en el Considerando Sexto del Decreto expropiatorio de noviembre de 1970, de promover el desarrollo turístico, apoyándose en la infraestructura existente de la región, el Fideicomiso realizó los estudios conducentes para la realización de nuevos proyectos turísticos. Antes de la expropiación había una gran cantidad de lotes -

baldíos en Puerto Vallarta, debido principalmente a la especulación y a los numerosos litigios por la posesión de los mismos. Como ya se ha mencionado antes, el proceso de regularización de la tenencia de la tierra dió como resultado la solución de muchos de los conflictos legales y la eliminación del proceso expeculativo que había caracterizado el desenvolvimiento económico y social de Puerto Vallarta.

4.4.1 Zona hotelera Las Glorias.

Una porción de terreno localizada a la orilla del mar, en la Bahía de Banderas, entre la plaza de toros de Puerto Vallarta y el hotel Holiday Inn., había permanecido improductiva debido a los conflictos legales por la posesión de la tierra y por la cuantía de las inversiones requeridas para explotarla turísticamente. Una vez que el Fideicomiso logró salvar los obstáculos legales y acordó las indemnizaciones apropiadas con los propietarios de algunas casas habitación, localizadas en la zona conocida como Las Glorias, se estuvo en la posibilidad de llevar a la práctica uno de los proyectos más ambiciosos en materia turística por la cuantía de las inversiones y los beneficios esperados. El proyecto de urbanización turística comprendió una superficie total de aproximadamente 26 hectáreas de las cuales 3 se destinaron para calles, accesos fuentes, etc., y 22 hectáreas se destinaron a formar once lotes con una superficie en promedio de 2 hectáreas cada uno. El precio promedio por M2. fue de 450 pesos.

Por lo que toca a la inversión, a precios de 1975, se calculó un costo de 500 mil pesos por cuarto y un promedio de 117 cuartos por hectárea, por lo que el nuevo desarrollo turístico incrementaría en 2,700 cuartos la oferta turística de Puerto Vallarta. En cuanto a la inversión total se preveen 1,250 millones que generarían empleo para 3 mil personas. Debe destacarse que un proyecto de tal magnitud implicó considerar la implementación de la infraestructura urbana que fundamentalmente abarcó:

- a) Sistema de drenaje capaz de satisfacer el aumento de la población, el cual comprendió: tendido de tubería de recolección, planta de tratamiento y un emisor submarino. Actualmente esta obra del Fideicomiso prácticamente está terminada y prevista para dar servicio a toda la población actual de Puerto Vallarta. La planta está diseñada de tal forma que se puedan hacer ampliaciones, -acordes al crecimiento de las necesidades y así acabar con la contaminación de las aguas de la bahía.
- b) Energía eléctrica suficiente para satisfacer la creciente demanda de la industria, de la población y de las nuevas instalaciones turísticas. En 1976 se obtuvieron los siguientes resultados de la investigación acerca de la -capacidad de la planta eléctrica de Puerto Vallarta:

Energía Eléctrica.

La capacidad actual instalada de la subestación en Puerto Vallarta es de 20,000/25,000 KVA.

El voltaje de operación de distribución es de 13.2KV, para Vallarta se tiene una demanda de 7,800 KW que corresponde al 45% de su capacidad o sea que se tiene un margen del 55%. Se tienen transformadores de 10,000/12,500 KVA c/u.

Para el programa de inversiones de 1976 se tiene que para marzo/76 deberá estar trabajando una unidad Turbo-Jet de 14,000 KW en la subestación Vallarta.

La energía actual se recibe de Tepic a través de la línea de transmisión 115 KV Tepic-Vallarta que a su vez recibe energía a través de la línea de transmisión Santa Rosa-Tepic 161 KV que se encuentra interconectada al sistema eléctrico Occidental, en Vallarta se distribuye en 13.2 KV de 4 circuitos primarios con transformación para servicio doméstico y comercial 220 y 127 volts con transformación de 4,295 KVA en transformadores de distribución.

El Municipio de Puerto Vallarta tiene al 31 de diciembre/75, 9,683 consumidores de acuerdo con la siguiente relación:

TARIFAS	01	02	03	04	05	06	08	09	TOTAL
<i>Puerto Vallarta</i>	6,221	1797	7	4	3	7	56		8,095
<i>Las Juntas</i>	185	23		1	1				210
<i>Ixtapa</i>	394	50		2	1	1		1	449
<i>El Pitillal</i>	566	84		2	1	1			654
<i>El Ranchito</i>	102	11		1	3				117
<i>Colima</i>	9	1							10
<i>El Guayabo</i>	3	1							4
<i>El Colorado</i>	53	9		1	1				64
<i>Playa Grande</i>	20	1			1				22
<i>El Cantón</i>	25	2			1				28
<i>Boca de Tomatlán</i>	24	5			1				30

El servicio eléctrico en Puerto Vallarta se proporciona al 95% de su población y el 5% restante no tiene servicio debido al desarrollo de nuevas colonias en la periferia que obliga el tendido de nuevas líneas de distribución.

El abastecimiento de fluído eléctrico a lugares donde no existen líneas se provee a través de nuevas instalaciones de acuerdo con las normas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad.

TARIFA I. - Servicio Doméstico

<i>de</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>50 KWH</i>	<i>\$ 0.44</i>
<i>de</i>	<i>51</i>	<i>-</i>	<i>100 KWH</i>	<i>\$ 0.66</i>
<i>de</i>	<i>101</i>	<i>-</i>	<i>KWH</i>	<i>\$ 0.99</i>

TARIFA II. - Servicio Comercial e industrial

<i>Cuota fija en 2 hilos de corriente</i>	<i>\$ 45.00</i>
<i>Cuota fija en 3 hilos de corriente</i>	<i>90.00</i>
<i>de 1 - 50 KWH</i>	<i>\$ 0.65</i>
<i>de 51 - 100 KWH</i>	<i>\$ 0.78</i>
<i>de 100 - 250 KWH</i>	<i>\$ 0.97</i>
<i>de 251 - 3251 KWH</i>	<i>\$ 0.65</i>
<i>de 3251 - KWH</i>	<i>\$ 0.45</i>

*TARIFAS DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD**01 Servicio Doméstico**02 Servicio Comercial Industrial**03 Servicio de 50 KW. (Ejemplo Fruterías y Supermercados)**04 Servicio Molinos de Nixtamal y algunas Tortillerías**05 Servicio Alumbrado Público**06 Servicio Bombeo de Aguas Potables y Aguas Negras**07 Servicio Circos, Carpas y Soldadores**08 Servicio de Alta Tensión Líneas de alto voltaje (Ejemplo Aeropuerto).**09 Servicio Riego Agrícola.*

- c) *Asegurar el suministro de agua potable, mediante la realización de obras que fueran capaces de satisfacer la demanda de este indispensable líquido. Dada la creciente demanda de este producto, y la insuficiencia de las instalaciones existentes, la Junta Federal de Agua Potable de Puerto Vallarta inició en 1976 obras de canalización, perforación de pozos y entronques a la red de distribución con una inversión de 5 millones de pesos. El avance de construcción de las líneas de conducción en la fecha antes mencionada, era de 25 por ciento. Con la puesta en marcha de esta obra se resolverá la carencia de agua potable; con los 4 pozos profundos que en ese tiempo se construyeron, se informó, que sería posible, proveer - aproximadamente 225 litros por segundo, además con la localización de 6 pozos más, se dijo que, se tendría un caudal suficiente para una población de 150 mil habitantes, con lo que se podría satisfacer la demanda de los futuros desarrollos turísticos y el crecimiento acelerado de la población.*

4.4.2 Centro recreativo "La Isla de los Niños".

El área fideicomitida se encuentra dividida en dos por el río Cuale, que nace en el costado oeste de la Sierra Madre Occidental,

en las proximidades del paralelo 20°30', al este de Puerto Vallarta, con una cuenca de 278 Km². La dirección dominante de la corriente es de este a oeste hasta desembocar en la Bahía de Banderas en el Océano Pacífico. La isla que tenía una superficie de 49,800 M²., se localiza a poca distancia de la desembocadura del río y está dividida en dos partes por un puente. Antes de 1970 la isla había servido de asiento a precarios núcleos habitacionales, pero a raíz de una fuerte inundación que puso en peligro la vida de sus habitantes, las autoridades municipales prohibieron terminantemente que fuera ocupada y construyó juegos infantiles. Sin embargo, lo que no se pudo evitar fue la costumbre de utilizar las márgenes del río como lavaderos por parte de las familias pobres que aparte de dar un aspecto denigrante provocaba la acumulación de basura que junto con el uso de detergentes contaminaba las aguas del río y de la bahía. Para solucionar parcialmente este problema, el Fideicomiso construyó unos lavaderos públicos río arriba, que canalizó las aguas sucias a la red de drenaje.

Por otro lado, para promover el desarrollo turístico se solicitó a la SEPANAL en enero de 1974, el dominio y usufructo de la isla por el Fideicomiso Puerto Vallarta, con el fin de convertirla en un parque de atracciones, constituyéndose así en una obra de servicio social para la comunidad vallartense.

Una vez que la subsecretaría de bienes inmuebles y de

Urbanismo, aprobó los proyectos presentados por la dirección Técnica y se declaró a la isla parque público, el Fideicomiso inició las obras en 1974 mismas que se terminaron en 1976.

Las principales características de este proyecto son:

<i>Area total</i>	<i>19,850.00</i>
<i>Lotificable</i>	<i>2,920.00</i>
<i>Areas verdes</i>	<i>8,765.00</i>
<i>Andadores</i>	<i>1,530.00</i>
<i>Area de juego</i>	<i>1,546.00</i>
<i>Area descubierta</i>	<i>5,089.00</i>
<i>Costo total calculado</i>	<i>\$ 4'169,820.00</i>

Entre los aspectos relevantes de la obra, destacan la promoción del turismo, la creación de fuentes de trabajo, la regeneración de zonas deprimidas y la creación de parques públicos para la recreación sana de las familias residentes. Por lo que toca al fomento del turismo, se construyó un museo que muestra las antiguas culturas del occidente de México, y una zona comercial, tanto de comida típica como de artesanías de la región. La construcción de la zona comercial permitió dar 65 concesiones de las más diversas actividades, que impulsaron el comercio y la generación de nuevas fuentes de trabajo para personal no calificado, como dependientes, veladores, etc. Debe tenerse en cuenta que solamente 1,836 M2. de 19,850 se comercializaron con el fin de no convertir a la isla en un mercado

4.5 Polencial turística de Puerto Vallarta

La importancia de Puerto Vallarta como centro turístico, se puso de manifiesto, al registrar en 1975, 394 mil turistas de los - cuales 200,743 fueron extranjeros, provenientes en un 80% de los Estados Unidos. Dado que se tuvo un gasto promedio de 249 dólares por turista, Vallarta generó divisas de aproximadamente 50 millones de dólares en 1975, véase Cuadro 14.

Dentro del sector terciario la actividad turística es muy importante para México, por la cuantía de las divisas que genera el - turismo. Los ingresos por este concepto fueron en 1967 de 363 millones de dólares, mientras que para 1976 fueron de 821.

La contribución neta a la Balanza de Pagos de México, - disminuyó al pasar del 28.3% en 1967 al 12.6% en 1976. Sin embargo, en el renglón de exportaciones de la balanza de mercancías y servicios, la disminución fue menos significativa, véase Cuadro 15.

A partir de 1975 el turismo disminuyó a causa del boicot de los judíos norteamericanos, de la recesión económica mundial, por la mala administración y por el encarecimiento de los servicios turísticos. Se espera que la devaluación de agosto de 1976, devuelva la competitividad perdida y se incremente el turismo internacional, sobre todo, de Estados Unidos. Se estima que para 1977, el ingreso por concepto de divisas sea de 19 mil millones de pesos. *

* Primer informe de gobierno del Lic. José López Portillo.

CUADRO 14.
TURISMO RECEPTIVO

AÑO	No. de turistas (miles de perso nas)	Total de Ingresos. (millones de dó lares)	Ingreso Promedio (En dólares)
1967	1,445	363	251.21
1968	1,879	432	229.90
1969	2,065	528	255.69
1970	2,250	415	184.44
1971	2,510	461	183.66
1972	2,912	563	193.33
1973	3,239	724	223.52
1974	3,362	842	250.44
1975	3,218	800	248.60
1976	3,107	821	264.24

FUENTE: a) Número de turistas: Dirección General de Población. Secretaría de Gobernación.

b) Total de ingresos: Banco de México

CUADRO 15

INGRESOS DE DIVISAS POR TURISMO
(No incluye Transacciones fronterizas)

AÑO	Saldo Neto (millones de dólares)	Contribución neta a la Balanza de Pagos %	Contribución del Tu- rismo receptivo al - renglón de exportacio- nes de la Balanza de Mercancías y Servicios. %
1967	200	28.3	16.4
1968	239	27.4	17.2
1969	374	44.2	17.7
1970	245	20.6	14.1
1971	289	28.5	14.5
1972	343	31.0	14.8
1973	466	28.4	15.0
1974	507	16.5	13.3
1975	401	9.6	12.7
1976	438	12.6	11.8

FUENTE: Dirección General de Servicios Turísticos de la
Secretaría de Turismo.

4.5.1 Oferta turística.

En 1975 había 40 hoteles con 2,410 cuartos en operación. Si se toma en cuenta los moteles, apartamientos y casas de huéspedes, más las casas residenciales dedicadas al turismo, disfrazadas de casas habitación; entonces se puede afirmar que había más de 3 mil cuartos, véanse Cuadros: 16, 17 y 18.

A nivel nacional había en 1975, 185,300 cuartos. En términos relativos Vallarta tenía cerca del 2% del total, véase Cuadro 19.

La seguridad de la tenencia de la tierra, las obras de infraestructura existente, alentaron la inversión privada de tal forma, que para 1975 estaban por terminarse varios conjuntos de apartamientos en condominio; entre los que destacan: Playa Sol, Puerta del Sol y Solamar. También había en construcción varios hoteles: Los Pelícanos, el Holiday Inn y ampliación de Las Palmas. Finalmente aparecieron varios fraccionamientos turísticos tales como: Conchas Chinas, Mismaloya y Las Gaviotas. Por lo anterior, para 1980 se duplicará la oferta turística de Puerto Vallarta y se crearán aproximadamente 8 mil nuevos empleos directos e indirectos.

CUADRO 16
RELACION DE HOTELES EN PUERTO VALLARTA
1975

Clasificación	Número	Capacidad (personas)	No. de camas dobles	No. de ca- mas sencillas.	No. de camas adicionales	No. de Cuartos.
AAA	3	1,438	136	918	248	566
AA	7	1,793	255	473	125	638
A	15	3,112	852	1,086	322	890
B	4	240	49	90	52	78
C	11	636	164	217	91	238
Totales:	40	7,219	1,456	2,784	838	2,410

FUENTE: Subdelegación de Turismo de Puerto Vallarta.

CUADRO 17

RELACION DE CENTROS DE HOSPEDAJE E. PUERTO VALLARTA, 1975
MOTELÉS

Clasificación	Número	Capacidad (personas)	No. de camas dobles	No. de camas sencillas	No. de camas adicionales	No. de Cuartos.
B	2	211	77	16	41	52
SUITES						
A	1	84	42	—	—	24
B	1	12	—	12	—	6
CONDOMINIOS						
AA	1	128	32	16	48	24
CASAS DE HUESPEDES						
C	9	337	107	79	44	120
Totales:	14	772	258	123	133	226

FUENTE: Subdelegación de Turismo de Puerto Vallarta.

CUADRO 18

RELACION DE APARTAMIENTOS EN PUERTO VALLARTA, 1975.

<i>Clasificación</i>	<i>Número</i>	<i>Capacidad (personas)</i>	<i>No. de camas dobles</i>	<i>No. de camas sencillas</i>	<i>No. de camas adicionales</i>	<i>No. de Cuartos.</i>
AA	3	178	24	96	34	58
A	8	247	32	142	43	74
B	9	300	71	98	60	85
C	6	126	22	58	24	35
<i>Totales</i>	26	851	149	394	161	252

FUENTE: Subdelegación de Turismo de Puerto Vallarta.

CUADRO 19
OFERTA TURISTICA NACIONAL

AÑOS	Establecimientos de hospedaje *	No. Total de cuartos (miles)
1967	4,313	125.6
1968	4,673	132.4
1969	5,071	143.5
1970	5,492	153.5
1971	5,698	160.7
1972	5,935	169.1
1973	6,013	172.1
1974	6,268	177.5
1975	6,562	185.3
1976 **	6,824	194.8

* Registrados en la Secretaría de Turismo.

** Según investigación directa de FONATUR, se estima que a fines de 1976, aproximadamente 9,500 cuartos de hotel - estaban asociados a cadenas hoteleras internacionales y - 12,877 a cadenas hoteleras mexicanas regionales y de nivel nacional.

FUENTE: Dirección General de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo.

4.5.2 Demanda turística.

En cuanto a la demanda todavía impera en Puerto Vallarta tres temporadas que se registran como sigue: 1a. período de diciembre a abril, como la mejor; 2a. de mayo a agosto, mala y 3a. de septiembre a noviembre regular. Los hoteles operan al 100% de su capacidad sólo la mitad del año; por lo que los precios se elevan significativamente en temporada, principalmente de diciembre al mes de abril. La falta de promoción y la falta de conciencia turística son 2 factores que actúan negativamente. El mejoramiento de los servicios turísticos, y la preservación de los recursos naturales son factores esenciales en la consolidación de Puerto Vallarta como centro turístico internacional. De la política económica y social que siga el Fideicomiso depende el futuro de este lugar. La creación de un circuito turístico entre los estados de Nayarit, Jalisco y Colima puede ser la solución a muchos de los problemas que plantea el futuro desarrollo de esta región de México.

El turismo disminuyó en 1975, por lo que será difícil alcanzar la cifra estimada para 1980, véase cuadro 20.

CUADRO 20
ESTIMACION DEL NUMERO DE VISITANTES A
PUERTO VALLARTA

AÑO	TOTAL	NACIONALES	EXTRANJEROS
1971	238,000	119,000	119,000
1972	274,000	133,500	140,500
1973	315,000	149,000	166,000
1974	363,000	167,000	196,000
1975	418,000	187,000	213,000
1976	481,000	209,000	272,000
1977	554,000	234,000	320,000
1978	592,000	257,000	335,000
1979	631,000	282,000	349,000
1980	773,000	310,000	463,000

Estimación máxima de turistas.

FUENTE: Departamento de Turismo del Estado de Jalisco
Plan Lerma; Fideicomiso de Bahía de Banderas;
Fideicomiso Puerto Vallarta; Booz Allen And
Hamilton de México, S.A.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La creación de los fideicomisos turísticos, formó parte del conjunto de medidas que conformaron la política económica - del pasado régimen, para impulsar el desarrollo regional del país, y devolver a sus auténticos dueños, los ejidatarios, las riquezas - que les habían sido arrebatadas, por los particulares. Sin embargo, los métodos de evaluación no distinguieron el colono del acaparador o prestanombres; el auténtico campesino del que vendía su parcela. Se supuso que todos obraron de "buena fe", algunos acertadamente afirmaron que de haberse aplicado estrictamente la Ley, medio Vallarta hubiera ido a parar a la cárcel.

El Fideicomiso es un instrumento de política económica, cuyo principal objeto es promover el desarrollo turístico y habitacional de Puerto Vallarta, con el fin de sentar las bases para un sano desarrollo económico y social que genere beneficios no sólo para Puerto Vallarta.

llarla sino para todo el País. Ahora bien, analizando los considerandos del Decreto expropiatorio, como las reglas de funcionamiento que se enuncian en el contrato de Fideicomiso, se concluye que la solución es parcial y limitada en la medida que es la solución apropiada a la problemática que concierne a las 1,026 Has., expropiadas fuera de las - cuales el Fideicomiso no tiene nada que ver directamente.

La experiencia ha demostrado que las comisiones, los - consejos, los comités y ahora los fideicomisos más que para preveer orientar y programar el desarrollo económico y social del País, son creadas para remediar situaciones álgidas que se habían venido gestan- do por años y aún por décadas. Estos períodos de encubación de los problemas, son altamente dañinos ya que originan desaliento y aún la pérdida de la confianza en las leyes que debían regir el desenvolvimien- to social y económico. Estas situaciones son el mejor caldo de cultivo para que aparezcan sentimientos de desprecio hacia lo nacional y ad- miración y ensoñación hacia todo lo que viene de fuera, principalmente de los Estados Unidos. Como ejemplo significativo, tenemos el grave problema de los braceros.

De acuerdo con la utilización de la tierra, el ejido de - Puerto Vallarta sigue siendo agrícola y utilizando técnicas tradicionales. El objetivo primordial debió haber sido convertir a Puerto Vallarta en -

un ejido eminentemente turístico, es decir, construir hoteles, restaurantes, empresas de servicio turístico, centros nocturnos, albergues etc., la mayoría ejidales; con el fin de que los campesinos captaran un gran porcentaje de los ingresos que se generan por concepto de turismo.

Una de las graves desviaciones del Fideicomiso Puerto Vallarta en materia de política económica, es haber permitido que la explotación y aprovechamiento de los recursos turísticos continúe llevándose a cabo solamente por particulares.

El objeto fundamental de la expropiación y del Fideicomiso Puerto Vallarta era la regularización de la tenencia de la tierra, y se cumplió cabalmente. Toda persona * que demostrara tener la posesión del derecho sobre un lote, se le vendía mediante el pago, a plazos o al contado, de la cantidad que resultaba de multiplicar la superficie por el precio por M2., fijado por el F.P.V. Sin embargo, a través del proceso antes mencionado, se legitimizó y fortaleció el latifundismo urbano. La política de precios del F.P.V., falló en este sentido, porque se fijó el mismo precio por M2. a la persona que regularizaba un lote de 200 M2., que a quien legalizaba 5, 10 y hasta 20 lotes que en algunos casos sumaban hasta una hectárea. Todas las personas, que detentaban muchos lotes, primero se opusieron a la acción del F.P.V., y sufragaron económicamente a organizaciones de

* No digo colono porque, muchos no viven en Puerto Vallarta.

colonos; que dizque defendían los intereses de los pobres.

La realidad era otra, temían que el F.P.V., afectara - sus espurios intereses: se había pregonado que se acabaría con la especulación y acaparamiento de lotes urbanos. Cuando se dieron cuenta que, no había tal cosa; presurosos acudieron a registrar y pagar sus posesiones.

Aún más, los ricos se dedicaron a comprar "los derechos" que tenían los pobres, sobre pequeños lotes; porque, los miserables no podían pagar el precio de regularización establecido. Así aparecieron familias que escrituraron terrenos, a nombre de todos y cada uno de los miembros de la familia. Con el fin de haber podido evitar lo anterior, se tenía que haber programado el proceso de regularización: por zonas y previo estudio socio-económico y no como se hizo en forma general e indiscriminadamente.

La falta de programación arrojó resultados contrarios a los objetivos propuestos:

- 1) Se legitimizó el latifundismo urbano.
- 2) Se desplazó a los pobres, a las zonas circundantes, provocando la aparición de cinturones de miseria.

En justicia debemos decir que, no toda la culpa es del F.P.V., la falta de mecanismos de medios de participación del pueblo.

la inexistencia de verdaderas organizaciones de gestión popular; llevaron a adoptar soluciones unilaterales, soluciones a medias; porque ante todo había que cuidar el prestigio político; no se olvide que la carrera política, depende de quedar bien con todos y mal con nadie. Sin embargo, el tiempo es el mejor consejero, y nos dirá si las soluciones dadas, se revierten y dan origen a problemas mucho más agudos que aquellos que se pretendía resolver.

Los beneficiarios del Fideicomiso son los ejidatarios de Puerto Vallarta, en los términos que señala el contrato del Fideicomiso, enunciados en el Capítulo dos. Sin embargo, debe señalarse que como reza el adagio popular: "ni están todos los que son, ni son todos los que están". El proceso de depuración censal que se realizó en 1972 adoleció de graves omisiones y no fue totalmente imparcial.

Muchos de los ejidatarios que vendieron total o parcialmente sus parcelas no fueron depurados. La estricta aplicación de la Ley, hubiera disminuído sensiblemente la lista de los ejidatarios definitivos, que sí cumplieron cabalmente, con la Ley Federal de Reforma Agraria.

La Delegación Especial Agraria, se encontró con un ejido completamente dividido; con autoridades ejidales enquistadas en el poder; con vivales que manipularon a los campesinos ignorantes. La

confusión, el desorden y la ilegalidad eran características imperantes en el Ejido.

En medio de tal ma remagnum: no era posible proceder con estricto apego a la Ley; el desconocimiento de la problemática vallartense, provocó omisiones; la falta de tiempo y de recursos humanos y financieros impidió, desenmarañar la compleja madeja, que era el Ejido y por ende no se pudo cumplir cabalmente con la consecuente justicia social.

Parte de la indemnización no solamente se entregó a quienes fueron totalmente afectados por la expropiación, sino también se benefició monetariamente a quienes no habían sido afectados. Los que tenían sus parcelas totalmente urbanizadas, dentro del área expropiada, es fácilmente comprensible que habían violado flagrantemente las leyes agrarias.

Por un lado, Puerto Vallarta como ciudad ha logrado avanzar, con las inversiones en infraestructura y en proyectos turísticos; en materia educativa: se han construido una Preparatoria y un CECYT que cuenta con modernas instalaciones; el Aeropuerto que fue inaugurado en 1969, une a Puerto Vallarta con las principales ciudades del mundo; se cuenta con un moderno hospital del Seguro Social, inaugurado en Febrero de 1976. Por otro lado, la atracción de que ejerce Puerto Vallarta

en la región, ha provocado una fuerte migración, con las consecuencias que son evidentes para todos; deterioro de la vida urbana; proliferación de tugurios; vida familiar en promiscuidad y hacinamiento; aumento de madres solteras cuantioso, por lo que un alto porcentaje de la población económicamente activa es de mujeres, que se traduce, en una rápida - descomposición familiar y por ende social; se invaden de nueva cuenta, zonas ejidales (Los Ramblases) y se pueblan áreas que, por su declive, es incosteable urbanizar, amén de la contaminación ambiental y de la - lala inmoderada de los cerros circundantes; la demanda de alimentos y de habitación supera la oferta, lo que ha provocado en lo económico una inflación galopante, siendo afectados los más pobres.

Lo antes mencionado evidencia una falta total de planeación; no se entiende que el desarrollo es un profundo proceso de transformación del hombre y su sociedad; una organización de empeños y - esfuerzos en donde se han de tomar en cuenta todos los intereses legítimos, todos los desequilibrios, todas las carencias; los organismos públicos no entienden que la cuestión social, no es una mera acumulación de problemas, que puedan superarse independientemente unos de otros; no entienden que la problemática social es un conjunto de factores que son interdependientes entre sí.

El Fideicomiso Puerto Vallarta ha solucionado unos cuantos problemas, los más difíciles si se quiere. Pero todavía tiene -

ante sí graves responsabilidades. Este organismo ejemplo en la República Mexicana, deberá renovarse en el siguiente sexenio: para que no se convierta en uno mas de los organismos federales, estatales o municipales, que mas que solucionar los problemas los agraven; sembrando las semillas de la discordia, que tarde o temprano levante una abundante cosecha de violencia, que nos orille al facismo.

La Constitución de 1917 prohibió a los extranjeros detentar la propiedad en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, para preservar la soberanía de costas y fronteras. Empero, dada la dependencia económica del país, la situación económica internacional y la falta de capitales nacionales de inversión; llevó al Ejecutivo Federal, a decretar el 29 de abril de 1971, la posibilidad de conceder a las instituciones de crédito, permisos para adquirir como fiduciarias la propiedad de los bienes inmuebles, destinados exclusivamente a la realización de actividades industriales y turísticas. Otorgando con ello posibilidad a los extranjeros del uso y disfrute de los inmuebles correspondientes, sin recibir el derecho de la propiedad. Sin embargo, el hecho de prolongarse los permisos hasta por 30 años, después de los cuales se transmite el derecho a otra persona, que casi siempre es un familiar; da a los extranjeros, prácticamente, el dominio de la propiedad. Con lo cual se viola el espíritu de la Constitución.

Para evitar en el futuro repetir dolorosas experiencias, como la de Puerto Vallarta, es necesario que se elabore para México un verdadero Plan Nacional de Desarrollo, en el que se contemplen integralmente la problemática económica, política y social del país. Es tiempo de acabar con la adopción de soluciones parciales, que solamente conducen a la anarquía y al desorden.

APENDICES

APENDICE A

ACTA DE LA REUNION DEL COMITE TECNICO DEL
FIEDICOMISO PUERTO VALLARTA, EFECTUADA EL
25 DE MAYO DE 1973.

En la ciudad de México, Distrito Federal, a las dieciocho horas del día veinticinco de mayo de mil novecientos setenta y tres, se reunieron en la Sala de Juntas del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, el C. Lic. Augusto Gómez Villanueva, Jefe del D.A.A.C.; el C. Lic. Alberto Orozco Romero, Gobernador Constitucional - del Estado de Jalisco; el C. Ing. José Gascón Mercado, - Director General del Fondo Nacional de Fomento Ejidal; el C. Lic. Valdemar Soto Jaimes, en representación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; el C. Ing. Alonso Vera Bule Representante del Patrimonio Nacional; el C. Lic. Natalio Vásquez Pallares en representación de la Confederación Nacional Campesina; el C. Ing. Luis Favela Icaza, Presidente Municipal de Puerto Vallarta; el C. Lic. Heladio Ramírez López, Representante del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., y el C. Clemente Bañuelos, Presidente del Consejo de Vigilancia del Comisariado Ejidal de Puerto Vallarta y en representación del Ejido del

mismo nombre, para cumplir con la cláusula decimatercera del Contrato creador del Fideicomiso Puerto Vallarta. Al verificarse la existencia del quorum, el C. Lic. Augusto Gómez Villanueva, Presidente del Comité Técnico o de Distribución de Fondos, propuso se leyera el Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio, para que todos y cada uno de los representantes de las instituciones representadas, conocieran la amplitud y los límites de su responsabilidad al formar parte del Comité Técnico. Conocido el documento y de acuerdo con las mismas cláusulas del contrato, se hizo la presentación formal del Presidente y del Vicepresidente del Comité Técnico, los CC. Lic. Augusto Gómez Villanueva y Alberto Orozco Romero, el primero jefe del D.A.A.C.; y el segundo, Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco.

Se procedió previo análisis y discusión a nombrar Secretario del Comité Técnico, recayendo el nombramiento en el C. Presidente Municipal de Vallarta, Ingeniero Luis Favela Icaza, quien aceptó la distinción.

El Presidente del Comité, mencionó como acto -

seguido la lectura del programa de trabajo del Delegado Especial del Fideicomiso, Lic. Heladio Ramírez López quien hizo mención a las actividades realizada por la - Delegación Especial Agraria del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, base del actual Fideicomiso. - Se dió a conocer los conflictos suscitados entre los mismos ejidatarios, divididos muy claramente en dos fucciones jefaturadas por el Comisariado Ejidal y por el Consejo de Vigilancia. También se relató la investigación del usufructo parcelario y las conclusiones para depurar a los ejidatarios auténticos, acompañadas de las consignaciones de aquellos individuos que cometieron delitos de acuerdo con lo que fija la ley. Para terminar también señaló que se llevaban juicios de amparos de los cuales dos se habían sobreseído.

El Director Ejecutivo del Fideicomiso informó de las investigaciones socioeconómicas practicadas en distintos puertos y sitios turísticos del Pacífico, con el propósito de aclarar la situación de Puerto Vallarta respecto de algunos sitios competidores. La investigación aportó bases para crear un programa básico fundamentado en - necesidades y en déficits. De esta manera, el programa

se conformó con: regularizar la tenencia de la tierra; hacer un plan maestro para conseguir una remodelación urbana adecuada a las necesidades actuales y a las demandas futuras; crear un parque cinegético; construir un auditorio al aire libre para complementarse con el museo; promover programas agropecuarios básicos como un hato lechero, un programa de reordenamiento fruticultor, criadero de aves; y - en el aspecto industrial, construir una ladrillera y una panificadora para equilibrar la oferta y la demanda de esos artículos en el mercado de Vallarta.

El licenciado Alberto Orozco Romero, solicitó que - en vista de la amplitud y profundidad del programa, se leyera las conclusiones y las partes más importantes. El licenciado Gómez Villanueva, abundó en el mismo aspecto, solicitándole al Director Ejecutivo del Fideicomiso, que para las próximas reuniones se entregara a cada uno de los miembros del Comité, una copia del documento para que se leyera previamente y al llegar a la reunión se contara con los elementos de juicio suficientes para discutir a fondo los problemas.

El Director Ejecutivo ordenó a su Director Técnico, el Arq. Enrique Yáñez, que explicara el plan maestro y de remodelación urbana, asunto de vital interés para la ciudad. En el desarrollo de la exposición se abundó en señalar la ausencia de los servicios integrales de agua, drenaje y alcantarillado, así como los problemas de vialidad y atracción turística. El Arq. Enrique Yáñez, enfatizó la colaboración recibida de la Junta General de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco, cuyo responsable el Ing. Elías González, había llegado a conclusiones muy similares a las de la Dirección Técnica del Fideicomiso. Después de puntualizar las justificaciones, las obras propuestas por el Fideicomiso fueron las siguientes: a) saneamiento y abastecimiento de agua potable en las áreas urbanas existentes y en las del próximo desarrollo; b) puente sobre el Río Cuale y sustitución del que ahora existe; c) camino periférico y sus derivaciones para entroncar avenidas de la ciudad; d) parque público en el islote que abraza el Río Cuale; e) paseo en la orilla del mar desde la calle "31 de Octubre" hasta la desembocadura del río, f) museo arqueológico y artesanal; g) remodelación urbana, creación de una plaza y -

centro cívico; h) teleférico; y la promoción de zonas y casas de interés social.

El Delegado Fiduciario hizo uso de la palabra para explicar el programa de regularización y al término de sus explicaciones concluyó leyendo los puntos de acuerdo que sumaron un total de diez y que se discutieron por su respectivo orden.

El primero se solicitó del Comité la aprobación del Programa General de Trabajo tanto en lo general como en lo particular. Previa discusión y observaciones realizadas por el Vicepresidente del Comité Técnico, Lic. Alberio Orozco Romero, se acordó aprobarlo en lo general y, que en la reunión próxima, aquellos miembros que tuvieran observaciones que hacer a cada uno de los programas las realizara para que pudiera quedar aprobado en lo particular.

En el punto dos se solicitó la autorización del presupuesto de operación administrativa y la obtención de los créditos necesarios para operar hasta que pudiera ser autosuficiente el Fideicomiso. A lo que el mismo Vicepresidente del Comité Técnico, Lic. Alberto Orozco Romero

argumentó que era muy difícil en tan breve tiempo examinar un documento tan nutrido de partidas y que lo aconsejable era que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la de la Presidencia aportaran opiniones y puntos de vista para la próxima reunión. Se aprobó la proposición del Gobernador del Estado de Jalisco, responsabilizándose al Ddegado Fiduciario para que obtuviera puntos de vista de la Secretaría de Hacienda y de la Presidencia.

El punto tercero quedó sujeto a la aprobación del punto primero.

En cuanto al número cuatro, en el que se solicitaba un acuerdo favorable para tramitar ante la Secretaría del Patrimonio Nacional la disminución de la tarifa de avalúos, fue aprobado plenamente.

El punto número cinco, referido al que el Fideicomiso tramite ante las diversas autoridades todo tipo de exenciones para facilitar la mecánica de regularización, el Comilé también aprobó sin reservas.

En el punto seis, al plantearse tres posibilidades de

realizar la mecánica de compraventa llamada también de regularización y que consistían en: que el Fideicomiso - la realizara directamente; que el Fideicomiso se auxiliara de agentes profesionales; o que se utilizara un sistema mixto; el Gobernador del Estado de Jalisco enfatizó que el Fideicomiso "no podía delegar funciones" en este aspecto, que podría "auxiliarse de" los instrumentos que considerara necesarios, pero que de ninguna manera podría otorgar contratos o enajenar sus funciones fundamentales como son la de legalización. Intervino el representante de la Secretaría de Hacienda, para llamar la atención sobre la importancia de que se viera si la utilización de agentes o agencias profesionales de venta, resultaba más económico, en lugar de que el Fideicomiso armara todo un equipo administrativo y técnico que posteriormente pudiera convertirse en una carga administrativa que fuera antieconómica para el organismo. El Presidente del Comité votó para que el punto quedara de la siguiente manera: "Punto Sexto". - Corresponde exclusivamente al Fideicomiso Puerto Vallarta regularizar y legalizar la tenencia de la tierra fideicomitida, y podrá ejercer esta facultad con el auxilio de todos los elementos técnicos -

que estime pertinentes".

El punto séptimo, en el que el Fideicomiso solicitó estudiar y formular un acuerdo con el H. Ayuntamiento de Vallarta, respecto del llamado Fondo Legal, a solicitud del C. Gobernador del Estado de Jalisco, se autorizó exclusivamente al Director Ejecutivo del Fideicomiso para tratar con el Ayuntamiento de Vallarta sobre este asunto y que ambos elaboraran un documento en donde quedara ex puesto con toda claridad, la dimensión, límites y particula ridades del terreno, así como la forma de entrega, para consolidar el llamado fondo legal, para que en la próxima reunión, dicho documento se examinara y aprobara, de ser ecuánime la proposición.

El punto ocho, solicitó se autorizara al Director del Fideicomiso para obtener un préstamo de cinco millones de pesos con los cuales entregar el anticipo que señala la Ley y el Contrato de Fideicomiso. El Director del Fideicomiso requería que ese préstamo fuera sin ningún interés. El Ing. Gascón Mercado dió una amplia explica ción respecto de que todo préstamo causa intereses al FONAFE porque beneficia las actividades de los campesinos más desvalidos; situación en la que abundó el - -

representante de la Secretaría de Hacienda, Lic. Valde-
mar Soto Jaimes. Se acordó positivamente que el Lic.
Ramírez López tramitara la obtención del mencionado pré-
tamo en la forma financiera más benéfica posible.

El punto nueve que solicitaba autorización para que
se procediera a la entrega física de las mil veintiseis -
hectáreas, objeto del Fideicomiso fue aprobado sin en-
mienda alguna.

En el diez que se solicitaba autorización para tra-
mitar ante la Secretaría de Marina el deslinde topográfico
de la zona federal, fue aprobado también sin condiciones.

El presidente del citado Comité dijo que de ser po-
sible, la próxima reunión debería de verificarse en la -
ciudad de Vallarta para que el Fideicomiso recibiera un
apoyo pleno y público frente a la totalidad de la población.

La reunión se terminó a las veintidos horas con diez
minutos.

APENDICE B

ACUERDO PRESIDENCIAL DICTADO POR EL SR. LIC. LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ, VIGENTE DESDE EL 30 DE ABRIL DE 1971, QUE FIJA LAS BASES PARA LOS FIDEICOMISOS DESTINADOS A LA REALIZACION DE ACTIVIDADES TURISTICAS EN FRONTERAS Y COSTAS.

PRIMERO. - Se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores, para que en uso de la facultad discrecional que otorga al Estado la fracción I del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, resuelva en cada caso sobre la conveniencia de conceder a las instituciones nacionales de crédito los permisos a que se refiere el Artículo 2o. de la Ley Orgánica de dicha fracción, para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles, destinados a la realización de actividades industriales o turísticas, que se encuentren ubicados en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, o en la zona de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas del país, siempre que el objeto de la adquisición sea el de permitir exclusivamente la utilización y el aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios sin constituir derechos reales sobre los inmuebles, pudiendo emitir para estos fines certificados de participación inmobiliarios, nominativos y no amortizables.

SEGUNDO. - Cuando a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores la naturaleza y características de las operaciones materia del fideicomiso hagan aconsejable la intervención de una institución de crédito privada, con el ca-

rácter de fiduciario, podrá autorizarle la constitución del fideicomiso con las modalidades que expresamente señale, siempre que se salvaguarde el interés público.

TERCERO. - Se crea la Comisión Consultiva Intersecretarial integrada por representantes de las Secretarías de Relaciones Exteriores, quien la presidirá, Gobernación, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio y del Departamento de Turismo, que tendrá como función emitir opinión sobre las solicitudes que le turne la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución de los fideicomisos a los que se refieren los artículos anteriores, considerando los aspectos económicos y sociales que implique la realización de estas operaciones.

CUARTO. - En los fideicomisos a que este Acuerdo se refiere, la institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendar dichos inmuebles por plazos no superiores a diez años; la duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años, a la extinción del mismo la institución fiduciaria sólo podrá transmitir la propiedad de los inmuebles a personas que conforme a las leyes vigentes estén capacitadas para adquirirla y se reservará el Gobierno Federal la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

QUINTO. - Los certificados de participación inmobiliaria que lleguen a emitirse con base en el fideicomiso, representarán para el beneficiario exclusivamente los derechos consignados en los incisos a) y c) del Artículo

228-a y en el Artículo 228-e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin que otorguen a los titulares ninguna parte alcuota en los derechos de propiedad sobre los inmuebles fideicomitidos; deberán ser nominativos y no amortizables y constituirán el derecho de aprovechamiento del inmueble destinado fundamentalmente para establecimientos industriales o turísticos, el derecho a los productos líquidos que de dicho inmueble obtenga el fiduciario en los términos del acta de emisión y el derecho al producto neto que resulte de la venta que haga la institución fiduciaria a la persona legalmente capacitada para adquirir el inmueble fideicomitado.

SEXTO. - No se requerirá el permiso de la Secretaría de Gobernación, a que se refieren el Artículo 71 de la Ley General de Población y el 14 - fracción VII de su Reglamento, para la adquisición por extranjeros de los derechos derivados del fideicomiso, en virtud de que no constituyen derechos reales.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

SECRETARIA DEL PATRIMONIO NACIONAL

Decreto que declara de utilidad pública el desarrollo habitacional y turístico en los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, ubicados en las costas de los Estados de Nayarit y Jalisco y el mejoramiento de varios centros de población, para lo que se expropián en favor del Gobierno Federal, varias superficies ejidales. México. Diario Oficial de la Federación, 18 de Noviembre de 1970.

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Decreto por el que se reforma el artículo Quinto del 10 de Noviembre de 1970, relativo a la expropiación de terrenos ejidales en los Municipios de Compostela, Nay. y Puerto Vallarta, Jal. y crea un Fideicomiso traslativo de dominio con el nombre de Bahía de Banderas. México. Diario Oficial de la Federación, 18 de Enero de 1973.

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS AGRARIOS Y COLONIZACION.

Resolución sobre privación de derechos y nueva adjudicación de unidades de dotación en el ejido del poblado denominado Puerto Vallarta, Municipio del mismo nombre, Jal. México. Diario Oficial de la Federación, 8 de Enero de 1974.

GARCIA MATA, CARLOS Dr. y ORTIGOZA MENDOZA, JOSE Lic.
Apuntes para el curso de introducción al estudio del Turismo. México. Instituto Mexicano de Investigaciones Turísticas.

ZIMMERMANN, ERICH W.

Recursos e Industrias del mundo. México, F.C.E. 1957.

DIEZ ESCALERA, JOSE.

Centro turístico ejidal en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco. México, Tesis profesional E.N.A. UNAM, 1964.

RODRIGUEZ RUIZ, PAUL. C.P.

El Fideicomiso y la organización contable fiduciaria. México, ediciones contables y administrativas, 1971.

BARTRA, ROGER.

Estructura agraria y clases sociales en México. México Serie popular Era Instituto de Investigaciones Sociales de la - UNAM, 1974.

NOURSE, HUGH O.

Economía regional. Estudio de la estructura, estabilidad y desarrollo económico de las regiones. España, Oiros-Tau, - S.A. ediciones, 1969.

FLORES, EDMUNDO.

Tratado de economía agrícola, México, F.C.E., 1964.

ECKSTEIN, SALOMON.

El ejido colectivo en México. México, F.C.E., 1966.

SALVATIERRA RIVERA, GEMMA.

Estudio del Fideicomiso y de la comunidad de Puerto Vallarta. Guadalajara, Jal., México, Escuela de Trabajo Social, U. de G. 1975.

URREA OSUNA, CECILIA ESTELA.

Desarrollo de la comunidad en zonas sub-urbanas de Puerto Vallarta. Guadalajara, Jal. México, Escuela de Trabajo - Social, U. de G. 1974.

GARAY GONZALEZ, ROBERTO.

El Fideicomiso Puerto Vallarta. México, Tesis Profesional, Facultad de Derecho, UNAM, 1978.

HIRSCHMAN, ALBERTO.

Desarrollo y América Latina. México, F.C.E. 1973.

DILLARD, DUDLEY.

La Teoría Económica de John Maynard Keynes. España, Ed. Aguilar, 1968.

TEXTOS DEL INSTITUTO LATINOAMERICANO DE PLANIFICACION
ECONOMICA Y SOCIAL.

*Planificación regional y urbana en América Latina, México,
Siglo XXI editores, S.A., 1974.*

SUNKEL, OSWALDO y PEDRO PAZ.

*El subdesarrollo latinoamericano y la teoría del desarrollo.
México, Siglo XXI editores, S.A., 1973.*

GARZA, MARGARITA M. DE

*Primer centenario de Puerto Vallarta, Jal., 1851-1951. Mé-
xico. Ensayo monográfico. 1951.*

GALINDO GUARNEROS, GUSTAVO.

*Certificados de participación, expectativas y frustraciones. -
México, UNAM, 1972.*

AGUERO AGUIRRE, MARIO.

*El Fideicomiso sobre fraccionamientos de terrenos. México,
Tesis, ENCA-UNAM, 1954.*

BATIZA, RODOLFO.

*Tres estudios sobre el fideicomiso. México, Imprenta Uni-
versitaria, 1954.*

BERDEJA FIERRO, MANUEL.

*Las prohibiciones constitucionales en materia de propiedad y
la inconstitucionalidad e ilegalidad de los fideicomisos en la
propiedad prohibida a los extranjeros. México, Tesis UNAM,
1957.*

GARCIA FLORES, EDUARDO JOSE.

*Adquisición por sociedades mexicanas de inmuebles ubicados
en las zonas prohibidas. México, Tesis UNAM, 1950.*

PEREZ GARCIA, ALONSO.

Las prohibiciones constitucionales en materia de propiedad y la constitucionalidad o ilegalidad de los fideicomisos en la propiedad prohibida a los extranjeros. México, Tesis UNAM, 1957.

BIBLIOTECA CAMPESINA, DAAC.

Qué son los fideicomisos ejidales. México, 1973.