

# FUNDADORES

Cabo San Lucas, como población, debe su existencia y crecimiento al bordo que la rodeó y la protegió desde mediados de los años ochenta. El bordo, recorriendo un tramo de casi tres kilómetros y medio, comienza en la colonia Lomas Altas del Faro Viejo, llevando hasta el club Cascadas de Baja una carretera de cuatro carriles. Gracias al bordo se acabaron las desapariciones periódicas del poblado que, por inundaciones provocadas por huracanes, cada cierto tiempo ocurrían. Gracias a ese bordo, además, se creó un área de seguridad, convivencia y negocio entre clases populares, medias y pudientes. Todos convivíamos en un espacio de 400 hectáreas, protegidos por un bordo de 3.5 kilómetros, desde el modesto Arenal hasta llegar a Pedregal. Era un Cabo San Lucas de 14,000 habitantes, con una población pintoresca de pescadores, micro ganaderos, agricultores, comerciantes y cuatro visionarios del campo de las comunicaciones y el turismo; juntos construyeron un destino turístico: Cabo. No un destino más, sino el de mayor personalidad y prestigio a nivel internacional, primero, como destino de pesca; más tarde, como destino de golf, y siempre rodeado de estrellas del cine, de la música, de las artes. El mejor de todos en sus campos. Hoy, Cabo es el destino más prestigiado de todo México, y posiblemente uno de los diez más importantes en América del Norte. Somos, y especialmente para el cine de Hollywood, simplemente: **CABO**

**Lo estamos poniendo en riesgo.**

## **Crecimiento, de los 14,000 a 160,000 habitantes**

A raíz de su éxito como destino turístico, con la mejor tarifa promedio por cuarto hotelero de todo México, se han instalado en ella numerosas empresas turísticas que no guardan las viejas formas de los fundadores que la hicieron posible (Luis Bulnes, Luis Coppola, William Parr, Ernesto Coppel). Antes, los hoteleros daban preferencia a la mano de obra local y construían unidades de vivienda para sus empleados; los nuevos no lo hicieron, y además llegaron, asociados a su éxito comercial, ingentes cantidades de personas ligadas a otras actividades, y con muy escasos recursos económicos. Ello trajo, como resultado, el incremento de asentamientos irregulares sin la más mínima planeación, e incluso viabilidad en dichos asentamientos. De los 14,000 habitantes de 1988, hemos pasado a multiplicarnos más de diez veces en los últimos treinta años, a los actuales

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*

# FUNDADORES

160,000, y creciendo. A la falta de planeación se han unido la improvisación y la gestión del urbanismo en manos inexpertas. Transitar en Cabo San Lucas es una tarea lenta, por falta de coordinación y lógica en las vialidades. Se autorizaron asentamientos de alta densidad mal comunicados, se toleraron invasiones sin el más mínimo sentido de urbanismo, y la población se hizo heterogénea, recurriendo a los guetos de pobres, privadas para clases medias y fraccionamientos exclusivos para ricos y extranjeros. Ya no hay elementos de homogeneización ni en escuelas, ni en plazas, ni vecindarios. Salvo en algunos espacios culturales y en las fiestas patronales, la homogenización está desapareciendo.

## **De 160,000 al cuarto de millón**

Si a Cabo San Lucas le construyen 6,000 cuartos adicionales en el Corredor Chileno-Migriño (ya hay casi 3,000 actualmente en construcción y más de diez mil planeados), y en la lógica de 15 habitantes por cada nuevo cuarto, es probable que en los próximos cinco años llegaremos a los doscientos cincuenta mil habitantes, ¿estamos preparados?

## **El papel de Los Zalates de Cabo**

Somos un grupo de profesionales expertos en urbanismo y en la creación de desarrollos inmobiliarios, que hoy apostamos por el crecimiento urbano de Cabo San Lucas y por las oportunidades que brinda el futuro inmobiliario, dedicándonos al segmento no turístico, a los residentes de la ciudad que trabajan en su principal actividad.

En una operación dialogada con funcionarios municipales y consensuada con el Ejido Cabo San Lucas, nuestra empresa ha adquirido los derechos sobre todos los terrenos ejidales invadidos, semi-invadidos y sus zonas aledañas, con el fin de hacer un nuevo planteamiento urbano que le dé sustento al crecimiento poblacional que se avecina (Cabo San Lucas, si se construyeran las habitaciones hoteleras autorizadas, y con un índice de 15 habitantes por cada habitación, se duplicará cada cinco años), ofreciendo a desarrolladores y compañías promotoras suelo suficiente para la construcción de 20,000 unidades de

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*

# FUNDADORES

vivienda, equivalentes a una población de 80,000 habitantes, así como la regularización de 5,000 familias que actualmente habitan predios invadidos, ahora bajo nuestra posesión. Planeamos, en menos de un año, tener la capacidad de ofrecer suelo urbanizado para más de la mitad del crecimiento de los cinco próximos años, haciéndolo, además, en un conjunto homogéneo, útil para todas las clases sociales, con todos los servicios y con vías de comunicación diseñadas para acelerar las comunicaciones de la población a sus trabajos en tiempo récord. Regularizaremos el mercado y lo sobre-ofertaremos para que se acabe la falacia de las invasiones “por necesidad”. Además, lo haremos en terrenos planos, como se hizo el primer bordo de Cabo San Lucas. Daremos solución habitacional a 100,000 personas en un espacio que contará con la mayor zona verde de la ciudad, las calles mejor trazadas, los necesarios servicios y satisfactores con la mejor infraestructura urbana. ¿El secreto? La positiva actitud del Ejido\* y nuestra capacidad profesional. Digamos adiós a lotes sin planeación ni servicios, carentes de la menor calidad de vida, que hacen sentirse a los trabajadores del sector turismo como reales “parias” que trabajan en palacios y viven, literalmente, en chozas, sin agua para bañarse, sin energía eléctrica, salvo robada, sin drenaje; mucho menos hablar de pavimento.

## **Seguridad: El nuevo bordo**

Proponemos construir un segundo bordo que, desde la Colonia Gastélum, encauce el Arroyo San Lucas hasta su desembocadura natural, junto al recién construido Hotel Ríu. El bordo no solo protegerá todas las colonias populares situadas a su margen (Caribe, Caribe Bajo, 16 de Septiembre, Las Antenas, Real Unidad, etc.), además sumará una importante cantidad de superficie urbana a la población. El bordo servirá, también, como elemento de vialidad urbana, incorporando una avenida de cuatro carriles: la Avenida Fundadores. En su desembocadura el bordo deberá ser doble, a partir de la parte baja del Tezal, lo que sumaría adicionalmente otra vía de acceso a los hoteles de la zona y a la citada colonia El Tezal. En resumen: Protegemos a la población, incrementamos las vías de comunicación y mejoramos el aspecto urbano de Cabo San Lucas. El estudio hidrológico fue realizado a nuestro cargo por el prestigiado experto ingeniero y Maestro D. Gilberto Salgado Maldonado. El estudio actualmente se encuentra en revisión debido a los cambios ocurridos en la topografía de la

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*

# FUNDADORES

cuenca, debido a las recientes lluvias, y será concluido en las próximas semanas. El nuevo bordo apoyará además al antiguo bordo de futuras desgracias, eliminando la posibilidad de las crecidas para su cauce.

Nuestro primer bordo, lamentablemente, solo cumple función de protección y vía de comunicación (quizás la más eficiente de la ciudad). Nosotros proponemos que, además de las dos anteriores, sea un espacio de paseo, convivencia, deporte y descanso. Para ello le aportamos un espacio de jardinería y parque ajardinado.

Construir la ampliación de Cabo San Lucas de la forma más eficiente, económica y rápida es copiar la primera experiencia: optimizar el suelo urbanizable a costa de los márgenes del arroyo. Así se ha hecho tradicionalmente, y se tendrá que seguir haciendo. Es la forma más lógica y económica.

Contra los aulladores del riesgo (que sería bueno recordarles el comienzo de las primeras cuatro civilizaciones: Mesopotamia-Tigris Éufrates; Egipto-Nilo; India-Indo; China-Amarillo-Yang Tse. Y luego, si les parece poco, la Azteca del Lago de Texcoco y sus chinampas. Todas complementadas por ríos o lagos) hay que recordar que suele ser la forma más económica y eficiente de hacer una ciudad (incluso un país, ahí está el ejemplo de los polders de Holanda), solo hace falta proteger las zonas de riesgo, y para eso tenemos bordos. Auguramos un gran crecimiento de Cabo San Lucas, hasta convertir el nuevo libramiento en vía interior de la ciudad en menos de veinte años. Nuestro bordo, además de servir de protección a la zona urbana, es la más eficiente forma que permitirá comunicar la ciudad, como el actual bordo lo hace.

## **Paisaje: La nueva cara de Cabo San Lucas**

Se le atribuye al desarrollador turístico Ernesto Coppel Kelly, uno de los padres del nuevo Cabo San Lucas, la frase de: *"Cabo es el mejor destino y la mejor marca turística de México. Lamentablemente, es Mónaco rodeado por Somalia"*.

La realidad es que el acceso por el nuevo libramiento es descorazonador. Lleno de casas de madera producto de las invasiones, sin servicios (o robados), sin

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*

# FUNDADORES

recolección de basura, sin cuidar ninguna forma de urbanismo, el aspecto es desolador y deprimente para nuestros visitantes. Urge dotar a esa zona de un plan urbano que incluya servicios, desde electricidad y agua hasta pavimento, parques y zonas escolares y de salud. Financiamos además, el proyecto, a diez años.

La construcción de una muralla ajardinada, tras la que se colocaría una batería de edificios de altura media, sin duda cambiaría la cara que la ciudad ofrece a nuestros visitantes, e incluso motivaría con optimismo a nuestra población local al verse reflejada en una ciudad con nueva faz que, por medio de cuatro letras grandes dimensiones, CABO, diera la bienvenida a los visitantes.

## **Comunicaciones: El Corredor turístico y el centro de Cabo San Lucas en minutos**

La construcción de un nuevo bordo, además de cumplir la función protectora de la ciudad, así como ofrecer una nueva, moderna y elegante cara, nos garantiza una vía rápida de cuatro carriles para automóviles, un andador y una ciclovía que conectan a todas las colonias populares, comenzando por la Gastélum, hasta el Corredor Turístico, con accesos programados al nuevo Libramiento, para derivar al centro de la ciudad. El transporte público y privado acercaría a los habitantes de las colonias al centro y a sus lugares de trabajo en la mitad del tiempo que actualmente ocupan.

## **Confort: Una zona ajardinada**

Crearemos 230,000 metros cuadrados de parque lineal, desde la colonia Gastélum hasta el Corredor Turístico, con siembra mixta de plantas, espacios deportivos, de reunión, con equipamiento, juegos infantiles, etc., así como un vivero de plantas de la zona para ser replantadas, a cargo de escuelas. En la zona ajardinada plantaremos árboles de diferentes especies, con suficiente enraizamiento para que sirvan de primera defensa de la muralla de concreto que protegerá el bordo. Las plantas serán regadas con las aguas grises generadas

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*

# FUNDADORES

por nuestro fraccionamiento, que contará con doble red de drenaje (aguas negras y aguas grises).

## **Urbanismo: Un desarrollo incluyente, con todos los servicios a la puerta**

Fundadores será un espacio incluyente, donde convivirán clases populares, medias y media-altas. Contaremos con terrenos habitacionales, comerciales y de servicios, en los que incluimos educación, salud y esparcimiento. Aunque el principal trabajo de nuestra empresa se enfoca en realizar el diseño urbanístico de las zonas no invadidas con construcciones de block, también realizaremos trabajos de remodelación de las zonas invadidas que hemos adquirido, para conseguir seguridad para sus habitantes, así como un urbanismo más amable y con más satisfactores. Debemos preparar nuestra ciudad para las generaciones venideras. Para evitar futuras desviaciones uso en zonas de donación, Zalates negociará con el Municipio la entrega de las zonas de donacion ya equipadas en su uso.

Respaldando a los promotores locales, Zalates de Cabo financiará las tierras colindantes con el Country Club, a los promotores y profesionales de la construcción locales, con plazos de hasta diez años, para que puedan participar en el crecimiento de Cabo San Lucas, siendo competitivos. También ofrecemos condiciones especiales para empresarios turisticos y comerciantes locales en cuanto a plazos de financiamiento.

Seremos radicales en el diseño de los usos de suelo, para que ningún improvisado en el futuro lo pueda cambiar para agradar a alguien, y así destrozarse el urbanismo, la circulación, el área de estacionamientos y la tranquilidad de los vecinos.

## **Honrar la memoria: Cabo rinde Homenaje a quienes lo hicieron posible**

*"Sí, de acuerdo, pero si el Paraíso Terrenal no tuviera buenos cuartos limpios*

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*

## FUNDADORES

*con camas confortables, comidas bien preparadas y servidas en mesas con sillas cómodas, un buen servicio con empleados amables, con calles limpias y tranquilas... nadie se pararía aquí"* (Contestación parcial de Luis Bulnes Molleda, en octubre de 1993, cuando a la tercera copa de vino blanco le comenté que estábamos en el Paraíso).

El Paraíso se hizo, y Zalates de Cabo quiere rendir homenaje a todos aquellos (algunos ya casi perdidos en la memoria) que, con su esfuerzo y visión, consiguieron que el pequeño poblado de pescadores se convirtiera en el emporio turístico que es hoy, y que lleva el desarrollo a decenas de kilómetros a su alrededor. Sí, muchos hicieron posible que millones de personas visiten todos los años este paraíso, y les debemos un mínimo homenaje, una calle que recuerde su nombre y una pequeña remembranza de su aporte, en un libro que Zalates de Cabo financiará. ¿Cómo no recordar a Bud Parr junto a Coppola construir el primer hotel, El Hotel Cabo San Lucas (El Chileno); a Abelardo Rodríguez hijo construyendo el Hotel La Hacienda; a los Luises (Coppola y Bulnes) construyendo juntos el Fininisterra, para luego separarse; y ya solo, Bulnes, construir el Solmar; al Capi Romo haciendo un aeropuerto y luego un centro comercial; a Robert Bisbee jugándose en armar un torneo de pesca, hoy quizás el más importante del mundo; a Ernesto Coppel lanzando la empresa hotelera más importante y creativa de la plaza; a Sammy Hagar promocionando "Cabo Wabo" con millones de dólares en MTV, haciendo más famoso aún el destino; a Keith Richards eligiéndolo como lugar para celebrar su boda, trayendo a los Rolling Stones y haciendo a "Cabo" noticia mundial; a Brooke Shields haciendo lo mismo, descansando después de haber rodado "La Laguna Azul"; a Manuel Díaz-Rivera aventándose con un desarrollo como El Pedregal, que lo amortizaría decenas de años más tarde; a El Forey; a El Poncho Fisher; a los ejidatarios creadores del ejido?

Todas las calles de Fundadores honrarán la memoria de estas personas que aportaron su granito de arena para crear la marca "Cabo".

\*El Ejido Cabo San Lucas nos ha ofrecido un precio y condiciones lo suficientemente atractivas a cambio de hacer posible la terminación de la práctica política de apoyar invasiones en cada periodo electoral.

*Un espacio de bienestar para todas las clases sociales*