

TRAS CAMBIO DE MAREAS DESDE 1990

Cobran por terrenos en el FONDO DEL MAR

A PESAR DE QUE LAS OBRAS CAMBIARON LAS MAREAS y estas a su vez eliminaron terrenos ejidales, el Ayuntamiento sigue cobrando como si fueran terrenos funcionales



En la actualidad las mareas se encuentran destrozando de nuevo las playas.

FERNANDO ESCOBEDO CAMACHO

ENSENADA.- Cuando científicos y ambientalistas estuvieron en contra de la instalación de la Administración Portuaria Integral (API) en el lugar donde exactamente se encuentran bajo el argumento de que afectaría las mareas y el ecosistema, quienes los escucharon creyeron que estaban locos, que no había fundamentos para tal cosa, sin embargo, 25 años después de aquel debate la marea ha cambiado y se encuentra, por lo menos, 100 metros arriba que en los años 70´s.

Para las personas que han vivido de cerca este cambio climático, es decir, propietarios de zonas habitacionales como Monalisa, Estero Beach, Faro Beach, Nueva España y Corona Beach, la situación va más allá de un cambio de movimiento marítimo, sino que los a orillado a la pérdida de sus propiedades por las cuales el Gobierno Municipal les sigue cobrando a pesar de que las mismas en la actualidad se encuentran 30 metros mar adentro.

Para Daniel Sotelo, representante legal de la empresa Corona Beach la situación se vino presentando con mayor gravedad por dos condiciones, la primera de ellas la creación de una API, ya que cambió las mareas de manera drástica y generó que estas subieran en los campos turísticos, prueba de ello-dijo-, es que para los años 60´s y 70´s ellos contaban con un frente de mar final aproximadamente de 60 metros, sin embargo con la construcción de la Administración Portuaria las corrientes fueron cambiando a tal grado que ahora pegan las olas en sus casas.

De golpe y sin avisar, recuerda el novel abogado, la construcción y sus constantes ampliaciones de la API generaron que las mareas subieran y para 1984 la marejada cambió y terminó con toda la playa, situación parecida sufrió el Faro Beach, el cual en ese mismo año perdió por lo menos 200 metros lineales de frente de mar.

Ir de la caseta de vigilancia de Faro Beach a la playa resultaba por demás exhaustivo, ya que las dunas y la arena de playa era inmensa, recuerda Daniel Sotelo, “quienes vinieron en los 80´s a El Faro Beach recordarán que como seña particular siempre había redes para jugar Voleybol (por lo menos 100 de ellas eran colocadas a lo largo de la playa), pero en la actualidad las olas pegan contra un enorme enrocamiento que fue colocado para que las mareas no terminen con la zona habitacional.

En Monalisa la situación es parecida, la constantes olas y el incontrolable vaivén del mar terminó por comerse cerca de 100 metros de terreno y en las dunas que en su momento fueron de la familia Molina se perdieron por lo menos 2 hectáreas ante la entrada a plenitud de las olas.

“Quienes colocaron piedras al frente de sus zonas habitacionales lograron salvar una buena parte, pero en las dunas entró el mar y se llevó todo lo que encontró a su paso y desde entonces no ha retrocedido, quedando en el mar las hectáreas que en su momentos fueron de esparcimiento comunal”, dijo.

Tras el cambio de marejadas otro que salió perdiendo sus propiedades fue Monalisa, donde se tiene conocimiento de que al menos 32 de sus casas para huéspedes norteamericanos sucumbieron ante la andanada de olas que furiosamente reclamaba su nueva zona.

Quién le puede ganar al mar, se cuestiona el representante legal de Corona Beach, quien al mismo tiempo se autorresponde-, nadie, por ello cuando se cambiaron las corrientes las playas desaparecieron.

El siguiente golpe que sufrieron los dueños de esa zona se presentó en los 90´s con la llegada del fenómeno de 'El Niño', el cual trajo corrientes del Norte tan fuertes que la API no pudo controlarlas y le desbarató en su momento parte del espigón -el cual fue rediseñado-, pero los residentes de la costa no tuvieron los recursos económicos y perdieron lo último que les quedaba de playa.

Corona Beach recuerda que en esos años el oleaje era tan fuerte que fue urgente colocar un enrocamiento, ante el temor de que las olas se llevaran las casas, "el golpe del mar era tan fuerte que desde lejos se podía ver cómo sobrepasaba las casas.

El enrocamiento que tienen Faro Beach, Estero Beach y Corona Beach sufren los embates de las mareas, las cuales reclaman. Ahora, un nuevo territorio que los propietarios se niegan a perder por la terquedad de la API al desarrollar sus obras de ampliación. Prueba del constante cambio de marejadas se puede ver en la playa de Estero Beach, ya que los propietarios colocaron un enorme muro que se extiende por más de 300 metros, el cual ha sido derribado cuantas veces es levantado, a tal grado que en la actualidad sólo son escombros y un testigo mudo de que nada detiene al mar.

Las instalaciones de la Armada de México, abandonadas a su suerte, ubicadas a un costado de Estero y Faro Beach han sufrido la peor parte, ya que la marea a socavado el edificio y ninguna autoridad ha hecho nada al respecto, de ahí que Oscar Molina, propietario de uno de los complejos turísticos haya decidido colocar piedras para que el agua no terminara con el edificio y por ende, con la poca playa que existe.

En la actualidad las mareas están volviendo a cambiar y temen los dueños de las casas de la zona costa que éstas terminen cediendo a la presión sus casas..*

El Ayuntamiento cobra por terrenos que hoy están bajo el mar

Más allá de aceptar que fue un error colocar a la API a la entrada de Ensenada y con ello terminar con la poca playa, las autoridades municipales ni se inmutan; a 25 años de aquel constante movimiento de mareas y la pérdida de tierras ejidales que ahora son parte de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (ZOFEMATAC), el Ayuntamiento sigue cobrando el impuesto predial al mismo ritmo, es decir, tiene tazada las tierras que actualmente son de la Zona Marítima o simplemente se encuentran bajo el mar.

Quienes han acudido a las autoridades municipales y federales para aclarar esta situación, simplemente no encuentran respuesta, se echan la bolita unos a los otros, los primeros argumentan que la Semarnat no les ha notificado nada acerca del cambio de mareas y la federación en consecuencia sostiene que sí lo hizo desde hace varios años.

Sobre esta situación el Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) tuvo conocimiento y de hecho el 31 de mayo del 2007 su titular Guillermo Arámburo Vizcarra dio cuenta de ello a través de un estudio de campo consistente en varias hojas.

En él se da cuenta de un trabajo de campo llevado a cabo por personal del IMIP, en el cual deja asentado que "durante el recorrido se observaron construcciones asentadas en zona federal marítimo terrestre en la zona de Campo Corona, Nueva España, Faro y Estero Beach".

Y en otro de sus párrafos, explica el investigador, que "los dueños de predios con frente de mar en la zona en cuestión originalmente no estaba asentados en la Zofemat, pero debido al retroceso de la línea de costa que se ha tenido en toda la bahía ahora lo están, por lo cual deberán de sujetarse a lo que establece el artículo 51 de la Ley General de Bienes Nacionales, de Navegación y Comercio Marítimo y de Vías Generales de Comunicación".

El artículo 51 del que hace alusión el investigador del IMIP establece que: "En el caso de que la zona federal marítima terrestre sea invadida total o parcialmente por las agua, o de que éstas lleguen

inclusive a invadir terrenos de propiedad particular colindantes con la zona federal marítima, éstas se delimitarán nuevamente en los términos de esta ley y sus reglamentos”. En el mismo párrafo especifica que: “tareas de los terrenos que pasen a formar parte de la nueva zona federal marítima terrestre perderán su carácter de de propiedad privada, pero sus legítimos propietarios tendrán derecho de preferencia para que se les concesiones conforme a lo establecido por esta ley.

Con dicho estudio del IMIP y lo que establece el artículo 51 de la Zofemat queda claro que los terrenos que fueron ganados por el mar, ya son parte de la federación y que para tener acceso a ellos se puede lograr mediante concesiones, lo cual llevaron a cabo propietarios de la costa de Ensenada, sin embargo esto no le importó al Ayuntamiento y actualmente les cobra por las tierras que también cobra Zona Federal Marítima.

Playa Corona, ocupa 8 mil 500 metros cuadrados de lo que ahora es Zona Federal Marítimo Terrestre, por los que se pagan cerca de 100 mil pesos al año por derechos de concesión. Sin embargo, la propiedad privada perdida por los cambios en el nivel del mar es de aproximadamente 10 mil 500 metros cuadrados, de los cuales 8 mil 500 corresponden a lo que se tiene concesionado y los otros 2 mil ya son parte de la playa, de manera que se paga impuesto predial por una superficie de 10 mil 500 metros cuadrados que legalmente son propiedad federal. Este cobro es ilegal, puesto que el impuesto predial grava la propiedad de los particulares, y la Zofemat, es propiedad federal, dijo el empresario inmobiliario, por lo que consideró que la única autoridad que pudiera determinar si este cobro es ilegal o no, es un Tribunal Federal.

Según la tabla de valores catastrales exhibida en la página de Internet del Ayuntamiento, (www.ensenada.gob.mx/Elementos/Transparencia/docs/valores-catastrales/tablaValores2009), el municipio acordó que para el año en curso los desarrollos inmobiliarios turísticos estarían en el Grupo 6 y pagarían 592 pesos por metro cuadrado, destacando entre ellos Estero, Faro y Corona Beach, así como Coronita, La Joya y Monalisa.

En promedio se sabe que El Faro Beach perdió 327 metros lineales por 20 de ancho de frente de playa, es decir, 6 mil 540 metros cuadrados desde que fue instalada la API y ésta generó que se cambiaran las corrientes y el oleaje. Corona Beach registra una pérdida en promedio de 9 mil metros cuadrados, 4 mil metros cuadrados de dunas en de la familia Molina, 3 mil metros cuadrados de Monalisa y una cantidad parecida Nueva España.

En promedio la marea ha subido 60 metros, pero a pesar de recorrerse la línea costera el Ayuntamiento sigue cobrando el impuesto predial y el permiso de concesión como lo viene realizando desde los años 80´s, sin que nadie ponga atención a ello.

*error de redacción en el párrafo proviene de la fuente original

