



Ejidatarios frente al mercado de suelo Urbanización y despojo en León y Guadalajara

Ejidatarios facing land market *Urbanization and dispossession in León and Guadalajara*

DOI: <https://doi.org/10.32870/punto.v1i15.157>

Carlos RÍOS LLAMAS*
Universidad de La Salle Bajío, México

Samuel HERNÁNDEZ VÁZQUEZ**

Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social México

RESUMEN

El mercado de suelo es fundamental para las ciudades porque impacta más allá de lo económico y trastoca la vida social, política y cultural de las poblaciones. A partir de la Ley de Reforma Agraria de 1992, las tierras ejidales y comunales que rodeaban las ciudades de Guadalajara y León fueron poco a poco convertidas en suelo barato para el desarrollo inmobiliario. Este artículo tiene el objetivo de esclarecer los procesos de macroespeculación que se manifestaron en las décadas de 1990-2010 por parte de los desarrolladores inmobiliarios, pero sobre todo, develar los nuevos procesos de microespeculación de los ejidatarios al vender pequeñas unidades de suelo desde la informalidad, el sobreprecio e las invasiones. A partir de un análisis cartográfico y de archivo, se revisa el proceso paralelo en dos de las principales ciudades de México. Los resultados muestran en ambas ciudades 3 procesos que caracterizan a la propiedad de la tierra ejidal en lo urbano: 1) el abandono de las actividades agropecuarias; 2) la macroespeculación de los desarrolladores

* Doctor en Estudios Científico-Sociales por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente. Investigador y profesor de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura, Universidad de La Salle Bajío. carlosrios@delasalle.edu.mx | <https://orcid.org/0000-0001-5274-6558>

** Doctor en Ciencias Sociales por el Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, campus Occidente. Línea de investigación: ambiente y sociedad. Profesor de la preparatoria en línea de la Secretaría de Educación Pública. s.hernandez@ciesas.edu.mx | <https://orcid.org/0000-0001-7758-5922>

inmobiliarios en las periferias, y 3) la microespeculación actual en las ventas de terrenos pequeños y con facilidades de pago.

Palabras clave: ejidatarios, especulación, urbanización, desposesión.

ABSTRACT

The land market is fundamental for cities because it impacts beyond the economic and disrupts the social, political and cultural life of populations. As of the 1992 Agrarian Reform Law, the ejido and communal lands that surrounded the cities of Guadalajara and León were little by little converted into cheap land for real estate development. This article aims to clarify the macro-speculation processes that were manifested in the decades 1990-2010, but above all it aims to unveil the new micro-speculation processes of the ejidatarios when selling small units of land from informality, sales to the word and invasions. Based on a cartographic and archival analysis, a parallel process is reviewed in two of the main cities of Mexico. The results show 3 processes that characterize land ownership in the ejido of the two urban areas: 1) abandonment of agricultural activities; 2) the macro-speculation of housing industry development in the peripheries, and 3) the current micro-speculation with small land sales.

Keywords: ejidatarios, speculation, urbanization, dispossession.

INTRODUCCIÓN

Durante el siglo XX se da una importante desconcentración de la propiedad privada a nivel mundial; primero, por los reajustes de las revoluciones, y luego, por la sucesión de diferentes estructuras del poder que presionaron para el reparto equitativo de los bienes. En México, en la época del porfiriato, más de la mitad del territorio nacional estaba en manos de solo un 2 % de la población. Posteriormente, durante las primeras décadas del

siglo xx y bajo la postura cardenista de reparto de tierras, se entregaron cerca de 20 millones de hectáreas a grupos de campesinos, con la finalidad de fortalecer la propiedad social mediante la creación de ejidos y tierras comunales. Con este reparto se esperaba influir positivamente en la economía de las ruralidades con una apuesta doble: la producción agropecuaria de los colectivos y la distribución del suelo nacional de forma más equitativa. No obstante, después de un siglo se observa cómo la dotación de la mitad del suelo nacional para convertirla en propiedad social no ha dado los resultados que se esperaban en términos del impulso a las economías campesinas y de la mejoría de sus condiciones de vida.

El Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Instituto Nacional de Suelo Sustentable, 2020) señala:

Uno de los grandes pendientes del Estado mexicano ha sido conformar una política de suelo adecuada para su desarrollo. Las ciudades del país se han configurado a partir de un modelo disperso de crecimiento urbano, cuyos costos rebasan la capacidad de las autoridades locales (p. 5).

La urbanización planetaria ha actuado como contracara del reparto de tierras, pues este se posicionó paulatinamente como uno de los determinantes del desarrollo urbano, independientemente de la vocación agrícola originaria.

El mercado de suelo se ha convertido en un elemento central para definir las dinámicas urbanas en las ciudades, sobre todo por la ausencia de marcos gubernamentales que regulen la oferta-demanda. De hecho, la primera condicionante en su política es el componente jurídico de los asentamientos humanos, porque el papel del mercado influye no solo en la vivienda, sino en la vida social, política y económica. El suelo, por lo tanto, “traspasa lo meramente jurídico y se plasma en las experiencias de vida y el bienestar de las personas que viven y trabajan en las ciudades” (Cheshire et al., 2013, p. 17). Lo anterior implica que la reconfiguración

de la propiedad de suelo se ponga en el centro de los debates con respecto al desarrollo social y el bienestar no solo de los habitantes urbanos, sino de las ruralidades periféricas y las concentraciones insulares alrededor de las ciudades.

En 1992, como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (Tlcan), se ajustaron la Ley Agraria, la Ley Minera, la Ley de Aguas Nacionales y la Ley Forestal con la finalidad de facilitar la entrada de empresas nacionales y extranjeras para aprovechar el suelo mexicano. Como consecuencia, las tierras ejidales pasaron a un nuevo modelo de gestión, desde el mercado de suelo. El problema central es que en el modelo desarrollista impulsado por este tipo de reformas, el campesinado fue “eliminado de la agenda” (Torres-Manzuera, 2020, p. 29), al tiempo que se impulsó una nueva política agropecuaria. Entre los ajustes a la Ley Agraria se estipula que: 1) los pequeños propietarios privados pueden constituir ejidos y adquirir la calidad de ejidatarios [artículo 90]; 2) los ejidatarios pueden adoptar el pleno dominio [artículo 81] o el régimen comunal [artículo 103] y los comuneros pueden cambiar su estatuto jurídico al ejidal [artículo 104]; 3) se suprime el carácter patrimonial del derecho agrario que comprendía una unidad de dotación; 4) se otorga al titular del derecho la facultad de decidir en lo individual y, de manera excluyente, de su transmisión a terceros, en la que se reserva para sus hijos y cónyuge el derecho de preferencia sobre la enajenación o cesión de una parcela ejidal (Diario Oficial de la Federación, 1992).

Con estos ajustes a la Ley Agraria se abrió la opción a los ejidatarios de vender su tierra a cualquier persona bajo el amparo del derecho civil. Para este procedimiento, la Asamblea Ejidal podría hacer las modificaciones necesarias con respecto al uso y destino de las parcelas, podría repartirlas de forma individual o convertir las tierras de uso común en “sociedades mercantiles”.

Esto significó que cada uno de los ejidatarios se convirtió en propietario individual y tuvo la posibilidad de vender su parcela con la sola aprobación de la Asamblea. Para este procedimiento, simplemente se

tramitaba un acta en la que el Registro Agrario Nacional (RAN) eliminaba la propiedad de sus listas de suelos ejidales y la nueva propiedad se transfería a los registros de la administración de la entidad correspondiente (Salazar, 2020, p. 247). Las consecuencias de estos ajustes se verían en pocos años, con la explosión inmobiliaria hacia los márgenes de las ciudades, en los que se podía conseguir suelo barato para urbanizar.

La expectativa de la reforma a la Ley Agraria era que las empresas mejorarían las condiciones del campo mexicano, porque “a partir de entonces la demanda campesina por la tierra se canalizaría por la vía de un nuevo mercado formal que, supuestamente, a la larga generaría una asignación eficiente de las tierras agrícolas más productivas del país” (Torres-Manzuera, 2020, p. 31-32). La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), un órgano gubernamental, habría de regular la tenencia de la tierra en asentamientos humanos. Sin embargo, ante la falta de suelo para el desarrollo urbano y porque el 52 % del suelo nacional se había convertido en suelo ejidal o comunal, el crecimiento de las ciudades se volcó sobre las periferias agrícolas, donde se encontraban los ejidos. Las tierras perdieron su vocación agrícola para ser lotificadas y vendidas a los actores inmobiliarios.

ANTECEDENTES DEL SUELO URBANO Y EJIDAL EN LEÓN Y GUADALAJARA

La tendencia a la concentración de la población en los centros urbanos ejerce una presión mucho más importante sobre el suelo en las ciudades que en las zonas rurales. De acuerdo con las cifras más recientes del RAN, la población urbana representa el 77 % del total de los mexicanos, pero ocupa solo el 3 % del territorio nacional; esto significa que 68.8 millones de habitantes viven en las 59 zonas metropolitanas del país, y el otro 20 %, en ciudades medias, lo cual deja una proporción cercana al 10 % de habitantes rurales (García, 2021). Si esta tendencia continúa, las proyecciones al 2050 indican una urbanización del 75 % de la demografía mundial, con solo un 25 % de pobladores fuera de las urbes.

Mientras que la tendencia a la vida urbana y el aumento en los porcentajes de urbanitas se ha convertido en un proceso incuestionable a nivel mundial, al mismo tiempo se ha reforzado en todos los gobiernos la idea de contener la expansión del suelo urbano sobre territorios aledaños por el impacto negativo en términos ambientales. De aquí que en la agenda de ciudades como León y Guadalajara se priorice en todos los planes la contención urbana, lo cual provoca una serie de tensiones en las dinámicas de producción de vivienda y el mercado de suelo. Esta doble cara de la contención y el disparo del costo de suelo es un tema fundamental para la regulación urbana, en primer lugar, porque cualquier modificación sobre la oferta de suelo también cambia el precio del suelo, y en segundo lugar, porque la contención urbana implica también un aumento en la cantidad y calidad de los servicios en torno a la vivienda, lo que deriva en el alza del precio de los inmuebles.

Desde las estructuras federales se han propuesto los Polígonos de Contención Urbana (PCU). Estos, según la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, son una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a las viviendas mejor ubicadas. Mediante la Comisión Nacional de Vivienda se otorgan subsidios para la adquisición de vivienda priorizando las zonas cercanas a servicios como el transporte público, las vialidades, diversas fuentes de empleo y actividades recreativas. Sin embargo, la fórmula de cálculo da prioridad a la cercanía por áreas de alta densidad económica con base en el empleo. No obstante, si se consideran los núcleos familiares y las actividades en el hogar, no todos los ocupantes de la vivienda necesitan estar cerca de la fuente de empleo. Además,

el Estado genera una competición por la tierra entre los desarrolladores de vivienda, los comercios y la industria al tipificar las zonas comerciales e industriales como las más propicias para el desarrollo de vivienda; la cercanía con la fuente de trabajo no representa una aspiración por parte de

los derechohabientes, prefiriendo estar cerca de las áreas de consumo o de las viviendas de sus familias nucleares anteriores; la desactualización de la información que tiene el ámbito federal deja a un lado toda la información recabada y generada por instituciones como los Institutos Municipales de Vivienda y los Institutos Municipales de Planeación Urbana; esta calificación no contempla los deseos de los actores locales en general, además de que los PCU no contemplan las características naturales de los predios, tales como topografía, hidrología, calidad del agua, propiedades del suelo, contaminación, geodinámica o biota (Patrón-Sánchez, 2018, pp. 51-53).

No obstante, debido a la necesidad de algunas empresas constructoras de “contar con volúmenes altos de operación y reservas territoriales suficientes y a bajo costo” (González Romero et al., 2018, p. 74), esta expansión ha provocado la concentración de la industria inmobiliaria en pocas empresas y el crecimiento urbano fuera de los perímetros de contención.

Jorge Durand (1983) fue uno de los pioneros en estudiar los asentamientos irregulares en la ciudad de México. Una de sus investigaciones se concentró en la colonia Cerro del Judío, ubicada dentro de los límites del ejido de San Bernabé Ocotepéc. Entre sus hallazgos sobresale la problemática que enfrenta el ejido en términos de su descampesinización y desproletarización. Durand considera que el crecimiento urbano obliga a la población ejidal y campesina a adaptarse a la nueva situación, dado que “los campesinos tradicionalmente invasores son, en este caso, los invadidos. Sin moverse de su sitio la ciudad llega y los transforma” (pp. 9-10). Para este autor el proceso de urbanización ocurrió de la siguiente manera:

La llegada de la ciudad se anuncia con compradores que tocan a las puertas del ejido. Cada día que pasa mejoran las ofertas de compra y suben los precios del terreno. La

demanda de tierra urbanizable se hace de manera persistente e implacable. A cada terreno vendido se le va añadiendo otro. Tierras que antes solo servían para cultivar algo de maíz y de maguey y que nadie se fijaba en ellas se convierten en el foco de interés de miles de personas. En diez años el poblado de San Bernabé pasó de ser un poblado de menos de 1 500 habitantes a convertirse en una colonia popular que alberga 70 000 personas (p. 10).

Ante la acelerada expansión de la Ciudad de México —con un disparo importante durante las décadas de 1970 y 1980—, aumentó la presión de vivienda y el proceso de compraventa de tierras ejidales. Estos fenómenos se fueron complejizando en las décadas siguientes, con modificaciones subsecuentes sobre la legislación del suelo que favorecieron la concentración de capitales en la industria inmobiliaria.

Jorge Alonso (1980), en su obra *Lucha urbana y acumulación del capital*, documentó los diversos movimientos sociales que emergieron a partir de la descapitalización de los ejidos y de la creciente urbanización e industrialización de las ciudades, profundizando en los casos de la Ciudad de México, León y Guadalajara. La mayoría de los autores que estudiaron la vivienda en esta época coinciden en que el proceso de transformación de la propiedad del suelo fue causado por la compraventa de tierras ejidales ante la presión urbanística y los asentamientos ilegales. Algunos afirman que los procesos de desposesión de tierras ejidales por la presión urbana ya se habían expresado desde antes de la reforma a la Ley Agraria en 1992 (de la Peña & de la Torre, 2000).

En la época del presidente Carlos Salinas se preparó la Reforma a la Ley Agraria de 1992, en la que se estableció la regularización de tierras como parte del proyecto del Estado. No obstante, “la aceleración de su aplicación requirió algunas transgresiones del funcionamiento habitual, haciéndola depender del Pronasol, el cual, más que un programa, fue una orientación de gobierno, una redefinición de la política social” (Mathieu, 1996, p. 243). Muchas de las modificaciones fiscales del gobierno federal

se justificaron en la crisis económica de 1982, que había detonado las políticas de reducción de la pobreza con enfoque asistencial y universalista, es decir, sin tomar en cuenta las particularidades de la población y centradas en el impulso de las capacidades individuales.

El presente texto tiene el objetivo de esclarecer los procesos de macroespeculación que se manifestaron en las décadas de 1990-2010 por parte de los desarrolladores inmobiliarios, pero sobre todo, busca develar los nuevos procesos de microespeculación de los ejidatarios para vender pequeñas unidades de suelo desde la informalidad, sobreprecio e invasiones. El texto se estructura a partir del material y métodos con los que se exponen y se discuten los resultados en tres ejes principales: la dotación de suelo, la urbanización con venta para el sector inmobiliario y la microespeculación actual que pone en crisis la contención de ambas ciudades.

MATERIAL Y MÉTODOS

Para esta investigación se utilizaron como fuente de información el Registro Agrario Nacional (RAN) y el Sistema Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (Phina), en el que se registran las inscripciones, investigaciones o publicaciones sobre núcleos agrarios. Se tomaron como muestra dos ejidos en las periferias de las ciudades de León y Guadalajara: San Juan de Otates, en la zona sur-agrícola de León, y Tesistán, en la zona noroccidental-agrícola de Guadalajara. Para profundizar en las problemáticas se realizó una serie de entrevistas abiertas con ejidatarios que narraron el proceso de compraventa de sus tierras.

Para el análisis se sigue el método comparativo, a partir de tres procesos sociohistóricos relacionados con la propiedad de la tierra ejidal:

1. Procesos de dotación de la tierra a los ejidos. Comparación de ambos casos por tipo de dotación, fechas, agrupaciones y colectividades que se reparten las tierras y restricciones ambientales y de uso que se hayan dispuesto en el momento de la dotación.

2. Reforma de 1992 y venta de tierras para los macrodesarrollos inmobiliarios. Comparación de los procesos de urbanización periférica en ambas ciudades, a partir de la multiplicación de los desarrollos inmobiliarios y la macroespeculación de suelo barato de origen ejidal.
3. Contención urbana desde el 2012 y emergencia de microespeculación. Comparación de las políticas de regulación de la vivienda en las periferias y el proceso opuesto desde las zonas rurales/ejidales que se extienden hacia la mancha urbana a partir de ventas de áreas pequeñas, muchas veces de manera irregular.

De acuerdo con Simon et al. (2020), el método comparativo facilita la profundización y el análisis geográfico en los estudios de territorio. Este implica la siguiente lógica: 1) establecer una pregunta; 2) determinar las unidades de comparación; 3) definir las variables de comparación de cada unidad; 4) yuxtaponer los contrastes y las similitudes entre los territorios comparados; 5) evaluar de las variables, interconexiones e interpretaciones, y 6) integrar los resultados y la respuesta de la pregunta inicial.

Las comparaciones temporales se caracterizan por analizar patrones que van cambiando en diferentes épocas, con la finalidad de explicar los procesos que están de fondo en la constitución y reconfiguración de los territorios. En este artículo el interés de la comparación es observar si la propiedad del suelo en las ciudades mexicanas ha seguido una misma ruta y las particularidades que se manifiestan en la zona centro-occidente, donde se localizan dos de las ciudades más pobladas: Guadalajara y León.

RESULTADOS

La primera limitación del suelo rural es su desprestigio frente al suelo urbano. La población a nivel mundial se concentra en zonas urbanas que subordinan el paisaje rural para su sostenimiento (Atkinson et al., 1999, p. 2; Rodgers et al., 2012, p. 3). El fenómeno es similar para las ciudades del Norte y del Sur global, pero la planeación y el desarrollo urbano no han sido el mismo para unas y otras.

El Censo de Población y Vivienda 2020 señala que los tres municipios más poblados de México son Tijuana, Baja California —con 1 922 523 personas—, Iztapalapa, Ciudad de México —con poco más de 1 835 486 personas—, y León, Guanajuato —con 1 721 215—. Las zonas metropolitanas con mayor población son el Valle de México, con una población de 20.1 millones de habitantes, seguida por Monterrey y Guadalajara, que tienen un poco más de 5 millones de personas, respectivamente.

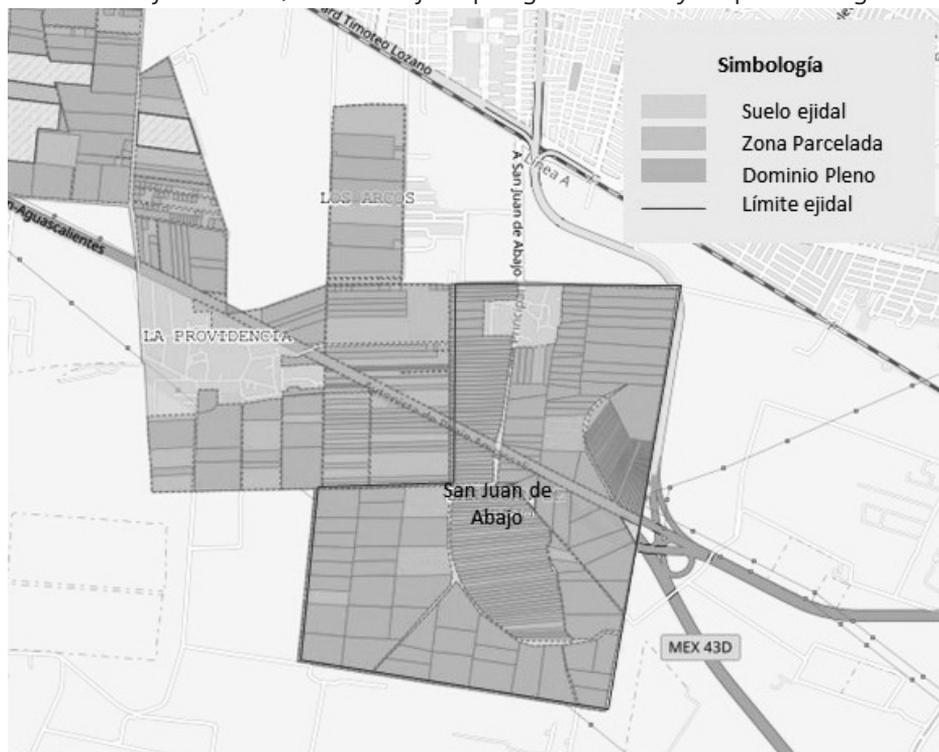
En México, el 42.6 % del suelo nacional es propiedad ejidal; el 9 %, propiedad comunal. El crecimiento de las ciudades se da por lo general sobre tierras de propiedad social. Un primer dato que debe considerarse con respecto al suelo ejidal es la actualización de la propiedad de la tierra en México. De acuerdo con Plutarco García (2021), director del RAN, a principios de 2021, el 43 % del territorio nacional era de propiedad ejidal; el 38 %, de propiedad privada; el 9% propiedad, comunal; el 4 % eran terrenos nacionales; el 4 %, propiedad pública; el 3 % eran suelos urbanos, y el 2 %, colonias agrícolas y ganaderas. A diferencia del suelo urbano, eminentemente privado, los terrenos rurales eran prioritariamente revestidos del estatuto de propiedad social (García, 2021). El uso del suelo rural, por lo tanto, privilegia los beneficios comunitarios y la gestión compartida de los recursos y de los bienes naturales.

En la periferia sur-agrícola de la ciudad de León se encuentran dos de los ejidos más importantes: La Providencia y San Juan de Abajo. Este asentamiento se encuentra amurallado por la maxipista León-Aguas-calientes y por las vías de ferrocarril ubicadas en Boulevard Timoteo Lozano. Del otro lado de la maxipista se encuentra el límite de la ciudad, en el que están las colonias aledañas Diez de Mayo, La Libertad, Valle de San José, Boulevard Delta y Providencia.

Hasta 1990 el ejido de San Juan de Abajo era habitado por 43 dueños de las parcelas con sus respectivas familias. La sucesión de herencias dio origen a la multiplicación de las fracciones de parcelas y, posteriormente, a la venta de lotes a particulares para la construcción de viviendas. De las 40 casas que conformaban el asentamiento original de San Juan de Abajo

jo ninguna tenía servicios básicos, y todas las tierras se utilizaban para la agricultura. Una sola carretera conectaba con la ciudad de León, y los ejidatarios estaban al tanto de un ducto de Petróleos de México que pasa por varias parcelas. Muchos de los terrenos de San Juan de Abajo fueron vendidos con facilidades de pago documentadas en recibo simple, pero con la promesa de un contrato de compraventa al finiquitar los pagos. Actualmente el 82 % del total de la superficie del ejido tiene el título de dominio pleno, lo que representa casi la enajenación total del ejido (FIGURA 1).

FIGURA 1. Ejido de San Juan de Abajo. Tipología del suelo y los procesos agrarios

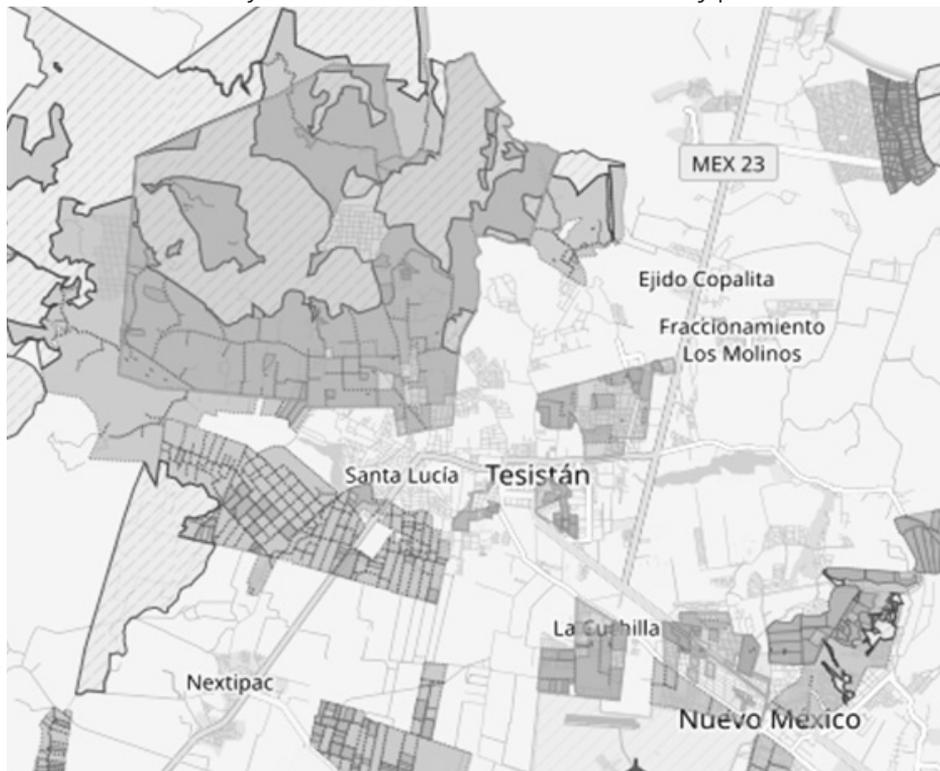


Elaboración propia con base en Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural, 2022.

El municipio de Zapopan se caracteriza por sus diversos paisajes naturales, los bosques que se encuentran en calidad de conservación, el valle y la serranía de Tesistán. Al municipio se le ha conocido como Villa Maicera por la alta productividad de las tierras del Valle de Tesistán, pero también, según el Censo de Población y Vivienda 2020, es el municipio que concentra el mayor número de habitantes del Área Metropolitana de Guadalajara. Esto se debe a la rápida transformación del uso del suelo, que de ser agrícola pasa a ser predominantemente urbano por la presión de vivienda y la expansión de la ciudad.

El ejido de Tesistán es uno de los que contiene el Valle de Tesistán, uno de los que posee mayor extensión y zonas de explotación de recursos. Cuenta con un núcleo agrario de 3 048.52 hectáreas (ha); la superficie de uso común es de 1 201.32 ha y la superficie de asentamiento humano, de 372.34 ha. Lo conforman 311 ejidatarios, 178 posesionarios y 2700 avecindados (FIGURA 2). La Reforma a la Ley Agraria en 1992 regulariza y da títulos de propiedad a los avecindados y posesionarios. Cabe resaltar el alto número de avecindados, ya que este es el primer proceso de desmembración ejidal antes de la dicha reforma, proceso por el cual se vendían parcelas ejidales sin enajenar la tierra. El avecindado hace uso de las tierras ejidales; las posee sin tener el título de ejidatario. Actualmente el dominio pleno es el mecanismo por el cual se enajenan las tierras ejidales. El ejido de Tesistán reporta 146.45 hectáreas bajo este título, lo que representa un 5 %.

FIGURA 2. Ejido de Testistán. Tierras de uso común y parceladas



Elaboración propia con base en Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural, 2022.

En las zonas contiguas, tanto al ejido San Juan de Abajo en León como al de Testistán en Guadalajara, los mercados de suelo y mercados inmobiliarios han derivado en procesos de marcaje de “exclusividad” de ciertas zonas urbanas, lo que conlleva a la consecuente degradación del resto. La aparición de desarrollos inmobiliarios de las élites económicas pronto se colocó en ciertas zonas urbanas, lo cual ocasionó una polarización tanto en el costo del suelo como en la diferenciación de los procesos. En ocasiones ha sido la misma política gubernamental la que indirectamente impulsa los enclaves territoriales y las fronteras internas de la ciudad a

partir de las políticas de vivienda. En este caso, conviene revisar tres momentos específicos que se manifiestan en ambas ciudades: el de dotación de la tierra, el de periferización de la vivienda y el momento actual, con ventas de pequeñas porciones de suelo.

1. PROCESOS DE DOTACIÓN

Se entiende la dotación como una acción agraria mediante la cual se conceden tierras a los núcleos de población que carecen de ellas para satisfacer sus necesidades. El fundamento de la dotación es una resolución presidencial o una sentencia del Tribunal Superior Agrario. Con el reparto agrario, el gobierno usó dos mecanismos mediante los cuales las comunidades de campesinos e indígenas hacían la petición: dotación de tierra o restitución de tierras despojadas en distintos periodos. Bajo estos criterios se conformó en México la propiedad ejidal y la propiedad comunal.

En cuanto a las condiciones para la dotación de tierras de cultivo o cultivables, así como el monto que se asigna, se calcula la extensión que debe afectarse. Se toma en cuenta no solo el número de los peticionarios que iniciaron el expediente respectivo, sino el de aquellos que en el momento de realizarse la dotación tengan derecho a recibir una unidad de la misma. La unidad mínima de dotación es de 10 hectáreas en terrenos de riego o humedad o 20 hectáreas en terrenos de temporal. Para los ejidos de San Juan de Abajo y Tesistán se observan las siguientes cifras:

TABLA 1. Superficie ejidal y procesos agrarios en San Juan de Abajo y Tesistán

Características de uso de suelo y acción agraria	Tesistán, Zapopan, Jalisco	San Juan de Abajo, León, Guanajuato
Superficie actual del núcleo (Ha)	3 048.52	373.59
Superficie actual de uso común (Ha)	1 201.32	1.09
Superficie actual del asentamiento humano (Ha)	372.34	13.45

Características de uso de suelo y acción agraria	Tesistán, Zapopan, Jalisco	San Juan de Abajo, León, Guanajuato
Ejidatarios	311	47
Posesionarios	178	3
Avecindados	2 700	27
Fecha de dotación (Año)	1920	1940
Ampliaciones (Año)	1939 y 1981	
Dominio pleno (Ha)	146.45	306.21

Elaboración propia con base en Padrón e Historial de Núcleos Agrarios. 3

Bajo el estatuto de propiedad social, los ejidatarios y los comuneros eran y son los dueños de los ejidos y comunidades agrarias, incluso desde antes de la entrega física de la tierra y aunque la dotación se hubiera realizado a título gratuito. Entre las diferencias principales está que para el caso de los ejidos las áreas comunes pertenecen a todos y las parcelas son de cada individuo, mientras que para las comunidades agrarias las áreas comunes son de todos y las parcelas se encuentran en posesión del comunero que las trabaje, aunque sean propiedad de la comunidad. En este sentido, aunque los comuneros no puedan vender sus tierras, la asamblea podría lograr un acuerdo con la mayoría de la comunidad en el que se decidiera mudarse al régimen ejidal y de esta manera podrían obtenerse parcelas individuales.

Hasta el 6 de enero de 1992 los ejidos y las comunidades eran “inalienables, intransmisibles e inembargables”; por lo tanto, los actos jurídicos que se celebraban en torno a los derechos agrarios colectivos individuales eran muy escasos. Las tierras de propiedad social estaban fuera del comercio, lo cual determinaba una baja demanda de los servicios de inscripción y registro. Sin embargo, la enmienda al artículo 27 constitucional de 1992, que reformó el marco jurídico agrario en nuestro país, impactó no solo en la legislación de tierras, también en minas, aguas, bosques,

selvas. Esto reconfiguró el perfil de la problemática de la tenencia de la tierra. Se modificó el sistema de propiedad social en su conjunto y se dotó a los núcleos agrarios de facultades plenas para poder circular sus tierras y hasta cambiar su régimen jurídico (García, 2021).

Para que los ejidatarios puedan enajenar sus derechos sobre la propiedad tienen que contar con el dominio pleno de la misma, decreto que les permite ceder sus derechos relativos a un tercero ajeno al ejido o comunidad agraria. “La enajenación de las parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno se deben formalizar ante el Notario Público, ya que dichas tierras dejaron de ser ejidales y quedaron sujetas a las disposiciones del derecho civil” (Orozco Garibay, 2010, p. 181). Con la conversión de las tierras ejidales en tierras con dominio pleno, la administración se transfiere a las instancias municipales y el uso de suelo se pasa de rural a urbano.

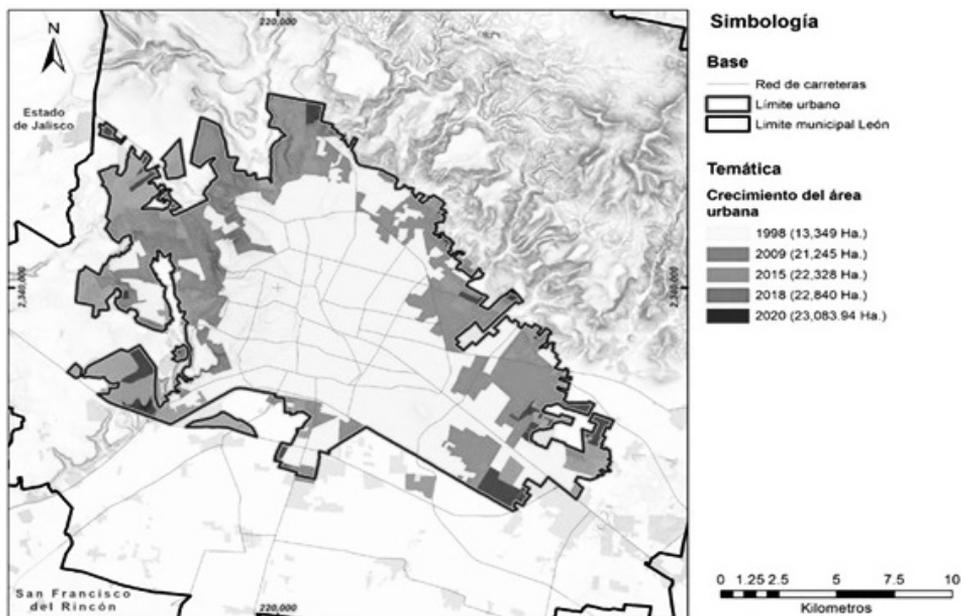
Como señala Salazar (2020), la reforma al artículo 27 tuvo dos repercusiones que marcarían el futuro de la propiedad ejidal. En primer lugar, el hecho de que cada ejidatario pudiera adquirir el dominio pleno sobre su parcela y venderla abrió la puerta para que muchas propiedades dejaran el régimen ejidal y pasaran a las administraciones de la entidad en que se encontraban. En segundo lugar, el área de uso común adquirió la forma de Sociedad Mercantil, esperando que los miembros pudieran trabajarla o rentarla en conjunto; sin embargo, dicha sociedad se tornó sobre la vía inmobiliaria y las tierras se transfirieron a la propiedad privada.

2. REFORMA, POBREZA RURAL Y EXPLOSIÓN INMOBILIARIA EN LAS PERIFERIAS

Las dinámicas territoriales desarrollistas de mediados del siglo xx ejercieron una presión importante sobre la tierra para satisfacer la demanda de suelo. Como indica Plutarco García (2021):

Conforme nuestro país alcanzó un mayor desarrollo, las necesidades de suelo fueron creciendo, pues se requería suelo para habitación, industrias, centros comerciales, carreteras, escuelas, acueductos, redes de distribución eléctrica, oleoductos, gasoductos y otros servicios. Para ello fue necesario utilizar tierras de propiedad privada a través de expropiaciones, pero también tierras de ejidos y comunidades en donde tierras de cultivo se habían convertido en populosas colonias y grandes edificios.

No obstante, el crecimiento de las ciudades no se ha producido de manera homogénea, sino que se fue asociando a una serie de dinámicas del mercado inmobiliario, con la explotación de suelo para la oferta de vivienda. En el caso de León, mientras que los desarrollos residenciales se fueron concentrando en la zona Norte y Nororiente, la vivienda popular se multiplicó en la franja occidental que limita con otros municipios. Por su parte, la zona Sur, donde se concentra la actividad agrícola, se ha restringido para el crecimiento urbano, por lo que los desarrollos son más pequeños y se imprimen desde lógicas particulares como la de San Juan de Abajo (FIGURA 3).

FIGURA 3. Crecimiento urbano de León, Guanajuato

Fuente: Instituto Municipal de Planeación & Universidad de La Salle Bajío.

Debido a que hasta 1992 los ejidos tenían prohibido enajenar sus tierras, los ejidatarios se encontraron “de repente” frente al mercado de suelo, pero sin ninguna experiencia para las gestiones económicas del suelo privado. Si a esto se le agrega que cambiaron los procedimientos, la complejidad que representó para los ejidatarios la transición de 1992 los dejó en una enorme desventaja con respecto a las empresas inmobiliarias que, en el caso de León, les facilitaban el trámite pidiendo la entrega de las tierras por adelantado, con firma de recibos y liquidación hasta el cierre de los trámites.

En las últimas tres décadas se observa un crecimiento desmedido y no regulado del Área Metropolitana de Guadalajara. Esta expansión se desarrolló en tres periodos: el primero comienza con la industrialización de Guadalajara en la década de 1950, cuando se incorporaron los municipios

cercanos de Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan (Camus, 2015; Muría et al., 2004; Núñez, 2011; Rivière D’Arc, 1973); el segundo periodo pudiera describirse como un crecimiento “implosivo”, porque ocurrió dentro de los límites de un periférico trazado (Muría et al., 2004; Núñez, 2011); el tercero es consecuente con la expansión fuera de los límites periféricos, como parte de la presión urbana y de la demanda de vivienda (Lara & Mateos, 2015; Pfannenstein et al., 2019).

El Plan de Desarrollo del Municipio de Zapopan 2018-2021 (Gobierno de Zapopan, 2019), en los ámbitos estratégicos para el Valle de Tesistán, señala que

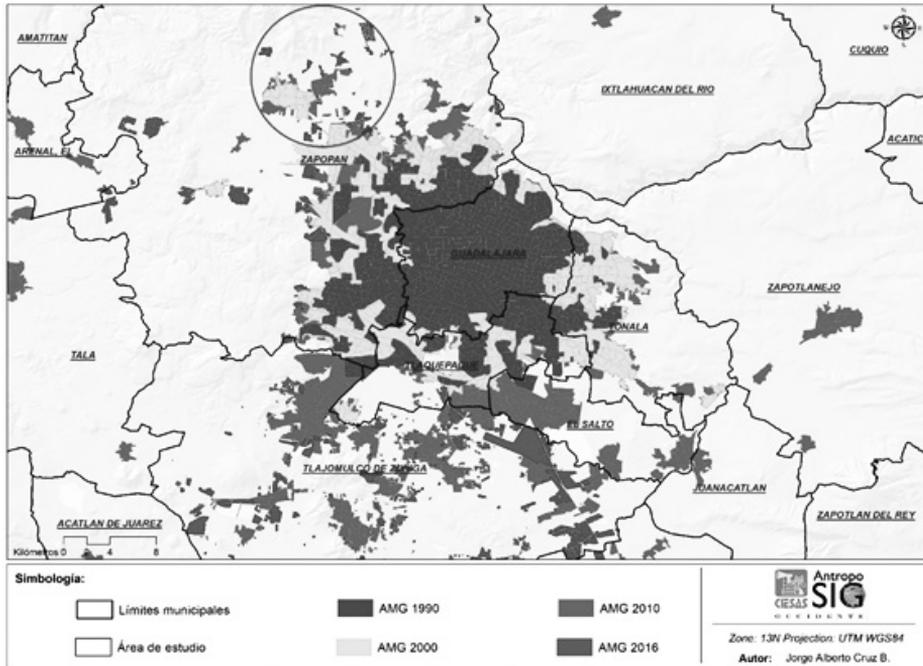
el tipo de desarrollos de vivienda que se ofrece en la zona es principalmente de la modalidad de fraccionamientos cerrados con normas de lotificación mínimas, que generan largos perímetros bardeados de acceso restringido, que acentúan la segregación y afectan la conectividad y la funcionalidad de las redes de infraestructura social, de movilidad y productiva (p. 318).

Sin embargo, actualmente el modelo de expansión urbana para la zona periurbana es de autoconstrucción en tierras con actividad agrícola privada y ejidal, lotificadas para su venta. Dado que los fraccionamientos siguen el patrón de la mayor ganancia, las inmobiliarias han encarecido las tierras. Son los ejidatarios y terratenientes los que por sí mismos venden sus terrenos con la modalidad de enganche y pagos en mensualidades de bajo costo.

Las cifras que se derivan de los ajustes de 1992 son alarmantes. Como indica García (2021), hasta 1992 los gobiernos postrevolucionarios habían beneficiado a un total de 29 983 núcleos agrarios, entre ejidos y comunidades, con 103.2 millones de hectáreas (equivalentes al 52 % del territorio nacional). No obstante, para 2019 el total de núcleos agrarios aumentó de 29 963 a 32 193, solo que con una superficie menor, pasando

de 103 millones de hectáreas a 99.7 millones. Esto significa que se redujeron las áreas pero se multiplicaron los propietarios, porque se incrementó una cifra de 2 227 núcleos en una extensión menor de tierra de propiedad social (FIGURA 4).

FIGURA 4. Expansión urbana del Área Metropolitana de Guadalajara 1990-2016



Fuente: Antropo SIG, 2020.

La poca articulación de los procesos urbanos con las zonas rurales se reflejó en el estancamiento económico de los ejidos al tiempo que ambas ciudades progresaron. Los procesos de precarización de los ejidos se asocian con la baja productividad, la poca infraestructura y los altos índices de migración. La agricultura en México sigue siendo una actividad primaria para un amplio sector de la población que vive en zonas rurales,

pero en los últimos años muestra una alta relación y conexión con las zonas urbanas y metropolitanas (Degenhart, 2016; Escalante et al., 2011; Escalante & Catalán, 2008).

El declive de la vida rural se debe a diversos factores, como las políticas neoliberales, caracterizadas por la vulnerabilidad agroalimentaria, la falta de incentivos a los agricultores y la industrialización del campo. Humberto González y Alejandro Macías (2017) señalan que desde 1980 el Gobierno “redujo el presupuesto para el sector agrícola en términos reales, bajo la premisa de que el sector agrícola sería testigo de un desarrollo más eficiente junto con un mercado libre” (p. 75). La vida del campo a nivel nacional se ha transformado por el proceso de urbanización como modelo hegemónico de desarrollo, lo que dio pie a una política de desmantelamiento y de ausencia de subsidios para el desarrollo rural.

Tanto en Guadalajara como en León, la pobreza tiene rostro rural. El 41.3 % de los ejidos se caracterizan por la baja productividad y la migración de los jóvenes a Estados Unidos en busca de empleo. Estas cifras aumentan cuando se trata de los estados del occidente del país, como Zacatecas, Jalisco, Guanajuato, Michoacán y Colima. De acuerdo con el Censo Agropecuario, mientras la media nacional de jóvenes de comunidades ejidales que migran a las zonas urbanas es del 10.7 %, en Jalisco es del 2.7 % y Guanajuato solo del 1 %; por el contrario, cuando se trata de migración a Estados Unidos, la media nacional es del 27.9 %, pero los jóvenes de Jalisco representan el 54.9 % y los de Guanajuato el 58 % (Morett-Sánchez & Cosío-Ruiz, 2017, p. 146)

Al abrirse los ejidos y las comunidades al mercado inmobiliario, la regularización de las tierras se convirtió en objetivo inmediato de todo propietario y su registro en facilitador de su inminente enajenación. Esta situación permitió a los especuladores del suelo ejercer una gran presión sobre los ejidatarios para tramitar cambio de destino y la liberación del dominio pleno de sus parcelas, con la asesoría y pagos adelantados de los fraccionadores (García, 2021). Como indica Flores (2021) en su análisis sobre la pobreza mexicana de hogares agropecuarios, las personas de este

tipo de unidades familiares, “a pesar de recibir ingresos por negocios agropecuarios, se ven en la necesidad de diversificar las fuentes de ingresos del hogar, recurriendo a la multiactividad, los apoyos sociales y las remesas como estrategia de sobrevivencia” (p. 36).

Una vez regularizados, los ejidos y las comunidades comenzaron a convertir sus parcelas de tierras de uso común al régimen de pleno dominio, al grado que para 2010 se habían certificado 177 000 parcelas, y para mediados de 2020, el número de parcelas privatizadas ascendió a 320 798, casi el doble. Según el registro agrario nacional, los trámites de dominio pleno individual pasaron de 2 236 en 2017 a 7 890 en el año 2019. Aunque la pandemia de Covid-19 frenó este proceso, se mantiene la presión urbana para los dominios plenos por parte de las empresas fraccionadoras (García, 2021).

3. MICROESPECULACIÓN DE TIERRAS EJIDALES Y VENTAS EN CONDICIÓN IRREGULAR

El proceso de microespeculación consiste en la compraventa de tierras a mediadores, ya sea de modo personal o en grupo, o el trato directo con las facilidades que ofrece el mercado. La localidad de Tesistán cuenta, además, con una Inmobiliaria Ejidal que atiende y asesora a los ejidatarios en la venta de sus tierras. Esto significa que los terrenos en venta cuentan con mayor facilidad para el proceso legal, además de que compiten con el mercado inmobiliario.

Por su parte, los ejidatarios de San Juan de Abajo comenzaron a fraccionar las parcelas, y poco a poco se fueron vendiendo los terrenos en la informalidad, para que los habitantes de las zonas urbanas cercanas se desplazaran hacia el asentamiento. Esto ha derivado en problemáticas importantes tanto en términos de la certeza jurídica de los terrenos como en la provisión de los servicios por parte del gobierno municipal.

Respecto a los asentamientos irregulares, definidos como aquellos grupos de poseionarios que, ante la necesidad de contar con un espacio

donde vivir, se establecen en propiedades particulares, en ejidos y comunidades, sin tener derecho a tomar las tierras y sin contar con la documentación que acredite la legítima propiedad. En muchos casos se trata de colonias o poblados consolidados que cuentan con equipamiento e infraestructura. Esto se debe a la presión social y las razones humanitarias, ya que los gobiernos estatales y municipales han otorgado a estos asentamientos los servicios públicos elementales, pero sin regularizar la tenencia de la tierra.

No obstante, la integración de los asentamientos irregulares en las dinámicas urbanas se mantiene como una de las preocupaciones centrales en ciudades como Guadalajara y León. Como indica Durand-Lasserve (1996):

En el plano local, los habitantes o las autoridades de las colonias con frecuencia dan muestra de una asombrosa capacidad de gestión e innovación en materia inmobiliaria; sin embargo, por carecer de un marco jurídico o institucional apropiado, no pueden actuar duraderamente sobre el proceso de consolidación de la vivienda y de integración a la ciudad de las colonias concernidas. Entre estos dos niveles existe un vacío que las instancias municipales difícilmente pueden colmar, por falta de experiencia, de autonomía y de recursos financieros, técnicos y humanos.

La falta de servicios en las zonas con actividad agrícola favorece el desplazamiento poblacional, porque los pobladores no siempre encuentran los canales adecuados para que el municipio los equie. Las ciudades concentran los servicios más especializados, de manera que tanto en las periferias como en las zonas rurales la ausencia de estos hace que el suelo tenga poco valor. La regularización de tierras agrícolas y su conversión en suelo urbano es la forma en que el municipio invierte para mejorar las condiciones de la población. Estas acciones son un mecanismo recurrente

para los ejidatarios, pero para los agricultores de propiedad privada de uso agrícola se convierte en una presión cada vez mayor, porque aumenta el impuesto ante catastro y esto afecta la producción.

Ante un panorama hostil para el desarrollo agrícola, la tendencia de los agricultores ha sido vender sus tierras, y lo han hecho bajo muchas formas. Uno de los problemas que enfrentan tanto los ejidatarios como los pequeños propietarios para la fragmentación de sus propiedades es la repartición de la herencia. Juan Campos² explica que a las nuevas generaciones no les interesa seguir labrando el campo. Al respecto señala:

Los nuevos ejidatarios (jóvenes) no tienen la conciencia de conservar la tierra para sembrar. Muchos han conservado, otros han vendido una parte, otros la han repartido entre los hijos. Hay familias grandes de hasta de 12 o 13 miembros. Una hectárea para todos. Les tocan lotes de 500 o 700 metros (Comunicación personal, 24 de enero de 2020).

Como consecuencia de la desregulación y falta de planeación en las tierras comunales y ejidales, las tierras se tienen que fragmentar de generación en generación sin seguir un orden o normativa de urbanización, como se observa en la traza urbana de las colonias que conforman los casos de estudio.

Otra circunstancia que se presenta al momento de vender las tierras ejidales es cuando se hace de manera obligada, por la “necesidad” de hacerlo, como una enfermedad, una deuda, un compromiso social. Es común escuchar entre los campesinos el dicho popular “para qué son los bienes sino para remediar los males”. En este sentido, Alberto Centeno, ejidatario de Tesistán, señala:

La mayor parte de las personas venden por necesidad. Eso

² Todos los nombres de las entrevistas han sido modificados para proteger los datos de los informantes.

es lo que te obliga y es la causa más frecuente de hacerlo. Al no tener los insumos y los medios de producción los ejidatarios dejan de sembrar sus tierras, por lo que venderlas o rentarlas es la mejor opción que tienen. Se suele enajenar el patrimonio, herencia, terreno, que tal vez tenga un valor generacional. Al final una necesidad los orilla a deshacerse de sus bienes (Alberto Centeno, comunicación personal, 19 de agosto de 2020).

DISCUSIÓN

El gobierno requiere de la creación de herramientas con respecto a la oferta de suelo urbano. De alguna manera, el mercado inmobiliario está condicionado por el gobierno a pesar de las presiones financieras que se ejercen sobre la acción política. La capacidad regulatoria y la decisión sobre los destinatarios de vivienda social es un tema de gestión gubernamental, así como la determinación de los límites urbanos y la gestión del suelo. Tanto la contención de los límites de las ciudades como la explosión inmobiliaria y la localización de la vivienda son temas fundamentales de la política pública para prevenir la fragmentación del territorio y la sociedad.

No obstante, desde la década de 1990 México entró en una dinámica de regulación mercantil del suelo que privilegia la propiedad privada. Es cierto que la pequeña propiedad permite la articulación de servicios comerciales y servicios básicos que serían más complicados en otras formas de regulación, pero el problema es que el giro privado del suelo dio lugar a una oligarquía minoritaria de multimillonarios que han concentrado la mayor parte de la riqueza patrimonial de las naciones (Piketty, 2019).

A partir de las reformas constitucionales de 1992 se desconoció al sector agrícola como motor de desarrollo nacional y se dejó de apoyar al campo. Como indica Torres-Manzuera (2020) en su estudio sobre “la regulación imposible”:

El fin de los créditos y subsidios a la producción agrícola

para los pequeños productores, así como la liberalización comercial, entre otros cambios a la política pública nacional, tuvieron un impacto devastador sobre el sector agrario conformado por ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios (p. 30).

La tendencia hacia el desplazamiento de las actividades agrícolas se ha encarnizado en los últimos años. La urbanización, en contraparte, se ha superpuesto a las actividades agrícolas como promesa de desarrollo. Por citar un ejemplo, si se consideran las cifras oficiales del Inegi, en 1979 el 28.9 % de la población económicamente activa (PEA) se dedicaba al sector agropecuario, pero para el 2000 esta cifra se había reducido a 18.6 % y para el 2019 a 12.7 % (Flores, 2021).

La apuesta agrícola de México se ha colocado en la tecnificación y los monopolios de producción masiva. “La cancelación de un proyecto productivo para la agricultura en pequeñas unidades (o agricultura familiar) no ha sido revertida en las políticas de las sucesivas administraciones responsables de la política agropecuaria en las tres últimas décadas” (Appendini, 2020, p. 72). Lo que resultó de las políticas derivadas de los ajustes de 1992 ha favorecido principalmente a las economías de producción masiva, que por lo general son empresas privadas. Los programas gubernamentales que se han implementado contemplan estructuras con cierto grado de tecnología y muchas veces implican la aportación de un porcentaje a los proyectos, con lo que desaniman a las comunidades ejidales que se han mantenido en dinámicas económicas de subsistencia.

Por otro lado, la precarización de los núcleos agropecuarios tiene una relación estrecha con la baja calidad de la infraestructura disponible. Mott-Sánchez & Cosío-Ruiz (2017) encontraron que

solo en 6.3 % de ellos existen tractores, es decir, un tractor en cada ocho ejidos o comunidades. Además, únicamente 14 389 de los ejidos y comunidades (45.7 %) cuentan con al

menos un tipo de instalación agropecuaria; solo una cuarta parte tiene bordos para riego o abrevadero; 15.5 %, pozos; 13.8 %, bodegas; 9.9 %, baño contra garrapatas; 1.1 %, naves para cerdos, y 0.9 %, naves para la avicultura (p. 150).

La población urbana no puede sobrevivir sin lo que aporta el medio rural. El manejo sustentable del agua es vital desde ahora para las grandes ciudades. La mayor parte de los recursos naturales del país se encuentran en ejidos y comunidades. El 70 % se encuentran en los bosques y la rica biodiversidad; las 2/3 partes de los recursos hídricos del país se encuentran en propiedad social. En las tierras ejidales y comunales se localizan los mayores tesoros del país y del mundo, quizá de los principales en el mundo (García, 2021).

Rosique (2017) señala que hay una “tendencia permanente hacia el latifundismo de la Colonia”, que conforma un “sector agropecuario ineficiente, dependiente del exterior y subsidiado en el interior, con una producción y productividad rezagada respecto de las necesidades de la población creciente” (p. 208). Uno de los principales problemas de los ejidos es el monopolio de sus recursos y de los instrumentos de la toma de decisiones.

Desde que se inicia el reparto de tierras algunos ejidatarios deciden venderlas; sus mismos miembros las acaparan. Para este caso, un ejidatario anónimo señala que fue hostigado por parte del grupo que ostenta el control, además del robo de la cosecha y amenazas. No se podía poner una queja en el Departamento Agrario, porque ya había simpatizantes con el grupo. Comenta que “tenían cinco trabajadores de confianza; si alguien iba a reclamar o con un mitote, rápido les avisaban del asunto; te esperaban en la puerta de tu casa para confrontarte” (Jesús Oñate, comunicación personal, 2 de julio de 2020). Estos casos poco se pueden rastrear. Lo más común para la desagregación de las tierras ejidales es la forma de sucesión de títulos por herencia, la compra de las tierras y de los títulos de posesión. Alberto Centeno nos explica:

La parcela que está a mi nombre es de seis y media hectáreas, porque fue una herencia de mi abuelo. Mi abuelo me dijo ‘hay que darles a tus hermanos’. Se ha conservado la parcela porque si alguno tiene una necesidad, en vez de venderla por otro lado, le compramos el pedazo para que salga de su necesidad y así conservar la parcela (Comunicación personal, 2 de julio de 2020).

El monopolio ejidal se manifiesta en la concentración de las tierras, en la explotación de los recursos comunes y en la opacidad de su administración, que solo beneficia a algunos cuantos. Por lo tanto, hace a los sujetos agrarios individuales, o sea que los ejidatarios y comuneros deben competir con los grandes monopolios en los mismos términos.

De 3.5 millones de poseedores de tierra que existían en 1992 se incrementó a 5.3 millones en 2019, cerca de un 50 %. Además de la conversión al pleno dominio de esa disparidad, podemos explicarla por el reconocimiento de nuevos ejidatarios o comuneros por las asambleas, así como por el inusitado aumento de posesionarios y avecindados, cuyo número tiende a crecer exponencialmente sin que se haga en el marco de un proyecto ordenado del territorio; es decir, ahí sigue habiendo un crecimiento muy desordenado en territorio.

La existencia de 5.3 millones de sujetos agrarios individuales y 32 210 sujetos colectivos, es decir ejidos y comunidades, en medio de un proceso de dinamización de la propiedad social, no pueden representar más que un alto número de transacciones compra-venta, cesión de derechos de arrendamiento, donaciones, así como conflictos, trámites, juicios, asesoría legal, que son competencia del aparato estatal de la dependencia del Gobierno federal, los cuales deben satisfacer con la oportunidad y eficiencia ante el riesgo de convertirse en obstáculo para el desarrollo. Por lo tanto, establecer un adecuado equilibrio entre el campo y la ciudad obliga a los Gobiernos a evitar un desmesurado crecimiento de asentamientos urbanos irregulares alrededor de zonas de crecimiento económico, sin

tomar en cuenta la vocación de la tierra y las condiciones que permitan una calidad de vida adecuada y digna para los habitantes (García, 2021).

Desde la Reforma Agraria, las malas experiencias de venta de tierra a precios bajos llevan a los ejidatarios a conformar asociaciones para sacar ahora mejor provecho de sus tierras. Juan Torres, miembro del ejido de Tesistán que dirige la Inmobiliaria Ejidal, atiende y asesora a compañeros ejidales con la venta de sus tierras. Ahora los terrenos en venta tienen el proceso legal y compiten con el mercado inmobiliario de precios de suelo en la zona. El proceso de urbanización de los ejidos conurbados a las grandes ciudades está abierto al futuro por la privatización de la propiedad ejidal y el cambio de suelo agrícola a urbano. Al aumentar la zona periurbana de la ciudad la población con actividades agrícolas se va desplazando a lugares cada vez más lejanos sin tanta ceremonia, a diferencia de la espectacular publicidad de los desarrollos inmobiliarios.

CONCLUSIONES

La falta de regulación del suelo en la zona periurbana por parte de los gobiernos municipales propicia la autorregulación, lo que crea zonas de segregación con altos indicadores de pobreza, falta de servicios y de acceso a una vida digna. Mientras los sectores agropecuarios siguen atorados en procesos indetenibles de pauperización, el mercado inmobiliario se posiciona como líder en la gestión del suelo a través de una serie de actores que deciden sobre monopolios, privatización y concentración de recursos. La ciudad se expande a través del espacio para crear suelo urbanizable, muchas de las veces sin proteger a los pueblos y comunidades, las actividades económicas y la aptitud ambiental del entorno. La urbanización como modelo hegemónico de desarrollo hace que se menosprecie la vida rural y el equilibrio ecosistémico del entorno que comprende las zonas periurbanas.

El ejido es una institución que consolidó la propiedad social en México. La esperanza de actuar sobre la distribución de las riquezas en términos de propiedad del suelo estaba colocada en la productividad del

campo y la mejora paulatina de las actividades agropecuarias como eje para el desarrollo social. El mayor problema que enfrenta la propiedad ejidal es la monopolización y privatización por la demanda de suelo urbanizable. La tendencia que presenta la agricultura a nivel nacional, entre la tecnificación y explotación intensiva de las tierras, agrava la situación actual del ejido, lo cual facilita el proceso de conversión de las zonas de producción agrícola, porque la última palabra se deja en manos del mercado de suelo y el sector inmobiliario. Los ejidatarios, que antes solo vendían sus propiedades comunes a las inmobiliarias, hoy forman parte de este mercado de suelo y de la dialéctica de desposesión: de sus miembros, de la propiedad comunal y de las características del entorno natural y cultural del territorio.

La presión urbana sobre lo rural, tanto en la zona periurbana como en sus localidades colindantes, transforma el modo de vida y las actividades agrícolas. En primer lugar, esto ocurre porque la migración a Estados Unidos sigue siendo una opción atractiva para los jóvenes; en segundo lugar, por la atracción urbana de las ciudades que concentra la mano de obra de la población económicamente activa de la zona periurbana y su área de influencia. La agricultura de las periferias persiste porque es una actividad subsidiada, pero cada vez se hacen más fuertes las tensiones entre los pequeños propietarios y la producción masiva de empresas altamente tecnificadas y monopolizadoras.

Por otra parte, al ser la propiedad social la principal forma de tenencia de la tierra y albergar a la mayor parte de la población rural, las políticas gubernamentales (productivas y sociales) deben orientarse fundamentalmente hacia ellos, tanto en términos de propiedad del suelo como en el enorme potencial que tiene el mundo ejidal para reestructurar los territorios. Lo que falta, más allá del *laissez faire* que los puso en desventaja frente al mercado, es el apoyo estatal que garantice las promesas hechas para la modernización del sector agropecuario en México.

En cuanto a la urbanización, colocada en el centro del desarrollo nacional, es necesario superar la vieja contradicción campo-ciudad y tra-

bajar por un impulso equitativo en las ruralidades, teniendo en cuenta su interrelación y codependencia con las zonas urbanas. La carga de protección ambiental que se suele asignar a los territorios ejidales, cuyas tierras concentran la mayor cantidad de recursos naturales, no corresponde con el soporte económico que requieren, de modo que muchas veces las regulaciones desconocen procesos más complejos que la sola restricción de usos de suelo en zonas periurbanas. En este sentido, los problemas ambientales no solo se relacionan con los recursos (agua, aire, bosques y suelos) sino también con procesos socioambientales de los cuales forman parte las grandes poblaciones de México, rurales y urbanas en conjunto.

Con respecto a la emergencia de asentamientos irregulares sobre tierras de propiedad ejidal, la posibilidad de inhibirlos gracias a su detección temprana implica un sistema de monitoreo y alerta que funcione con mucha agilidad. No solo eso, sino también la generación de alternativas para detener el empobrecimiento de las zonas rurales, de manera que la venta de tierras no se vea como la principal salida a la pobreza. Es deber constitucional del Estado generar y aplicar una Política Nacional de Suelo desde una perspectiva integral y con la participación de diversos actores y órdenes de gobierno, para devolver a todos el derecho a la ciudad y a la propiedad del suelo, priorizando las necesidades de la población en situación de riesgo y rezago social. Además, la política de suelo, en cualquiera de sus formas, deberá partir de que sea asequible para todas y todos los mexicanos, sin importar su condición privada o ejidal, urbana o rural.

REFERENCIAS

- Alonso, J. (1980). *Lucha urbana y acumulación del capital*. Casa Chata.
- Antropo SIG (2020). *Expansión urbana del Área Metropolitana de Guadalajara 1990-2016*. Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social-Occidente.
- Appendini, K. (2020). La teoría de los derechos de propiedad y la Reforma Agraria de 1992 en México. En G. Torres-Mazuera & K. Appendini (Eds.), *La regulación imposible: (i)legalidad e (i)legitimidad en los mercados de tierra en México al inicio del siglo XXI* (pp. 69-110). El Colegio de México
- Atkinson, A., Dávila, J. & Mattingly, M. (1999). *The Challenge of Environmental Management in Urban Areas*. Routledge. <https://doi.org/https://doi.org/10.4324/9780429439094>
- Camus, M. (2015). *Vivir en el coto: fraccionamientos cerrados, mujeres y colonialidad*. Universidad de Guadalajara.
- Cheshire, P., Greenstein, R. & Sheppard, S. (2013). Planificadores y economistas debaten la política de mercados de suelo. En *Políticas de suelo urbano: Perspectivas internacionales para América Latina* (pp. 16–21). Lincoln Institute.
- De la Peña, G. & de la Torre, R. (2000). El Colli: surgimiento y contradicciones de un asentamiento irregular. En *Lecturas Zapopanas* (pp. 36-56). El Colegio de Jalisco.
- Degenhart, B. (2016). La agricultura urbana: un fenómeno global. *Nueva Sociedad*, 262. <https://nuso.org/articulo/la-agricultura-urbana-un-fenomeno-global>.
- Diario Oficial de la Federación. (1992). *Ley Agraria*. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. <https://www.diputados.gob.mx/Leyes-Biblio/pdf/LAgra.pdf>
- Durand, J. (1983). *La ciudad invade al ejido*. Casa Chata.
- Durand-Lasserre, A. (1996). Prólogo. En A. Azuela & F. Tomas. *El acceso de los pobres al suelo urbano* (pp. 9-12). Universidad Nacional

- Autónoma de México, Centro de estudios mexicanos y centroamericanos. <https://books.openedition.org/cemca/916>
- Escalante, R. & Catalán, H. (2008). Situación actual del sector agropecuario en México: perspectivas y retos. *Economía Informa*, 350, 7-25. <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/350.html>
- Escalante, R., Galindo, L. & Catalán, H. (2011). La evolución del producto del sector agropecuario mexicano, 1960-2002: algunas regularidades empíricas. *Cuadernos de Desarrollo Rural*, 2(54). <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/desarrolloRural/article/view/1250>
- Flores, N. (2021). Pobreza, desigualdad y perfil sociodemográfico de los hogares rurales y agropecuarios en la región sur de México. *EntreDiversidades. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 8(1), 36-63.
- García, P. (2021, 24 de agosto). *Crecimiento urbano y tenencia de la tierra*. Foro Urbano Zapopan 2021. El futuro de las ciudades en América Latina y México. Segundo día de actividades. Universidad de Guadalajara. Zapopan, Jalisco, México. <https://www.youtube.com/watch?v=g4iPeAQb17U>
- Gobierno de Zapopan. (2019). Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021. *Gaceta Municipal*, 26(62). https://www.zapopan.gob.mx/wp-content/uploads/2019/06/Gaceta-Vol.-xxvi-No.-62_opt.pdf
- González Romero, D., Rivera Borrayo, E., Crespo Sánchez, C. & Pérez Bourzac, M. (2018). *Derecho a la ciudad y vivienda*. Universidad de Guadalajara.
- González, H. & Macías, A. (2017). Agrifood vulnerability and neoliberal economic policies in Mexico. *Journal*, 7(1), 72-106. <https://econpapers.repec.org/RePEc:fas:journl:v:7:y:2017:i:1:p:72-106>
- Instituto Municipal de Planeación & Universidad de La Salle Bajío (2021). *Programa Sectorial de Vivienda 2021*. <https://www.implan.gob.mx/pdf/estudios/vivienda/programa-sectorial-de-vivienda-.pdf>
- Instituto Nacional de Suelo Sustentable. (2020). *Política nacional de suelo*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. <http://insus.gob.mx/archivos/PSN/Política%20Nacional%20de%20Suelo.pdf>

- Lara, J. & Mateos, P. (2015). La fragmentación socioespacial del vi-
viendismo: neoliberalismo y desarrollos masivos de vivienda social
en la periferia remota de Guadalajara. En A. Aguilar & I. Escamilla
(coords.), *Segregación urbana y espacios de exclusión: ejemplos de
México y América Latina* (pp. 167-197). MAPorrúa.
- Mathieu, D. (1996). Regularización durante el régimen de Salinas de
Gortari. En A. Azuela & F. Tomas (coords.), *El acceso de los pobres
al suelo urbano* (pp. 243-248). Universidad Nacional Autónoma de
México.
- Morett-Sánchez, J. & Cosío-Ruiz, C. (2017). Panorama de los ejidos y
comunidades agrarias en México. *Agricultura, Sociedad y Desarrollo*,
14(1), 125-152.
- Muría, J., Olveda, J. & Aldana, M. (2004). *Historia de Zapopan*. Ayunta-
miento de Zapopan, Colegio de Jalisco.
- Núñez, B. (2011). *Zapopan, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga*. Colegio de
Jalisco.
- Orozco Garibay, P. (2010). Naturaleza del ejido. De la propiedad ejidal ca-
racterísticas y limitaciones. *Revista Mexicana de Derecho*, 12, 163-193.
- Patrón-Sánchez, F. (2018). *Análisis de las políticas de contención urbana
a partir de las relaciones intergubernamentales en México: un estudio
de caso del estado de Guanajuato*. Universidad de Guanajuato.
- Pfannenstein, B., Martínez Jaramillo, J., Anacleto Herrera, E. & Sevilla
Villalobos, S. (2019). Planificación urbana y la influencia de las urba-
nizaciones cerradas: el Área Metropolitana de Guadalajara, México.
Economía, Sociedad y Territorio, 19(59), 1087-1117. [https://www.re-
dalyc.org/articulo.oa?id=11159475006](https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11159475006)
- Piketty, T. (2019). *Capital et idéologie*. Seuil.
- Rivière D'Arc, H. (1973). *Guadalajara y su región*. Secretaría de Educa-
ción Pública.
- Rodgers, D., Beall, J. & Kanbur, R. (2012). Re-thinking the Latin American
City. In D. Rodgers, J. Beall, & R. Kanbur (Eds.), *Latin American*

- urban development into the 21st century: towards a renewed perspective on the city* (pp. 3–33). Palgrave Macmillan
- Rosique Cañas, J. (2017). *Campo y ciudad. Nueva ruralidad en México*. Universidad Autónoma de México.
- Salazar, C. (2020). Mercado de tierra ejidal en la periferia urbana: transformación institucional en un contexto de inequidad social. En G. Torres-Mazuera & K. Appendini (Eds.), *La regulación imposible: (i)legalidad e (i)legitimidad en los mercados de tierra en México al inicio del siglo XXI* (pp. 241–282). El Colegio de México.
- Simon, M., Budke, A. & Schäbitz, F. (2020). The objectives and uses of comparisons in geography textbooks: results of an international comparative analysis. *Heliyon*, 6, 1-13.
- Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural (2022). *Ejido de Tesistán/Ejido de San Juan de Abajo*. <https://sig.ran.gob.mx/acceso.php>
- Torres-Mazuera, G. (2020). Introducción. La regulación imposible. En G. Torres-Mazuera & K. Appendini (Eds.), *La regulación imposible: (i)legalidad e (i)legitimidad en los mercados de tierra en México al inicio del siglo XXI* (pp. 29-68). El Colegio de México.

CÓMO CITAR ESTE TEXTO

- Ríos Llamas, C. & Hernández Vázquez, S. (2022). Ejidatarios frente al mercado de suelo: urbanización y despojo en León y Guadalajara. *Punto Cunorte*, 8(15), 198-233.

Fechas de recepción: 20 de octubre de 2021.

Fecha de aceptación: 1 de febrero de 2022.