www.eumed.net/rev/turydes/

Vol 6, Nº 15 (diciembre/dezembro 2013)

PARTICIPACIÓN DE LA TIERRA DE PROPIEDAD SOCIAL EN LA CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO HABITACIONAL EN LA CIUDAD TURÍSTICA DE CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR (MÉXICO).

Jesús Bojórquez Luque[1]
Colegio de Bachilleres del Estado de Baja California Sur, México, planteles 04 y 10
Jesbojorquez70@hotmail.com

Resumen

La gran mayoría de las ciudades mexicanas están próximas a tierras ejidales. La naturaleza de estas tierras previas a la reforma constitucional del artículo 27 era de inalienables por lo cual ponía en riesgo la continuidad física de las ciudades. A partir de las reformas se dieron las condiciones legales para que dichas tierras se incorporaran al desarrollo urbano y el crecimiento de las ciudades se diera de manera más armónica y planificada. Este trabajo tiene como propósito dar a conocer la participación del ejido Cabo San Lucas en el abastecimiento de suelo para los asentamientos en la ciudad turística del mismo nombre.

Palabras clave: Crecimiento urbano, asentamientos, ejido, expropiaciones, asentamientos

PARTICIPATION OF SOCIAL LAND PROPERTY IN RESIDENTIAL URBAN SPACE IN THE TOURISTIC CITY OF CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR (MÉXICO)

Abstract

The vast majority of Mexican cities are close to common land. The nature of these lands prior to the constitutional reform of Article 27 was inalienable thus threatened the physical continuity of the cities. Reforms created legal conditions for such land to be incorporated into urban development and the growth of cities became more harmonious and planned. This paper aims to present the participation of the common land Cabo San Lucas in the supply of land for settlements in the resort town of the same name.

Key Words: Urban growth, settlements, ejido, expropriation, settlements

[1] Sociólogo por la Universidad Autónoma de Sinaloa y Maestro en Economía del Medio Ambiente y de los Recursos Naturales por la Universidad Autónoma de Baja California Sur.

Introducción

Uno de los grandes problemas de las ciudades latinoamericanas y mexicanas en específico son las respuestas insuficientes de las autoridades para satisfacer la demanda de bienes y servicios de una población en constante crecimiento. Uno de los bienes más apreciados en cualquier ciudad es el suelo y su asignación o distribución se manifiesta de acuerdo con las clases sociales; o sea que las ciudades expresan la distribución poblacional de acuerdo con los estratos sociales y se traduce en la concentración de los servicios públicos e infraestructura urbana.

Algo que resulta peculiar para nuestro país es la existencia de diversas formas de propiedad sobre la tierra y que generaron una tensión constante entre el crecimiento de la ciudad y la existencia de núcleos ejidales que ponían en "riesgo" la continuidad y crecimiento urbano debido a la naturaleza del artículo 27 constitucional, donde las tierras ejidales eran propiedad del Estado y los sujetos agrarios eran beneficiarios de derechos agrarias para explotarlas, más no para venderlas. Esa característica de inembargables, donde no se podía cambiar el uso de suelo de agrícola ejidal a uso urbano, impedía que legalmente se incorporara la tierra ejidal al crecimiento de la ciudad y al hacerlo dichos asentamientos eran considerados como "irregulares" y por lo tanto tardaban para que los servicios llegaran a esas colonias.

Sin embargo, a raíz de las reformas al artículo 27 constitucional, se sentaron las bases para la privatización del ejido, otorgándoles títulos de propiedad mediante un proceso llevado a cabo por la Procuraduría Agraria (PA), se puede enajenar el suelo ejidal para actividades ajenas a las agropecuarias, entre ellas para uso urbano.

Ninguna ciudad mexicana estuvo exenta de tener problemas derivados de la antigua ley agraria, aunque la nueva ley agraria le da certidumbre a las ciudades para acrecentar sus reservas territoriales y satisfacer la demanda de tierra, ahora el problema radica en el acceso al suelo para la mayoría de los habitantes que carecen de ello debido a su alto precio.

Uno de los problemas fundamentales que ha presentado las ciudades mexicanas es el contar con reservas territoriales para crecer de manera armónica y que los agentes involucrados puedan ofrecer suelo urbano a precios accesibles, sin embargo dicha necesidad se agravaba a partir de la existencia de diferentes formas de propiedad sobre la tierra que impedían la incorporación del suelo ejidal, sobre todo al crecimiento urbano, sin embargo eso se empezó a solucionar con reformas al artículo 27 constitucional, pero ello no ha sido suficiente para abaratar el bien ya que eso se determina por la libre oferta y demanda.

En el caso de la ciudad de Cabo San Lucas, localidad turística parte del Centro Integralmente Planeado (CIP) impulsado por el Fondo Nacional Turístico (FONATUR), como parte del impulso del turismo, de ser una pequeña localidad de pescadores, en los años ochenta en adelante del siglo pasado experimentó un crecimiento acelerado y por tanto la expansión de su mancha urbana que empezó a invadir zonas ejidales del ejido Cabo San Lucas, esto antes y después de las reformas constitucionales, lo que significó el establecimiento de colonias en zonas ejidales de manera ilegal. Sin embargo por estar el polígono del ejido próximo a la ciudad, el ejido seguirá siendo abastecedor de suelo urbano a la ciudad después de las reformas de 1992, hasta la actualidad.

En el presente trabajo se presentan los resultados acerca de la aportación del ejido Cabo San Lucas en la configuración espacial habitacional en la ciudad turística del mismo nombre, así como el papel que desempeñará en el futuro inmediato.

1. Urbanización en áreas ejidales

Dentro de las formas de propiedad de la tierra en México, la ejidal, fue impactada por el crecimiento de las ciudades en nuestro país. Su incorporación antes de las reformas al artículo 27 constitucional se derivó de ilegalidades por el carácter de inalienables de las tierras ejidales, por lo cual las autoridades creaban mecanismos e instituciones para regularizar los asentamientos en zonas ejidales. Estudios clásicos de estos temas fueron desarrollados por Schteingart (1981) y Durand (1983). Sin embargo, las reformas garantizaron el libre ejercicio de los campesinos de enajenar sus tierras para el desarrollo urbano.

A partir de las reformas al artículo 27 constitucional, se generaron condiciones para incorporar de manera legal la tierra de propiedad social al desarrollo urbano. En esta tesitura de reforma constitucional fueron varios los teóricos que trabajaron este fenómeno como Cruz (1996, 2001, 2008), Fausto Brito (2003), Maya (2004), Olivera (2005), Alcántara y Chávez (2006), Mollá

(2006), Alcántara (2007), Miguel (2008), Carreras (2008), Salazar (2009). Todos coinciden que las reformas quitaron el candado que impedía legalmente el continuo urbano, aunque las formas como el ejidatario o la comunidad ejidal proporcionará tierra para el desarrollo urbano no necesariamente será la mejor para sus intereses en la mayoría de los casos y si para especuladores y compañías que comprarán las tierras a precios irrisorios.
A partir de las reformas al artículo 27 constitucional se edificó un entramado institucional para la intervención gubernamental con el propósito de iniciar un proceso tendiente a otorgar títulos de propiedad a la las comunidades agrarias del país. Surgieron nuevas instituciones y algunas otras se reformaron para atender las políticas del sector social. Como el caso de la PA, los Tribunales Agrarios, encargados de emitir sentencias en las disputas agrarias; el Registro Agrario Nacional (RAN), organismo encargado del control de la tenencia de la tierra ejidal y comunal, y en lo particular, el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede), que se encarga de la titulación de las propiedades ejidales (Bojórquez, 2013:86). Todas estas instituciones intervendrán en el proceso de privatización de la propiedad social entre ellas las de vocación urbana.

2. Municipio de Los Cabos

El municipio de Los Cabos, ubicado en la parte más austral de la península de Baja California, en el estado de Baja California Sur, es una zona considerada de gran valor cultural e histórico, contando con elementos de gran belleza escénica lo que ha representado una ventaja comparativa para convertirse en una zona de alto potencial turístico con capacidad de generar una actividad turística que impacta tanto local como estatalmente. Debido a lo pujante de la actividad turística de los últimos años en la región, se ha convertido en una zona de gran crecimiento poblacional y urbano en el país. Derivado de este crecimiento poblacional, consecuencia del desarrollo de las actividades turísticas, se observó un gran aumento en la demanda de servicios e infraestructura urbana. El sector turístico cuenta con una infraestructura de lujo, que junto a los atractivos naturales que se ofrecen al turista, ha originado el surgimiento de una serie de actividades como la recreación en playa, buceo, *snorkel*, pesca deportiva, entre otros.

Mapa 1. Estado de Baja California Sur con división política

Fuente: Dirección de Informática y Estadística del Gobierno del estado de B.C.S
http://spyde.bcs.gob.mx/die_cei_map_mun.php 20/12/2012

Los valores escénicos relevantes, las playas tranquilas, el clima confortable y el atractivo de especies marinas exóticas, hacen de la zona Golfo Sur una fuerte atracción para el desarrollo de infraestructura que de un adecuado soporte al crecimiento turístico. En consecuencia, la región de Los Cabos se ha convertido en el centro turístico de más acelerado crecimiento en el país, lo que hace necesario la apertura de nuevas alternativas de desarrollo para la ampliación del corredor turístico Cabo San Lucas-San José del Cabo.
A partir de 1976 el FONATUR inicia un proceso de impulso al desarrollo turístico en la zona sur del Municipio de Los Cabos a través de la figura de CIP. Este impulso se ha concentrado, específicamente, en las localidades de San José del Cabo, y Cabo San Lucas y entre ellas a lo largo del denominado corredor turístico. Es a partir de mediados de la década de los años ochenta, que el Centro Planificado de Los Cabos empieza a consolidarse como tal. Lo anterior se ha traducido, en un importante proceso de crecimiento económico en la zona referida, sustentado, casi exclusivamente, en las actividades relacionadas con el turismo. Por otra parte, el crecimiento económico ha venido, también, emparejado con un explosivo crecimiento y concentración espacial de la población. Este explosivo crecimiento demográfico, se ha venido traduciendo en fuertes presiones, entre otras cosas, en la demanda de infraestructura y equipamiento urbano, que al no ser satisfechas con la magnitud que ha venido demandando el ritmo del crecimiento poblacional, ha implicado que se hayan venido generando importantes rezagos en algunos aspectos de los satisfactores urbanos señalados.
Como parte de la política turística nacional, el desarrollo de Los Cabos como polo turístico se estableció a fines de la década de los 80 dentro del marco de un “Plan Maestro” que integraba seis centros turísticos distribuidos en el territorio nacional. La promoción turística del estado, que ha sido planificada en forma diferenciada privilegiando a Los Cabos, ha convertido a esta zona en el destino más importante de la entidad y uno de los principales centros de playa a nivel nacional e internacional. Los Cabos ha recibido un gran impulso como centro integralmente planeado para el desarrollo turístico de parte de FONATUR, derivando que la política turística del Estado centrara preponderantemente en este municipio y desaprovechando el potencial turístico de las otras zonas del estado de Baja California Sur generando desigualdades regionales acentuados (Bojórquez Luque, 2013)

2.1 La ciudad de Cabo San Lucas

La ciudad de Cabo San Lucas no se puede concebir sin la existencia de la ciudad vecina y cabecera municipal de San José del Cabo, pues hay entre las dos localidades un flujo constante de recursos humanos y materiales. Cabo San Lucas y San José están conectados a través de una carretera con una extensión de 33 kilómetros de longitud, paralela al afamado corredor turístico de Los Cabos.
En el caso del destino turístico de Los Cabos, para 1974 se decreta la creación del Puerto de Cabo San Lucas, con todo el apoyo federal de FONATUR, que conjuntamente con la infraestructura urbana con que se estaba dotando a San José del Cabo, se tenía como propósito consolidar lo que se llamaría el destino turístico internacional de Los Cabos (Balarezo, 1990:32). El CIP de Los Cabos empezó a operar en 1976, se convirtió en el tercer CIP creado por FONATUR, un desarrollo turístico que abarca los poblados de San José del Cabo y Cabo San Lucas conectados entre sí a través de un corredor de 33 km. de longitud, ubicada en el extremo sur de la península de Baja California, muy cerca de la costa oeste de Estados Unidos y Canadá (FONATUR, 2012).
El acelerado crecimiento del sector turismo en Los Cabos, ha significado una gran fuente de empleos y derrama económica, pero en otro sentido ha significado, sobretodo el crecimiento de Cabo San Lucas la incapacidad de los gobiernos estatal y municipal para resolver los problemas y necesidades de una población en constante crecimiento. Este crecimiento acelerado se dio presentar la región y localidad una economía de autoconsumo a una orientada al sector terciario que impactó en una concentración geográfica y sectorial de la inversión provocando externalidades negativas como la baja calidad de vida en la población, la presión social para la tierra habitacional y la consecuente especulación del bien (Gámez, 2001; Ángeles y Gámez, 2004). En ese escenario descrito en el año 2004, es preciso subrayar que

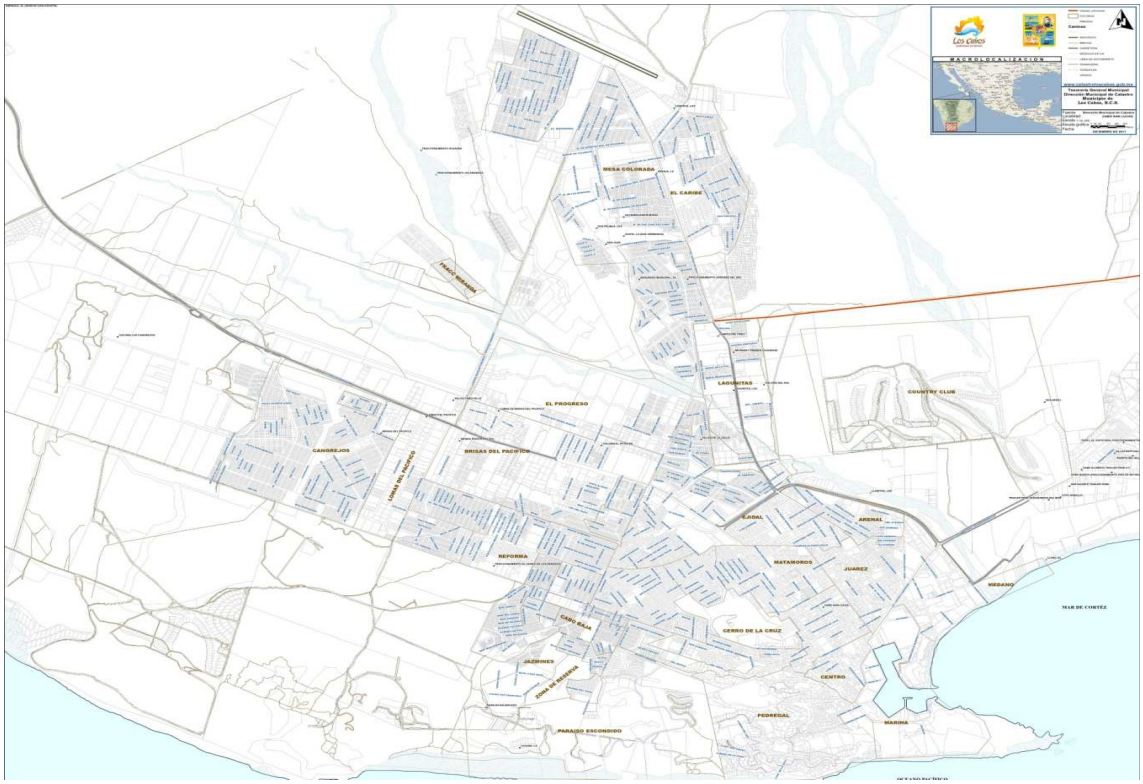
muchos asentamientos se establecerán en zonas de riesgo por la complicidad entre autoridades y líderes de colonos. Otros de los elementos negativos del desarrollo turístico en Los cabos son las presiones sobre un bien tan escaso como el hídrico, pues dicha zona es de características semidesérticas, con poca precipitación pluvial (Gámez, Wilson e Ivanova, 2011:3).

La acumulación de los rezagos en servicios urbanos son de tal magnitud que actualmente se reconoce como uno de los problemas más graves que aquejan al estado de Baja California Sur y cuya solución se plantea como uno de los principales objetivos que los gobiernos estatal y municipal, se proponen atender en sus planes de gobierno; abordar esta problemática constituye la justificación y el propósito fundamental al implementar un programa de abatimiento del rezago urbano de Los Cabos.

El crecimiento de la actividad turística en Baja California Sur y específicamente en Los Cabos ha tenido como consecuencia una detonación del fenómeno migratorio considerado sin precedentes en la parte sur de la península de Baja California. La población del municipio de Los Cabos, donde se concentró el crecimiento turístico sudcaliforniano, creció de 10 mil habitantes en 1970 a casi 170 mil en 2005, que representó el 40% de los habitantes en el estado. De ser un conjunto de pequeñas localidades dedicadas a las actividades primarias, el municipio y concretamente el corredor turístico San José-Cabo San Lucas, pasó a contar con más de 14 mil habitaciones de hotel, campos de golf exclusivos y ser visitado por más de un millón de turistas al año. Esto significa una gran detonación de la actividad turística convirtiéndose este destino turístico uno de los más importantes junto con Cancún. Este dinamismo del sector turismo modeló el comportamiento demográfico del estado y en especial del municipio de Los Cabos por lo que se convirtió en una entidad esencialmente receptora de migrantes. De acuerdo con datos del INEGI, en el 2005 se trasladaron al estado 41 313 personas, cantidad que representa el 1.7% del total de migrantes internos ese año México. Los estados que más aportaron en la inmigración en Sudcalifornia fueron: Sonora, con 21 de cada 100, Guerrero con 15, Veracruz con 8, Baja California con siete y el Distrito Federal con 6 de cada 100 (Gámez, Ivanova Wilson, 2010:225-226).

Es durante los ochenta cuando la ciudad de Cabo San Lucas empezó a crecer, esto estimulado por la actividad turística creciente, lo que provocó fenómenos de migración interna siendo el municipio de Los Cabos y concretamente Cabo San Lucas fuente de atracción de población de otros municipios del estado. De la misma forma se da un proceso de inmigración de otros estados del país en búsqueda de fuentes de empleo. El centro fundacional de la localidad se consolida entorno al área del puerto y su centro comercial. Así la expansión de la mancha urbana se duplicó para el año de 1993 ampliándose, esta crece a zonas aledañas algunas de las cuales eran tierras ejidales como las colonias Ejidal y Arenal, así como la colonia Obrera y la 4 de Marzo; además de una colonia lejana a la mancha urbana, considerada un suburbio, Lomas del Sol. De la misma forma se desarrollaron asentamientos de altos ingresos como el fraccionamiento El Pedregal, cercano a la zona de marina.

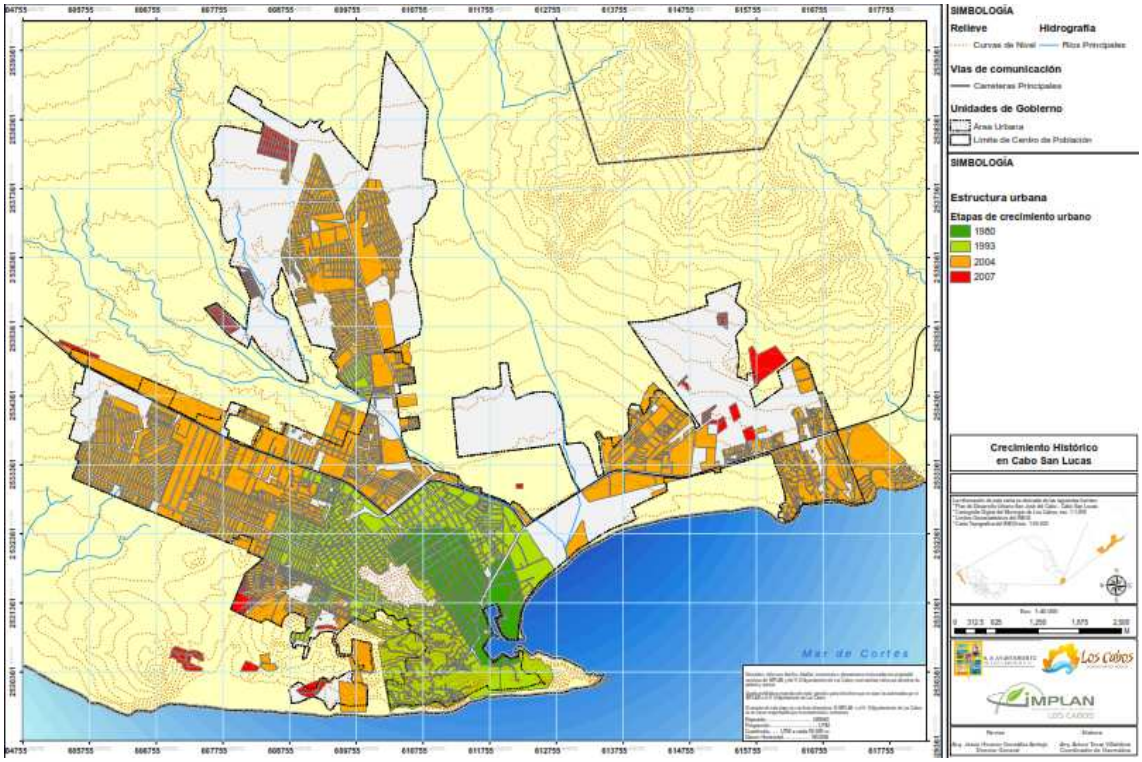
Mapa 2. Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur



Fuente. Dirección de Catastro Municipal del Municipio de Los Cabos.

Para el periodo 1993-2004 se da la mayor expansión territorial de la ciudad surgiendo colonias como Los cangrejos, Hojazen, Miramar, Jacarandas, La Jolla, Arcos del Sol, Lagunitas, Arcos del Sol, Mesa Colorada, El Caribe; así como fraccionamientos que se ubican en la zona del corredor turístico.

Mapa 3. Crecimiento Histórico de la ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S



Fuente: Instituto de Planeación de Los Cabos (2011)

En la última etapa de expansión del 2007 a la fecha han surgido asentamientos en la zona residencial de El Pedregal, así como fraccionamientos de alta plusvalía en la zona del corredor turístico; asimismo asentamientos de alta densidad y de carácter popular como Las Palmas, Miranda, Azteca y zonas habitacionales construidas por inmobiliarias como Las Palmas Homex, Lomas del Valle, Chula Vista, Aura. En tiempos futuros se avizora un crecimiento en la parte en la parte norte de la ciudad, concretamente dentro del polígono del ejido, convirtiéndose el principal y potencial aportador de tierra para vivienda.

3. Ejido Cabo San Lucas

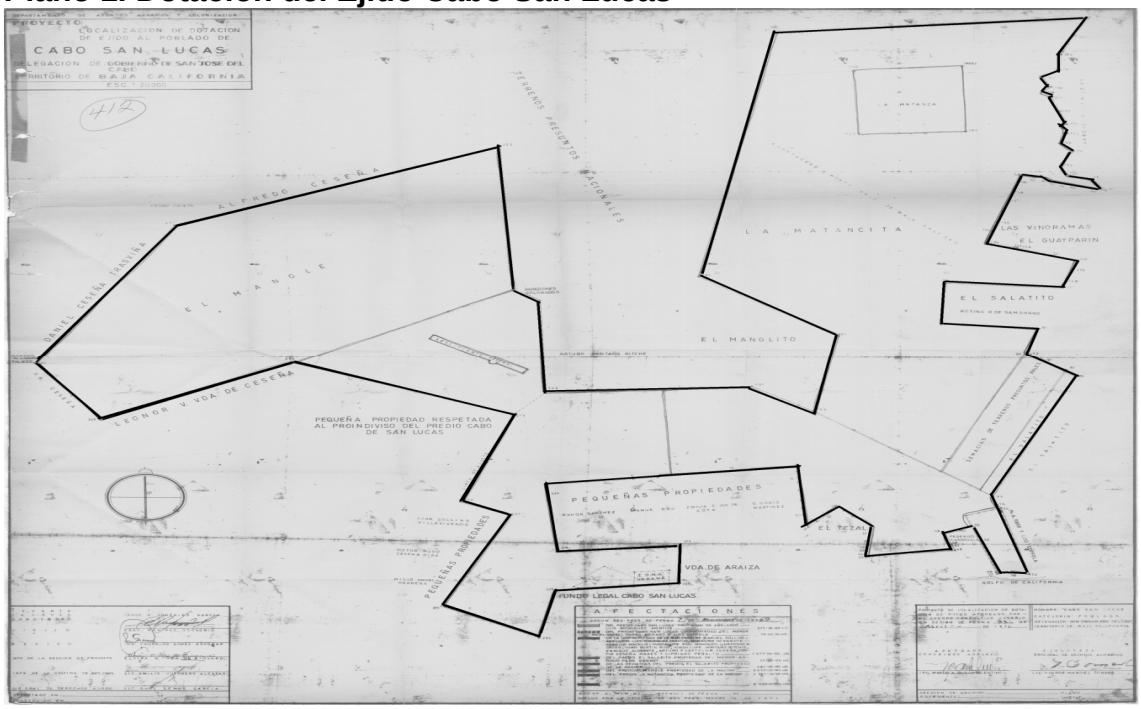
El ejido Cabo San Lucas, dentro de la historia del reparto agrario en México a partir de la Ley agraria que emana de la constitución de 1917 y que materializa las demandas añejas de tierras para los campesinos sin tierra en este país, podríamos decir que es reciente, pues fue en 1969 la resolución presidencial y para 1974 su ejecución y materialización con la dotación correspondiente.

3.1 Dotación

De acuerdo con el expediente del ejido que se encuentra en el RAN, por escrito de 18 de febrero de 1962 vecinos del poblado solicitaron al C. Gobernador del territorio dotación de tierras por carecer de las indispensables para satisfacer sus necesidades. Se publicó la solicitud en el periódico oficial del gobierno del territorio el 10 de marzo de 1962. La diligencia censual se llevó a cabo el 11 de marzo de 1966, misma que arrojó un total de 39 capacitados en materia agraria; procediéndose a la localización de predios afectables.

El 18 de julio de 1968 la Comisión Agraria Mixta emitió su dictamen y lo sometió a consideración del Gobernador del territorio quien el 30 de enero del 1969 dictó su mandamiento, dotando al poblado de 9,626-00-00 hs de agostadero y monte bajo de mala calidad, de las que 20-00-00 hs serán para la zona urbana del núcleo ejidal, 80-00-00 para la escuela del lugar y el resto de la superficie para usos colectivos de los 39 capacitados que arrojó el censo.

Plano 1. Dotación del Ejido Cabo San Lucas



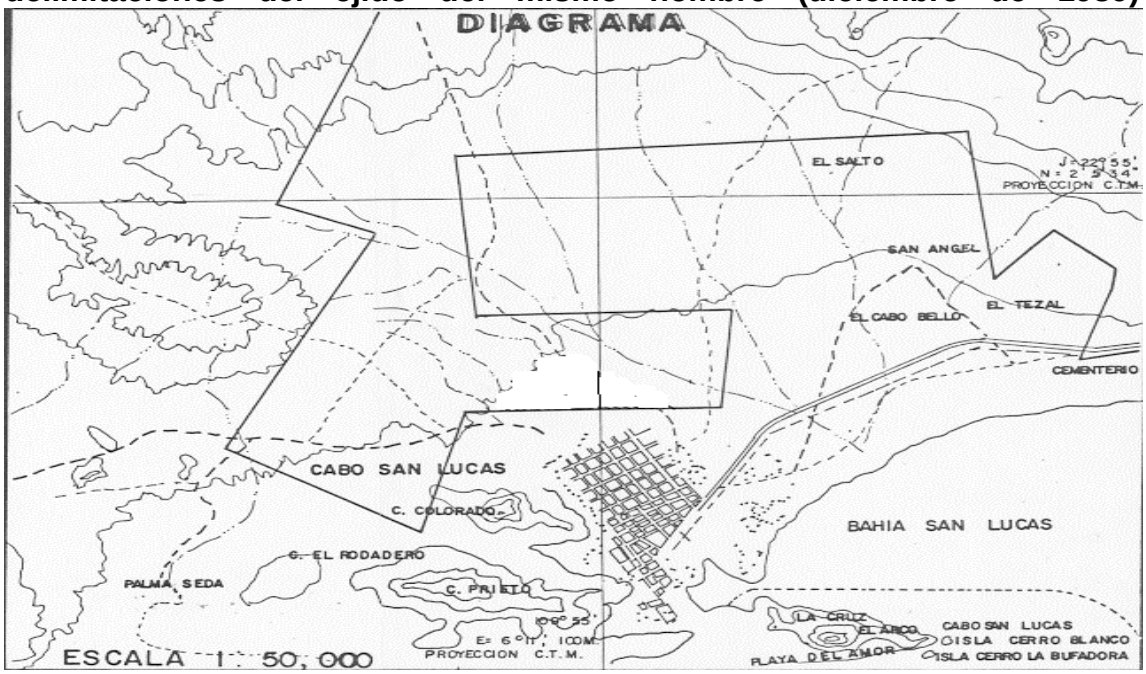
Fuente: Archivo de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT), Delegación Baja California Sur.

La Resolución presidencial tiene fecha del 7 de noviembre de 1969, publicado en el diario oficial de la federación el 22 de diciembre del 1969 en los que se concede dotación al poblado al rubro, en los términos del oficio número 219863 de 23 de octubre de 1970. Ejecución de la resolución presidencial se realizó el 1 de octubre de 1974.

Mapa 4. Polígonos de dotación y ampliación del Ejido Cabo San Lucas

Fuente: Información proporcionada por el Ejido Cabo San Lucas

Plano 2. Comunidad de Cabo San Lucas, Baja California Sur y las delimitaciones del ejido del mismo nombre (diciembre de 1989)



Fuente: Archivo de la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra Corett delegación B.C.S

3.2 Primera ampliación

Se dio por ejecución de la Resolución Presidencial de fecha del 19 de febrero de 1974, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 20 de Marzo de 1974, conforme lo cual se concedió la primera ampliación del ejido "Cabo San Lucas", solicitada por los vecinos del Ejido Cabo San Lucas del municipio de La Paz. Con una superficie de 1,607-00-00 Hs. Quedando a salvo los derechos de 14 capacitados (6 de junio de 1974, ejecución de la resolución presidencial).

Tabla 1: Superficie ejidal y beneficiados por la dotación y ampliación del ejido Cabo San Lucas

Acción	Fecha de ejecución	Superficie ejidal	Beneficiados
Dotación	01/10/1974	9626.000000	55
Ampliación	06/01/1974	1607.000000	14

Fuente: Elaboración propia con información del Registro Agrario Nacional

3.3 Expropiaciones

Después de habérseles dotado de tierras, incluyendo una primera y única ampliación, el ejido ha sido objeto de diferentes acciones agrarias tendiente a dotar de suelo para vivienda a la población cada vez más creciente derivado del desarrollo turístico que originó el desarrollo del llamado CIP Los Cabos por parte de FONATUR. En cuanto a expropiaciones durante la existencia del ejido ha sido afectado con 385.669514 hectáreas. Estas fueron ejecutadas por diferentes dependencias.

La primara expropiación que sufrió el ejido cabo San Lucas fue promovido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), por oficio número 100.-011 de fecha 14 de enero de 1985, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria, la expropiación de 47-13-94 Has. de terrenos ejidales del poblado Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, del Estado de Baja California Sur, para destinarlos al aprovechamiento para la constitución de reservas territoriales, patrimoniales, desarrollo urbano

y vivienda de interés social en los términos del plan de desarrollo urbano del Centro de Población de Ciudad "Los Cabos", Baja California Sur.

Tabla 2: Expropiaciones que se ejecutaron al Ejido cabo San Lucas, B.C.S

Fecha de Publicación	Fecha de ejecución	Superficie ejecutada	Promovente
11/06/1987	16/10/1987	46.769130	SEDUE
03/12/1987	26/02/1988	31.993729	CORETT
02/03/1990	12/05/1990	135.110858	SEDUE
02/03/1990	26/05/1990	62.531027	CORETT
18/05/1994	02/12/1995	2.266100	SCT
09/11/1994	10/12/1995	15.769600	CFE
22/08/1996	04/10/1996	50.020800	GOB. DEL ESTADO
06/09/2000	29/10/2000	41.208270	GOB. DEL ESTADO

Fuente: Elaboración propia con información del Registro Agrario Nacional

Mapa 5. Superficie expropiada promovida por SEDUE en 1987

Fuente: Proporcionado por Héctor Essaú González Arvizu abogado del Ejido CSL

Se llegó a la conclusión de que era procedente la expropiación de terrenos ejidales manifestando la conformidad del Gobernador del Estado para llevarlo a cabo, pero de acuerdo con los trabajos técnicos e informativos se obtuvo una superficie real por expropiar de 46-76-91.30 Has. de agostadero de uso colectivo (DOF, 11 de junio de 1987).

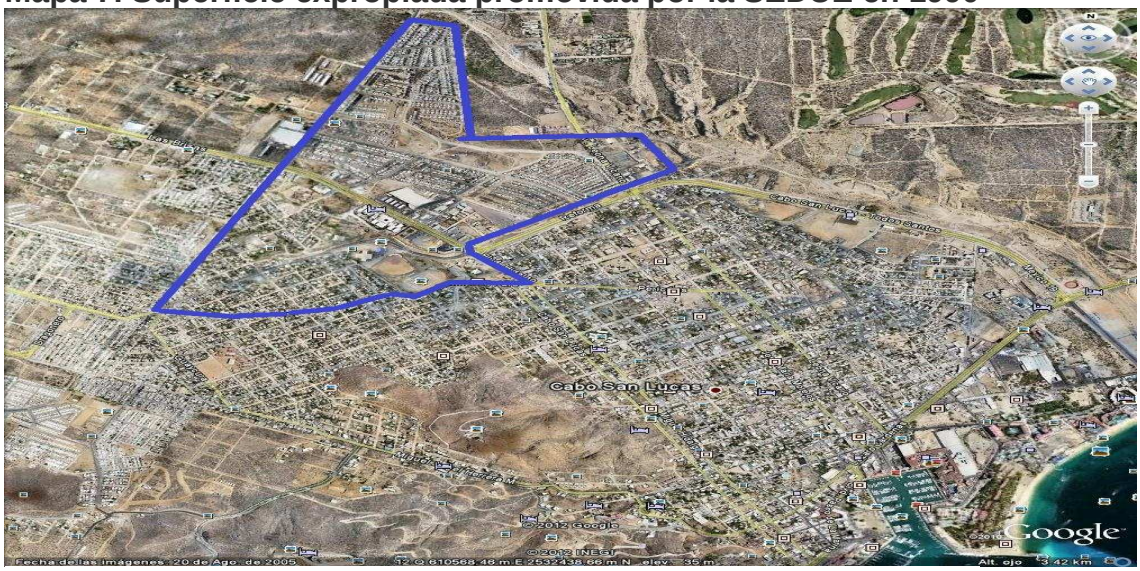
La segunda expropiación fue promovida por la comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT) por oficio número 0100-155-81 de fecha 28 de septiembre de 1981, el Director de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria, la expropiación de una superficie de 21-82-60 Has. de terrenos ejidales del poblado Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, del Estado de Baja California Sur, para destinarse a su regularización legal a favor de sus ocupantes, mediante su venta, y comprometiéndose a pagar la indemnización correspondiente de acuerdo con la ley. (DOF, 3 de diciembre de 1987). La presencia de asentamientos irregulares en cabo San Lucas que violentaba los usos de suelo que de manera puntual le otorgaba la ley obligaba la intervención de instituciones como la CORETT creadas para enfrentar esas problemáticas en los centros de población.

Mapa 6. Superficie expropiada promovida por la CORETT en 1987.

Fuente: Proporcionado por Héctor Essaú González Arvizu, abogado del ejido CSL

La instancia se remitió a la Dirección General de Procedimientos Agrarios, de la Secretaría de la Reforma Agraria, la que inició al expediente respectivo. La ejecución de los trabajos técnicos e informativos, de los que resultó una superficie real por expropiar de 31-99-37.29 Has. de agostadero de uso colectivo. El tercer acto expropiatorio, se llevó a cabo por oficio número 100.- 054 de fecha 6 de febrero de 1989, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología quien solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria la expropiación de 138-26-53 Has. de terrenos ejidales del poblado Cabo San Lucas, Los Cabos, Baja California Sur, para destinarlos a la constitución de reservas territoriales para el futuro crecimiento y conservación de la Ciudad de Cabo San Lucas y se comprometió a pagar la indemnización correspondiente conforme a la Ley. En la ejecución de los trabajos técnicos e informativos de los que se obtuvo una superficie real por expropiar de 135-11-08.58 Has. de agostadero de uso colectivo.

Mapa 7. Superficie expropiada promovida por la SEDUE en 1990



Fuente: Proporcionado por Héctor Essaú González Arvizu, abogado del Ejido CSL

La cuarta expropiación la llevó a cabo la CORETT por oficio número 100/010/88 de fecha 4 de enero de 1988 solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria, la expropiación de 34-07-68 Has.

de terrenos ejidales del poblado Cabo San Lucas Los Cabos, Estado de Baja California Sur, para destinarlos a su regularización y titulación legal a favor de sus ocupantes mediante su venta, comprometiéndose a pagar la indemnización correspondiente conforme a la Ley. Al momento de la ejecución de los trabajos técnicos se obtuvo una superficie real por expropiar de 62-53-10.27 Has. de agostadero de uso colectivo.

Mapa 8. Superficie expropiada promovida por la CORETT en 1990

Fuente: Proporcionado por Héctor Essaú González Arvizu, abogado del ejido CSL

La quinta expropiación fue por oficio número 102.401 04845 de fecha 5 de abril de 1993, donde la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria la expropiación de 2-31-66 Has., de terrenos ejidales del poblado Cabo San Lucas, Los Cabos, para destinarlos al derecho de vía necesario para la construcción de la ampliación de la carretera Transpeninsular Baja California Sur, tramo El Bledito-Cabo San Lucas, comprometiéndose a pagar la indemnización correspondiente en términos de Ley. Iniciándose el procedimiento relativo de cuyos trabajos técnicos e informativos se obtuvo una superficie real por expropiar de 2-26-61 Has., de agostadero de uso común.

Mapa 9. Superficie expropiada promovida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).

Fuente: Proporcionado por Héctor Essaú González Arvizu, abogado del Ejido CSL.

La sexta afectación agraria fue promovida por oficio número GDS-13/162/94 de fecha 14 de marzo de 1994, donde la Comisión Federal de Electricidad, solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria la expropiación de 16-65-18.50 Has., de terrenos ejidales del poblado de Cabo San Lucas, Los Cabos, Baja California Sur, para destinarlos a la construcción de la línea de transmisión Cabo Bello-Cabo San Lucas II, comprometiéndose a pagar la indemnización correspondiente en términos de Ley. Iniciándose el procedimiento relativo de cuyos trabajos técnicos e informativos se obtuvo una superficie real por expropiar de 15-76-96 Has., de agostadero de uso común.
La séptima expropiación fue promovida con oficio sin número de fecha 15 de septiembre de 1994, donde el Gobierno del Estado de Baja California Sur, solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria la expropiación de 50-01-96 Has., de terrenos ejidales del poblado Cabo San Lucas, Los Cabos, Baja California Sur, para destinarlos a constituirlos como reserva territorial. Comprometiéndose a pagar la indemnización correspondiente en términos de Ley. Iniciándose el procedimiento relativo de cuyos trabajos técnicos e informativos se obtuvo una superficie real por expropiar de 50-02-08 Has., de agostadero de uso común.
La octava y última afectación agraria fue promovida con oficio número 2356 de fecha 16 de octubre de 1998, donde el Gobierno del Estado de Baja California Sur solicitó a la Secretaría de la Reforma Agraria la expropiación de 41-19-12 Has., de terrenos del ejido Cabo San Lucas, Los Cabos, Baja California Sur, para destinarlos a constituirlos como reserva territorial y, en su oportunidad, promover la vivienda, el desarrollo urbano y la protección del equilibrio ecológico para el futuro crecimiento de la ciudad de Cabo San Lucas, comprometiéndose a pagar la indemnización correspondiente en términos de Ley. Iniciando el procedimiento relativo, de los trabajos técnicos e informativos se comprobó que existe una superficie real por expropiar de 41-20-82.70 Has., de agostadero de uso común.
Para llevar a cabo lo planes y programas acerca de las políticas urbanas, es el municipio quien tiene el papel fundamental y es así como el Municipio de Los Cabos, estipula en su Plan Municipal de Desarrollo Urbano los criterios para el crecimiento de las ciudades tanto de San José del Cabo, como Cabo San Lucas. Esta política debe de ajustarse a la Ley Estatal de Desarrollo Urbano Municipal que se desprende de la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige a nuestro país.

3.4 Asentamientos humanos en tierra de origen ejidal en Cabo San Lucas, después de las reformas al artículo 27 constitucional

Después de las reformas al artículo 27 constitucional y la promulgación de la Nueva Ley Agraria, el ejido fue afectado con dos expropiaciones concertadas del gobierno del estado de Baja California Sur con el fin regularizar las colonias Lomas del Sol (en sus tres etapas) y Mesa Colorada (en sus tres etapas). A partir de ahí la utilización de tierras ejidales en la Ciudad de Cabo San Lucas se ha realizado a partir de la obtención por parte de ejidatarios, para el caso de las parcelas, del dominio pleno y de la comercialización por parte de los ejidatarios de manera conjunta de áreas de uso común.
En el crecimiento urbano de la ciudad y en base a las áreas habitacionales y sus clasificaciones, ubicamos distintos asentamientos y proyectos habitacionales: lotes de asentamientos populares, vivienda de interés social y por último, proyectos residenciales turísticos de baja densidad.

3.4.1Proyectos urbanos de lotes para vivienda popular

En cuanto a los proyectos urbanos de lotes para vivienda popular de alta densidad, ubicamos cinco asentamientos, todos ellos ubicados al norte de la ciudad, la parte de mayor crecimiento urbano y que tiene como objetivo atender la demanda de las clases bajas.

Tabla 3: Proyectos urbanos de lotes para vivienda popular de alta densidad.

Proyecto Urbano	Tipo de desarrollo urbano	Parcela	Ubicación

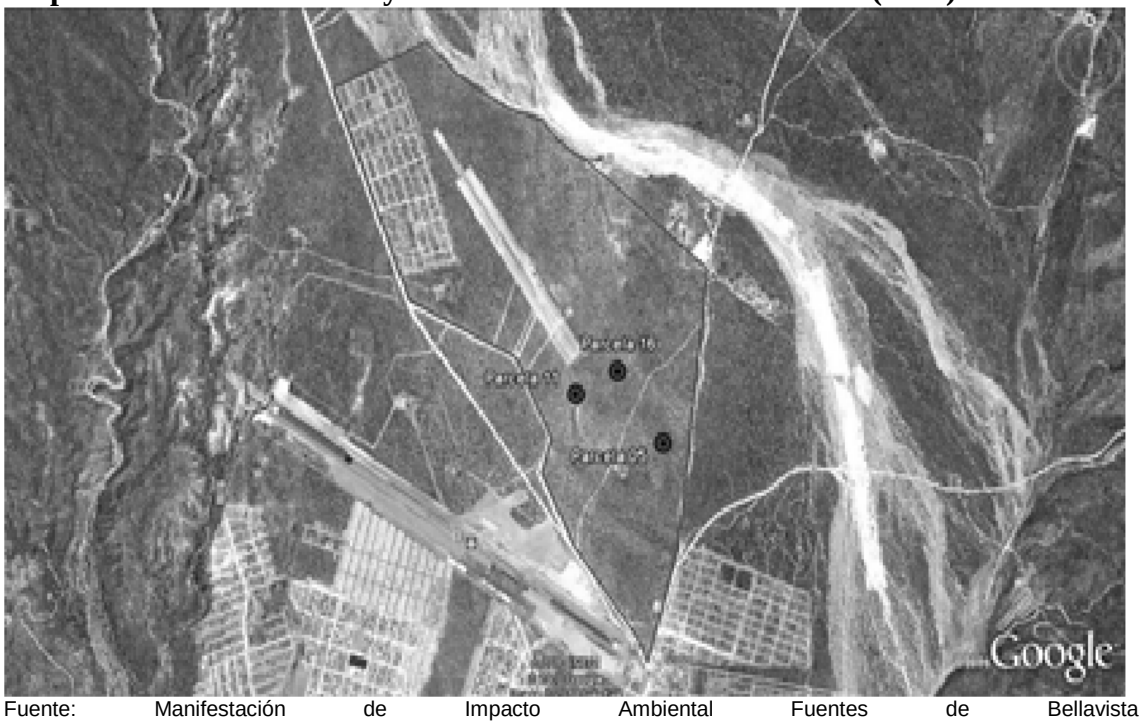
Fuentes de Bella Vista etapas I, II y II	El proyecto consiste en lotificar lotes rústicos, para uso habitacional.	Parcelas 5, 11 y 16 cuya superficie es de 7-80-17.733 has	Área conocida como el Taste de Cabo San Lucas
Fuentes de Bellavista Etapas IV y V	El proyecto consiste en lotificar por medio de un levantamiento topográfico en lotes rústicos, para uso habitacional.	Superficie total de 5-20-00.00 has. Parcelas 15 y 38	Área conocida como el Taste de Cabo San Lucas
Lotificación "Cabo Fierro"	Cambio de uso de suelo para venta de lotes 403 de uso habitacional	Parcela 112 ZZ 1/3, con superficie de 10-14-12.63 has.	Noroeste de la ciudad, cercano a la colonia Las Palmas
Colonia Azteca	Proyecto para 367 lotes que van de los 160 m2 a los 200 m2	Parcela 115 ZZ P1/3 con superficie de 92,929.62 m2	Noroeste de la Ciudad de Cabo San Lucas
Fraccionamiento Miranda	Lotificación para asentamiento urbano popular	SIN DATO	Noroeste de la ciudad, a un lado de Colonia Azteca

Fuente: Datos obtenidos de los estudios de impacto ambiental para los proyectos Asentamiento Fuentes de Bellavista, Cabo Fierro, Colonia Azteca.

Fuentes de Bellavista

En el caso del Proyecto de Lotificación "Fuentes de Bellavista" se ubica en el Municipio de Los Cabos, dentro del área que comprende el Ejido Cabo San Lucas, específicamente en las parcelas 5, 11 y 16 del área conocida como el Taste de Cabo San Lucas, con una superficie total de 7-80-17.733 has. El proyecto consistió en lotificar por medio de un levantamiento topográfico las Parcelas 5, 11 y 16 cuya superficie es de 7-80-17.733 has. En lotes rústicos, para uso habitacional.

Mapa 10. Ubicación del Proyecto Urbano Fuentes de Bellavista (2010)

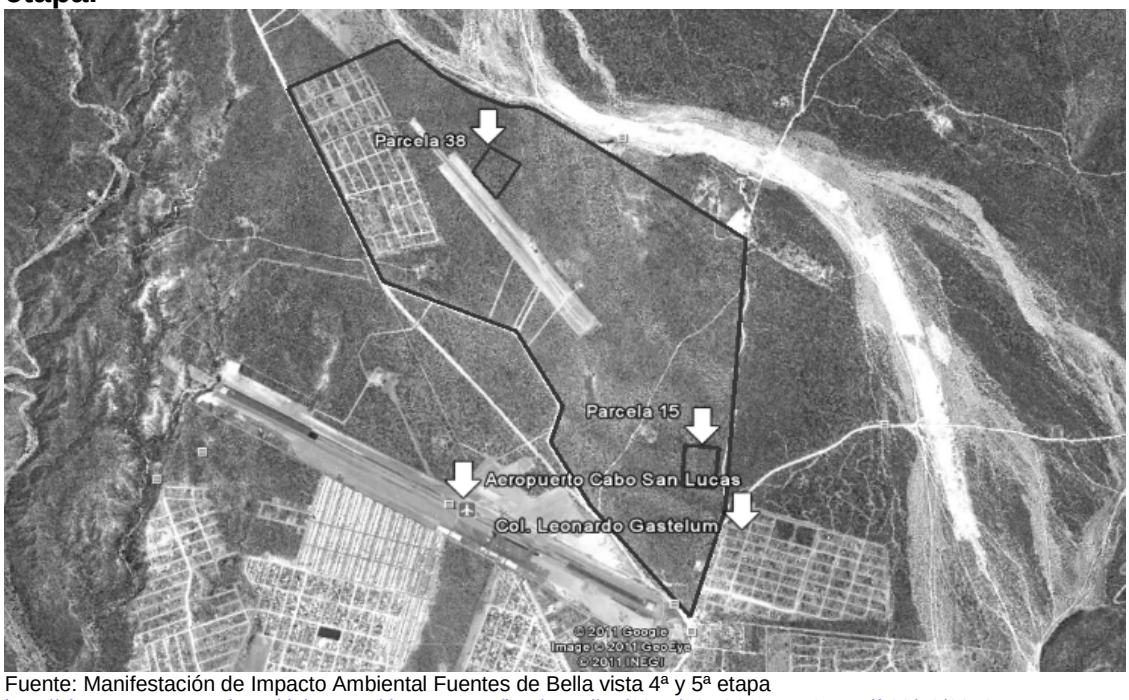


Fuente: Manifestación de Impacto Ambiental Fuentes de Bellavista http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2010/03BS2010FD067.pdf 22/12/12

Fuentes de Bellavista 4ª. Y 5ª. Etapas

El proyecto de lotificación “Fuentes de Bella Vista 4ta y 5ta Etapas” se ubica dentro del área que comprende el Ejido Cabo San Lucas, específicamente en el área conocida como el Taste de Cabo San Lucas. El proyecto se realizó en una Superficie total de 5-20-00.00 has. de las Parcelas 15 y 38. En la parcela 15 se ofertarán 83 lotes y en la parcela 38, 80 lotes. Está área está especificado para área de vivienda de alta densidad. Este asentamiento se ubica en el norte de la ciudad cercano al Aeropuerto de Cabo San Lucas, zona de desarrollo habitacional popular.

Mapa 11. Ubicación del Proyecto Urbano Fuentes de Bellavista 4ª y 5ª etapa.

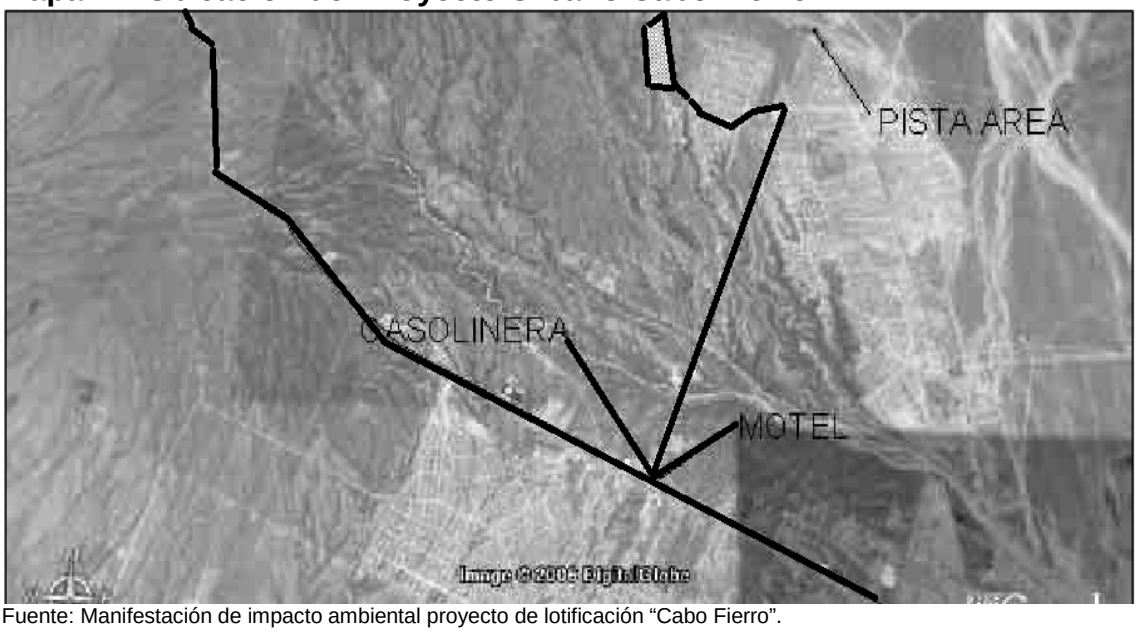


Fuente: Manifestación de Impacto Ambiental Fuentes de Bella vista 4ª y 5ª etapa
http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2011/03BS2011FD011.pdf 22/12/2012

Asentamiento Cabo Fierro

En cuanto al Proyecto de lotificación Cabo Fierro se realizó en el predio en el noroeste de la ciudad de Cabo San Lucas, aproximadamente a 1.5 km de la entrada a la ciudad, a la altura de la gasolinera y el motel La Roca. Se desvía por la terracería que lleva a la colonia El Progreso y Las Palmas. Aproximadamente a 3.5 km.

Mapa 12. Ubicación del Proyecto Urbano Cabo Fierro



Fuente: Manifestación de impacto ambiental proyecto de lotificación "Cabo Fierro".
http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2006/03BS2006FD103.pdf 22/12/2012

El objetivo final fue en la habilitación del terreno para fraccionarlo o lotificarlo. El proyecto se realizó en la parcela 112 ZZ 1/3, tiene una superficie de 10-14-12.63 has. Con clave catastral 4-02-001-0992, ubicado en el km. 13 camino a la pista aérea de Cabo San Lucas. El asentamiento constó de 403 lotes que van desde los 160 m2 a los 216 m2 y 218 m2.

3.4.2 Asentamientos urbanos de vivienda de interés social

La gran explosión demográfica que experimentó cabo San Lucas desde los noventa, generó una gran demanda de vivienda de interés social, algo que no había sido satisfecho totalmente a principios del año 2000.
Los asentamientos de interés social en Cabo San Lucas, se empiezan a desarrollar al norte de la ciudad este tipo de vivienda, ya sea mediante tierras ya obtenidas por el gobierno del estado, como en el caso del fraccionamiento Las Palmas Homex o con ventas ya establecidas con ejidatarios en particular o de manera colectiva con el ejido en el caso del fraccionamiento Chula Vista. De estos fraccionamientos ubicamos cuatro de ellos, quienes de la misma manera se construyeron en la zona norte de la ciudad, así como los asentamientos de lotificación para vivienda popular. Esta zona está tipificada de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano como habitacional de alta densidad poblacional. De manera lógica las constructoras buscaron predios que por su ubicación no fueran de alta plusvalía para sus proyectos, para ofrecer vivienda más accesible a los montos que ofrecen las instituciones de crédito del estado para los trabajadores.

Tabla 4: Proyectos Urbano de Vivienda de Interés social

Proyecto Urbano	Tipo de desarrollo urbano	Parcela	Ubicación
FRACC. LAS PALMAS	Lotificación para 1,120 lotes habitacionales H3, de un lote con superficie de 255,461.15 m2 identificado como Las Palmas	proceso de expropiación. superficie de 333-40-40.668 has	A un lado de la pista aérea de Cabo San Lucas,
PRIVADA LOMAS DEL VALLE	fraccionamiento consiste en 307 casas habitación en un nivel, en una superficie de 108,388.28 has	Predio Parcela 114 Z Z 1/3 del Ejido Cabo San Lucas	Avenida Nicolás Tamaral

AURA **RESIDENCIAL**	proyecto habitacional que consiste en la construcción de 238 viviendas de interés popular en una superficie aproximada de 48,476.09 m2,	Fracción D de la parcela 101 ZZP 1/3 del Ejido Cabo San Lucas.	En las inmediaciones de la colonia Meza Colorada
FRACC. **CHULAVISTA**	El fraccionamiento estará divido en 3,084 lotes para vivienda Multifamiliar, 736 lotes para Cluster Compacto, y 206 lotes para vivienda tipo Residencial, dando un total de 4,026 viviendas.	El Ejido Cabo San Lucas vende 89-14-32.794 hectáreas para el proyecto	Avenida Nicolás Tamaral

Fuente: Elaborado a partir de la maniefestación de impacto ambiental de los proyectos

Fraccionamiento Las Palmas

El proyecto de habitacional de Las Palmas, fue edificado en una superficie total de 333-40-40.668 has. adquirida por la compañía al gobierno del Estado que a su vez los obtuvo como parte de la ampliación de las reservas territoriales al ejido Cabo San Lucas. El tipo de vivienda es de interés social para zona de alta densidad. El fraccionamiento se dividió en 45 manzanas y 996 lotes habitacionales y crecimiento a futuro; las manzanas promedio constarán de 24 lotes de cada una, aunque en algunos casos y dada la irregularidad del polígono se ajustaron manzanas con menor número de lotes e incluso lotes solos.

Mapa 13. Fraccionamiento Las Palmas, Cabo San Lucas, B.C.S

Fuente: Ubicación del asentamiento por parte del autor con Google Earth

Hasta antes de la construcción quienes cotizaban en sus trabajos para crédito para vivienda a través del Instituto Nacional para el Fondo de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), no alcanzaban para adquirir una vivienda en los desarrollos ofertados debido a su alto precio, en el caso de algunos de estos desarrollos al norte de la ciudad fue posible accesar a este bien.

Privada Lomas del Valle

El proyecto “Privada Lomas del Valle”, contempló la construcción de un conjunto habitacional el cual se ubica en el predio “Parcela 114 Z Z 1/3 del Ejido Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos en el estado de Baja California Sur. El predio se subdividió en 307 lotes en los que se contempla el uso del suelo para el desarrollo urbano. De acuerdo con el plano de lotificación autorizado, el fraccionamiento consistió en 307 casas habitación en un nivel, en una superficie

de 108,388.28 has. Se estima una densidad de población de 3.6 habitantes por vivienda por lo que la población del fraccionamiento a su máxima capacidad será de 1,105 personas.

Mapa 14. Ubicación del conjunto habitacional Privadas de Lomas del Valle

Fuente. Ubicación del asentamiento realizada por el autor con Google Earth

Aura Residencial

El fraccionamiento “Aura Residencial”, en un predio que corresponde a la tipificación señalada como zonas habitacionales y de servicios. El asentamiento está proyectado la construcción de 238 viviendas de interés popular. El proyecto habitacional de interés popular se edificó en las inmediaciones de la Colonia Mesa Colorada en la fracción D de la parcela 101 ZZP 1/3 del Ejido Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, B.C.S. cuya clave catastral es la núm. 402-001-1165. La vía de acceso al fraccionamiento es por la prolongación Leona Vicario, cercana a la pista aérea de Cabo San Lucas. El predio está anexo a la colonia Meza Colorada sección II, de característica popular con alta densidad.

Mapa 15. Ubicación del Fraccionamiento Aura Residencial

Fuente: Ubicación del asentamiento realizada por el autor en Google Earth

Fraccionamiento Chulavista

Para la construcción de este fraccionamiento, la transacción de venta se dio entre el Ejido Cabo San Lucas y la constructora Homex. Para ello se destinó una superficie de 89-14-32.794 hectáreas para el desarrollo del proyecto Fraccionamiento "Chula Vista". El fraccionamiento estará divido en 3,084 lotes para vivienda Multifamiliar, 736 lotes para Cluster Compacto, y 206 lotes para vivienda tipo Residencial, dando un total de 4,026 viviendas. Este asentamiento construyó diferentes tipos de vivienda lo que significó que obtuvieran un lugar para evitar gente con diferentes ingresos.

Mapa 16. Ubicación del Fraccionamiento Chula Vista, Cabo San Lucas, B.C.S

Fuente: Ubicación del asentamiento por parte del autor con Google Earth

3.4.3 Asentamientos urbanos de vivienda residencial turística de muy baja densidad

Este tipo de vivienda se edificó en la zona del polígono principal del ejido Cabo San Lucas y que esta contigua al corredor turístico. Esta zona es considerada como zona de muy baja densidad y de manera contigua de han desarrollado proyectos hoteleros y se cuenta con vista a la bahía de Cabo San Lucas, lo que le da un gran plusvalía.

Tabla 5. Proyecto urbano de vivienda residencial turística de baja densidad.

Proyecto Urbano	Tipo de desarrollo urbano	Parcela	Ubicación
FRACC. RESIDENCIAL HERMITAGE	Fraccionamiento en zona de baja densidad	Parcela 27 Z2 P1/3	Ubicado en el corredor turístico
LA CIMA RESIDENCIAL	Fraccionamiento zona de baja densidad	Parcela 2 Z1P 1/3 Fracción " B"	Ubicado en el corredor turístico
EL TEZAL	Fraccionamiento en zona de baja densidad	Parcela 14 Z2 P1/3 con una superficie de 26,169.93 m2.	Ubicado en el corredor turístico
FRACC. PRIVANZAS	Fraccionamiento en zona de baja densidad	Parcela 128 del ejido, con un área total de 57,432.62 m2.	Ubicado en el Corredor Turístico
FRACC. PUNTA VISTA HERMOSA	Fraccionamiento en zona de baja densidad	Parcela 46 Z2 P 1/3	Ubicado en el corredor turístico

RESIDENCIAL MARALUNA	Fraccionamiento en zona de baja densidad	Parcelas 255 Z6 P 1/3 y 252 Z6 P 1/3.	Ubicado en el corredor turístico
EL TREBOL	Fraccionamiento en zona de baja densidad	Parcelas 11 Z2 P 1/3 y 18 Z2 P 1/3	Ubicado en el Corredor Turístico

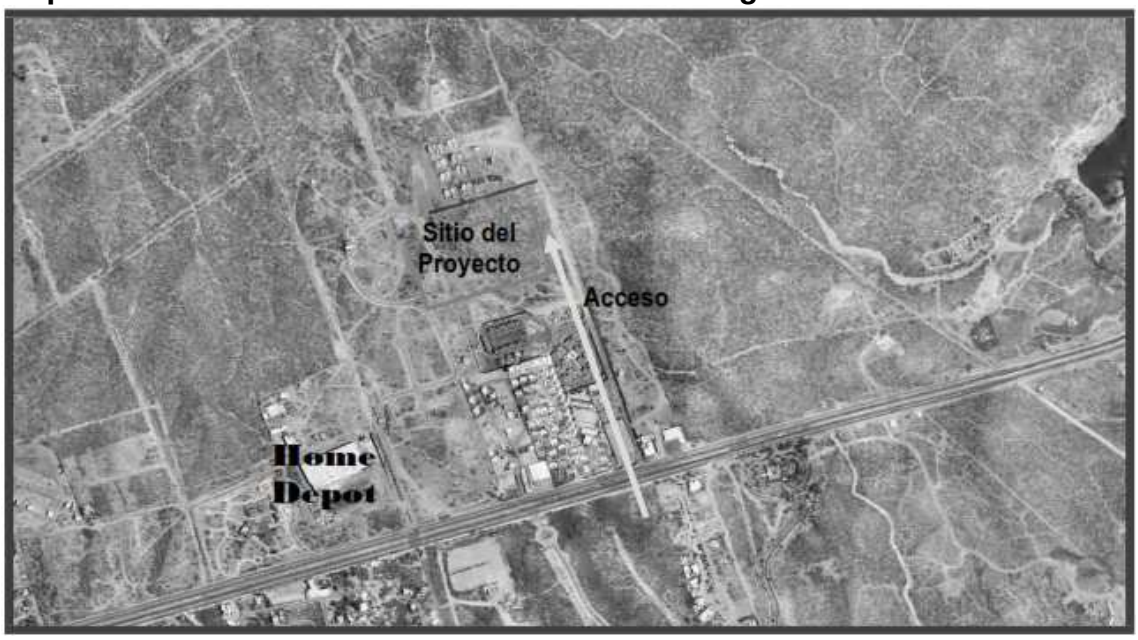
Fuente: Elaboración propia a partir de los estudios de manifestación de impacto ambiental de los proyectos para cambio de uso de suelo

La venta de estos terrenos de origen ejidal se ha dado a partir de la obtención del dominico pleno a excepción de Villa Serena donde se estableció una especie de concesión entre el ejido Cabo San Lucas y el desarrollo turístico. El desarrollo turístico de Cabo San Lucas se concentra principalmente sobre el corredor turístico y por lo tanto de manera aledaña a la carretera Cabo San Lucas-San José del cabo, de ahí que los terrenos ejidales apostados en esa zona son de gran valor comercial

Fraccionamiento Residencial Hermitage

El fraccionamiento Hermitage está localizado por el corredor turístico, zona de muy baja densidad poblacional y de gran plusvalía. El asentamiento está ubicado en la localidad de Cabo San Lucas, ubicada en la parcela 27 Z2 P 1/3 del ejido Cabo San Lucas con clave catastral 4-02-001-1075 y una superficie de 2-63-37.75. hectáreas. Se llevó a cabo la lotificación y apertura de las vialidades del predio a desarrollar, el cambio de uso de suelo.

Mapa 17. Ubicación del fraccionamiento Hermitage



Fuente: Estudio de impacto impacto ambiental en la elaboración del proyecto residencial http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2007/03BS2007FD158.pdf 10/09/12

Fraccionamiento La Cima Residencial

El fraccionamiento La Cima, está ubicado dentro del corredor turístico Cabo San Lucas- San José del Cabo, área de gran plusvalía y es considerada área de muy baja densidad poblacional y de vocación turística y residencial. El fraccionamiento está edificada en Parcela 2 Z1 P 1/3 Fr acción “B” del ejido cabo San Lucas, con una superficie total de 30,000.00 m2 y tiene la clave catastral 402- 044- 027-011, donde se construyeron 36 residencias en lotes que oscilan entre los 500 y los 865 M2.

Mapa 18. Ubicación de La Cima Residencial dentro del polígono del ejido

Fuente: Ubicación del asentamiento del autor con Google Earth.

El área del fraccionamiento su terreno es de forma irregular, colinda al noroeste con tierras de uso común, zona 1, al noreste con la parcela 1, al Sureste con tierras de uso común, zona 1, y al Sur oeste con la parcela 2 fracción "A". Todo ello dentro del ejido Cabo San Lucas, en la Zona conocida como el Tezal, en Cabo San Lucas.

Fraccionamiento El Tezal

El fraccionamiento El Tezal se encuentra en el área del corredor turístico que se caracteriza por su gran plusvalía, además de ser zona habitacional turística de baja densidad poblacional.

Mapa 19. Localización del Predio El Tezal

Fuente: Manifestación de manifestación de impacto ambiental del proyecto

http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2011/03BS2011FD075.pdf 10/09/12

Fraccionamiento Privanzas

Este fraccionamiento se construyó en la parcela 128, con un área del polígono de 57,432.62 m2. El asentamiento se localiza en el área del corredor turístico, zona de alta plusvalía, considerada como área turística residencial de muy baja densidad. El acceso a este fraccionamiento está a la altura del kilómetro 3 de la carretera federal Cabo San Lucas-San José del Cabo

Fraccionamiento Punta Vista Hermosa

El predio de este asentamiento se encuentra en la parcela 46 Z2 P 1/3 que fue desincorporado al ejido Cabo San Lucas cuya clave catastral es 4-02-001-0098. La zona es considerada turística residencial de muy baja densidad, se encuentra a la altura del km 6 de la carretera a federal Cabo San Lucas-San José del Cabo. La superficie total de este asentamiento es de 27,067.82 m2 donde se edificaron villas residenciales.

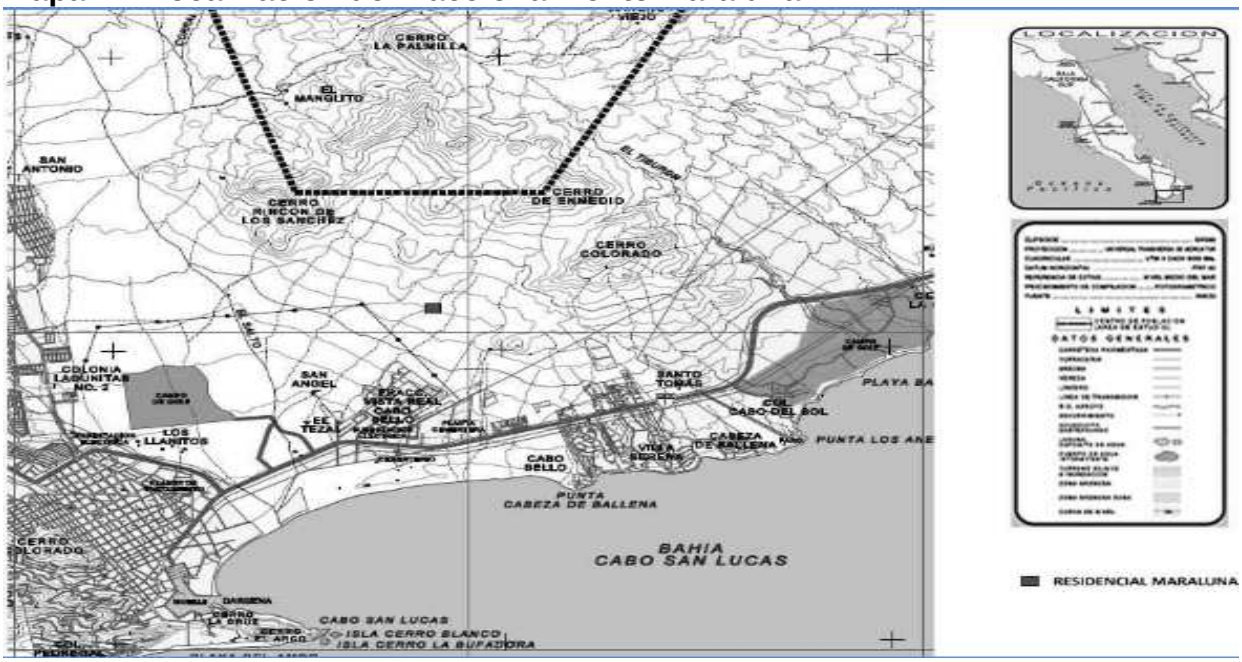
Mapa 20. Ubicación del Fraccionamiento Punta Vista Hermosa

Fuente: Manifestación de impacto ambiental del proyecto
http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2006/03BS2006FD079.pdf 12/09/12

Residencial Maraluna

El fraccionamiento se construyó en las parcelas 255 Z6 P 1/3 y 252 Z6 P 1/3, con claves catastrales 402-001-2848 y 402-001-2918 respectivamente. El asentamiento está en un área de 80,282.064 m2. La zona donde se localiza el fraccionamiento es turística residencial de muy baja densidad. El predio donde se localiza el fraccionamiento perteneció al ejido Cabo San Lucas, se localiza al noreste de la ciudad de Cabo San Lucas.

Mapa 21. Localización del fraccionamiento Maraluna



Fuente: Manifestación de impacto ambiental del proyecto
http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2009/03BS2009FD021.pdf 12/09/12

Fraccionamiento El Trébol

El Trébol se ubica en la carretera Cabo San Lucas-San José del Cabo a la altura del kilómetro 6.8 en el ejido Cabo San Lucas. Se localiza en dos lotes de terreno identificados como las parcelas 11 Z2 P 1/3 con 2.724362 hectáreas y 18 Z2 P 1/3 con 3.015440 hectáreas. El predio se localiza en zona de muy baja densidad, de gran valor comercial.

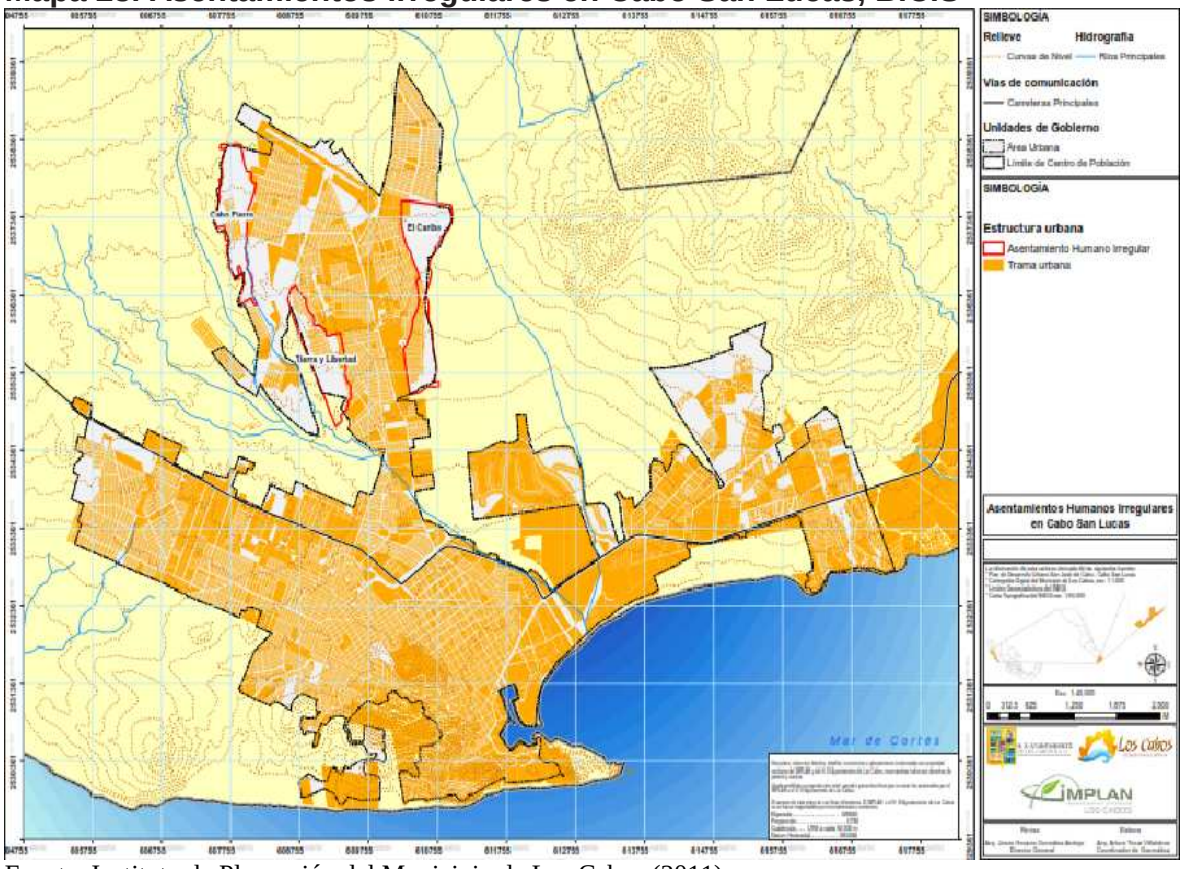
Mapa 22. Fraccionamiento El Trébol

Fuente: Manifestación de impacto ambiental del proyecto
http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2008/03BS2008FD012.pdf 12/09/12

3.4.3 Asentamientos irregulares en tierras ejidales en Cabo San Lucas

A lo largo del crecimiento histórico de la ciudad, el ejido Cabo San Lucas ha sido afectado para poder regularizar asentamientos humanos con la intervención de CORETT esto antes y poco después de la promulgación de las reformas constitucionales del artículo 27 constitucional. De manera reciente el problema, aunque ha disminuido, en la actualidad existen dos asentamientos irregulares en tierras ejidales: las colonias Caribe Bajo y Tierra y Libertad. El problema se ha derivado de la complicidad entre líderes de colonos generalmente inmiscuidos con autoridades municipales y que han estimulado la creación de estos asentamientos. En el caso de las colonias anteriormente citadas, estas se encuentran en proceso de regularización en la figura de los Comités Ciudadanos para la Regularización de la Tenencia de la Tierra organizados por la CORETT delegación Baja California Sur, conveniando con el ejido Cabo San Lucas una expropiación concertada.

Mapa 23. Asentamientos irregulares en Cabo San Lucas, B.C.S



Fuente: Instituto de Planeación del Municipio de Los Cabos (2011)

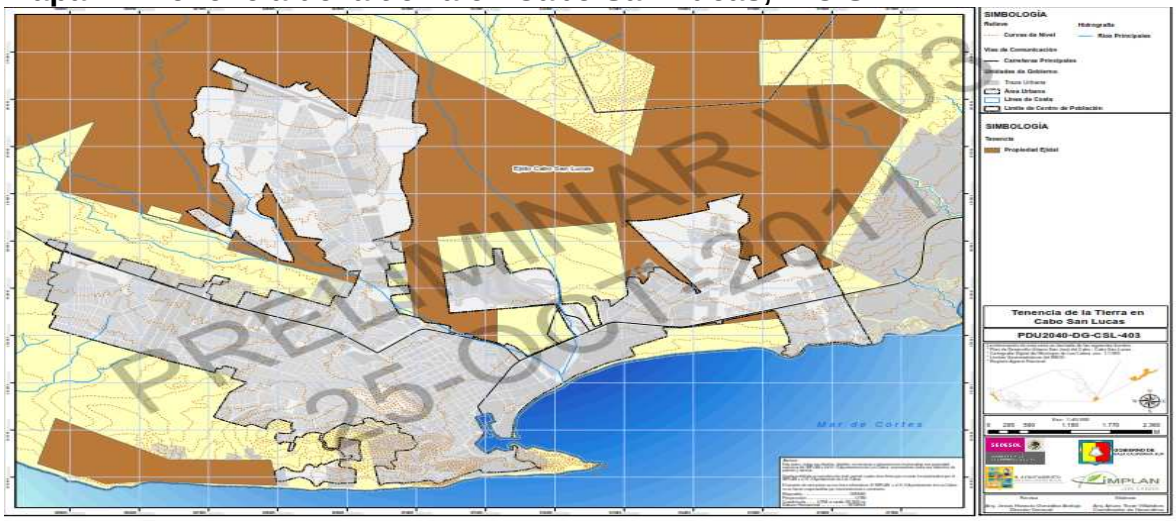
Es de resaltar la disposición del ejido en la solución del problema que representan estos asentamientos irregulares, donde se desincorporarán 135 hectáreas donde se ubican las colonias Tierra y Libertad y El Caribe Bajo. La dinámica del crecimiento de la Ciudad de Cabo San Lucas obliga la participación coordinada de los diferentes sectores que intervienen en el mercado de tierra y vivienda. En ese sentido el ejido Cabo San Lucas es uno de sus principales protagonistas.

4. Importancia de la futura participación del Ejido Cabo San Lucas en el crecimiento urbano de Cabo San Lucas.

El ejido Cabo San Lucas es sin duda un actor de importante peso en el crecimiento futuro de la ciudad de cabo San Lucas. La ciudad en su parte norte y noreste de la ciudad está rodeada de terrenos ejidales (ver mapa 24), por lo que el ejido será agente activo en el crecimiento de la

ciudad sobre todo para proyectos de vivienda popular y de interés social de alta densidad, así como de residencial turística de muy baja densidad. Importante será la coordinación de las autoridades municipales y el ejido Cabo San Lucas con el objetivo de lograr un crecimiento urbano armónico.

Mapa 24. Tenencia de la tierra en Cabo San Lucas, B.C.S

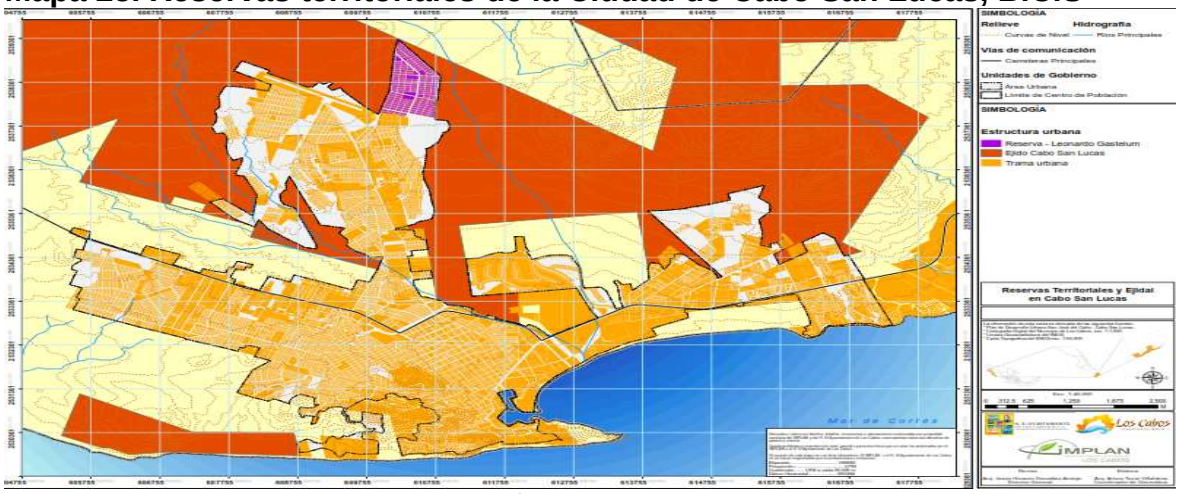


Fuente: Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos (2011)

4.1 La creación de reservas territoriales

La administración municipal que de acuerdo con el artículo noveno fracción XXI de la Ley General de Asentamientos Humanos los municipios están facultados para crear y administrar reservas territoriales con el fin de garantizar un crecimiento armónico de la ciudad según los usos de suelo, además de generar una bolsa de suelo para que quienes carezcan de un pedazo de tierra para vivir lo puedan obtener a bajos precios. De esta manera, el Ayuntamiento de Los Cabos adquirió terrenos que eran del ejido cabo San Lucas en el predio conocido como Leonardo Gastélum con el fin de reubicar a moradores que se encontraban en zonas de arroyos y de alto riesgo, además de ofrecer lotes para vivienda a población que por su ingreso no podían accesar a viviendas de interés social. Las reservas territoriales con que cuenta en la actualidad son limitadas y por lo tanto insuficientes, de ahí que en el futuro, importante será la coordinación y cooperación entre el municipio y el ejido con el fin de prever las necesidades futuras y ampliar las reservas territoriales.

Mapa 25. Reservas territoriales de la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S



Fuente: Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos (2011)

4.2 Dominio Pleno de las tierras ejidales

De acuerdo con lo señalado por los artículos 23, fracción IX, y 81 de la Ley Agraria, la Asamblea ejidal podrá resolver que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas. De esta forma al obtener el dominio pleno y convertir sus tierras en propiedad privada; de acuerdo con la Nueva Ley agraria, los ejidatarios podrán vender o enajenar sus derechos parcelarios a ejidatarios o avecindados del mismo núcleo, adquirir el dominio pleno de sus parcelas y venderla, o en el caso de los comuneros, ceder el derecho de sus parcelas familiares a familiares o a avecindados. La ley también permite que los ejidatarios puedan aportar sus tierras a sociedades civiles o mercantiles, como en el caso de destinar tierras para uso urbano, inmobiliarias ejidales. De esta forma la decisión del ejidatario de vender sus tierras es una decisión personal. Por lo tanto el ejidatario de manera individual puede contribuir en la venta para usos habitacionales en las ciudades.
En el caso del ejido Cabo San Lucas, el proceso de obtención del dominio pleno va muy avanzado en la tierra parcelada y en las tierras de uso común se están parcelando para que sean distribuidas entre los ejidatarios y estas ya estén en condiciones a su vez de obtener el dominio pleno.

Tabla 6. Tierras de Dominio Pleno Ejido Cabo San Lucas

SUPERFICIE EN HECTÁREAS				
AÑO	**PARCELADA**	**USO COMÚN**	**ASENTAMIENTO**	**DOMINIO PLENO**
2006	234.640663	9113.200337	SIN DATO	723.703936
2007	562.929005	8433.619081	301.438349	1244.574337

Fuente: Elaboración propia en base a datos del RAN

El avance del dominio pleno es posible verificarlo hasta el 2007, en ese sentido el ejido de un poco mas de 723 hectáreas que se habían convertido al dominio pleno, para el 2008 se tenían poco mas de 1,244 hectáreas para el 2007, superficie en la cual los ejidatarios que las poseían podían disponer de ellas de acuerdo con su libre decisión y por lo tanto entre esas decisiones podrían destinarlas a nuevos asentamientos humanos.

Consideraciones finales

Las ciudades latinoamericanas y concretamente las mexicanas, su configuración espacial está expresada en esta distribución clasista del espacio y las ventajas locacionales. El crecimiento de la ciudad de Cabo San Lucas se contextualiza a partir del impulso de un proyecto turístico del Estado mexicano con la manifestación de una expansión demográfica y una gran presión sobre el suelo para uso urbano.
El caso de Cabo San Lucas, Baja California Sur, esta ciudad de ser un pueblo de pescadores artesanales, las políticas públicas emprendidas por el Estado mexicano a partir de la actividad económica del turismo y ser objeto del impulso de un CIP por el FONATUR significó un crecimiento acelerado tanto en términos de expansión urbana como de manera lógica, poblacional.
A partir de ese crecimiento exponencial de la población, la tierra para su urbanización fue de alta demanda y por lo tanto encarecida. Uno de los grandes problemas significó que la tierra aledaña al pueblo, era de carácter ejidal y que de manera inicial se incorporó al margen de la ley (asentamientos como las colonias Ejidal, El Arenal, Obrera, 4 de Marzo, Arcos del Sol, Lomas del Sol, Meza Colorada, etc.), teniendo que intervenir instituciones del Estado

para “regularizar” estos asentamientos como CORETT, SEDUE y Gobierno del Estado.

Es en el contexto de las reformas al artículo 27 constitucional donde el ejido Cabo San Lucas empezó de manera formal y legal a ser el principal proveedor de tierra para el desarrollo urbano, de manera individual los ejidatarios han vendido a desarrolladores para todo tipo de asentamiento, tanto en zona de alta densidad, como de muy baja densidad cercana al corredor turístico.

Aunque después de las reformas al artículo 27 constitucional y la promulgación de la Nueva Ley Agraria, el ejido fue afectado con dos expropiaciones concertadas del gobierno del estado de Baja California Sur con el fin regularizar las colonias Lomas del Sol (en sus tres etapas) y Mesa Colorada (en sus tres etapas). A partir de ahí la utilización de tierras ejidales en la Ciudad de Cabo San Lucas se ha realizado a partir de la obtención por parte de ejidatarios, para el caso de las parcelas, del dominio pleno y de la comercialización por parte de los ejidatarios de manera conjunta de áreas de uso común.

En el crecimiento urbano de la ciudad sobre tierras ejidales, ubicamos tres distintos tipos de asentamientos y proyectos: Un primer tipo que consiste en lotes para vivienda popular; un segundo tipo de asentamientos consistente en vivienda de interés social y por último, proyectos residenciales turísticos de baja densidad, que tiene una ventaja locacional por ubicarse en la zona del corredor turístico y que tiene gran plusvalía.

El ejido Cabo San Lucas es sin duda un actor de importante peso en el crecimiento futuro de la ciudad. La localidad en su parte norte y noreste de la ciudad está rodeada de terrenos ejidales, por lo que será agente activo en el crecimiento de la ciudad sobre todo para proyectos de vivienda popular y de interés social de alta densidad como de residencial turística de muy baja densidad.

Los mecanismos por los cuales se podrá incorporar el ejido al desarrollo urbano para asentamiento humano se vislumbran en dos sentidos, el aportar tierras para la creación de reservas territoriales; y obteniendo los ejidatarios el dominio pleno para vender a inmobiliarias o impulsar de manera individual su lotificación para su venta directa a las personas interesadas.

Bibliografía

Ángeles Villa, Manuel y Alba E. Gámez (2004). “Crecimiento turístico y desarrollo humano en B.C.S”. Ponencia en Seminario Anual de Investigación del la Cuenca del Pacífico. Universidad de Colima. Colima, México.

Balarezo, Tomás (1990). *Viabilidad del sector turístico en el Desarrollo Socio-Económico de Baja California Sur, desde una perspectiva ambiental (caso de Los Cabos, BCS)*. Tesis de Maestría en Desarrollo Regional. Colegio de la Frontera Norte. Tijuana, México.

Bojórquez Luque, Jesús (2013). *Expansión urbana en áreas ejidales en el marco de las reformas al artículo 27 constitucional y el desarrollo turístico en Cabo San Lucas, B.C.S*. Tesis de maestría. UABCS. La Paz, México.

FONATUR (2012). "Proyectos y desarrollos". http://www.fonatur.gob.mx/es/index.asp 9/09/2012.

Gámez, E. Alba (2001). "Integración económica y flujos comerciales: la composición de las exportaciones sudcalifornianas al mercado estadounidense". First NOBE/REF International Research Forum. "The U.S-México border Economy in the 21st Century. Tijuana, México

Gámez E. Alba, Tamar Wilson y Antonina Ivanova (2010). "Las mujeres en la migración interna y empleo informal en Baja California Sur". Revista de estudios de Género La Ventana, vol. 4, núm. 32. Universidad de Guadalajara. Guadalajara, México.

Gámez A., Alba, Antonina Ivanova y Tamar Wilson (2011). "Género y comercio informal en destinos turísticos. El caso de las vendedoras de playa en Los Cabos, Baja California Sur, México". TURyDES. Revista de Investigación en Turismo y Desarrollo Local. Vol. 4, Núm. 9. Universidad de Málaga. España.

Instituto Municipal de Planeación de Los Cabos. *Actualización del Plan de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040*. Versión preliminar. Nivel estratégico. Los Cabos, México.

Schteingart, Martha (1987). "Expansión urbana, conflictos sociales y deterioro ambiental en la Ciudad de México". Estudios demográficos y urbanos, Vol. 2, núm. 3. El Colegio de México. D.F., México.

Durand, Jorge (1983). *La ciudad invade al ejido: proletarización, urbanización y lucha política en el Cerro del Judío*. Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social. Ediciones de la Casa Chata. México, D.F.

Cruz Rodríguez, María Soledad (1996). "La urbanización ejidal. El encuentro de dos procesos: El rural y el urbano" en Ana Paula de Teresa y Carlos Cortés. *La sociedad rural mexicana frente al nuevo milenio* Vol. II, La nueva relación campo-ciudad y la pobreza rural. Plaza y Valdés editores. México.

Cruz Rodríguez, María Soledad (2001). "Propiedad de la tierra, urbanización ejidal y poblamiento en la Zona Metropolitana del Valle de México 1990-2000". Revista Estudios Agrarios Núm. 38. Procuraduría Agraria. México.

Cruz Rodríguez, María Soledad (2008). "Propiedad de la tierra, urbanización ejidal y poblamiento en la Zona Metropolitana del Valle de México 1990-2000". Estudios Agrarios no. 38. Procuraduría Agraria. México, D.F. pp. 45-70.

Fausto Brito, Adriana (2003). *El papel de los gobiernos locales en la regularización de asentamientos. Los recientes instrumentos legales y de gestión en Área Metropolitana de Guadalajara (México).* Paper presented at the Second Urban Research Symposium of the World Bank on "Urban Development for Economic Growth and Poverty Reduction". Washington, D.C.

Maya González, Lucy (2004). "El Procede y el piso en la incorporación del suelo de propiedad social a usos urbanos en los municipios conurbados de la ZMCM". Estudios Demográficos y Urbanos, mayo-agosto, número 056. El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México. Pp.313-375.

Olivera Lozano, Guillermo (2005). "La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de tierras ejidales al mercado legal del suelo urbano en México". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía de Ciencias Sociales y Humanidades, Vol. IX, núm. 194 (33). Universidad de Barcelona. España.

Alcántara Díaz, Teresita y Chávez, Martha (2006). “Cambios recientes en la propiedad social en la zona metropolitana de Colima. El caso de los ejidos Comala, Suchitlán, El Pedregal y Nogueras”. *Palapa,* julio-diciembre, año/vol. 1, número 002. Universidad de Colima. Colima, México. pp. 25-36.

Mollá, Manuel (2006). “El crecimiento de los asentamientos irregulares en áreas protegidas. La delegación Tlalpan”. Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM. ISSN 0188-4611, Núm. 60. México, D.F. Pp.83-109.

Alcántara Díaz, Teresita (2007). *La integración de tierras ejidales a la expansión urbana: El caso del área metropolitana de Colima 1990/2006*. Tesis de Maestría. Universidad de Colima. Colima, México.

Miguel, Mónica (2008). “La urbanización del surco” en El cotidiano, Vol. 23, núm. 148 marzo-abril UAM, Azcapotzalco. México, DF. Pp.105-112.

Carreras, Juan (2008). “La transformación de la sociedad mexicana, problemáticas y retos: el papel de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) en el desarrollo urbano”. Estudios Agrarios, núm. 38. Procuraduría Agraria. Distrito Federal, México. Pp.7-21.

Salazar, Clara (2009). “La disponibilidad de suelo social en las áreas metropolitanas del país”. Estudios Agrarios, núm. 41. Procuraduría Agraria. Distrito Federal, México. Pp.125-148.