



uais

RA XIMHAI

Volumen 14 Número 3 Edición Especial

Julio-diciembre 2018

185-200

REFORMAS CONSTITUCIONALES: FAVORECIENDO EL CRECIMIENTO INMOBILIARIO EN LA RIVIERA MAYA, MÉXICO

CONSTITUTIONAL REFORMS: BENEFITING REAL ESTATE GROWTH IN THE RIVIERA MAYA, MEXICO

Luis Alberto **Salinas-Arreortua**

Investigador Asociado "C", Departamento de Geografía Social, Instituto de Geografía, UNAM. Circuito de la Investigación Científica, Ciudad Universitaria, delegación Coyoacán C.P. 04510 México D.F. lsalinas@igg.unam.mx

RESUMEN

Las reformas constitucionales realizadas al artículo 27º han posibilitado la incorporación de suelo de propiedad social (ejidal y comunal) al mercado inmobiliario (propiedad privada) y la adquisición de propiedades por parte de extranjeros en zona restringida. Estas reformas han contribuido al crecimiento del mercado formal de suelo urbano, situación que se plantea en el caso del fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá, construido en un terreno de 74 hectáreas en el municipio de Tulum, Quintana Roo. Este trabajo propone analizar la relación entre las reformas neoliberales y su impacto en la reestructuración del territorio.

Palabras clave: artículo 27º, propiedad social, mercado inmobiliario, reformas neoliberales.

ABSTRACT

The constitutional reforms to article 27 made possible the incorporation of socially owned land (ejido and communal) real estate market (private property) and the purchase of property by foreigners in restricted areas. These reforms have contributed to the growth of formal urban land market, a situation that arises in the case of the residential and commercial housing estate Aldea Zama, built in an area of 74 hectares in the municipality of Tulum, Quintana Roo. This work aims to analyze the relationship between neoliberal reforms and their impact on the restructuring of the territory.

Key words: Article 27 of the constitution, socially owned, real-estate market, neoliberal reforms.

INTRODUCCIÓN

Son diversas las formas en las que el capital económico se reproduce en el territorio. En las ciudades por ejemplo, se ha escrito sobre las intervenciones realizadas por Haussman en el siglo XVIII en París o más recientemente (mediados del siglo XX) por Moses en Nueva York. En las últimas décadas, en menor escala –hablamos de barrios e incluso calles–, ocurren procesos de transformación que suelen ser nombrados como renovación urbana, rehabilitación, revitalización o gentrificación. Procesos en donde la reproducción del capital se realiza, por lo general, sobre propiedad privada.

En espacios no urbanos, la reproducción del capital económico presenta la misma lógica pero con distintos mecanismos. No hablamos de intervención sobre espacios consolidados, cuya tenencia suele ser sólo de propiedad privada, sino en transformación de espacios de propiedad social o propiedad pública con diversos usos de suelo (agrícola, forestal, ganadero, etcétera).

Esta reproducción del capital tanto en espacios urbanos como no urbanos es posible gracias a distintos mecanismos político – económicos que forman parte de una superestructura capitalista, los cuales han variado a lo largo del tiempo, pero que en los últimos cuarenta años se han implementado bajo la denominación de políticas neoliberales.

Recibido: 03 de marzo de 2018. Aceptado: 01 de junio de 2018.

Publicado como ARTÍCULO CIENTÍFICO en Ra Ximhai
14(3): 185-200.

Como políticas neoliberales se pueden identificar diversas estrategias tales como: privatización de suelo de propiedad social (ejidal y comunal¹), privatización de empresas paraestatales, inversión privada en actividades económicas que realizaba el Estado e incluso en los sectores estratégicos (energéticos, minería, sanidad, telecomunicaciones y transportes), eliminación gradual de aranceles a la importación, firma de tratados de libre comercio, reducción del gasto público a la seguridad social, incentivos fiscales para la atracción de capital privado, descentralización de la administración pública, entre otras. Todas estas prácticas, en los hechos, han posibilitado la reproducción del capital tanto en espacios urbanos como no urbanos.

De las estrategias neoliberales antes mencionadas se destaca la privatización de suelo de propiedad social y propiedad pública, como una línea explicativa que ha posibilitado procesos de transformación del territorio, a partir de la construcción de fraccionamientos residenciales, centros comerciales y hoteleros, entre otros; espacios para la reproducción del capital, “espacios de modernidad”, donde se imponen a la vez: la homogeneidad-fragmentación-jerarquización (Lefebvre, 2013:58; Casas, 2011:117), como características de la construcción social del espacio. Hablamos de homogeneidad en la medida en que las políticas neoliberales, en particular las reformas al artículo 27º constitucional hacen posible la incorporación de tierra de propiedad social y pública al desarrollo inmobiliario, en este caso, construcción de fraccionamientos² residenciales y comerciales.

La construcción de estos espacios, destinados para un sector de población de altos ingresos, se intenta relacionar a partir de las nociones conceptuales utilizadas por Lefebvre (2013): práctica espacial (espacio percibido), entendida como el espacio de la experiencia material; espacio de representaciones (espacio vivido), entendido como espacio de la imaginación y lo simbólico (Martínez, 2013); y las representaciones del espacio (espacio concebido), que es el espacio dominante en cualquier sociedad (o modo de producción)³. Se argumenta que el espacio vivido y percibido suelen caracterizarse por reproducir patrones de comportamiento y distinción social de manera homogénea. Siendo posible en la medida en que el espacio concebido, construye un espacio abstracto, el cual “...tiende hacia la homogeneidad, reduce las diferencias o particularidades existentes, mientras que el nuevo espacio no puede surgir (o reproducirse) sino acentuando las diferencias.” (Lefebvre, 2013:110). La representación del espacio, crea sobre un espacio abstracto, las condiciones homogéneas para la acumulación de capital: reforma al artículo 27º, sin embargo, una vez concretados los fraccionamientos residenciales se acentúan las diferencias con el territorio circundante, como se verá más adelante.

Estos espacios de la modernidad fragmentan el territorio en el cual se construyen, pues coexisten fraccionamientos dirigidos a sectores de altos ingresos en lugares con predominio de población de bajos ingresos. Esta lógica responde a una jerarquización en la construcción del espacio, esto es, son resultado

¹ La tierra de propiedad social comprende propiedad ejidal y propiedad comunal. El *Ejido*; es la porción de tierras, bosques o aguas que el gobierno entregó a un núcleo de población campesina para su explotación. Las tierras ejidales son inembargables, imprescriptibles e inalienables. La *Comunidad*; es el núcleo de población formado por el conjunto de tierras, bosques y aguas que fueron reconocidos o restituidos a dicha comunidad, y de los cuales ha tenido presuntamente la posesión por tiempo inmemorial, con costumbres y prácticas comunales. (Catastro de la propiedad social, INEGI. Disponible en: http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/catastro/presentacion_propiedadsocial.aspx.

² Se entiende por fraccionamiento a un espacio fraccionado destinado a vivienda y comercio, también conocido como conjunto urbano o urbanización residencial.

³ Lefebvre explica estas tres dimensiones de la siguiente manera: “a) La práctica espacial, que engloba producción y reproducción, lugares específicos y conjuntos especiales propios de cada formación social; práctica que asegura la continuidad en el seno de una relativa cohesión. Por lo que concierne al espacio social y a la relación con el espacio de cada miembro de una sociedad determinada, esta cohesión implica a la vez un nivel de competencia y un grado específico de performance. b) Las representaciones del espacio, que se vinculan a las relaciones de producción, al “orden” que imponen y, de ese modo, a los conocimientos, signos, códigos y relaciones “frontales”. c) Los espacios de representación, que expresan (con o sin decodificación) simbolismos complejos ligados al lado clandestino y subterráneo de la vida social, pero también al arte (que eventualmente podría definirse no como código de los espacios de representación). (Lefebvre, 2013: 92).

de diversas políticas y proyectos urbanos elaborados por quienes controlan e imponen, de diversas formas, sobre el capital económico, cultural y social (Bourdieu, 2000). En palabras de Lefebvre, nos referimos a las representaciones del espacio, es decir, "...el espacio concebido, el espacio de los científicos, planificadores, urbanistas, tecnócratas, fragmentadores, ingenieros sociales y hasta de cierto tipo de artistas próximos a la cientificidad..." (Lefebvre, 2013:97).

Utilizando las nociones conceptuales de Lefebvre, en el presente trabajo nos centramos en la reproducción del capital en espacios no urbanos, a partir de la representación del espacio (espacio concebido) que mediante reformas neoliberales identifica lo vivido y lo percibido con lo concebido, es decir, la experiencia material (vivido) y simbólica (percibido) como parte y resultado de una transducción⁴ entre tecnócratas, planificadores, inversionistas (concebido) que establecen las condiciones para la reproducción de capital. Se crean mecanismos para la transformación del espacio, en este caso, mediante el traspaso de terreno de propiedad social y propiedad pública⁵ a propiedad privada. En este contexto se destaca una reforma realizada al artículo 27^o constitucional en 1992, además de la propuesta de reforma (abril, 2013) –al mismo artículo– para permitir la adquisición directa de propiedades de uso residencial por parte de extranjeros en espacios restringidos –100 km en la línea de la frontera y 50 km en la costa–.

Situación que ha contribuido al crecimiento de la dinámica inmobiliaria en espacios selectivos del territorio nacional (Olivera, 2005; Salinas, 2009), tal es el caso del fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá en la costa del estado de Quintana Roo, México.

El objetivo de este trabajo consiste en analizar cuáles son las características que definen el proceso de conformación del proyecto inmobiliario Aldea Zamá en el contexto de las reformas neoliberales, como representación del espacio (concebido), para lo cual se requiere conocer las estrategias implementadas desde la administración pública, en particular las reformas realizadas al artículo 27^o y la propuesta de reforma existente, que han posibilitado la incorporación de suelo de propiedad social y propiedad pública al desarrollo inmobiliario.

Para ello se realizó un análisis de las reformas realizadas al artículo 27^o constitucional en 1992 y la propuesta de reforma en materia de propiedad para extranjeros realizada en 2013. También se analizó el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030 y el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la región corredor Cancún–Tulum. Además, basados en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública se solicitó información respecto al proceso de compra - venta de las 74 ha que conforman el terreno en el cual se construirá Aldea Zamá, así como información sobre la emisión de los certificados de uso de suelo y licencias de construcción que ha otorgado el municipio de Tulum. De igual forma, se realizaron entrevistas semiestructuradas con residentes, personal de seguridad y agente de ventas del fraccionamiento residencial, además de habitantes de la ciudad de Tulum.

El artículo se estructura en tres apartados. En el primero de ellos se analiza la representación del espacio, a partir de las reformas realizadas al artículo 27^o constitucional. En el segundo apartado se realiza una breve descripción de Tulum y la Riviera Maya, destacando su importancia en el sector turístico a nivel estatal. En el tercer apartado se analiza el fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá, intentando

⁴ Retomo el concepto de *transducción* tal como lo utilizaba Lefebvre, es decir, pensar lo posible, un imaginario, una tendencia a partir de la realidad.

⁵ La propiedad pública es el "Derecho real ejercido por entidades públicas con personalidad jurídica sobre bienes de dominio público. El Estado goza, al igual que los particulares de derechos de propiedad cuyas características le son otorgadas en atención a la naturaleza del titular, de la relación entre el titular y el bien y del bien en sí mismo." (Oropeza, 1984 citado en Sánchez, 1995:1143).

relacionar la forma en que la práctica espacial (espacio percibido) y el espacio de representación (espacio vivido) reproducen prácticas homogéneas dentro del complejo, mientras que fragmenta el tejido urbano de Tulum. Y se concluye con las reflexiones finales en donde se plantea, que el éxito de dichos fraccionamientos residenciales, y por tanto del crecimiento inmobiliario, está estrechamente vinculado a las políticas neoliberales implementadas, tales como las reformas a la constitución en materia de tenencia de la tierra.

Neoliberalismo: reformas al artículo 27º constitucional

De las 55 reformas realizadas a la constitución en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988 – 1994) una de las más importantes, en política agraria, se refiere a la reforma al artículo 27º constitucional⁶ (Tabla 1). La reforma número 15, emitida el 6 de enero de 1992, plantea el “impulso de la producción, la iniciativa y creatividad de los campesinos y, el bienestar de sus familias.” (Cámara de Diputados, s/f: 76). Sin embargo, estas reformas que inciden en la tenencia de la tierra, en los hechos significa la reproducción del capital privado a partir de la *acumulación por desposesión*⁷ (Harvey, 2003). “Sus objetivos explícitos e implícitos pero evidentes, son: a) dar por terminado el reparto agrario; b) abrir las puertas a la propiedad privada individual y al arrendamiento de la tierra en ejidos y comunidades indígenas; c) permitir el acceso a la propiedad de la tierra agraria, directa o mediante asociación con los ejidatarios, al capital privado nacional y extranjero; d) poner en marcha un proceso de reconcentración de la propiedad y de la producción agropecuaria y simultáneamente liberar la fuerza de trabajo considerada excedente y e) motivar una inversión masiva de capital nacional y extranjero en el sector agropecuario.” (Pradilla, s/f:21-22).

Esta reforma ha sido la base de la incorporación de tierra de propiedad social al capital privado durante las últimas décadas. Además de dicha reforma, recientemente se están discutiendo nuevas modificaciones para permitir que la incorporación de tierra de propiedad social pase a manos del capital extranjero en territorio que era restringido, es decir, en una franja de 100 km a lo largo de las fronteras y de 50 km en las costas. Cabe mencionar que si bien es cierto existía esta prohibición en teoría, en la práctica se evadía al constituirse como Fideicomisos⁸, fungiendo las instituciones de crédito como fiduciarias, las que figuran como propietarias del terreno pero venden la construcción a extranjeros, es decir, legalmente el extranjero era propietario de la construcción, mientras en la práctica lo era también de la extensión del terreno. De esta manera la representación del espacio figura en la idealización para ampliar los mecanismos de incorporación de tierra de propiedad social a propiedad privada, tanto a nacionales como a extranjeros. Según datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, del año 2000 al 2012 fueron autorizados 48,559 permisos para constituir fideicomisos en zona restringida (Gaceta Parlamentaria, 2013:13), lo que nos permite establecer lo trascendente de estas reformas⁹.

⁶ Se reformaron el párrafo tercero y las fracciones IV; VI, primer párrafo, VII; XV y XVII; se adicionan los párrafos segundo y tercero a la fracción XIX; y se derogan las fracciones X a XIV y XVI, del artículo (Diario Oficial de la Federación, 1992).

⁷ "...la mercantilización y privatización de la tierra y la expulsión por la fuerza de las poblaciones campesinas; la conversión de varios tipos de derechos de propiedad (comunal, colectiva, estatal, etc.) en derechos de propiedad privada exclusivos; la supresión del acceso a bienes comunales; la mercantilización de la fuerza de trabajo y la supresión de formas alternativas (indígenas) de producción y consumo; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de bienes (incluidos los recursos naturales); la monetarización del intercambio y los impuestos, en particular sobre la tierra; la trata de esclavos; y la usura, la deuda nacional y más recientemente el sistema de crédito." (Harvey, 2003:116).

⁸ La conformación de la figura de "Fideicomisos" para conceder a las instituciones nacionales de crédito permisos para adquirir como fiduciarias el dominio de bienes inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas fue autorizado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de abril de 1971 (Gaceta Parlamentaria, 2013:13).

⁹ El territorio nacional tiene una superficie de 198 millones 512 mil 363 hectáreas, de las cuales 101 millones 937 mil 176 están en manos de poco más de 30 mil ejidos y comunidades, en donde se encuentran 80 por ciento de selvas y bosques, 74 por ciento de biodiversidad y dos terceras partes de los litorales (Cruz, 2010).

El 18 de abril de 2013 fue aprobado por la Cámara de diputados el decreto que reforma la fracción I del párrafo noveno del artículo 27º en materia de propiedad para extranjeros (*Cuadro 1*). Si bien es cierto se hacía mención que los extranjeros, mediante la conformación de fideicomisos podían ser dueños de tierras en zonas restringidas; con esta reforma se pretende que los extranjeros puedan tener el dominio directo cuando sea exclusivamente para uso de vivienda (Gaceta Parlamentaria, 2013:6). De ese modo, quedó abierto al mercado el acceso al suelo en propiedad privada, como mercancía potencialmente rentable para la inversión privada extranjera. Dicha reforma, sin embargo, requiere de la aprobación de la Cámara de Senadores y del poder ejecutivo para su implementación.

Cuadro 1. Reformas al artículo 27º constitucional: 1992 y 2013

Artículo 27º original	Art. 27º reformas e implicaciones
La tierra ejidal ó comunal, no se podía vender, no se podía embargar, no se podría hipotecar, ni preescribir. Ni tampoco heredar a quién se quisiera (de fuera) (Modificación a la fracción VII)	Ahora ya se puede comprar, vender, embargar, hipotecar, heredar y preescribir
Reparto de tierra para todos los que carecían de ella, existiendo trámites de dotación de ejidos (ó ampliación de ejidos x no tener suficiente). Este párrafo completo se quitó. (Modificación al párrafo tercero y a la Fracción X)	No hay reparto agrario a partir de 1992. La única forma de constituir un nuevo ejido es que en una copropiedad voluntariamente se decida pasar a régimen ejidal.
Las iglesias –de cualquier credo, católica, protestante, musulmana,- no podían ser dueñas de la tierra. (Modificación a la Fracción II)	Las iglesias puede ser dueñas de la tierra (cualquier iglesia) (Otra vez, como en tiempos anteriores a Juárez, cuando la iglesia católica fue una gran terrateniente
No se permitía que las empresas fueran dueñas de la tierra (Fracción IV)	Ahora pueden ser dueñas de tierras las empresas (bajo la figura disfrazada de “Sociedad Mercantil”)
Artículo 27º antes de la propuesta de 2013	Art. 27º propuesta de reforma 2013
En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas. (Fracción I)	En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, los extranjeros por ningún motivo podrán adquirir el dominio directo sobre aguas, en el caso de las tierras, podrán adquirirlas cuando sea exclusivamente para uso de vivienda sin fines comerciales.

Fuente: elaboración propia con base en Gaceta Parlamentaria, 2013 y Maderas del Pueblo del Sureste, A.C. (s/f).

La conversión de la tenencia de la tierra de propiedad social y propiedad pública a propiedad privada, constituye un proceso que se ha desarrollado a lo largo de las dos últimas décadas en la Riviera Maya. Con la apertura que se pretende dar mediante la adquisición de propiedades por parte de extranjeros se evidencia el creciente interés por los litorales mexicanos para la construcción de complejos turísticos, hoteleros y oferta de vivienda. Un ejemplo al respecto lo constituye el fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá, localizado en el municipio de Tulum¹⁰, Quintana Roo.

¹⁰ Tulum o Tulum significa en maya palizada o muralla. La ciudad recibía en la antigüedad el nombre maya de Zamá, que significa en maya amanecer o mañana. Página electrónica del Municipio de Tulum.

Riviera Maya y Tulum como espacios turísticos en el estado de Quintana Roo

Quintana Roo es un estado cuya principal actividad económica es el turismo, territorio que representa la inserción del país al turismo internacional (Jiménez y Sosa, 2010:37). La importancia turística se ve reflejada en la captación de las divisas. En 2013 Quintana Roo captó el 40% del total de divisas que ingresaron al país por concepto de turismo: \$5,678.71 millones de dólares. Además cuenta con una de las mayores ofertas en infraestructura hotelera con 916 hoteles y 86,616 habitaciones, destacando el polo de desarrollo turístico Cancún¹¹ con 145 hoteles y 30,608 habitaciones y el desarrollo turístico Riviera Maya con 383 hoteles y 40,832 habitaciones (SEDETUR, 2014).

La Riviera Maya comprende un corredor de 130 km que van desde Tulum a Puerto Morelos (Figura 1), el cual se caracteriza por el turismo de sol y playa, el ecoturismo, el turismo cultural y de negocios. El gobierno federal está impulsando nuevos tipos de turismo a través del desarrollo de distritos de golf, cruceros, turismo náutico, médico y centros financieros. Con el impulso de este corredor turístico, se ha visto fortalecido el crecimiento de la ciudad de Tulum.

En lo que se refiere a Tulum, localizado al sur de la Riviera Maya (*Figura 1*), es importante mencionar que ha pasado por diversos cambios respecto a la administración política de su territorio, al igual que la conformación, relativamente reciente, del estado de Quintana Roo. En 1971 por conducto del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, el Gobierno Federal cede una superficie de 1,910-00-00 ha al Gobierno del Territorio de Quintana Roo, para la formación del Fondo Legal del poblado de Tulum (PDUCP_Tulum 2006-2030, 2007:23), el cual formaba parte de la Delegación de Gobierno de Cozumel – Territorio de Quintana Roo—. Una vez que se constituye el Estado de Quintana Roo (12 de enero de 1974), Tulum forma parte del Municipio de Cozumel. El 28 de julio de 1993 pasa a formar parte del recién creado Municipio de Solidaridad y es hasta el 13 de marzo del 2008 que Tulum se constituye como un Municipio del estado de Quintana Roo.

¹¹ El primero de cinco polos turísticos o Centros Integralmente Planeados en las costas mexicanas (completado por Ixtapa, Huatulco, Los Cabos y Loreto), surgido a finales de los años sesenta del siglo pasado con apoyo del BID y el BM, cuyo objetivo fue contribuir a la captación de divisas y al desarrollo regional (ver Espinosa, 2013).



Figura 1. Localización de la Riviera Maya y Tulum (Guía de Planeación, Diseño y Construcción Sustentable en el Caribe Mexicano, s/f).

Estos cambios en la delimitación política de Tulum responden, entre otros factores, a la creciente importancia que ha cobrado la ciudad del mismo nombre, derivado del crecimiento en el número de habitantes a partir del destacado sitio que ha adquirido como destino turístico. El crecimiento de la población en las últimas dos décadas, ha pasado de 2,111 habitantes en 1990 a 6,733 en 2000

(PDUCP_Tulum 2006-2030, 2007:67), hasta alcanzar la cifra de 28,263 en 2010, de los cuales únicamente el 45.22% nació en Tulum (12,781 personas), 50.63% (14,309) nació en otra entidad, 0.46% (131) en Estados Unidos y 1.29 (366) en otro país (INEGI, 2010).

Por otra parte, según el Programa de Desarrollo de Tulum 2006 – 2030, hay un predominio de turistas extranjeros principalmente de Estados Unidos, Canadá, Reino Unido y España. Además, presenta un crecimiento constante en la infraestructura hotelera al pasar de 53 hoteles y 1,235 cuartos de hotel en el 2004 (PDUCP_Tulum 2006-2030, 2007:75) a 138 hoteles y 6,253 cuartos de hotel en el 2014 (Indicadores Turísticos, Secretaría de Turismo del Estado de Quintana Roo, enero 2014). Aunado a ello, según datos recientes de la Secretaría de Turismo del Estado de Quintana Roo (SEDETUR, 2014), se ha consolidado de entre un total de 12 zonas arqueológicas en el estado de Quintana Roo, como el sitio arqueológico más visitado con el 61.8% de todos los visitantes.

El crecimiento de población y de residentes extranjeros, infraestructura hotelera y la concentración de turistas, son una muestra del creciente interés en esta ciudad, sus playas y zona arqueológica, en tanto se ha posicionado como un importante destino turístico de gran influencia en la construcción de espacios residenciales, comerciales, hoteles e instalaciones turísticas.

Respecto a la tenencia de la tierra, el área urbana de Tulum se asienta, en su mayor parte, sobre propiedad privada y social (ejidal). De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, los tipos de propiedad que existen en el municipio son los siguientes:

1. Propiedad ejidal. Al poniente de la mancha urbana se presentan usos predominantemente de habitación, comerciales, de servicios carreteros y barriales. Este tipo de tenencia de la tierra representa aproximadamente el 35% de la utilizada con fines urbanos en el centro de población.
2. Propiedad privada. El centro de la población está establecido sobre terrenos particulares. Existen usos mixtos destacando los hoteleros, comerciales, de servicios, de equipamiento urbano, servicios públicos y vivienda. Existen casos de propiedad privada que se desarrollan actualmente de manera incipiente en pequeñas áreas destinadas a desarrollos residenciales suburbanos.
3. Propiedad federal, estatal o municipal. En general, la propiedad federal, estatal o municipal corresponde a predios adquiridos directamente o por medio de donaciones o expropiaciones como, plazas cívicas, centros de culto, escuelas, centros de salud, mercados, oficinas administrativas, y derechos de vía generados por la servidumbre de carreteras y líneas de infraestructura. Las fincas donde se ubican las escuelas de diferentes niveles, el mercado y el cementerio, son de propiedad municipal. Destacan como parte de la propiedad federal el Parque Nacional de Tulum, los sitios arqueológicos de Tulum y Tankah, y la franja de la zona federal marítimo-terrestre. La unidad de medicina familiar y los edificios destinados al culto (templo principal y siete capillas), son de propiedad federal. El Gobierno del Estado, a través del IPAE, ha adquirido reserva territorial en la localidad la cual en su mayoría estará orientada al desarrollo de futuros conjuntos habitacionales. (PDUCP_Tulum 2006-2030, 2007:82-83) (*Figura 2*).

El Programa de Desarrollo Urbano contempla la existencia de casos de propiedad privada que se gestan de manera incipiente en pequeñas áreas destinadas a conjuntos residenciales suburbanos, es decir, no considera el terreno en el cual se construye el fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá. Ello es así, pues éste no era un terreno con uso de suelo urbano de propiedad privada, por el contrario, eran lotes cuya tenencia de la tierra era, en su mayor parte, de propiedad pública así como una pequeña porción de propiedad ejidal.

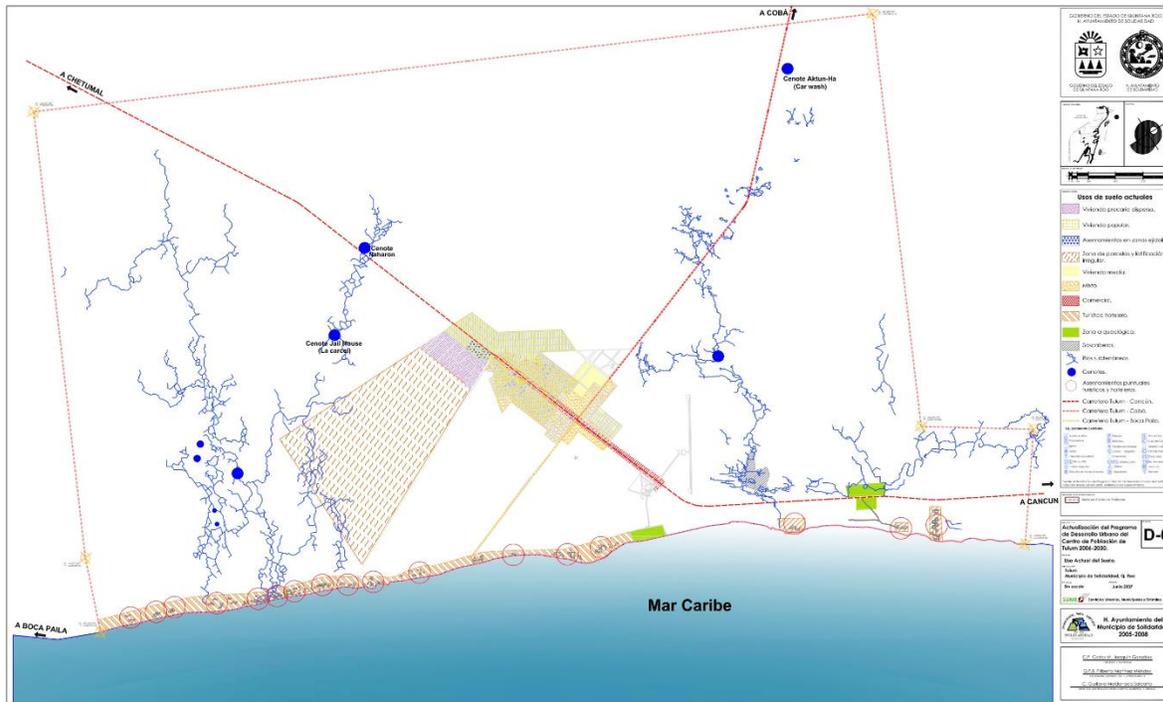


Figura 2. Usos de suelo en Tulum, Quintana Roo. (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030).

La extensión del terreno en el cual se construirá dicho fraccionamiento, contempla una primera etapa en 74 hectáreas, y en una segunda etapa se prevé ampliarlo en una extensión total calculada en cerca de 800 ha¹². Este “espacio de modernidad” fragmentará fuertemente el territorio, y de manera particular en las características sociodemográficas de Tulum. Según un informe de 2010 sobre la situación de pobreza y rezago social realizado por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), Tulum muestra los siguientes datos: 11,302 individuos (47.9% del total de la población) se encontraban en situación de pobreza; 5,480 individuos presentaban rezago educativo (23.2% de la población); el porcentaje de personas sin acceso a servicios de salud fue de 35.2%, equivalente a 8,308 personas; la carencia en el acceso a la seguridad social afectó a 76.8% de la población, es decir, 18,110 personas; el porcentaje de individuos que reportó habitar en viviendas con mala calidad de materiales y espacio insuficiente fue de 48.9% (11,543 personas); el porcentaje de personas que reportó habitar en viviendas sin disponibilidad de servicios básicos fue de 16.6%, lo que significa que las condiciones de vivienda no son las adecuadas para 3,927 personas; la incidencia de la carencia por acceso a la alimentación fue de 30.8%, es decir, 7,260 personas; la población sin derechohabencia a servicios de salud fue del 45.6% del total (CONEVAL, 2010), en todos los rubros sobrepasa los datos del promedio del Estado de Quintana Roo y el promedio nacional (*Cuadro 2*).

¹² Según información proporcionada en entrevista con promotor de ventas, junio de 2013.

Cuadro 2. Pobreza y rezago social en los municipios de Quintana Roo

Entidad/Municipio	Población en situación de pobreza		Rezago educativo		Acceso a los servicios de salud		Acceso a la seguridad social	
	%	# Personas	%	# Personas	%	# Personas	%	# Personas
Cozumel	31.7	24,562	15.5	12,028	26.9	20,862	46.6	36,079
Felipe Carrillo Puerto	71.6	43,060	19.7	11,830	15.9	9,578	84.0	50,521
Islas Mujeres	45.2	6,315	21.4	2,990	16.4	2,292	66.0	9,219
Othon P. Blanco	42.9	109,361	21.5	54,689	19.5	49,611	59.8	152,498
Benito Juárez	26.3	185,311	16.8	118,096	32.4	227,876	47.1	331,576
José María Morelos	73.2	21,528	24.7	7,248	11.2	3,285	87.9	25,833
Lázaro Cárdenas	71.2	15,198	23.3	4,981	19.0	4,044	87.6	18,693
Solidaridad	30.3	47,668	17.0	26,723	29.9	46,965	48.6	76,306
Tulum	47.9	11,302	23.2	5,480	35.2	8,308	76.8	18,110
Quintana Roo	34.6	471.722	18.3	249.972	24.3	331.260	53.8	732.468
México	46.1	52.813020	20.7	23.671505	29.2	33.477762	60.7	69.571109

Entidad/Municipio	Calidad y espacios de la vivienda		Acceso a los servicios básicos en la vivienda		Acceso a la alimentación	
	%	# Personas	%	# Personas	%	# Personas
Cozumel	24.3	18,818	7.0	5,425	21.0	16,287
Felipe Carrillo Puerto	34.2	20,554	46.8	28,119	27.1	16,302
Islas Mujeres	30.8	4,298	15.6	2,179	24.2	3,376
Othon P. Blanco	22.1	56,305	10.8	27,474	29.0	74,032
Benito Juárez	16.7	117,393	14.3	100,913	18.0	126,377
José María Morelos	36.3	10,664	65.7	19,315	29.5	8,686
Lázaro Cárdenas	34.7	7,406	39.0	8,331	22.1	4,724
Solidaridad	26.9	42,352	1.5	2,303	21.9	34,357
Tulum	48.9	11,543	16.6	3,927	30.8	7,260
Quintana Roo	21.7	295.364	15.2	207.545	21.8	297.085
México	15.2	17.381744	22.9	26.263254	24.8	28.439754

Fuente: elaboración propia con base en CONEVAL.

Este es el contexto sociodemográfico en el cual se planea la construcción de un fraccionamiento destinado para población de altos ingresos, aumentando el contraste frente al 30.91% de la población que percibe hasta dos salarios mínimos y un 33.40% es hablante de lengua indígena. En este sentido, la representación del espacio se materializa en la fragmentación de Tulum, agudizando las diferencias sociodemográficas.

Fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá

El fraccionamiento residencial y comercial Aldea Zamá, proyecto inmobiliario de la empresa Mayazama S.A. de C.V., incluirá, en una primera etapa, 488 lotes (terreno) residenciales, 105 lotes comerciales y 7 lotes hoteleros (Figura 3). Para una segunda etapa, además de hoteles y lotes residenciales y comerciales, contempla canales navegables y un campo de golf para un total de 3042 viviendas (Moguel, 2013). En este fraccionamiento, la empresa Mayazamá contempla la venta tanto al usuario final como también a inversionistas inmobiliarios, quienes decidirán las características de la construcción y la transacción de sus bienes (terreno, departamento, casa o lote comercial) con el usuario final. Esta segunda etapa se planeó su urbanización a partir de 2014 para la que se invertirán cerca de 360 millones de dólares (Moguel, 2013) (Figura 4).



Figura 3. Master Plan de la primera etapa del Fraccionamiento Aldea Zamá. (www.aldeazama.com).

Este proyecto se construye en un terreno de propiedad pública y social, que en su mayor parte pertenecía a la Universidad de Quintana Roo (UQRoo), el cual se vendió a través del Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo (IPAE¹³) a la empresa Mayazama (Cuéllar, 2008; Solís y Carrizales, 2012). Según información pública del IPAE hay registradas cuatro enajenaciones a nombre de Mayazama S.A. de C.V. En el año 2011 hay un par de adquisiciones por parte de Mayazama de terrenos por valor de \$4,458,782.90 y \$7,857,198.00 pesos y al 31 de diciembre de 2012 dos operaciones más con valor de \$19,197,358.00 y \$7,900,562.80 pesos. El motivo de dichas adquisiciones fue “contribuir al desarrollo económico del estado atendiendo a las necesidades colectivas de suelo y vivienda”, aunque no se especifican el total de m² de las transacciones.

¹³ El Instituto del Patrimonio Estatal es un organismo del gobierno del Estado de Quintana Roo, creado en el 2005. Se encarga de instrumentar una “política inmobiliaria estatal sustentable, a través de la orientación del mercado de tierras para el desarrollo urbano, económico y turístico”. Se encarga de la administración del patrimonio inmobiliario Estatal, y la administración y disposición de reservas territoriales. Reemplazó al INFOVIR, FIDECARIBE, Catastro y la Oficialía Mayor. Véase el sitio web del Instituto en <http://www.ipae.gob.mx>.



Figura 4. Primera y segunda etapa del fraccionamiento Aldea Zamá. (www.aldeazama.com).

El proyecto ha sido objeto de diversos cuestionamientos: incompatibilidad con el plan de desarrollo urbano, en el cual se estima que en 25 años habrá 200 mil habitantes en Tulum, pero con el desarrollo inmobiliario en cuestión se sumarían 329,611 habitantes más (Solís y Carrizales, 2012), lo que impactaría en los ecosistemas y en las condiciones de la población, por la necesidad de ampliar los servicios urbanos indispensables para satisfacer las demandas sociales de un acelerado crecimiento. Por otro lado, se habla de un incumplimiento con determinados criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la región denominada corredor Cancún-Tulum, al ser un proyecto colindante con dos Áreas Naturales Protegidas: el Parque Nacional de Tulum y la reserva de la biósfera de Sian Ka'an.

La lógica de este espacio concebido, caracteriza gran parte de las transformaciones de la Riviera Maya, en donde se construyen grandes proyectos inmobiliarios a partir de mecanismos que hacen viable la reproducción de capital económico. Como se ha mencionado, esto reproduce la fragmentación del territorio, lo cual consiste en la construcción de fraccionamientos destinados para población de altos ingresos en territorio cuyas condiciones socioeconómicas evidencian condiciones de pobreza. Aunado a lo anterior, también se han construido viviendas dirigidas para un sector de la población de bajos ingresos, quienes se insertan en el mercado laboral del sector servicios con empleo de mano de obra no calificada o semicalificada (Delfina, 2000).

Según datos obtenidos por agentes de ventas, la lista de precios a enero de 2014 incluía: lotes residenciales a 368 dólares el m², cuya extensión mínima es de 360 m², es decir, el lote más económico con servicio de drenaje y distribución de agua es de 132,480 dólares; lotes condominales, con un precio de 341 dólares el m²; y mixto (residencial y comercio en planta baja) con un costo de 892.50 dólares el m². Los precios de los departamentos (de la Inmobiliaria Prana, por ejemplo) van de 160,000 a 315,000 dólares, viviendas de 91.57 m² a 147.47 m² de construcción respectivamente. No obstante esta situación, en esta primera etapa se ha vendido cerca del 80.5% de lotes, departamentos y casas, muchas de las cuales las adquieren, no sólo como vivienda permanente sino para habitarla como segunda residencia o bien para alquiler, "...pues en vacaciones llegan a rentarse en 200 dólares diarios." (Entrevista con agente de ventas, junio de 2013).

Por otra parte, incide en los estilos de vida de la población residente como espacio percibido y vivido en tanto que las prácticas y representaciones al interior del fraccionamiento responden a un sector de población con características homogéneas. Razón por la cual, cobra importancia la propuesta de reforma del artículo 27^o (2013) en la cual los extranjeros podrán adquirir lotes para vivienda o viviendas terminadas de forma directa, de manera que Aldea Zamá se conformará como un espacio para el turismo residencial¹⁴, entendida como un proceso continuo de migración y turismo (Janoschka, 2011).

La práctica espacial (espacio percibido) se vincula al discurso con las imágenes que acompañan los folletos publicitarios: "Aldea Zamá. The Best Residential and Commercial Development in Tulum", enfocado al turista extranjero¹⁵: "...estamos creando un área comercial (...) como la quinta de Playa del Carmen, (...) la idea es que vaya a ser turístico..." (Entrevista con promotor de ventas, junio de 2013) (Figura 5). A este juego de frases e imágenes se le conoce como imaginería, es decir "...el manejo de las imágenes que remiten a una orientación predeterminada por quien desea enviar un mensaje específico." (Hiernaux, 2009:116). De esta manera podemos observar como las representaciones del espacio (espacio concebido) es decir, el espacio de los planificadores y legisladores se van imponiendo sobre la práctica espacial (espacio percibido) y el espacio de representaciones (espacio vivido). En otras palabras: hablamos de la elaboración de proyectos inmobiliarios a partir de los mecanismos de la administración pública (reforma al artículo 27^o) y su implementación por el capital privado Mayazama (espacio concebido), los cuales van transformando el territorio, y por tanto, van imponiendo y dominando la vida en los espacios transformados (espacio vivido).

¹⁴ Se usa el concepto de turismo residencial como lo define Hiernaux: "...segmento del turismo por el cual una persona o un grupo se desplaza en forma temporal a una residencia individual (casa, apartamento, Mobile-home...) de su propiedad, prestada o alquilada, para efectuar una estancia de más de 24 horas, con fines de ocio." (Hiernaux, 2009:110).

¹⁵ Gerardo Albiorn Lluvera, director comercial de Aldea Zamá comentó que en este complejo se alienta la inversión extranjera, ya que actualmente hay grupos de italianos y rusos que han adquirido terrenos para construir viviendas y poder ofrecerlas a sus connacionales (Moguel, 2013)



Figura 5. Espacio comercial la “La nueva 5ta de Tulum”. (Foto del autor, julio de 2013).

CONCLUSIONES

Se ha intentado relacionar las nociones conceptuales de Lefebvre sobre “espacio de la modernidad” que comprende un proceso de homogeneidad-fragmentación-jerarquización con la práctica espacial (espacio percibido), espacio de representaciones (espacio vivido) y representaciones del espacio (espacio concebido). El fraccionamiento Aldea Zamá se presenta como un espacio homogéneo, en tanto que la práctica espacial y el espacio de representación suelen reproducir patrones de comportamiento y conducta que se diferencian ampliamente fuera del fraccionamiento, fragmentando su entorno sociodemográfico y ecológico, resultado de una representación del espacio, jerárquica e impuesta, en este caso, por legisladores e inversionistas privados.

Más allá de los cuestionamientos del origen del proyecto y su compatibilidad con los distintos planes (desarrollo urbano y ordenamiento ecológico), lo que se destaca es la lógica de la representación del espacio (espacio concebido), en tanto se han esforzado por realizar diversas reformas constitucionales que imperan en la lógica neoliberal. Esto permite la creación de espacios que responden a la reproducción del capital económico a diversas escalas.

Aldea Zamá se posiciona como destino turístico nacional e internacional, como un lugar de segunda residencia aprovechando su localización dentro de la Riviera Maya, para lo cual las reformas emprendidas han hecho posible el desarrollo de este fraccionamiento residencial y comercial. Así se concreta el proceso de acumulación por desposesión, en la medida en que hay un traslado de bienes de propiedad social y propiedad pública en beneficio de la propiedad privada.

LITERATURA CITADA

- Bourdieu, P. (2000). *Poder, derecho y clases sociales*. Bilbao, España, editorial Desclée.
- Cámara de Diputados. (s/f). *“La constitución política de los Estados Unidos Mexicanos. . . y sus reformas, de 1917 a febrero de 2012”*. Cuadernos de apoyo, disponible en http://www.diputados.gob.mx/cedia/biblio/doclegis/cuad_cons_mar13.pdf. [Consultado el 3 de marzo de 2014].
- Casas, C. (2011). *“Entrevista imaginada a Henri Lefebvre”*. urban, sept2011-feb2012, NS02, p. 113-121.
- CONEVAL, (2010). *Informe Anual sobre la Situación de Pobreza y Rezago Social*. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Disponible en: http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Informes_pobreza/2014/Municipios/Quintana_Roo/Quintana_Roo_009.pdf. [Consultado el 10 de mayo de 2014].
- Cruz, A. (2010). *“La tierra y sus usos”*. En La Jornada del campo, suplemento Informativo de La Jornada, número 31, 17 de abril de 2010. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2010/04/17/usos.html>. [Consultado el 4 de marzo de 2014].
- Cuéllar, M. (2008). *“Megadesarrollo amenaza la ecología de Tulum”*. En La Jornada, lunes 4 de agosto de 2008. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2008/08/04/index.php?section=estados&article=052n1est>. [Consultado el 20 de septiembre de 2012].
- Delfina, M. (2000). *“El empleo y la calificación de la mano de obra en México”*. Comercio exterior, noviembre de 2000, México. p. 967 - 983.
- Diario Oficial de la Federación. (1992). *“Decreto por el que se reforma el artículo 27 de la constitución de los Estados Unidos Mexicanos”*. Tomo CDLX, N° 3, 6 de enero de 1992. Disponible en https://www.scjn.gob.mx/normativa/analisis_reformas/Analisis%20Reformas/00130012.pdf. [Consultado el 4 de marzo de 2014].
- Espinosa, H. (2013). *“El origen del proyecto turístico Cancún, México. Una valoración de sus objetivos iniciales a 42 años de su nacimiento”*. LiminaR. Estudios Sociales y Humanísticos, año 11, vol. XI, núm. 1, enero-junio, México, pp. 154-167.
- Gaceta Parlamentaria, Cámara de Diputados LXII Legislatura, 23 de abril del 2013, año XVI, Número 3751-X. Disponible en: <http://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/62/2013/abr/20130423-IV.pdf>. [Consultado el 15 de febrero de 2014].
- Gobierno Municipal de Solidaridad, Quintana Roo *“Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030”*. junio/2007, p 266.
- Guía de Planeación, Diseño y Construcción Sustentable en el Caribe Mexicano, (s/f): Disponible en: <http://sedetur.qroo.gob.mx/index.php/tramites/guia-inversionista>. [Consultado el 10 de marzo de 2014].
- Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. España, ediciones Akal.
- Hiernaux, D. (2009). *“Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas”*. En Mazón, T.; Huete, R. y Mantecón, A. (Eds.) *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: Icaria, pp. 109-125.
- Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, Disponible en: <http://www.ipae.gob.mx>. [Consultado el 25 de marzo de 2014].
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Censo de población y vivienda 2010*. Disponible en: <http://www.inegi.org.mx>. [Consultado el 7 de marzo de 2014].
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Catastro de la propiedad social* Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/catastro/presentacion propiedadsocial.aspx](http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/catastro/presentacion_propiedadsocial.aspx). [Consultado el 9 de marzo de 2014].
- Janoschka, M. (2011). *“Imaginarios del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva”*. En Mazón, T.; Huete, R. y

- Mantecón, A. (coord.) *Construir una nueva vida: los espacios del turismo y la migración residencial*, Santander: Mil razones.
- Jiménez, A. y Sosa, A. (2010). "El turismo de segundas residencias en Cancún y la Riviera Maya: una visión panorámica de su evolución al inicio del milenio". En Hiernaux, D. (Coord) *Las segundas residencias en México: un balance*, México, Universidad del Caribe y Plaza y Valdés.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Trad. Emilio Martínez, España, editorial Capitán Swing, 1974.
- Maderas del pueblo del Sureste A. C. (s/f). "La (contra) reforma al Artículo 27º constitucional". Disponible en: http://maderasdelpueblo.org.mx/archivos/pdf/contra_reforma27.pdf. [Consultado el 25 de enero de 2014].
- Martínez, E. (2013). "Prólogo". En Lefebvre, Henri (2013) *La producción del espacio*. Trad. Emilio Martínez, España, editorial Capitán Swing, 1974.
- Moguel, R. (2013). "Aldea Zamá en Tulum se urbanizará en 2014". Novedades Quintana Roo, 18 de Marzo de 2013. Disponible en: <http://sipse.com/novedades/aldea-zama-en-tulum-se-urbanizara-en-2014-21443.html>. [Consultado el 25 de febrero de 2014].
- Olivera, G. (2005). "La reforma al artículo 27º constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-->7-88.htm>. [Consultado el 15 de agosto de 2013].
- Pradilla, E. (s/f). "Las reformas al artículo 27 constitucional y la cuestión agraria". Disponible en http://www.emiliopradillacobos.com/TextosJun2011/1994_Las_reformas_al_artic_27_constitucio.pdf. [Consultado el 3 de marzo de 2014].
- Salinas, L. (2009). "El Estado en el proceso de acumulación por desposesión en el Municipio de Chalco, Estado de México". Cuadernos de Geografía, Revista Colombiana de Geografía, n.º 18, Bogotá, Colombia. 2009. Pp. 25-34.
- Sánchez, G. (1995). "Algunas notas en relación con la tenencia de la tierra en México". Boletín Mexicano de Derecho Comparado, nº 84, México. Pp. 1139-1154.
- Secretaría de Turismo del Estado de Quintana Roo "Indicadores turísticos enero 2014". Disponible en: <http://sedetur.qroo.gob.mx/index.php/estadisticas/indicadores-turisticos>. [Consultado el 20 de marzo de 2014].
- Solís, J. y Carrizales, D. (2012). "Megaproyecto en Tulum viola plan de desarrollo urbano, advierte ONG". En La Jornada, Jueves 19 de julio de 2012. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2012/07/19/estados/035n2est>. [Consultado el 10 de septiembre de 2013].

SÍNTESIS CURRICULAR

Luis Alberto Salinas Arreortua

Es Licenciado, Maestro y Doctor en geografía con mención honorífica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha sido profesor por asignatura en la licenciatura en Relaciones Internacionales de la Universidad del Valle de México y profesor de tiempo completo en la Universidad Intercultural Maya de Quintana Roo. Actualmente es Investigador Asociado C de tiempo completo en el Departamento de Geografía social del Instituto de Geografía, UNAM. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SIN), CONACYT-México. Los temas de investigación de interés son: segregación urbana, gentrificación, ciudad neoliberal, política de vivienda y gestión urbana. Cuenta con diversas publicaciones en revistas indizadas y en capítulos de libros. Reconocimiento como la mejor tesis de doctorado en Geografía Social, 2013 por la Sociedad Mexicana de Estadística y Geografía.