

ESTRATEGIAS DE APROPIACIÓN DE TIERRAS DE
PROPIEDAD SOCIAL POR PARTE DEL
SECTOR TURÍSTICO



Estrategias de Apropiación de Tierras de Propiedad Social por parte del sector Turístico

Fotografía: Intervención del artista Elti en una manifestación en 2020 contra el muro construido por un hotel boutique en el barrio El Manglito en La Paz (crédito foto: Bcsicletos)

Este trabajo forma parte de la investigación *La Situación Agraria en México*, de la cual se puede consultar el [geovisualizador](#) y el [texto de análisis](#).

Este material fue hecho con la colaboración de [BCSicletos](#). Agradecemos su tiempo y amable disposición para explicarnos las implicaciones territoriales del proceso de turistificación y compartirnos su conocimiento y reflexiones sobre las implicaciones que esto tiene en su territorio: Baja California Sur. Les agradecemos también su atenta lectura, sus comentarios, y valiosos textos.

Cómo citar: GeoComunes (2026). Estrategias de Apropiación de Tierras de Propiedad Social por parte del sector Turístico.

CC BY-NC-SA. Esta licencia permite a los reutilizadores distribuir, remezclar, adaptar y desarrollar el material en cualquier medio o formato, exclusivamente con fines no comerciales, siempre que se atribuya la autoría al creador. Si remezcla, adapta o desarrolla el material, debe licenciar el material modificado bajo los mismos términos. CC BY-NC-SA incluye los siguientes elementos:



BY: Se debe dar crédito al creador.



NC: Solo se permiten usos no comerciales de la obra.



SA: Las adaptaciones deben compartirse bajo los mismos términos.



Introducción

Visto superficialmente, el turismo suele ser valorado positivamente por estar asociado a actividades recreativas y de ocio que, a primera vista, parecen menos devastadoras que otras actividades extractivas. Sin embargo, el turismo es una actividad económica que ha sido descrita como una *industria*, debido a que la producción que hace de los espacios donde se instala es profunda y radical. Y es que, contrario al *marketing* que lo promueve como una actividad de inmersión en un entorno ya existente, el turismo requiere de una alteración constante del espacio concreto que se busca sea consumido.

El paisaje, convertido en activo económico de esta industria, impone una narrativa del lugar y un orden espacial acorde a la experiencia de viaje o al estilo de vida que se busca vender. Este orden genera escenografías *ad hoc* que segregan, excluyen y niegan toda realidad ajena a esa puesta en escena. Tras bambalinas, la realidad de los lugares turistificados sobrevive asfixiada por la reducción de recursos (agua, tierra, fuerza de trabajo), y compartiendo espacio y precariedades con todas aquellas actividades que el turismo requiere, pero no acepta en su núcleo central: las viviendas de los trabajadores que requiere, los vertederos de basura, aeropuertos, autopistas, etc.

El turismo detona y se alimenta de despojos múltiples derivados de la mercantilización que hace de los paisajes con los que lucra. En particular, el *turismo de sol y playa* que en México se promovió a partir de los años setenta mediante la creación de los Centros Integralmente Planeados (CIP) ha generado un conjunto de procesos de presión sobre los núcleos agrarios que obtuvieron tierras con acceso a las playas.

En general, los ejidos con litoral obtuvieron estas tierras declarando actividades productivas totalmente ajenas a la “vocación turística” que el Estado impuso años más tarde.¹ Sin embargo, esto no ha sido un impedimento para que el Estado y el sector privado vinculado al turismo hayan podido hacer uso de estas tierras e imponer esta nueva “vocación productiva”.

Las expropiaciones fueron el acto de inicial que le permitió al Estado la creación de infraestructura hotelera a lo largo de líneas de costa singularmente atractivas, y la creación de la infraestructura de transporte necesaria para acceder a éstas (hoteles, carreteras, etcétera). Posteriormente, las expropiaciones también fueron útiles para crear reservas territoriales que fueron facilitando un crecimiento urbano, si bien no *ordenado* (como se justifica en los decretos expropiatorios), sí uno que le garantizó al sector turístico las condiciones necesarias para seguir creciendo: acceso a

¹ Conforme se da cuenta en los decretos de creación, sobresalen las actividades silvícolas y ganaderas, en algunos casos complementarias con la pesca ribereña.

tierras para desarrollos turísticos, acceso al agua, a trabajadores, a zonas para el desarrollo de viviendas precarizadas, etcétera.

Por eso, aunque las tierras con acceso a la playa son sin duda el botín de mayor plusvalía de esta disputa, en estos puntos de turistificación toda la tierra costera en propiedad social está siendo asediada y reconfigurada: las tierras adyacentes a las zonas urbanas, las tierras sobre las que se proyectan desarrollos inmobiliarios exclusivos (y excluyentes), las tierras que funcionan como “válvula de escape” para desarrollos urbanos precarios dirigidos a los trabajadores (en su mayor parte inmigrantes), entre otras.²

A diferencia de otros sectores, los proyectos vinculados con los desarrollos turísticos (ya sean de infraestructura hotelera, turística, inmobiliaria, así como de transporte, de urbanización, entre muchos otros) buscan comprar la tierra, y no promueven proyectos de renta de 10 a 30 años, como suele ocurrir con otros sectores extractivos como el minero, energético o agroindustrial.

En similitud con otros sectores, los desarrollos turísticos generalmente erosionan la dinámica comunitaria de la propiedad social de la tierra, y fractura sus estructuras de gobierno interno.

² Sobre esto último, ver Bojórquez Luque J. (2021). *Tierra de propiedad social, turismo y expansión urbana en San José del Cabo*. <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/22244>

Como ocurre con otras industrias extractivas, el turismo nunca termina por satisfacer su sed de tierras, sino que conlleva una presión creciente para incorporar nueva superficie a su dinámica. Este texto busca poner atención al papel que la expropiación, los cambios de destino y la conformación de dominio pleno tienen en el proceso de ocupación de tierras por parte del sector turístico.

Este cuaderno es la segunda publicación con estudios de caso sobre las estrategias de apropiación de tierras de propiedad social por distintos sectores del capital desplegados en México. Una serie donde buscamos identificar algunos patrones en la forma en que distintos sectores de acumulación han lucrado con tierras sociales.³ La documentación se hizo a partir de la consulta del Registro Agrario Nacional, de los decretos expropiatorios y otras fuentes académicas y hemerográficas de cada caso.

³ Ver: Geocomunes (2026). *Estrategias de Apropiación de Tierras de Propiedad Social por parte del sector Minero* https://geocomunes.org/Analisis_PDF/GeoComunes_2026_Apro_PropSoc_Minero.pdf



El caso de Quintana Roo

El estado de Quintana Roo es un mirador útil para observar los impactos que el despliegue del sector turístico e inmobiliario ha tenido por varias décadas sobre la propiedad social. Algo que es particularmente evidente en los municipios relacionados con el desarrollo de Cancún y de la Riviera Maya.

El desarrollo de las zonas turísticas ha implicado el desarrollo de una amplia infraestructura sobre extensas superficies de tierras ejidales: zonas hoteleras, conjuntos residenciales, campos de golf, parques recreativos, por un lado, pero también viviendas de interés social, fraccionamientos irregulares. El despliegue de zonas turísticas también implica la construcción de calles secundarias, carreteras, aeropuertos, puertos, *marinas* (o *puertos recreativos o deportivos*) y, en el caso del turismo de la Península de Yucatán, vías férreas y estaciones del Tren Maya. Infraestructura que ha implicado no sólo un cambio en el aprovechamiento de tierras, sino también la erosión de la tenencia social de la tierra, e incluso su transición a propiedad privada.

Sembrar el turismo: las expropiaciones como detonantes del sector turístico en la Riviera Maya

En Quintana Roo, el reparto agrario comenzó temprano, a finales de la década de 1920, otorgando tierras a poblaciones fronterizas. Entre 1930 y 1973, antes de que Quintana Roo se convirtiera en entidad federativa, se crearon 158 ejidos para campesinos que declararon vivir del monte, como explotadores del chicle, chicozapote, y resinas de árboles de la selva. La unidad de dotación de estos ejidos tendió a ser más amplia justamente por su carácter silvícola, y dió origen a ejidos particularmente grandes en la década de 1930. A estos ejidos se les encargó la conservación, restauración, propagación y explotación de sus bosques y arbolados⁴.

Pese al largo litoral de Quintana Roo, el sistema lagunar, el manglar y depresiones kársticas que abundan la línea de costa del sur, hicieron que pocos de los ejidos obtuvieran territorios costeros dentro de sus dotaciones⁵. Los que lo hicieron fueron ejidos asentados al norte de este territorio (posteriormente entidad) donde incluso se crearon algunos de los pocos ejidos insulares del país, como Cozumel (1945) y Holbox (1939).

⁴ Cita de los decretos de creación de los ejidos nombrados en esta sección.

⁵ Los ejidos que sí tienen costa son, de sur a norte: José María Pino Suárez, Tulum, Jacinto Pat, Playa del Carmen, Villa Cozumel, Puerto Morelos, Alfredo Bonfil y su Anexo, Isla Mujeres, Holbox, y Chiquila. Posteriormente, y a través de otros mecanismos, como la división de ejidos, se han creado más ejidos costeros en esta zona norte de Quintana Roo.

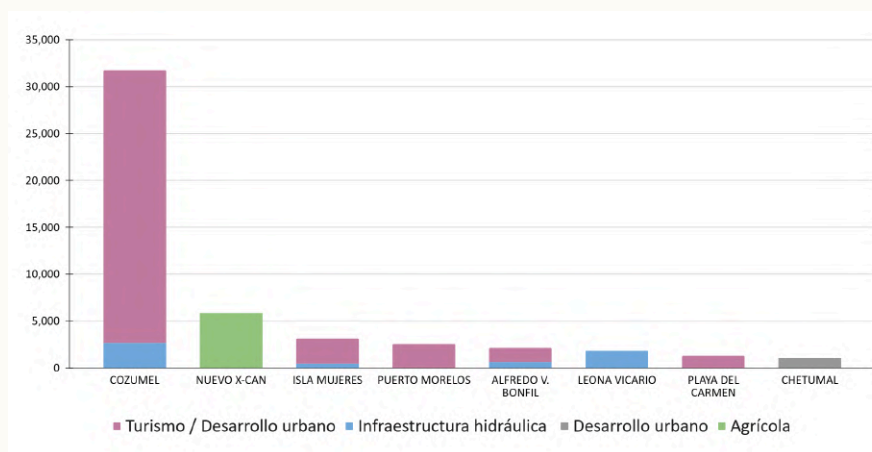
Es sobre este conjunto de ejidos de la región norte donde, desde finales de la década de 1970 hasta inicios del 2000, se ejecutaron decretos de expropiación que fueron útiles para iniciar el desarrollo de los principales polos turísticos de Cancún, Cozumel, Puerto Morelos y Playa del Carmen.

El 90% de la superficie ejidal total expropiada en la entidad desde 1929 hasta 2019 fue en favor de sólo dos actores: Banobras (53% del total) y el gobierno estatal de Quintana Roo (37%). En el caso de Banobras fue por medio de cuatro decretos ejecutados entre 1974 y 1982, afectando una superficie total de 29 mil 550 hectáreas. La expropiación más grande (por 29 mil 022 hectáreas) fue ejecutada en 1974 afectando al ejido de Cozumel, justificando la utilidad pública de un desarrollo turístico (Caleta de Xel-há y del Caribe). Los demás decretos fueron ejecutados en los ejidos de Isla Mujeres (378 ha), Pucte (120 ha) y Alvaro Obregón (29 ha).

De su lado, el Gobierno del Estado promovió 21 decretos de expropiación sobre una superficie total de 20 mil 712 hectáreas. Dieciséis de estos decretos ocurrieron entre 1990 y 2000, para obtener tierras para el crecimiento urbano de Cancún, afectando a los ejidos Isla Mujeres, Alfredo V. Bonfil y sus anexos, así como Leona Vicario y, entre 2000 y 2010, sobre los ejidos cercanos a los polos turísticos de la Riviera Maya, afectando a los ejidos de Playa del Carmen y Puerto Morelos.

En este periodo, el 75% de la superficie expropiada por Banobras y el Gobierno del Estado fue justificada por el desarrollo urbano de sitios turísticos. Si sumamos las expropiaciones relacionadas con perforación de pozos de agua para alimentar esas urbes, tenemos que el 86% de las superficies expropiadas por esos dos actores, se relacionan con el sector turístico-inmobiliario.

Ejidos con superficie expropiada superior a mil hectáreas, por parte del Banobras y/o Gobierno del estado, por sectores relacionados con las expropiaciones (entre 1929 y 2018). Fuente: Elaboración propia con base en solicitud de información 330025124000309 (RRA 6721/24)



De monte a lotes: cambios en la estructura interna de la propiedad social motivados por el crecimiento urbano vinculado al turismo

En un segundo momento (a partir del año 2000), como las superficies expropiadas se volvieron insuficientes para sostener la expansión urbana continua y acelerada de esos polos turísticos, comenzó con un proceso nuevo: la parcelación de tierras de uso común por medio de acuerdo de asamblea de cambio de destino, para luego privatizarlas, por medio de asambleas de adopción de dominio pleno, para permitir su posible venta y urbanización.

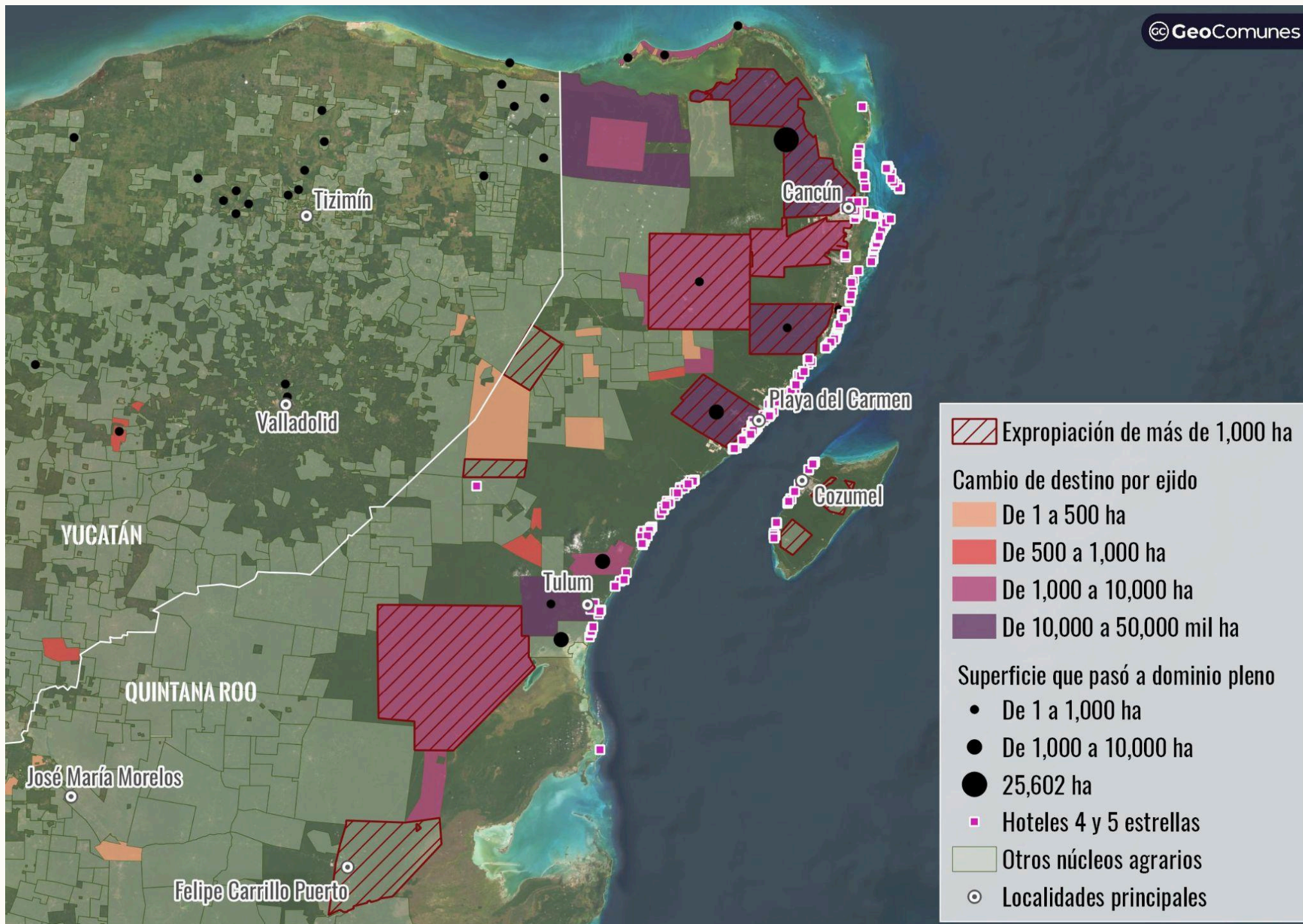
Eso ha ocurrido principalmente en los ejidos aledaños a esos polos turísticos como el ejido Isla Mujeres (afectado por el crecimiento del CIP Cancún), los ejidos Leona Vicario y Puerto Morelos (urbanizados por el crecimiento de la zona turística de Puerto Morelos), el ejido Playa del Carmen (zona turística de Playa del Carmen), y los ejidos Tulum, Pino Suarez y Jacinto Plat (afectados por la zona turística de Tulum).

A pesar de solo representar el 5% del total de los núcleos agrarios en la entidad, los núcleos agrarios costeros concentran el 78.5% de la superficie total con cambio de destino y el 82% de la superficie total de los núcleos agrarios que se ha privatizado por medio del dominio pleno.

A continuación se detalla algunos casos ilustrativos de la privatización paulatina de la propiedad social por medio de estos diferentes mecanismos.

Mapa 1. Ejidos con las mayores superficies afectadas por expropiaciones y cambios de destino en la Península de Yucatán.

Fuente: Elaboración propia.



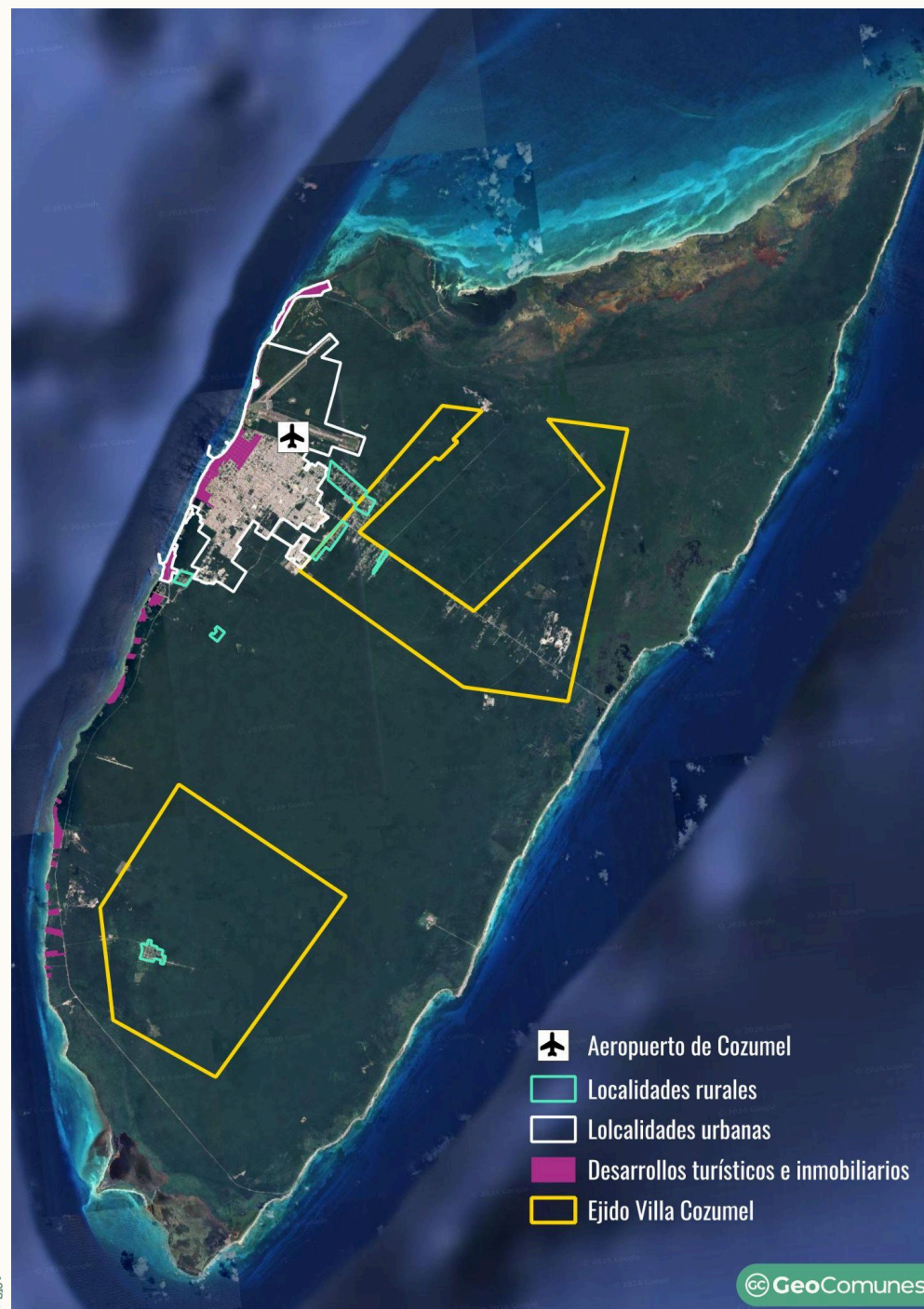
Cozumel

En 1974, por medio de un decreto de expropiación en favor de Banobras, se expropiaron 31 mil 658 hectáreas del ejido de Villa Cozumel⁶, lo que representó el 75% de la superficie total de este singular ejido isleño que originalmente medía 42 mil 120 hectáreas. Las tierras expropiadas fueron incorporadas al Fideicomiso “CALETA XEL-HA y DEL CARIBE” para el desarrollo turístico e inmobiliario de la isla en su parte oeste. Este, que es el quinto decreto de mayor superficie expropiada a nivel nacional, es también el primero relacionado con el sector turístico. En 1993, hubo un nuevo decreto de expropiación de 2 mil 713 ha, esta vez en favor del gobierno del Estado para la perforación de pozos para el abasto de agua potable a la ciudad y zonas hoteleras.

En el caso del ejido de Villa Cozumel, el proceso de privatización se realizó únicamente por medio del mecanismo de expropiación y la superficie afectada fue tan amplia, que sólo se quedaron en el ejido 8 mil hectáreas, tierras fragmentadas en dos bloques, ubicadas en la parte central de la isla (ver mapa). Al día de hoy, estos dos polígonos se mantienen como dos “islas” de propiedad social, en medio de una isla afectada por el desarrollo turístico. En el mapa de la derecha se observa el polígono actual del ejido y las zonas de desarrollo inmobiliario.

Mapa 2. Elementos del caso del ejido Cozumel. Elaboración propia.

⁶ El registro original de creación de este ejido lo nombra como Villa Cozumel, aunque el nombre común fue simplemente “Cozumel”.



Isla Mujeres

En 1931 vecinos del poblado Isla Mujeres solicitaron la dotación de tierras “por carecer de ellas para satisfacer sus necesidades”. Fue hasta 1937 que se creó el ejido Isla Mujeres, con 57 mil 960 hectáreas en beneficio de 166 individuos. Pese al topónimo, las tierras dotadas al ejido no se ubicaron en la isla sino en la región costera, al norte del núcleo urbano que hoy conocemos como Cancún. El decreto de creación señala que la población beneficiaria “queda obligada a conservar, restaurar y propagar los bosques y arbolados que contenga la superficie dotada”.⁷

Fue hasta la década de los ochenta cuando comenzaron a darse los primeros dos decretos expropiatorios, de los cuatro que tiene el ejido, todos relacionados con el crecimiento urbano de Cancún. El primero de los Centro Integralmente Planeados (CIP) con el que comenzó el actual despliegue del turismo en México.

La primera de estas expropiaciones sobre el ejido Isla Mujeres se decretó en 1982, por 378 hectáreas de uso común en favor de Banobras, para destinar dichas tierras al desarrollo urbano, particularmente, para la ampliación de la colonia “Puerto Juárez”, un desarrollo urbano que ya crecía sobre lo que hasta entonces había sido un barrio pesquero tradicional. La segunda expropiación fue decretada en 1989,

para la perforación de pozos para la infraestructura de extracción y distribución de agua potable para dicha ciudad afectando 433 hectáreas. Luego, en 1994, se publicaron otros dos decretos expropiatorios a favor del gobierno estatal para la creación de reservas territoriales patrimoniales para el desarrollo urbano de Cancún. Una sobre 321 hectáreas, y otra por 2 004 hectáreas. Todas, tierras de agostadero de uso común.

En total, estas cuatro expropiaciones quitaron 3 mil 137.6 hectáreas de uso común del ejido, para con ellas favorecer el crecimiento de Cancún. Tres mil hectáreas pueden parecer poco para un ejido que originalmente contaba con casi 58 mil hectáreas. Sin embargo, estas expropiaciones fueron la punta de lanza para el proceso de erosión de la propiedad social que vive hoy, ahora bajo la dinámica de los cambios de destino y conformación del dominio pleno.

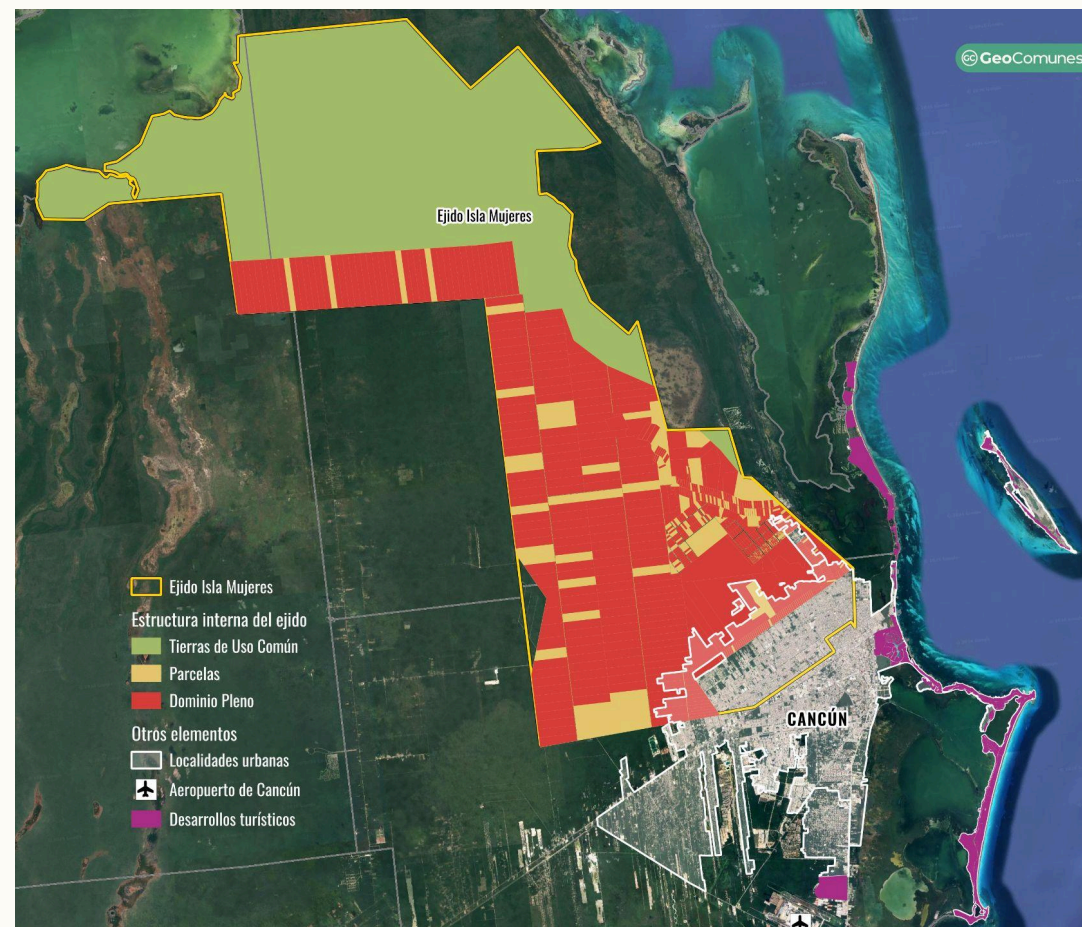
En junio del año 2000 ocurrió el primer acuerdo de asamblea para el cambio de destino de 29 mil 333 hectáreas de uso común a parcelas, una superficie que representó un poco más de la mitad de la superficie total certificada del ejido en 1998 (54,671 hectáreas). Con la acción de cambio de destino, se delimitaron 1,214 parcelas nuevas. De éstas sólo 833 fueron asignadas entre los ejidatarios, quedando 291 parcelas “vacantes” o “no asignadas”. En noviembre de ese mismo año se registró una asamblea donde se aprobó pasar

⁷ Diario Oficial de la Federación (DOF) 29 de agosto de 1941. https://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=188637&pagina=6&seccion=1

a dominio pleno 25 mil 602 hectáreas correspondientes a las nuevas parcelas que habían sido asignadas.⁸

En el caso del proceso de erosión de la propiedad social del ejido de Isla Mujeres, hay dos fenómenos interesantes a tomar en cuenta. El primero, es que la mayor parte del crecimiento urbano de Cancún en la zona noroeste se ha hecho sobre tierras del ejido Isla Mujeres que no tienen un tipo de destino asignado. Según la información del Registro Agrario Nacional, existen 2,326 hectáreas urbanizadas del ejido que ni son tierras de uso común, ni parceladas, ni tierras de asentamientos humanos, y tampoco son áreas que hayan pasado a dominio pleno (ver área urbanizada al sur del ejido en el mapa). Esta urbanización ha servido tanto para desarrollar fraccionamientos residenciales como de interés social.

Mapa 3. Elementos del caso del ejido Isla Mujeres. Fuente: Elaboración propia.

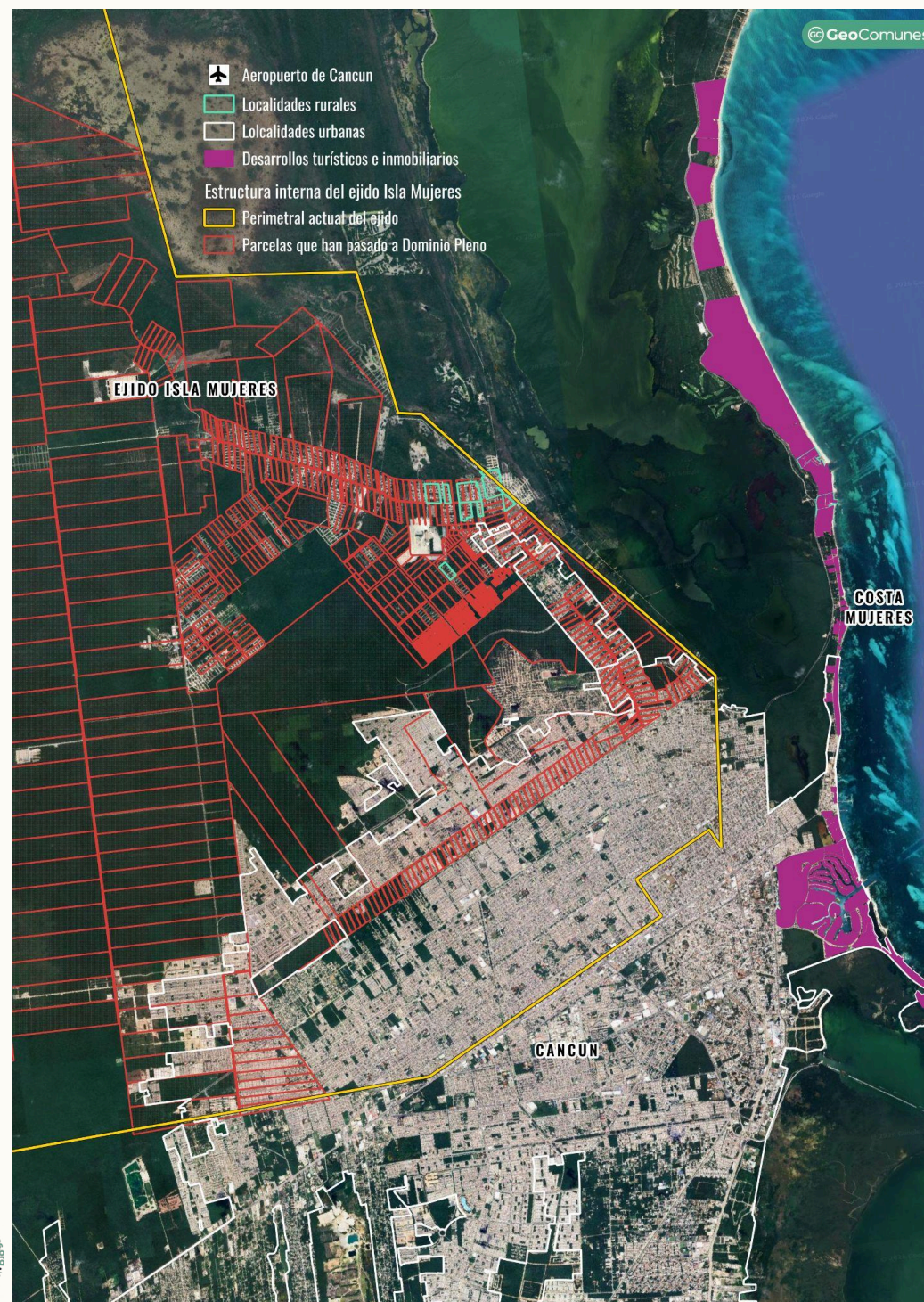


⁸ Programa de desarrollo urbano del centro de población “Ciudad Mujeres” Zona continental del municipio Isla Mujeres, Q. Roo. Ver: [PDU Ciudad Mujeres](#)

Un segundo aspecto a considerar es que, como se puede ver en el mapa siguiente, que muestra la región sur del ejido (la más afectada por el despliegue urbano de Cancún), la mayoría de las tierras que pasaron a dominio pleno todavía no se han urbanizado y, por ello, parecen ser tierras de “reserva” para el crecimiento futuro del sector inmobiliario y turístico. Esto es, formas de inversión a mediano y largo plazo.

Considerando que la saturación de la zona hotelera de Cancún ha impulsado a que la expansión del sector turístico se dirija ahora hacia el norte de la ciudad, sobre la zona litoral llamada *Costa Mujeres*. En esta zona, desde 2018 hay un total de nueve nuevos hoteles de cinco estrellas que se inauguraron o que están por inaugurarse, lo que ha provocado la urbanización de 5.5 km y 234 hectáreas de litoral. Las parcelas que pasaron a dominio pleno, y que aún se mantienen sin urbanizarse en el ejido de Isla Mujeres, podrían ahora servir para el desarrollo de fraccionamientos de viviendas de interés social, sosteniendo a las y los trabajadores relacionados con esta nueva zona hotelera.

Mapa 4. Expansión del dominio pleno en la región Costa Mujeres, ejido Isla Mujeres. Fuente: Elaboración propia.



Playa del Carmen

La primera ola de expansión turística urbana en Playa del Carmen se realizó principalmente por la venta de tierras públicas a precios atractivos por parte del gobierno del estado, sobre todo durante el sexenio de Mario Villanueva Madrid (1993-1999)⁹. Esas ventas de tierras públicas permitieron la expansión de una buena parte de la zona hotelera y de las primeras colonias con viviendas de interés social en las zonas aledañas al centro para las y los trabajadores.

Luego, en el año 2000, hubo un decreto de expropiación de 1,284 hectáreas en favor del Gobierno del Estado para la creación de una *reserva territorial* (es decir, tierras previstas para la expansión urbana futura) para una nueva ola de desarrollo urbano. Después, hubo tres asambleas con acuerdos de cambio de destino de tierras de uso común a parcela, ocurridas en 2002 (6,988 ha), 2007 (7,063 ha) y 2014 (3,819 ha).

En total son 17,843 hectáreas de las tierras de uso común del ejido que se parcelaron en un poco más de 10 años (el 78% del total de la superficie de tierras de uso común del ejido).

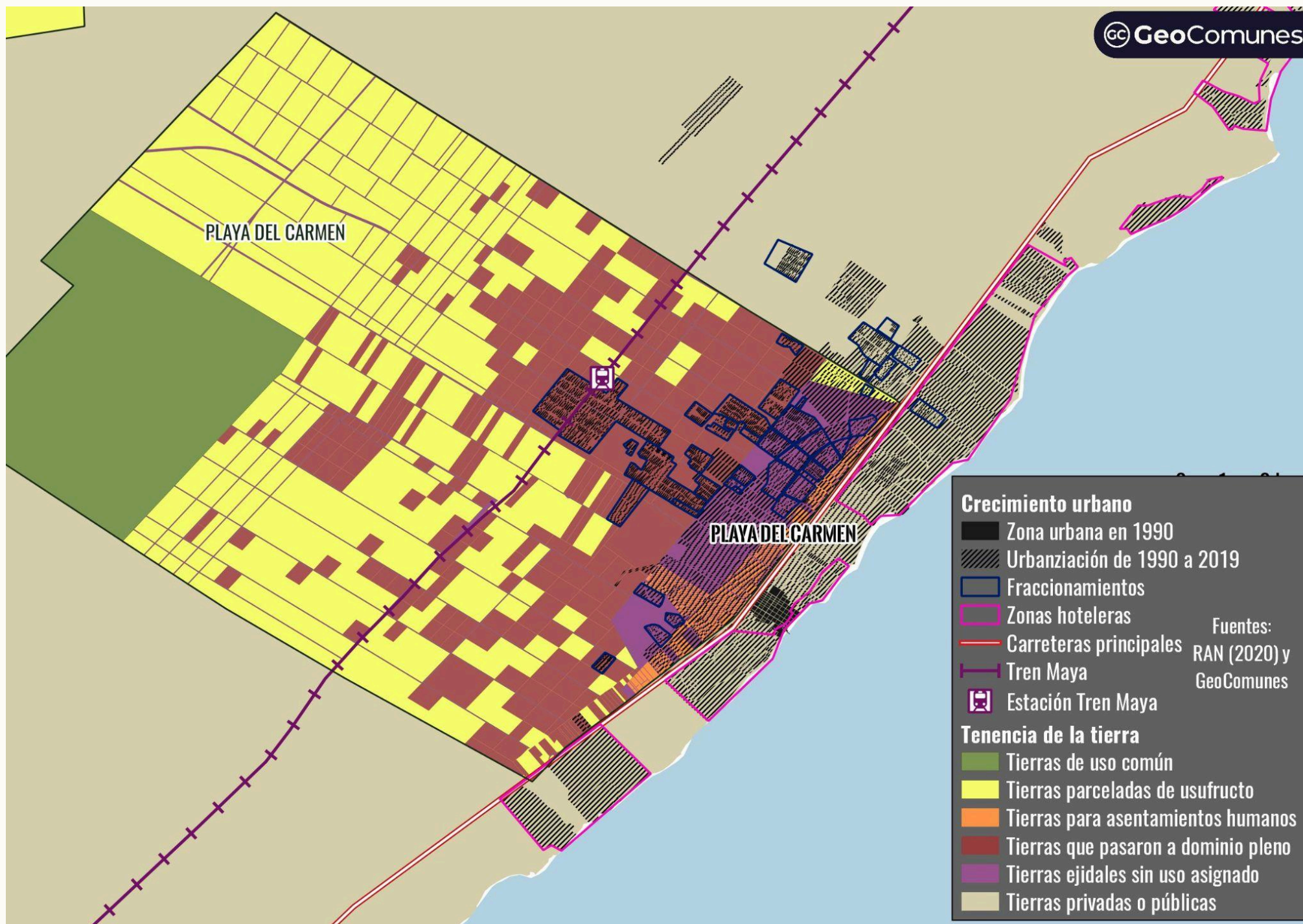
⁹ Clément Marie dit Chiot (2015). Relaciones de propiedad y conflictos por la apropiación del espacio turístico. Análisis comparativo entre Huatulco (Oaxaca) y Playa del Carmen (Quintana Roo) en México. Revista Pasos n° 15 "Sin tierras no hay paraíso. Turismo, organizaciones agrarias y apropiación territorial en México". <https://www.pasosonline.org/Publicados/pasosoedita/PSEdita15.pdf>

Cabe destacar que, de acuerdo a datos del INEGI, antes de parcelarse esas tierras tenían un uso de suelo de selva secundaria¹⁰ lo que representa un acto ilegal respecto a la ley agraria que estipula en su artículo 59 que "*Será nula de pleno derecho la asignación de parcelas en bosques o selvas tropicales*".

Luego de este cambio de destino, un tercio de esas tierras parceladas (6,063 ha) se privatizaron por medio de la adopción de dominio pleno. A la fecha, alrededor de 850 hectáreas de esas parcelas que pasaron a dominio pleno se han urbanizado, principalmente entre 2010 y 2018, sirviendo para el desarrollo de fraccionamientos. Las demás parcelas (86% de la superficie total que pasó a dominio pleno) siguen sin urbanizarse y en varios casos se presentan como lotes de inversión para la especulación inmobiliaria. Siendo principalmente las parcelas ubicadas en la zona cercana a la estación y a las vías del Tren Maya, las que podrían urbanizarse de manera más acelerada, en razón de los intereses inmobiliarios relacionados con este nuevo infraestructura de transporte turístico y mercantil.

Mapa 5. La expansión urbana y los cambios en la estructura interna actual del ejido Playa del Carmen. Fuente: Elaboración propia.

¹⁰ Ver los datos de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI de 2000 y 2010



El caso de Baja California Sur

El reparto agrario en Baja California Sur (BCS) comenzó muy temprano, pese a ser un territorio con muy baja densidad de población. Apenas unos años después de la creación de la Ley Agraria, en 1919, al sur de la península comenzaron a darse las primeras dotaciones de tierras alrededor de asentamientos históricos como Todos Santos, San Antonio, El Triunfo (todos en 1919), San José del Cabo (1923), Miraflores, San Bartolo (1924), Santiago (1925), La Ribera (1929), Saltito de los García (1931) y el Carrizal (1933). Hacia el norte del Estado el ejido de Loreto (1920), Mulegé y San Ignacio (1924), y la Purísima (1929).

Antes de 1970, el aún entonces territorio de Baja California Sur ya contaba con 44 ejidos, muchos de los cuales tuvieron acceso a una costa o, inclusive, a dos, lo cual fue entonces y sigue siendo hasta ahora, algo singular en el país. Baja California Sur es el estado con más litoral de México y la mayor parte de esta línea de costa está en propiedad social.

La dotación agraria que siguió a lo largo del siglo veinte dió origen a 99 ejidos, los cuales cuentan con la mayor superficie promedio de tierras a nivel nacional: mientras que la superficie promedio del país es de poco más de 3 mil hectáreas, los ejidos de BCS tienen casi 50 mil hectáreas por núcleo agrario. La distribución de este rasgo no es homogénea: al sur de la ciudad de La Paz, los ejidos tienen

una superficie mucho menor (el más pequeño tiene apenas 335 hectáreas), pero el tamaño de los ejidos se va haciendo mayor hacia la parte septentrional del estado. Llegando al municipio de Mulegé, encontramos el ejido más grande del estado, de más de 552 mil hectáreas en total, y más de 2 mil hectáreas por ejidatario.

Además del tipo de tierra y la dispersión histórica de los asentamientos poblacionales,¹¹ otra posible causa de la gran extensión de las tierras dotadas a ejidos en BCS es el uso de la tierra solicitada: según se puede ver en los decretos de creación ejidal, varios de los solicitantes buscaban tierras para ganadería extensiva. Aunque hubo algunos ejidos ubicados en los privilegiados “oasis” de la región con posibilidades de realizar agricultura de temporal, e incluso de riego, en general los solicitantes parecen haber tenido diversas actividades económicas complementarias a las vinculadas directamente con la tierra solicitada, como la pesca ribereña y de altura, y tal vez por ello el acceso a la costa fue relevante.

Hacia mitad del siglo XX, las actividades que podemos agrupar dentro del sector turístico sólo existía de manera muy puntual, vinculada a un turismo exclusivo que se venía desarrollando en algunos lugares del sur de la península,

¹¹ Según los censos de población, en 1950 el entonces territorio de BCS tenía casi 61 mil habitantes, y la mayor parte de la población se ubicaba en La Paz, Santa Rosalía, Loreto, San José del Cabo, Mulegé y Comondú (Ciudad Constitución). El resto eran pequeñas poblaciones pesqueras más dispersas.

como Todos Santos y San José del Cabo, y estaba dirigida a poblaciones estadounidenses de alta capacidad adquisitiva.¹²

Fue alrededor de la década de 1970 cuando el gobierno federal dió un impulso significativo a las actividades turísticas en la región mediante varias acciones, como la conclusión de la carretera transpeninsular (1973), la conformación del estado de Baja California Sur (1974), el dragado de la marina de Cabo San Lucas (1976), la apertura del aeropuerto internacional (1977) y la creación del Centro Integralmente Planeado (CIP) de los Cabos (1976).

Tal como ocurrió en Quintana Roo, fue alrededor de los CIP que el Estado detonó toda una política para garantizar la viabilidad del turismo: inversiones y expropiaciones para el desarrollo de aeropuertos o carreteras, así como para la construcción de reservas territoriales destinadas para la construcción de hoteles, y para la expansión urbana de esas poblaciones. Varias de estas acciones ocurrieron sobre propiedad social y pueden considerarse como el detonante principal en el cambio de vocación productiva de los ejidos y como origen de los recientes cambios en la estructura interna de los mismos.

Según los datos del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA), para inicios del 2026, Baja California Sur es la

entidad con la mayor proporción de núcleos agrarios con acuerdos de cambio de destino. El 45.8% de los ejidos de esta entidad (44 de los 96 ejidos certificados) han tenido uno o más de estos acuerdos. En términos de superficie, BCS es la cuarta entidad a nivel nacional con mayor superficie afectada por este proceso, con 549 mil 839 hectáreas que han cambiado de destino (más del 99% de esta superficie pasó de uso común a parcelas).

BCS es también la tercera entidad con la mayor proporción de ejidos que han adoptado el dominio pleno en alguna de sus parcelas (65.6% de los ejidos certificados), privatizando un total de 149,568 hectáreas de tierras ejidales.

Actualmente, el 66.6% de la superficie del estado de Baja California Sur está bajo propiedad social y, como se aprecia en el siguiente mapa, prácticamente la totalidad de los ejidos que han tenido cambios de destino de uso común a parcelas en grandes superficies, y que posteriormente han adoptado el dominio pleno para la privatización de parcelas,¹³ son ejidos envueltos en procesos de turistificación como Todos Santos y El Pescadero, Cabo San Lucas y San José del Cabo, La Ribera, El Sargento y La Ventana, así como San Vicente de los Planes.

La privatización de los accesos hacia las playas y las disputas por el agua son dos de las principales críticas que los

¹² Así lo describe Carmina Valiente Baroahona en su tesis doctoral [“Sin playas no hay paraíso. Ecología política de las playas en destinos turísticos. El caso de BCS”](#), Universidad Autónoma de BCS.

¹³ La excepción es el ejido N.C.P.A. Gral. Melitón Albañez, cuyos procesos de cambio de destino de tierras de uso común a parcelas parece relacionarse con actividades agroindustriales.

habitantes tienen sobre el proceso de turistificación que se vive en BCS. Ambos procesos dificultan la realización de las actividades económicas tradicionales de la región, como la pesca ribereña, el cultivo de la tierra y la ganadería. Actividades que parecen *ya no tener lugar*, pese a que los ejidos y sus tierras siguen ahí.

Mapa 6. Polos turísticos como detonantes de expropiaciones y cambios de destino en ejidos al sur de BCS. Fuente: Elaboración propia.

 Expropiación de más de 500 ha

Cambio de destino por ejido

 De 1 a 500 ha

 De 500 a 1,000 ha

 De 1,000 a 10,000 ha

 De 10,000 a 25,000 mil ha

Superficie que pasó a dominio pleno

• De 1 a 1,000 ha

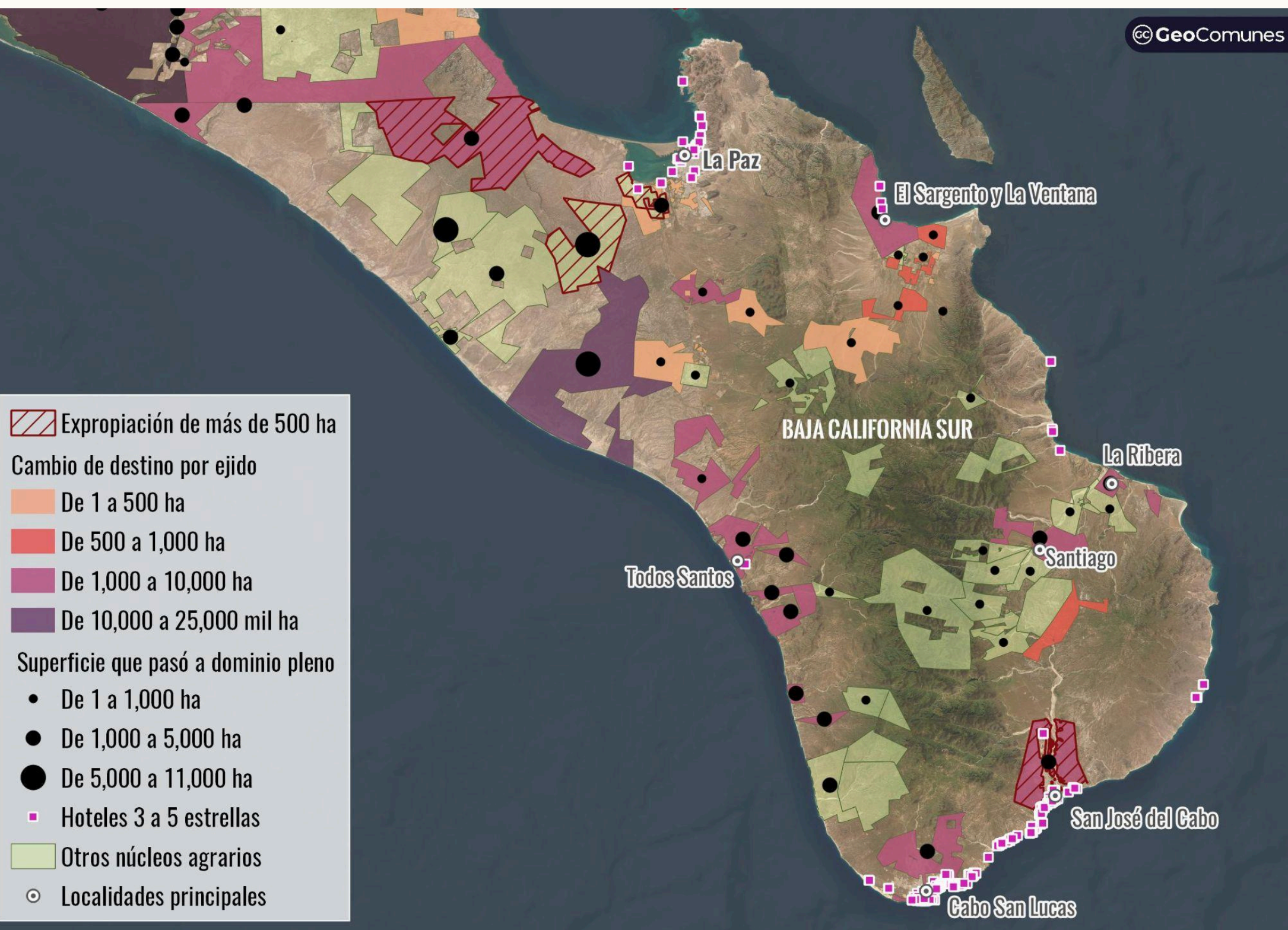
● De 1,000 a 5,000 ha

● De 5,000 a 11,000 ha

■ Hoteles 3 a 5 estrellas

 Otros núcleos agrarios

○ Localidades principales



Ejidos de El Sargento y su anexo La Ventana y San Vicente de los Planes

Esos dos ejidos forman parte del municipio de La Paz y se ubican en la bahía de La Ventana al sureste de la capital.

El ejido El Sargento y su anexo la Ventana fue dotado en 1949, entró al Procede en 1994 y después hubo tres cambios de destino de uso común a parcela en 1999 (1,737 ha), 2006 (1,960 ha) y 2008 (101 ha) con un total de 3,798 ha. De manera posterior 4,000 mil ha de las tierras parceladas (durante el proceso de certificación del Procede y por medio de los 3 cambios de uso de suelo) pasaron a dominio pleno. En total se ha privatizado el 44% de la superficie de la dotación original del ejido y el 78% de la línea costera del ejido (14,5 de los 19 km totales).

Respecto al ejido vecino de San Vicente de los Planes, fue dotado en 1968, entró al Procede en 1993, después hubo un cambio de destino de 1,107 ha uso común a parcela en 2007 y luego 946 ha de esas parcelas pasaron a dominio pleno. Los tres kilómetros de línea costera del ejido se privatizaron.

En las parcelas privatizadas de las tierras costeras de esos dos ejidos se fue desarrollando múltiple infraestructura turística y residencial (hoteles, villas, cabañas, *gambling*, cafés, bares y restaurantes) principalmente alrededor de la localidad El Sargento en la parte norte y en la parte sur hacia la playa La Ventana.

En esos dos ejidos se han presentado al menos 18 Manifestaciones de Impacto Ambiental particulares ante la Semarnat para proyectos turísticos de las cuales 16 han sido aprobadas y una sigue en evaluación.

El proyecto más grande se llama “Plan Maestro del Desarrollo Turístico Integral Península de los Sueños” promovido por la empresa [Península de Los Sueños](#), S.A. de CV. y autorizada por la Semarnat en 2016 (clave 03BS2015T0009). Este megaproyecto previsto sobre 3,519 ha consiste en un complejo inmobiliario y turístico de 7 mil residencias; 7 mil cuartos de hotel; áreas deportivas y recreativas como campos de fútbol y de golf; un lago interior; áreas comerciales; una aeropista; clubes de playa; escuelas y parques; zona de viviendas para trabajadores; tres plantas desaladoras y una de tratamiento de aguas residuales; vialidades; sistema para abastecimiento de energía eléctrica¹⁴.

Las autoridades agrarias de San Vicente de los Planes ha denunciado un proceso de despojo de 584 ha de su ejido por parte de la empresa lo que ha generado un proceso de amparo ante el Tribunal Superior Agrario¹⁵. En mayo del

¹⁴ Causa Natura Media (2025). Pescadores de Agua Amarga y ONG se oponen a proyecto inmobiliario en playa Punta Arena, BCS. <https://causanaturamedia.com/es/notas/pescadores-de-agua-amarga-y-ong-se-oponen-a-proyecto-inmobiliario-en-playa-punta-arena-bcs>

¹⁵ El Sudcaliforniano (2025). Ejidatarios de San Vicente denuncian intento de despojo por megaproyecto turístico. <https://oem.com.mx/elsudcaliforniano/local/ejidatarios-de-san-vic>

2026 la Suprema Corte de Justicia de la Nación ordenó al Tribunal Superior Agrario examinar la validez legal del título de propiedad emitido en 1893 que ha sido utilizado por la empresa para justificar la propiedad privada de esas 584 ha¹⁶. Eso representa una cierta victoria para la lucha constante que ha llevado a cabo el ejido frente al proceso de despojo de sus tierras.

Además del proceso de privatización de tierras ejidales este proyecto representa también un grave riesgo de afectaciones a las actividades de pesca y a la biodiversidad en razón de su magnitud y del conjunto de infraestructura previstas.

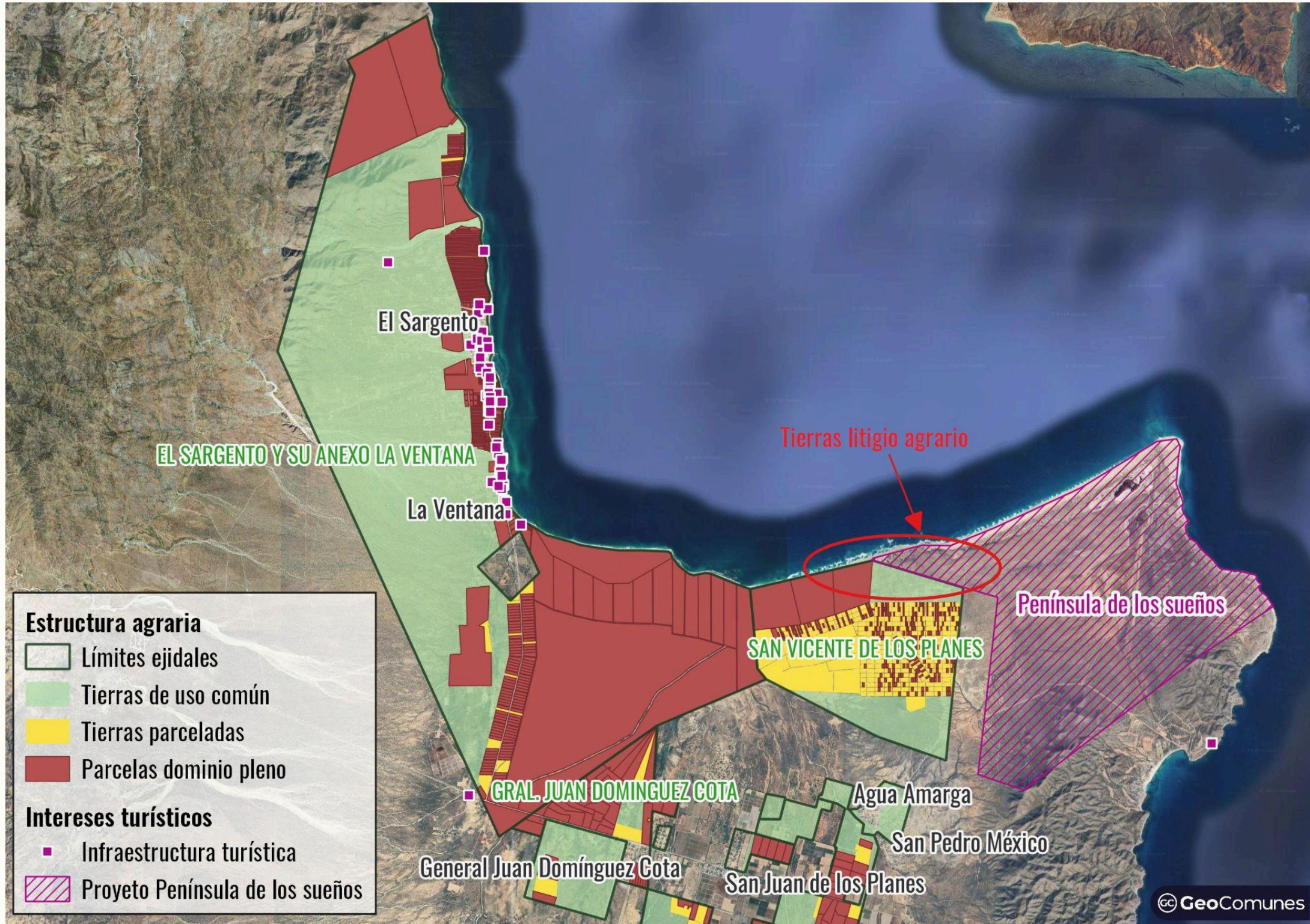
Mapa 7. *Elementos del caso del ejido El Sargento, anexo La Ventana y San Vicente de los Planes.* Fuente: Elaboración propia.

[ente-denuncian-intento-de-despojo-por-megaproyecto-turistico-24343824](#)

¹⁶ El Imparcial (mayo 2026). SCJN ordena revisar un documento firmado por Porfirio Díaz que la empresa Boca de la Salina utiliza para reclamar 584 hectáreas de terrenos en disputa con el ejido San Vicente de Los Planes en Baja California Sur.

<https://www.elimparcial.com/mexico/2026/05/27/scjn-ordena-revisar-un-documento-firmado-por-porfirio-diaz-que-la-empresa-boca-de-la-salina-utiliza-para-reclamar-584-hectareas-de-terrenos-en-disputa-con-el-ejido-san-vicente-de-los-planes-en-baja-california-sur/>





Ejido La Ribera

Un poco más al sur, en el municipio de Los Cabos, se encuentra el ejido de La Ribera que fue dotado en 1929 de 1,294.6 ha. En 1976 tuvo una expropiación de 60.8 ha en favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para la creación de una reserva territorial destinado al crecimiento regular del pueblo de la Ribera. Y en 1980 tuvo una ampliación de 1137 ha.

También entró al Procede en 1994 y hubo después acuerdos de cambio de destino de uso común a parcela en 1996 (257 ha) y 2007 (1,462 ha) con un total de 1,719 lo que representa la totalidad de las tierras de uso común que tenía el ejido. Un total de 1,842 ha pasaron luego a dominio pleno lo que representa el 77% de la superficie que tenía el ejido después de su ampliación. Actualmente solo quedan 500 ha del ejido de las 2,370 ha que tenía después de su ampliación, y toda la línea costera del ejido (3.3 km) ha sido privatizada.

Este proceso de privatización se relaciona principalmente con el proyecto turístico e inmobiliario [Costa Palmas](#) de la empresa Desarrolladora La Ribera. Este megaproyecto contempla una marina o puerto náutico residencial de 412 posiciones, un club de playa, una zona comercial, un campo de golf de 57 hectáreas, un hotel con 300 cuartos, 800 unidades de condominios, 945 lotes residenciales, una planta eléctrica de gas. La construcción de la marina ha implicado obras hidráulicas de desviación del arroyo

Santiago, [modificando la línea costera](#) y el acceso al mar para los pescadores locales, afectando su actividad tradicional. Existen siete Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA) distintas relacionadas con los diferentes componentes del proyecto, de las cuales cuatro ya han sido autorizadas.

Detalle de las MIAs de los proyectos vinculados con el desarrollo Costa Palmas. Fuente: Elaboración propia con base en Semarnat.

Nombre	Clave	Resolutivo
DESARROLLO TURÍSTICO NÁUTICO LA RIBERA	03BS2006T0020	Autorizado condicionado en 2007
CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE LA MARINA DEL DESARROLLO TURÍSTICO-NÁUTICO LA RIBERA	03BS2008T0003	Autorizado condicionado en 2008
CAMPO DE GOLF COSTA PALMAS SEGUNDA ETAPA	03BS2017TD039	Autorizado condicionado en 2018
HOTEL 2 COSTA PALMAS	03BS2017TD046	Desistido
OBRA DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE LOS ARROYOS SANTIAGO Y LOS POCITOS	03BS2018HD102	Autorizado condicionado en 2018
PLANTA NFE (central eléctrica gas)	03BS2021E0014	Negado en 2022
PROYECTO M-4 (lotes y hotel)	03BS2024TD104	Negado en 2026

En 2006 el Ejido La Ribera vendió 360 hectáreas de tierra a la empresa *Desarrolladora La Ribera*. Tierras que contenían humedales y un amplio acceso a la playa que va de 30 a 100 metros de amplitud.

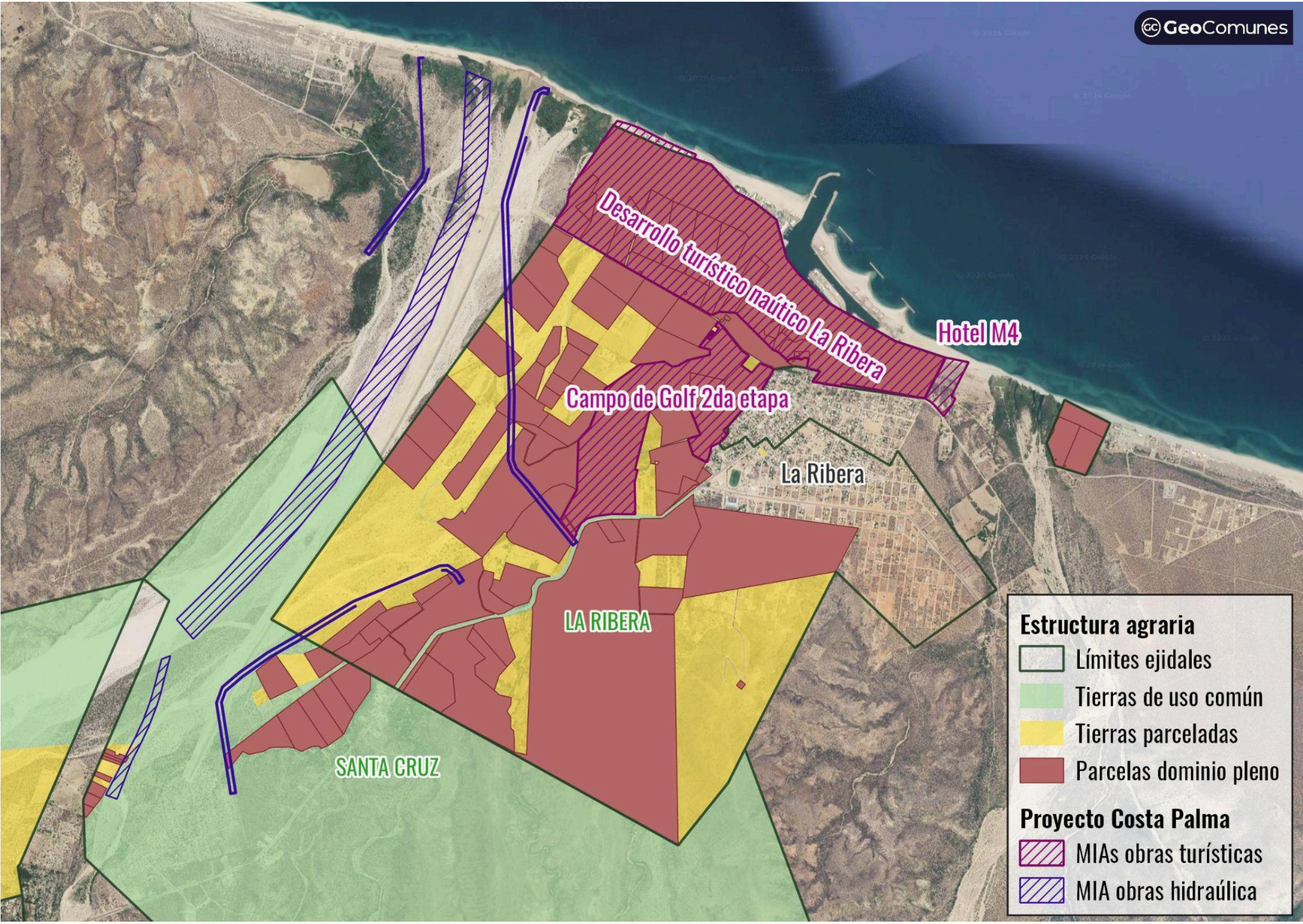
Según la tesis de C. Valiente Barahona¹⁷, varios ejidatarios piensan que la asamblea ejidal *malbarató* las tierras, ya que obtuvieron sólo de \$2 a \$4.5 dólares por metro cuadrado. Un ejidatario explica que la mayoría decidieron vender porque sus problemas de salud y su avanzada edad les impedía seguir trabajando la tierra. Al venderlas, dice, no dimensionaron todos los impactos que eso conllevaría, sobre todo en cuanto a la pérdida de espacios comunitarios tan importantes para ellos como lo playa:

“La playa y las enramadas eran nuestra segunda casa. Nos íbamos a platicar, a tomar un refresco, unas cervezas, a hacer algún pescado, a convivir con nuestros amigos. Ahora no hay nada, en la playa no hay ninguna enramada, tampoco está la palapa grande que había y que de repente desapareció. Poco a poco nos han ido desmantelando”¹⁸.

Mapa 8. *Elementos del caso del ejido La Ribera*. Fuente: Elaboración propia.

¹⁷ Carmina Valiente Barahona (2020). Tesis doctoral [“Sin playas no hay paraíso. Ecología política de las playas en destinos turísticos. El caso de BCS”](#). Universidad Autónoma de BCS.

¹⁸ Causa Natura Media (2025). Proyecto turístico acorralla concesiones de playa de pescadores en La Ribera, Baja California Sur. <https://causanaturamedia.com/es/notas/proyecto-turistico-acorralla-concesiones-de-playa-de-pescadores-en-la-ribera-baja-california-sur>



Estructura agraria

- Límites ejidales
- Tierras de uso común
- Tierras parceladas
- Parcelas dominio pleno

Proyecto Costa Palma

- MIAs obras turísticas
- MIA obras hidráulica

Ejidos de Todos Santos y El Pescadero

El ejido de Todos Santos fue uno de los tres primeros ejidos en crearse en toda la Península de Baja California, en 1919.¹⁹ Dotado con una superficie de 1,755 hectáreas, este ejido parece pequeño si se le compara con los que serían creados años más adelante, y sobre todo con aquellos que están en la zona norte de Baja California Sur. Posiblemente su “pequeño” tamaño se explica porque, a diferencia de otros ejidos, las de Todos Santos eran tierras agrícolas con acceso al agua. Ahí, los trabajos más comunes eran la pesca y la agricultura, relata una todosanteña de 76 años en un libro de historia oral de esta población²⁰.

El pueblo del que este ejido tomó su nombre fue un asentamiento agrícola histórico fundado por misioneros, donde incluso se llegó a cultivar azúcar. Pese a que durante la segunda mitad del siglo XX los ingenios fueron cerrando progresivamente (el último lo hizo entre 1965 y 1974), los testimonios hablan de un aprovechamiento amplio de la tierra que cubría todas las necesidades de consumo, como el cultivo de chile, maíz, alfalfa, higos, fresas, repollo, camote, frijol, guayaba, melón y uva.²¹

¹⁹ Los otros dos ejidos creados en 1919 son El Triunfo y San Antonio, dos ejidos que se encuentran a unos 15 kilómetros de Todos Santos.

²⁰ Yurixhi Ochoa (coord) (2023) *Mi pueblo tiene memoria*. Colegio de Baja California Sur, Centro de Investigaciones Históricas de Todos Santos / Paquidermo editorial.

²¹ Testimonio de Vicente Cota González, nacido en 1931, en el libro *Mi pueblo tiene memoria*, página 76.

En 1943 el ejido Todos Santos solicitó una ampliación de sus tierras, pero ésta fue aceptada hasta 1972 con el otorgamiento de otras 6 mil 496 hectáreas de “agostadero para cría de ganado que se destinarán para usos colectivos”. Con esto, la forma del ejido se convirtió en dos polígonos angulosos y muy irregulares que fueron afectados por dos expropiaciones: la primera en 1976 sobre 157 hectáreas realizada a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para la lotificación, titulación y venta legal de terrenos, así como para la constitución de una reserva territorial para el crecimiento de Todos Santos. La segunda expropiación, de menor dimensión, ocurrió en en el año 2000 sobre .32 hectáreas a favor de la Secretaría de la Defensa (SEDENA), para el establecimiento de instalaciones militares.

Pegado a uno de los polígonos del ejido Todos Santos, dentro de la delegación del mismo nombre, en 1937 fue creado el ejido El Pescadero. Un ejido que había solicitado tierras desde 1926, pero que se mantuvo a la espera de ellas debido a la presencia de latifundistas.²²

El ejido se creó en beneficio de 152 individuos²³ con una superficie de 1,358 hectáreas, algunas de las cuales eran de

²² El decreto de creación del ejido narra que la familia Salgado, dueños de las fincas (o haciendas) El Pescadero y San Pedrito, poseía más de 13 mil hectáreas, algunas de riego, que disfrazaban de minifundio a través de la supuesta distribución de la propiedad entre varios de sus miembros. Ver [Diario Oficial de la Federación \(DOF\), Lunes 17 de noviembre de 1952](#).

²³ 148 hombres, y apenas 8 mujeres que fueron consideradas por su condición de viudez.

riego. Superficie que fue agrandada tras dos ampliaciones en 1970 (1,020 ha) y 1982 (2,329 ha). El ejido, con 4 mil 542 hectáreas, redujo su tamaño tras tres decretos de expropiación: el primero en 1981 (por 10 ha en favor de la SCT), en 1989 (8 ha en favor CORETT) y en 2004 (25 ha en favor CORETT).

Por su nombre, el ejido de El Pescadero refiere a una comunidad que vivía del mar, pero con la dotación, sus beneficiarios accedieron a algunas de las pocas tierras de riego de la entidad. Lo mismo ocurrió con Todos Santos, que también se benefició con la dotación de algunas tierras de riego. Sin embargo, pese a la importancia que tuvo la agricultura en otros momentos, ha sido la progresiva emergencia del sector turístico lo que explica la actual estructura interna de ambos ejidos y el avance de la privatización de los mismos.

Mapa 9. Agricultura de riego y la poligonal externa de los ejidos *Todos Santos* y *El Pescadero*. Fuente: Elaboración propia.

El turismo en la región comenzó hacia 1970 y, para la década de 1980, ya recibía extranjeros con interés en construir casas de descanso y algunos negocios “bohemios”. Para que eso ocurriera fue relevante la pavimentación de la carretera federal 19, que facilitó la articulación de Todos Santos y El Pescadero con La Paz y, posteriormente, también con el corredor turístico de Los Cabos.

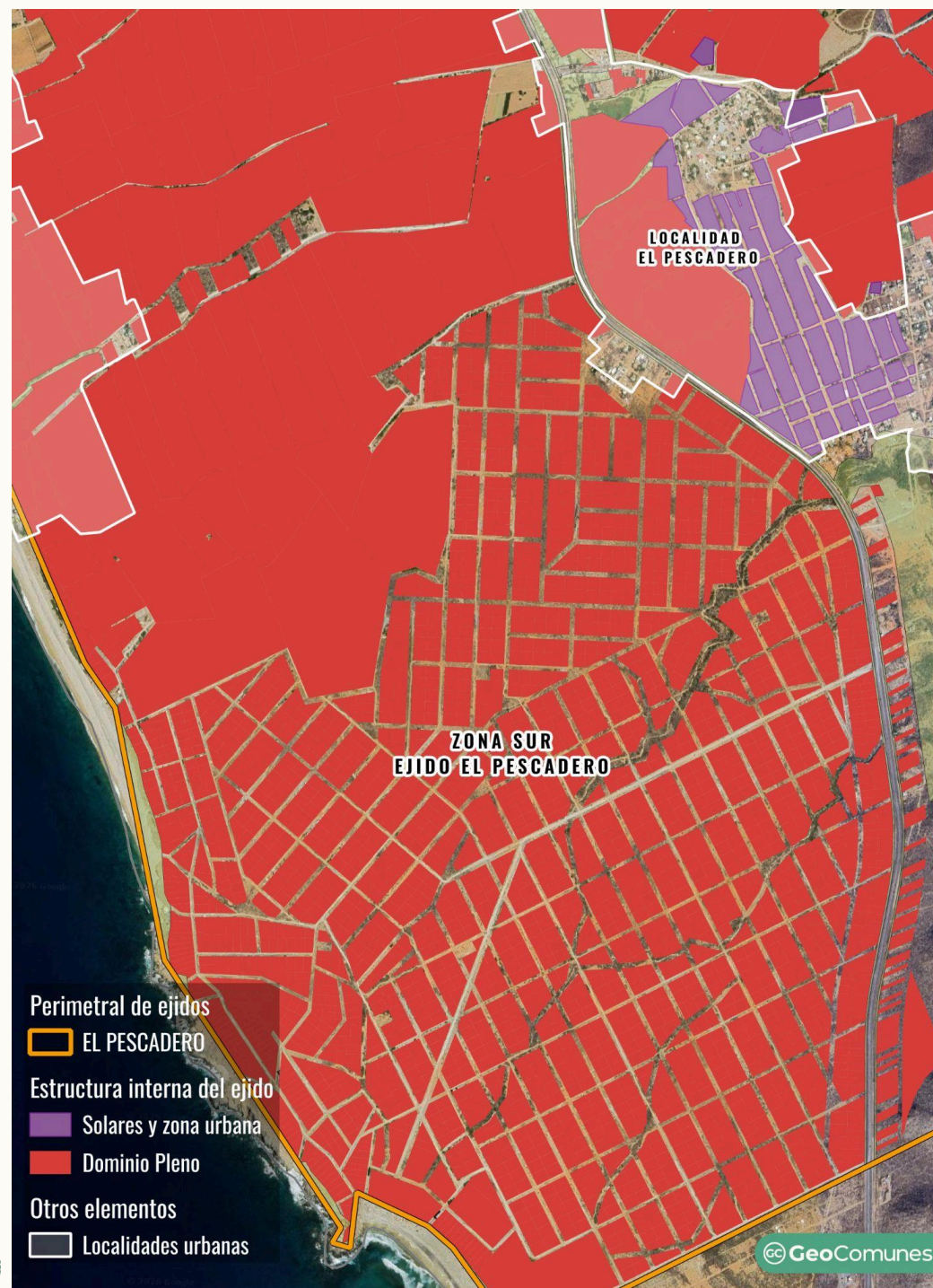


Posiblemente en respuesta a esta tendencia es que, en 1998 (apenas tres años después de su inscripción al Procede), el ejido El Pescadero realizó el primero de tres acuerdos de asamblea para cambios de destino de uso común a parcelas. El primero de estos acuerdos no afectó mucha superficie (642 ha), pero los siguientes fueron más grandes: en 2007 se parcelaron 1 635 hectáreas de uso común, y en 2018, 25 hectáreas más. En total 2 mil 303 hectáreas, lo que representa el 46% de la superficie total del ejido El Pescadero.

De todas estas tierras recientemente parceladas, 1 730 hectáreas ya pasaron a dominio pleno. En el mapa siguiente podemos ver las tierras que fueron más afectadas por esta privatización: aquellas ubicadas entre la carretera 19 y la línea costera.

Medido en número de parcelas, El Pescadero es el núcleo agrario con el mayor número de parcelas de dominio pleno de todo el país, con 2,893 parcelas en esta situación. La mayor parte de esas parcelas se ubican en el extremo sureste del ejido (ver mapa), donde la tierra se fraccionó en rectángulos idénticos, de 2 mil metros cuadrados cada uno. Esto con evidente intención de conformar un futuro desarrollo turístico residencial entre la carretera 19 y la playa Cerritos, una zona del ejido que apenas comienza a urbanizarse.

Mapa 10. *Expansión de dominio pleno al sur del ejido El Pescadero.*
Fuente: Elaboración propia.



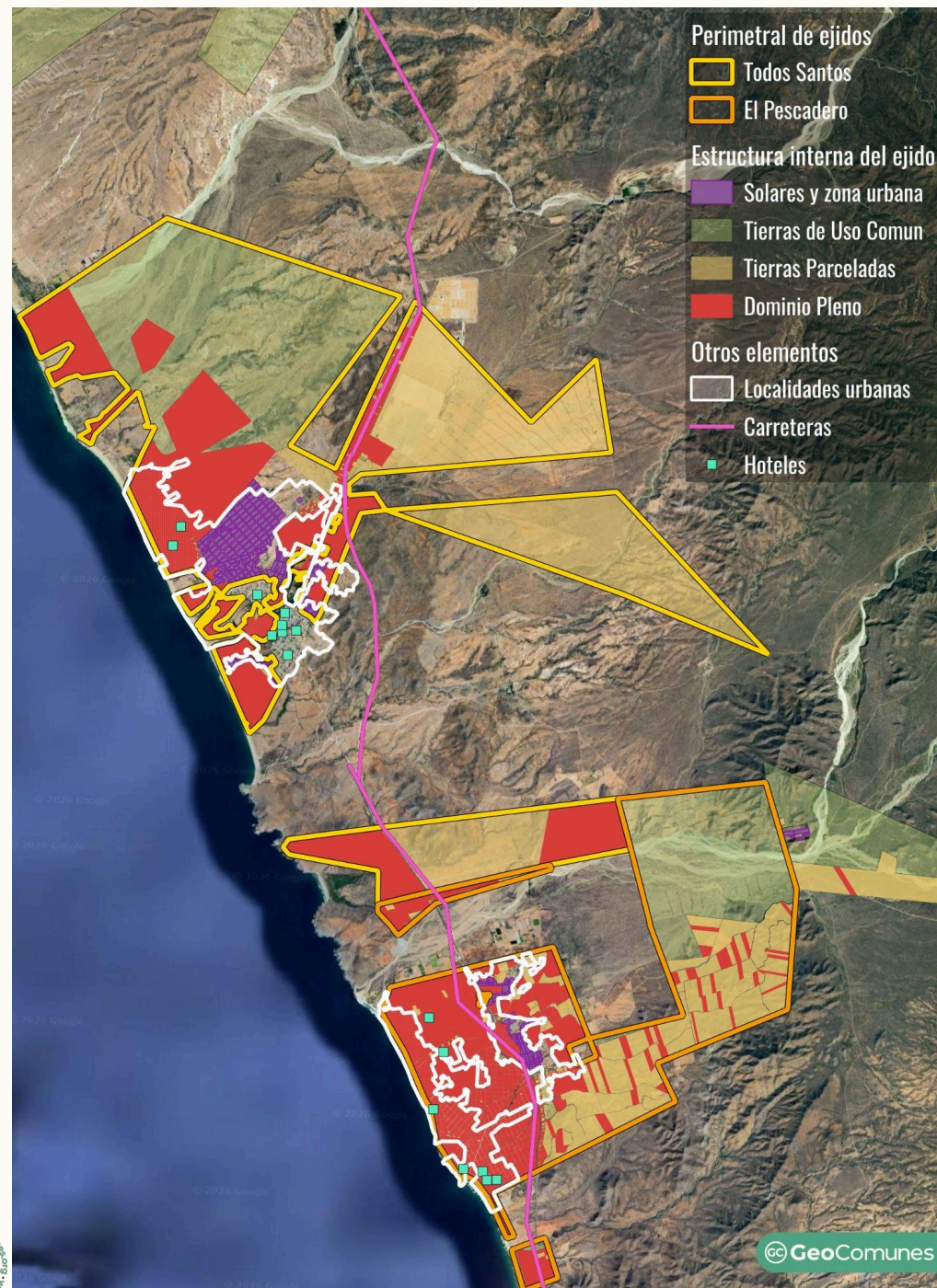
Por su parte, en el ejido Todos Santos, los cambios de destino comenzaron en 2004 cuando se promovió un cambio de destino de uso común a parcelas sobre 2 mil 833 hectáreas, de las cuales prácticamente la totalidad de ellas pasaron a dominio pleno (2 mil 475.25 hectáreas).

En el polígono más grande del ejido, las zonas afectadas por la parcelación y posterior conformación de dominio pleno, fueron las adyacentes a la zona urbana de Todos Santos, y las contiguas a dos ejes claros de turistificación: la carretera 19 y franja costera. En el segundo polígono que conforma este ejido (el adyacente a las tierras de El Pescadero), todas las tierras fueron parceladas, aunque mantiene sin dominio pleno aquellas que hacen parte del Cerro la Capilla (ver mapa 11).

El ejido Todos Santos mantiene tierras de uso común (2 mil 501 hectáreas) en la región más distante a estos dos ejes de turistificación. Algo similar a lo que ocurre con El Pescadero, donde sólo queda un polígono de uso común en la región más distante a la playa. En ambos casos, prácticamente la totalidad de las tierras irrigadas que poseían estos ejidos ya han sido privatizadas.

En 2025, El Pescadero se volvió parte de la delegación de la Paz, y hoy en día carece de infraestructura pública básica para este posible crecimiento urbano previsto.

Mapa 11. *Elementos del caso de los ejidos Todos Santos y El Pescadero.*
Fuente: Elaboración propia.



Ejido Cabo San Lucas

En 1968, 39 pobladores de Cabo San Lucas solicitaron dotación de tierras. Un año después, en 1969, se aceptó esta solicitud y se creó el ejido con 9 mil 629 hectáreas de tierra de “agostadero y monte de mala calidad”, misma que, prácticamente en su totalidad, fue asignada como tierra de uso común.²⁴ Pocos años después, en 1974, se hizo la primera y única ampliación, por 1,607 ha más.

La localidad de donde el ejido toma su nombre, Cabo San Lucas, es un asentamiento histórico cuya forma más reciente data de 1925, cuando la instalación de planta atunera Compañía de Productos Marinos comenzó a atraer población. Luego de tormentas que afectaron este asentamiento, hacia 1950 Cabo San Lucas tenía una población de 548 habitantes, la mayor parte de los cuales eran pescadores.

Esto comenzó a cambiar en 1970, cuando se estableció un área natural protegida marina y el desarrollo del corredor turístico de San José del Cabo y Cabo San Lucas. Sin embargo, fue hasta la década de 1990 cuando el despliegue urbano comenzó a ocurrir con velocidad.

El ejido ha tenido ocho expropiaciones relativamente pequeñas ejecutadas por una superficie total de 385 hectáreas. Tres de estas expropiaciones estuvieron

²⁴ En el [decreto de expropiación](#) que da creación a este ejido se indica que 20 ha serían para zona urbana, 80 ha para la escuela, y el resto para usos colectivos.

vinculadas a la expansión de la localidad de Cabo San Lucas, y fueron realizadas en 1987 y 1990 en favor de CORETT y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE). Posteriormente, en 1994 y 2017, se dieron otras tres expropiaciones vinculadas a construcción de caminos y de infraestructura eléctrica (por 24 hectáreas en total) y finalmente, en 2018 ocurre una última expropiación por 37 hectáreas a favor del Instituto Nacional del Suelo sustentable.²⁵

Tras estas reducciones, el ejido registra una superficie de 8 mil 308.25 hectáreas y es sobre esta superficie que se han dado dos procesos: la Asignación y Titularidad de Reserva para el Crecimiento, y el Cambio de Destino de uso común a parcelas.

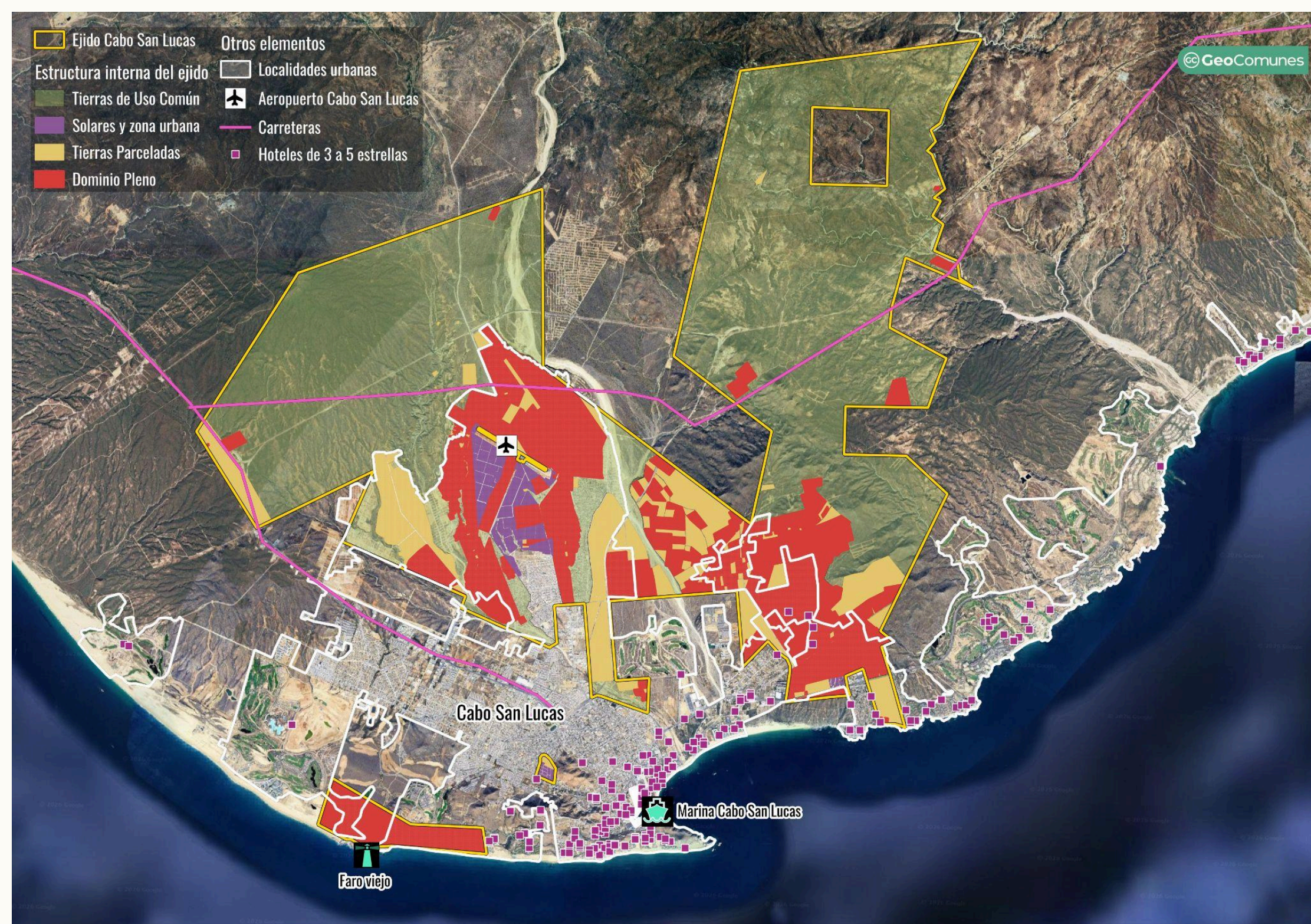
La Asignación y Titularidad de Reserva para el Crecimiento es una acción mediante la cual el ejido separa o destina superficie de sus tierras para el desarrollo urbano, comercial o habitacional futuro. Acción con la cual, las tierras afectadas pasan a formar parte del área del ejido considerada de Asentamiento Humano. En Cabo San Lucas esta acción ocurrió dos veces, en 2006 y 2009, afectando un total de 204.5 hectáreas.

²⁵ Para más detalle de las acciones agrarias, consultar Jesús Bojórquez Luque, Manuel Ángeles Villa y Alba E. Gámez Vázquez (2015) [Apropiación del territorio costero en Cabo San Lucas, Baja California Sur, México \(p.293\)](#), en Gustavo Marín Guardado (Coord.) *Sin tierras no hay paraíso. Turismo, organizaciones agrarias y apropiación territorial en México.*

Por su parte, las acciones de Cambios de Destino ocurrieron en 2006, 2009, 2013, y afectaron un total de 3 mil 555 hectáreas (lo que representa el 25.3%, del ejido). De ésta superficie 2 mil 103 hectáreas pasaron a Dominio Pleno.

Mapa 12. *Elementos del caso del ejido Cabo San Lucas*. Fuente: Elaboración propia.

- | | |
|--|--|
|  Ejido Cabo San Lucas | Otros elementos |
| Estructura interna del ejido |  Localidades urbanas |
|  Tierras de Uso Común |  Aeropuerto Cabo San Lucas |
|  Solares y zona urbana |  Carreteras |
|  Tierras Parceladas |  Hoteles de 3 a 5 estrellas |
|  Dominio Pleno | |



El territorio del ejido, dividido en dos polígonos, mantiene aún una superficie significativa de uso común (6,850.2 hectáreas). Mientras tanto, la totalidad de la superficie Parcelada que queda hoy dentro del ejido (1,156.6 hectáreas) es menor a la superficie que, parcelada, pasó a dominio pleno (2,103.2 hectáreas).

Aquí, los contrastes territoriales que comúnmente surgen con el desarrollo de un polo turístico se observan también en el ejido: la zona norte del ejido, distante a la costa y cercana al aeropuerto, coincide con la región de menor plusvalía y es, en general, la zona que se mantiene como tierras de Uso Común. Por otro lado, es la región centro y sur, la más cercana a la localidad urbana Cabo San Lucas, la más afectada por la parcelación de terrenos.

Dentro de las parcelas que ya se han escindido del ejido mediante Dominio Pleno, se observan también contrastes: predios con poca infraestructura urbana, predios de alta plusvalía que no se han urbanizados, y zonas con una gran infraestructura. Un ejemplo de esto es el polígono sur del ejido cuyas tierras costeras, contiguas al viejo Faro, se ha privatizado totalmente para dar lugar a desarrollos residenciales de alto valor, como el residencial *Quivira Los Cabos*, con casas, campos de golf y vistas privilegiadas (ver imágenes 1).

Imagen 1. Arriba: Vista satelital de un desarrollo inmobiliario contiguo al residencial *Quivira Los Cabos*, dentro del polígono del ejido que pasó a dominio pleno. Abajo: Vista de Residencial *Quivira*. Fuente: Imágenes satelitales de Google Earth.





Imagen 2. Vistas aéreas en el extremo norte del ejido. Tierras parceladas que han pasado a Dominio Pleno al norte del aeropuerto y donde se observa un desarrollo urbano limitado. Fuente: Google Earth.



Imagen 3. Vistas aéreas de parcelas al este del ejido que pasaron a dominio pleno, en ellas se pueden observar dos zonas residenciales: una concluida y otra en construcción. Fuente: Google Earth.

Algunos aprendizajes

Las dos regiones abordadas en este cuaderno muestran la centralidad que tuvo el Estado en el despliegue del turismo de sol y playa a gran escala, gran parte del cual se desarrolló sobre tierras de ejidos costeros. La creación de estos polos turísticos implicó numerosos procesos expropiatorios y una inversión de capital que sólo el Estado podía realizar en ese momento: hoteles, aeropuertos, terminales marítimas, carreteras, marinas, reservas territoriales para el crecimiento urbano, obras hidráulicas y eléctricas y el conjunto de otras infraestructuras necesarias para la economía turística. Aunque esta transformación territorial fue impulsada inicialmente por el capital estatal, a través de Fonatur y sus distintas subsidiarias, conforme la actividad turística se consolidó, los hoteles, desarrollos inmobiliarios, marinas y demás servicios fueron desarrollados y adquiridos de manera creciente por empresas privadas nacionales y extranjeras.

En la fase actual, caracterizada por el predominio del capital extranjero en el turismo de sol y playa, el Estado continúa desempeñando un papel central al garantizar el acceso a las tierras de propiedad social que requiere esta actividad. Un ejemplo es la actuación del Registro Agrario Nacional al aceptar y normalizar la constitución del dominio pleno aun cuando éste suele estar precedido por una serie de irregularidades, como la parcelación de tierras de uso

común en terrenos forestales o por múltiples acuerdos de cambios de destino de tierras.

En este sentido, los núcleos agrarios no sólo fueron expropiados por el Estado para "sembrar" el turismo. A lo largo de este proceso también han funcionado como proveedores permanentes de tierra barata para la expansión del capital turístico y como reservas territoriales disponibles para sus futuras necesidades de crecimiento.

Los casos analizados también muestran que la apropiación de la propiedad social trasciende la compraventa y el acaparamiento de las tierras con mayor valor turístico, como los frentes de playa. Paralelamente a la disputa por la tierra se desarrolla una disputa por los bienes comunes indispensables tanto para otras actividades productivas como para la reproducción de la vida. Así ocurre con las restricciones de acceso a las playas utilizadas por comunidades pesqueras o con los conflictos derivados de la escasez de agua, como sucede en Baja California Sur.

Los impactos del turismo, por tanto, no se reducen a la privatización de la propiedad social. Forman parte de una cadena más amplia de afectaciones socioambientales que se producen y reproducen gracias al enorme poder económico y político que este sector ha adquirido en las regiones donde opera.

Una expresión de estas afectaciones es la urbanización desordenada que continúa expandiéndose pese a las

expropiaciones realizadas por el Estado para conformar reservas destinadas al crecimiento urbano. Los procesos de urbanización en las regiones turísticas constituyen ejemplos claros de lo que Blázquez denomina la "geometría de la polarización social",²⁶ donde la producción del espacio profundiza la segregación y la desigualdad.

A esto se suma el despojo y aprovechamiento de la riqueza natural paisajística (como playas, selva, manglares) y cultural (como la cultura maya en el caso de Quintana Roo), convertidos en mercancías cuya valorización sostiene y amplía los procesos de acumulación privada.

En el caso del agua, la concentración de grandes consumidores con elevada capacidad económica²⁷ suele traducirse en escasez para los sectores más empobrecidos, particularmente para la población trabajadora y los habitantes originarios de las regiones turísticas. Esta situación se agrava por la contaminación de las fuentes de agua y por su privatización, como ocurre en la península de Yucatán con el cercamiento de cenotes y manantiales.

Frente a este panorama, resulta fundamental fortalecer la memoria y la narrativa que cuestiona la estrategia gubernamental y empresarial de presentar los lugares

turísticos como territorios idílicos, vacíos y "naturalmente destinados" al turismo. La narrativa hegemónica ha instalado la idea de que el turismo constituye la única vía posible de desarrollo y ha legitimado su expansión bajo el argumento de la utilidad pública. Con ello, ha invisibilizado que estos territorios contaban con otras vocaciones productivas y que aún hoy existen posibilidades de diversificar sus economías para reducir la dependencia de un solo sector.

Diversificar el mercado de trabajo a partir de actividades vinculadas con las capacidades, saberes y necesidades locales permitiría reducir la dependencia del turismo y, con ello, la migración laboral forzada de poblaciones provenientes de territorios empobrecidos y precarizados, mayormente del sur del país. Estas personas suelen incorporarse a una industria turística caracterizada por bajos salarios, inestabilidad y condiciones laborales indignas, sin que sus ingresos les permitan acceder a vivienda en zonas consolidadas y de alto valor inmobiliario.

Ante la falta de regulación estatal del mercado de vivienda, estas personas terminan desplazadas hacia periferias donde los asentamientos populares se desarrollan sin servicios urbanos básicos, profundizando la segregación y las desigualdades territoriales. Se configura así un ciclo en el que la turistificación, además de producir diversos procesos de desigualdad urbana, concentra la riqueza, expulsa y precariza a quienes ya habitaban el territorio, atrae nueva fuerza de trabajo en condiciones igualmente desventajosas

²⁶ El concepto lo usa Blázquez (2013) citado por (p. 99)

²⁷ En 2019, el volumen de agua concesionada para la actividad turística en Quintana Roo fue de 555 millones de m³, lo que representó la mitad del volumen total de agua concesionada en toda esa entidad (1,098 millones de m³). Ver GeoComunes (2019).

https://geocomunes.org/Analisis_PDF/AnalisisGeneralYucatan.pdf



y deteriora las culturas, los vínculos comunitarios y las posibilidades de construir una vida digna tanto para quienes permanecen como para quienes llegan.

Mantener y fortalecer la presencia de actividades alternativas al turismo es indispensable para evidenciar que el avance del turismo no constituye un proceso inevitable, sino el resultado de decisiones políticas, jurídicas y económicas.

Otras formas de vivir y de producir en estos lugares son posibles, y muchas de estas formas de vida requieren de la propiedad social de la tierra para llevarlas a cabo.