

REFORMAS NEOLIBERALES COMO MECANISMOS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO EN LA RIVIERA MAYA, MÉXICO

Luis Alberto Salinas Arreortua
Becario posdoctoral en la Universidad Autónoma de Madrid

Reformas neoliberales como mecanismos para la reestructuración del territorio en la Riviera Maya, México (Resumen)

La incorporación de suelo de propiedad social al desarrollo urbano mediante el mercado inmobiliario es un proceso que ha sido posible debido a las reformas realizadas al artículo 27° constitucional. Estas reformas, aunado a los periodos de crecimiento económico, han contribuido a generar un auge en la construcción de diversos inmuebles en terrenos que antes de las reformas eran inalienables, por lo cual no se podían vender al sector privado. De esta manera el sector inmobiliario ha tenido una fuerte dinámica en lo que se refiere a la creación de infraestructura para vivienda, hostelería y ocio. Tal es el caso del desarrollo residencial y comercial Aldea Zamá, construido en un terreno de 74 hectáreas en el municipio de Tulum, Quintana Roo. En este trabajo se propone analizar las características que originaron el complejo residencial y comercial a partir de la noción conceptual de *acumulación por desposesión*, la cual plantea, entre otros argumentos, la mercantilización y privatización del suelo y la conversión de varios tipos de derechos de propiedad social (comunal y ejidal) y propiedad pública (federal, estatal y municipal) en derechos de propiedad privada, provocando que prevalezcan los intereses económicos de la propiedad privada sobre los derechos de la propiedad colectiva.

Palabras clave: artículo 27 constitucional, mercado inmobiliario, Aldea Zamá y acumulación por desposesión.

Neoliberal reforms as mechanisms for restructuring of the territory in Riviera Maya, Mexico (Abstract)

The incorporation of socially owned land to urban development through the real estate market is a process that has been possible because of the reforms to Article 27 ° constitutional. These reforms, coupled with periods of economic growth, have contributed to a boom in the construction of various buildings on land before the reforms were inalienable, and therefore could not be sold to the private sector. Thus the real estate sector has had a strong dynamic in regards to the creation of infrastructure for housing, hospitality and leisure. Such is the case of

residential and commercial development Aldea Zama, built in an area of 74 hectares in the municipality of Tulum, Quintana Roo. This paper analyzes the characteristics underlying the residential and commercial complex from the conceptual notion of accumulation by dispossession, which states, among other arguments, the commodification and privatization of land and the conversion of various types of social property rights (communal and ejido) and public ownership (federal, state and municipal) in private property rights, causing prevailing economic interests of private property rights on the commons.

Keywords: Article 27 of the Constitution, property market, Aldea Zama and accumulation by dispossession

En el capitalismo¹ distintas son las formas en las que el capital se reproduce en el territorio. En las ciudades por ejemplo, mucho se ha escrito sobre las transformaciones realizadas por Haussman en el siglo XVIII en París o más recientemente (mediados del siglo XX) por Moses en Nueva York, procesos de transformación urbana a gran escala. En las últimas décadas, en menor escala -hablamos de barrios e incluso calles-, ocurren procesos de transformación a los que suelen ser nombrados como *gentrificación*. Procesos en donde la reproducción del capital se realizan por lo general sobre propiedad privada.

Mientras que en espacios no urbanos la reproducción del capital presenta la misma lógica pero con distintos mecanismos, es decir, no hablamos de transformación sobre espacios con inmuebles construidos, como en los procesos de *gentrificación*, sino en transformación de espacios cuyos usos de suelo diverso (agrícola, forestal, ganadero, etcétera) corresponde a una lógica de propiedad social o propiedad pública.

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, las cuales han variado a lo largo del tiempo, pero que en los últimos cuarenta años es conocida como neoliberal. Para el caso de México, es con el gobierno del presidente Miguel de la Madrid Hurtado (1982 – 1988) en el cual se introducen las políticas neoliberales que establecerían las condiciones en las cuales se insertaría a la economía mundial.

Bajo este concepto, dentro de las reformas neoliberales se puede identificar diversas prácticas, tales como: privatización de empresas paraestatales, inversión privada en actividades económicas que realizaba el Estado e incluso en los sectores estratégicos (energéticos, electricidad y telecomunicaciones), eliminación gradual de aranceles a la importación, firma de diversos 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 espacio urbanos como no urbanos. De esta manera se crean los “espacios de modernidad” donde la

¹ Este texto es parte de un proyecto de investigación desarrollado en la Universidad Intercultural Maya de Quintana Roo y trabajado en el marco del proyecto de investigación “CONTESTED_CITIES – Contested Spatialities of Urban Neoliberalism: Dialogues between Emerging Spaces of Citizenship in Europe and Latin America”.

homogeneidad-fragmentación-jerarquización² marcan las características de la construcción social del espacio.

Con respecto al desarrollo de fraccionamientos residenciales y comerciales, que es el tema de interés que se aborda en este trabajo, hablamos de homogeneidad en la medida en que las políticas neoliberales (las reformas al artículo 27 en particular) establecen las condiciones necesarias para permitir el desarrollo de fraccionamientos residenciales y comerciales en suelo de propiedad pública y propiedad social, espacios destinados para un sector de población de elevados ingresos, razón por la cual la práctica espacial y el espacio de representaciones, es decir el espacio percibido y el espacio vivido, suelen ser homogéneos en estos espacios. Estos fraccionamientos están fragmentando el espacio en el cual se desarrollan, pues coexisten desarrollos dirigidos a sectores de altos ingresos en espacios con predominio de población de bajos ingresos, en Tulum en particular, con predominio de población maya. Y esta lógica responde a una jerarquización en la construcción del espacio, esto es, son resultado de diversas políticas y proyectos urbanos elaborados por quienes controlan el capital (económico y cultural), hablamos de las representaciones del espacio, esto es del espacio concebido.

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, se crean mecanismos para la transformación del espacio, en este caso, mediante el traspaso de terreno de propiedad social (comunal y ejidal) y propiedad pública (federal, estatal o municipal) a propiedad privada. En este contexto se destaca una reforma neoliberal realizada al artículo 27 constitucional, que ha posibilitado la incorporación de suelo de propiedad social (ejidal y comunal) al mercado inmobiliario, además de un intento por permitir la compra de suelo por parte de extranjeros en espacios restringidos –100 km en la línea de la frontera y 50 km en la costa–; y la intermediación de los distintos niveles de gobierno (municipal, estatal y federal) para favorecer intereses privados. Situación que ha generado un crecimiento de la dinámica inmobiliaria en espacios selectivos del territorio nacional³, tal es el caso del desarrollo 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, para lo cual se requiere: 1) conocer cuáles han sido las estrategias de participación del sector público y privado en el desarrollo del complejo Aldea Zamá así como analizar las principales consecuencias económicas y sociales en el municipio de Tulum.

Para ello se realizará un análisis comparativo de diversos documentos que nos permitan entender cuáles fueron los cambios que se produjeron desde el ámbito de la administración pública, tales como las reformas realizadas al artículo 27° constitucional en 1992 para la incorporación de suelo de propiedad social a propiedad privada, la propuesta de reforma al artículo 27 en materia de propiedad para extranjeros realizada en 2013, la conformación del Plan de desarrollo urbano de Tulum, el Plan de Desarrollo Urbano y Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la región corredor

² Lefebvre, 1974 p.58

³ Olivera, 2005; Salinas, 2009

Cancún–Tulum. Aunado a lo anterior, 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 el proyecto Aldea Zamá, además de solicitar información sobre la emisión de los certificados de uso de suelo y licencias de construcción que ha otorgado el municipio de Tulum. También, se realizaron entrevistas semiestructuradas con actores clave del proceso que dio origen al proyecto Aldea Zamá.

Neoliberalismo: las reformas al artículo 27 constitucional

De las 55 reformas realizadas a la constitución en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari una de las más importantes en política agraria se refiere a la reforma al artículo 27 constitucional⁴. La reforma número 15, emitida el 6 de enero de 1992, en el discurso “plantea el impulso de la producción, la iniciativa y creatividad de los campesinos y, el bienestar de sus familias.”⁵, sin embargo, estas reformas que inciden en la forma de propiedad, en los hechos significa la reproducción del capital a partir de la acumulación por desposesión, concepto que abordaremos más adelante:

“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.”⁶

Esta reforma ha sido la base de la incorporación de tierra de propiedad social (ejidal y comunal) al capital privado durante las últimas décadas, no obstante, 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 playas. Cabe mencionar que si bien es cierto, existía esta prohibición en teoría, en la práctica se evadía al constituirse fideicomisos⁷, fungiendo las instituciones de crédito como fiduciarias quienes 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 es también de la extensión del terreno. De esta manera la representación del espacio –espacio concebido– figura en la idealización para ampliar los mecanismos de incorporación de tierra de propiedad social a propiedad privada tanto nacional como extranjera. Según datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, del año 2000 al 2012 fueron autorizados 48,559 permisos para constituir fideicomisos en zona restringida⁸, lo que nos permite establecer lo

⁴ 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)

⁵ Cámara de diputados, s/f p.76

⁶ Pradilla, s/f p.21-22.

⁷ 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 p.13).

⁸ Gaceta Parlamentaria, 2013 p.13

trascendente de estas reformas⁹.

Aunado a lo anterior, 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 27 en materia de propiedad para extranjeros. Si bien es cierto, se hacía mención que mediante la conformación de fideicomisos los extranjeros, en los hechos, 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 vivienda¹⁰. Abriendo al mercado el acceso al suelo en propiedad privada, como mercancía potencialmente rentable para la inversión privada extranjera. Dicha reforma requiere de la aprobación de la Cámara de Senadores y del poder ejecutivo para su aplicación.

Estas reformas constitucionales buscan la incorporación de tierra de propiedad social al capital privado, mediante el sector inmobiliario conformando el proceso de acumulación por desposesión el cual según Harvey (2003) comprende procesos como:

"...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."¹¹

De esta manera, cobra gran dinamismo los litorales mexicanos, a partir de desarrollos turísticos y de oferta de viviendas. Se ha documentado que en la construcción de desarrollos turísticos, los que menos cuentan son los dueños de la tierra, y la represión es un hecho cotidiano junto a la complacencia de las autoridades¹². Mientras que el desarrollo de viviendas se dirige tanto a población de altos ingresos, viviendas unifamiliares por lo general de segunda residencia, como para población de bajos ingresos, muchas de ellas ofertadas en unidades habitacionales que vemos crecer alrededor de las grandes ciudades, se edifican en tierras ejidales, sin ninguna planeación, sin considerar la falta de servicios¹³.

La conversión de los derechos de propiedad social (ejidal y comunal) y propiedad pública (federal, estatal y municipal) en derechos de propiedad privada exclusivos, constituye un proceso que se ha desarrollado a lo largo de las dos últimas décadas en la Riviera Maya. Un ejemplo al respecto lo constituye el complejo residencial y comercial Aldea Zamá, localizado en el municipio de Tulum¹⁴, Quintana Roo.

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)

¹⁰ Gaceta Parlamentaria, 2013 p.6

¹¹ Harvey, 2003 p.116

¹² Cruz, 2010

¹³ Salinas, 2009

¹⁴ 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.

Tulum, riqueza natural y cultural en el estado de Quintana Roo

Quintana Roo es un estado cuya principal actividad económica es el turismo¹⁵, y constituye la principal inserción del país al turismo internacional¹⁶. La reforma implementada al artículo 27 constitucional ha propiciado, a partir de las últimas dos décadas, un auge del sector inmobiliario principalmente en la Riviera Maya. En esta zona, que comprende 130 km que van desde Tulum a Puerto Morelos, el auge inmobiliario ha sido posible mediante la venta de terrenos de propiedad social y pública, ocasionando una fragmentación del territorio, el cual consiste en que el crecimiento del sector inmobiliario se ha concentrado, por una parte, en la construcción masiva de viviendas dirigidas a un sector de la población de ingresos bajos, quienes se insertan en el mercado laboral con empleo de mano de obra no calificada o semicalificada¹⁷ y de bajos ingresos, destinada a la atención de la demanda turística; y por otro lado, se han construido diversos hoteles y conjuntos residenciales destinados a un sector de la población de altos ingresos, turistas o población que adquiere una vivienda como segunda residencia.

La Riviera Maya siendo una de las zonas turísticas más importantes del país, se caracteriza por el turismo de sol y playa, el ecoturismo, el turismo cultural y de negocios, aunado a ello el gobierno está impulsando nuevos tipos de turismo a través del desarrollo de distritos de golf, cruceros, turismo náutico, médico y centros financieros. La importancia de la zona se ve reflejada en los altos niveles de inversión. En 2008, se invirtieron US\$ 1.5 mil millones de dólares lo que representa el 33% de la inversión privada total en turismo¹⁸. Además cuenta con una de las mayores ofertas de habitaciones en México con 72,777 habitaciones según datos de 2009¹⁹.

En lo que se refiere a Tulum, localizado al sur de la Riviera Maya, 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 Tulum²⁰, 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 1975), Tulum forma parte del Municipio de Cozumel. El 28 de julio de 1993, Tulum 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.

Estos cambios en la delimitación política de Tulum responden a la creciente importancia que ha cobrado, al convertirse en un destacado destino turístico y mostrar un crecimiento espectacular de la población en las últimas dos décadas al pasar de 2,111

¹⁵ En el estado de Quintana Roo se concentran los centros turísticos de mayor crecimiento y peso en términos de oferta, demanda y derrama turística de México (Jiménez y Sosa, 2010 p.37).

¹⁶ Jiménez y Sosa, 2010 p.37

¹⁷ Delfina, 2000

¹⁸ Conocer, 2009 p.10

¹⁹ op. cit. p.11

²⁰ PDUCP_Tulum, 2007 p.23

habitantes en 1990 a 6,733 en 2000²¹ hasta alcanzar la cifra de 28,263 en 2010, de los cuales únicamente el 45.22% nació en Tulum (12,781 personas), 14,309 nació en otra entidad, 131 en Estados Unidos y 366 en otro país²².

Según el programa de desarrollo de Tulum 2006 – 2030 hay un predominio de turistas extranjeros principalmente de Estados Unidos, Canadá, Reino Unido y España. Tanto el crecimiento de población como de residentes extranjeros aunado a la apertura de hoteles en servicio -cuenta con 53 hoteles y 1,235 de cuartos de hotel²³-, dejan ver el creciente interés de esta ciudad como destino turístico.

Respecto a la tenencia de la tierra destaca que el área urbana de Tulum se asienta sobre propiedad privada y ejidal siguiendo los siguientes patrones:

1. Propiedad ejidal. Al poniente de la mancha urbana se presentan usos predominantes de habitación así como comerciales y de servicios carreteros y usos comerciales y de servicios 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, 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 habitacionales²⁴. (Figura 1).

Según este Programa de Desarrollo Urbano, en propiedad privada se desarrollan, de manera incipiente, pequeñas áreas destinadas a desarrollos residenciales suburbanos, cabe recordar que el desarrollo residencial y comercial Aldea Zamá como primera etapa se desarrolla en un terreno de 74 hectáreas de la empresa Mayazama al sur de Tulum, cuya superficie total se calcula en cerca de 800 ha²⁵.

²¹ op. cit. p.67

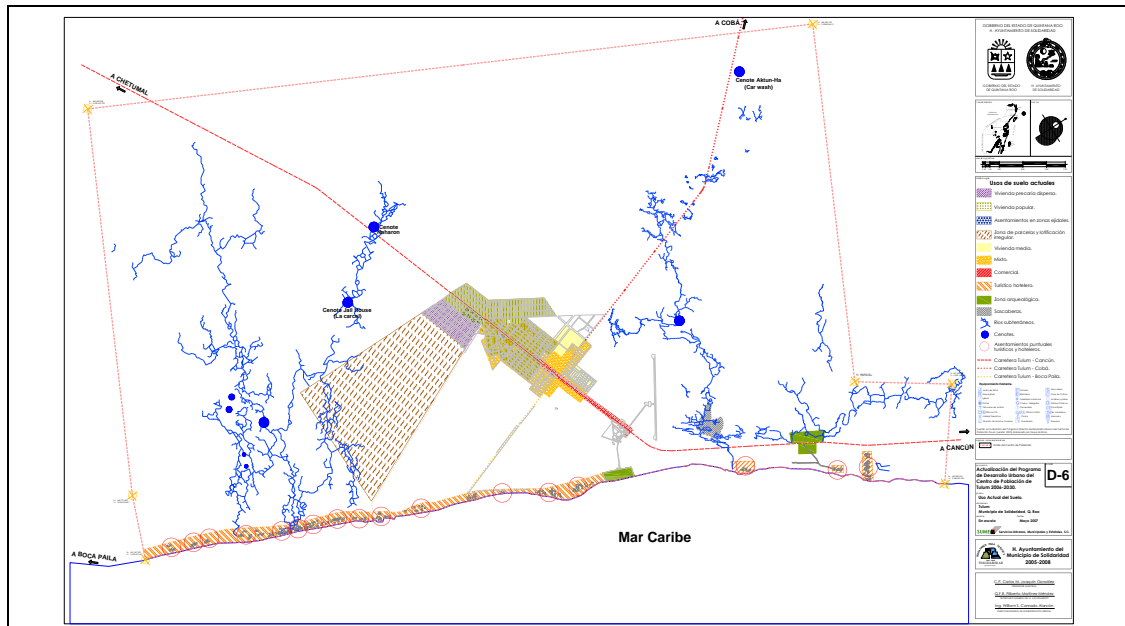
²² INEGI, 2010

²³ PDUCP_Tulum, 2007 p.73

²⁴ op. cit. p.82-83

²⁵ Según información proporcionada por entrevista con promotor de ventas, junio de 2013

Figura 1.
Usos de suelo en Tulum



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030.

Desarrollo residencial y comercial Aldea Zamá

El desarrollo residencial y comercial Aldea Zamá es un primer proyecto inmobiliario de la empresa Mayazama S.A. de C.V. que incluirá, en una primera etapa, 488 lotes (terreno) residenciales, 105 lotes comerciales y 7 lotes hoteleros (Figura 2). 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 viviendas²⁶. En este desarrollo se maneja la venta al usuario final además también a inversionistas inmobiliarios quienes decidirán las características de la construcción, su uso de suelo y la transacción con el usuario final. Esta segunda etapa comenzará su urbanización de poco más de 300 ha hacia mediados de 2014 para el cual se invertirán cerca de 360 millones de dólares²⁷ (Figura 3).

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 (IPAE²⁸) a la empresa Mayazama²⁹. Según información del Instituto del Patrimonio Estatal 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 y al 31 de diciembre de 2012 dos

²⁶ Moguel, 2013

²⁷ Moguel, 2013

²⁸ 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>.

²⁹ Cuéllar, 2008; Solís y Carrizales, 2012

operaciones más con valor de \$19.197.358,00 y \$7.900.562,80 cuyo motivo es “contribuir al desarrollo económico del estado atendiendo a las necesidades colectivas de suelo y vivienda”, dichos informes no especifican el total de m² de las transacciones.

Figura 2.
Aldea Zamá, primera etapa.



Fuente: www.aldeazama.com

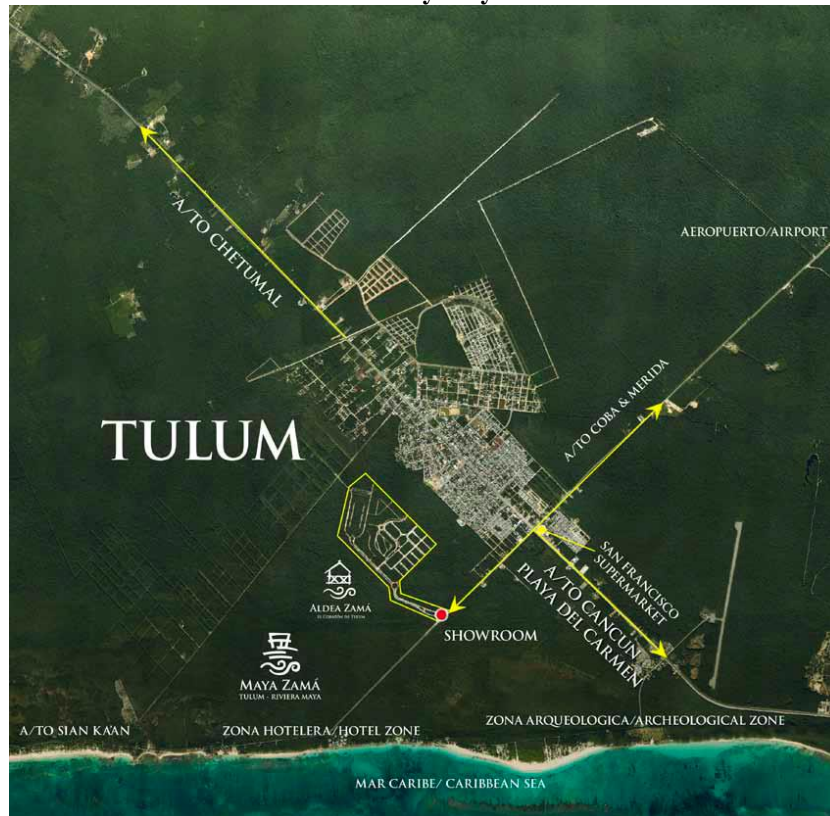
El proyecto ha sido objeto de diversos cuestionamientos: incompatibilidad con los planes de desarrollo urbano, en los cuales se prevé a 25 años una población de 200 mil habitantes en Tulum, pero con el desarrollo inmobiliario, sumarían 329 mil 611 habitantes³⁰, lo que impactaría en los ecosistemas y en la atención de la población, por la necesidad de reestructurar los servicios urbanos indispensables para satisfacer las demandas sociales de un acelerado crecimiento de la población. Aunado a lo anterior, se discute 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, siendo ilegal el desarrollo de proyectos de esta magnitud.

Con el proyecto Aldea Zamá se muestra el proceso de acumulación por desposesión, es decir, desposesión de suelo de propiedad pública (UQRoo) por parte del sector inmobiliario, cuyo objetivo es la reproducción del capital privado. Este proceso caracteriza gran parte de las transformaciones de la Riviera Maya, en donde se han desarrollado grandes proyectos inmobiliarios en los últimos años. Esto ha generado: cambios de uso de suelo y de la imagen territorial, cambios en los estilos de vida de la población residente, aumento del empleo no calificado y semicalificado de bajos ingresos. En este contexto, se conforman como espacios exclusivos dirigidos a un sector de la población de altos ingresos, y con la propuesta de reforma del artículo 27 los

³⁰ Solís y Carrizales, 2012

extranjeros podrán adquirir lotes para vivienda o viviendas terminadas de forma directa, pues Tulum y el proyecto Aldea Zamá se consolidan como un espacio para el turismo residencial, esto es un “...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.”³¹, gran parte de las viviendas construidas en la primera fase de Aldea Zamá ya se vendieron, se rentan todos, para que te des una idea, para vacaciones al turismo en 200 dólares diarios³².

Figura 3.
Aldea Zamá y Mayazama.



Fuente: Folleto publicitario “Aldea Zamá The Best Residential and Commercial Development in Tulum”.

Importante es mencionar como se vincula el discurso con las imágenes que acompañan los folletos publicitarios: “Aldea Zamá The Best Residential and Commercial Development in Tulum”, enfocado totalmente al turista extranjero³³, para lo cual resulta indispensable la aprobación de la reforma al artículo 27º aprobada por la Cámara de diputados. “Además estamos creando un área comercial (...) como la quinta de Playa del Carmen, la idea es que vaya a ser turístico...”³⁴ (Figura 4). A este juego de frases e imágenes se le conoce como imaginiería, es decir el manejo de las imágenes que remiten a una orientación predeterminada por quien desea enviar un mensaje específico³⁵. De

³¹ Hiernaux, 2009 p.110

³² Entrevista con promotor de ventas, junio de 2013

³³ 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).

³⁴ Entrevista con promotor de ventas, junio de 2013

³⁵ Hiernaux, 2009 p.116

esta manera podemos observar como las representaciones del espacio (espacio concebido) es decir, el espacio de los planificadores, legisladores, etcétera 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) y su implementación por el capital privado Mayazama (espacio concebido), los cuales van transformando el territorio, el espacio físico (espacio percibido) y por tanto, de esta manera van dando forma al espacio urbano, es decir, van imponiéndose y dominando la vida en los espacios transformados (espacio vivido).

Figura 4.
La nueva 5ta de Tulum



Fuente: Foto. Tomada por el autor, 30 de junio de 2013.

Reflexiones finales

Las reformas aplicadas al artículo 27 constitucional forman parte de la implementación de un proceso de acumulación por desposesión que impera en la lógica neoliberal imperante. Esto permite la creación de espacios que responden a la reproducción del capital a diversas escalas. La Riviera Maya se conforma como un espacio para un sector de población de altos ingresos tanto nacionales como extranjeros. Si en algún momento la costa del mediterráneo eran considerados un espacio de ocio de la Europa industrial³⁶, la globalización y el neoliberalismo con su fuerte fragmentación económica y su desigualdad en la distribución de la riqueza, ha generado que no sólo haya turistas en la Riviera Maya de países de economías fuertes, sino esta desigual distribución de la riqueza produce espacios de ocio y turismo para población de casi todo el mundo.

³⁶ Lefebvre, 1974 p.115

Aldea Zamá se posiciona como destino turístico nacional e internacional, como un lugar de segunda residencia aprovechando su lugar dentro de la Riviera Maya, para lo cual la administración federal ha realizado las reformas constitucionales necesarias: en 1992 la posibilidad de incorporar suelo de propiedad social a propiedad privada y en 2013 la posibilidad de adquisición directa de suelo y bienes inmuebles por parte de extranjeros en áreas restringidas cercanas a las zonas de playa, además de la emisión de los permisos necesarios para su desarrollo (Manifestación de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales); así también el gobierno estatal ha hecho posible el desarrollo de este fraccionamiento residencial y comercial mediante la venta de terrenos pertenecientes a la Universidad de Quintana Roo mediante el Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo. Así se concreta el proceso de acumulación por desposesión, en la medida en que hay desposesión de bienes de propiedad social y propiedad pública en beneficio de la propiedad privada.

Bibliografía

CÁMARA DE DIPUTADOS. La constitución política de los Estados Unidos Mexicanos... y sus reformas, de 1917 a febrero de 2012”, *Cuadernos de apoyo*, disponible: http://www.diputados.gob.mx/cedia/biblio/doclegis/cuad_cons_mar13.pdf. Consultado: 03 de marzo de 2014.

CONOCER. Estrategia para el fortalecimiento del capital humano del sector, con base en las competencias de las personas: sector turismo. México, CONOCER. 38 p. Disponible en: http://www.oitcinterfor.org/sites/default/files/file_publicacion/compet_turismo.pdf, 2009.

CRUZ, Alejandro. La tierra y sus usos, *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>, 2010.

CUÉLLAR, Mireya. Megadesarrollo amenaza la ecología de Tulum, *La Jornada*, lunes 4 de agosto de 2008. Disponible: <http://www.jornada.unam.mx/2008/08/04/index.php?section=estados&article=052n1est>, 2008.

DELFINA, María. 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. 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. En: https://www.scjn.gob.mx/normativa/analisis_reformas/Analisis%20Reformas/00130012.pdf, 1992.

GACETA PARLAMENTARIA, Palacio Legislativo de San Lázaro, Año XVI, Número 3751-X, 18 de abril de 2013. Disponible en: <http://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/62/2013/abr/20130423-IV.pdf>, 2013.

GOBIERNO MUNICIPAL DE SOLIDARIDAD, Quintana Roo. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030. junio, p 266, 2007.

HARVEY, David. *El nuevo imperialismo*. España: Ediciones Akal, 2003.

HIERNAUX, Daniel. Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas. In Mazón, Tomás; Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro (Eds.) *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: Icaria, pp. 109-125, 2009.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, *Censo de población y vivienda 2010*. Información en línea disponible en: <http://www.inegi.org.mx>, 2010.

JIMÉNEZ, Alfonso y SOSA, Ana. El turismo de segundas residencias en Cancún y la Riviera Maya: una visión panorámica de su evolución al inicio del milenio", In: Hiernaux, Daniel (Coord) *Las segundas residencias en México: un balance*, Universidad del Caribe y Plaza y Valdés, México, 2010.

LEFEBVRE, Henri. *La producción del espacio*. 1974. Trad. Emilio Martínez, Editorial Capitán Swing, 2013.

MOGUEL, Renán. 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>, 2013.

OLIVERA, Guillermo. La reforma al artículo 27° 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* > (=>7). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-=>7-88.htm>, 2005.

SALINAS, Luis. 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, Pp. 25-34, 2009.

PRADILLA, Emilio. Las reformas al artículo 27 constitucional y la cuestión agraria, en: http://www.emiliopradillacobos.com/TextosJun2011/1994_Las_reformas_al_artic_27_constitucio.pdf, s/a.

SOLÍS, Julio y CARRIZALES, David. Megaproyecto en Tulum viola plan de desarrollo urbano, advierte ONG, *La Jornada*, Jueves 19 de julio de 2012. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2012/07/19/estados/035n2est>, 2012.