

Revista Brasileira de Ciências Sociais Aplicadas

ISSN 3085-8151

vol. 1, n. 4, 2025

••• ARTIGO 9

Data de Aceite: 19/12/2025

LA URBANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD AGRARIA POR LA EXPANSIÓN URBANA DENTRO DE LA CONURBACIÓN TIJUANA - ROSARITO, BAJA CALIFORNIA

Herman Barrera Mejía

Profesor de la Facultad de Arquitectura y Diseño Universidad Autónoma de Baja California

Alejandro Rodríguez Sánchez

Estudiante de Arquitectura Universidad Veracruzana

María Fernanda Suárez Bueno

Estudiante de Geografía Universidad Veracruzana



Todo o conteúdo desta revista está licenciado sob a Licença Creative Commons Atribuição 4.0
Internacional (CC BY 4.0).

RESUMEN: Se analiza el estado actual de 8 núcleos agrarios y las dinámicas de transformación sobre dicha propiedad en la conurbación Tijuana-Rosarito. Se describen las acciones jurídicas en cada ejido a raíz de las reformas a la Ley Agraria de 1992, cuantificando el incremento de población y vivienda, entendido como un proceso gradual de expansión de la conurbación y de la metrópoli, derivado de los proyectos en serie y de la modalidad de autoconstrucción. Con base en los instrumentos de planeación urbana y directrices de SEDATU articulados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Con apoyo de herramientas como los Sistemas de Información Geográfica, insumos estadísticos y cartográficos, trabajo de campo y revisión documental, se identificaron las áreas del crecimiento de la conurbación y los proyectos realizados dentro de cada una de las poligonales estudiadas. El trabajo brinda información actualizada para poder utilizarse en iniciativas de administración o planeación urbana, como parte de la ordenación del territorio metropolitano.

PALABRAS CLAVE: Núcleos agrarios, zona metropolitana de Tijuana, conurbación Tijuana-Rosarito, sistemas de información geográfica.

Introducción

El presente trabajo se inserta dentro de un marco de la sostenibilidad ampliamente manifestado en la discusión internacional con impacto en las agendas de gobierno como el caso de México con su política de Ordenamiento Territorial y su articulación con el Plan Nacional de Desarrollo, los Planes a nivel estatal y municipal. Este estudio se orienta hacia un análisis de los cambios al uso del suelo por la paulatina urbanización del ejido y su impacto en la consolidación del crecimiento disperso de la Zona

Metropolitana de Tijuana y de manera más específica, en la conurbación Tijuana-Rosarito. Asimismo, se toma como referencia teórica y metodológica los siguientes trabajos e investigaciones nacionales e internacionales: Guía Metodológica, iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles (BID, 2014), Measurement of City Prosperity, Methodology and Metadata (ONU-Habitat, 2015), Índice de Ciudades Prósperas de México (INFONAVIT-SEDATU, 2018) y el Modelo Geoestadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención urbana (SEDATU, 2018), entre otros. Los documentos anteriores han abordado aspectos como el uso eficiente del suelo, marginalidad urbana, infraestructura de desarrollo, calidad de vida, habitabilidad, gobernanza y legislación urbana, equidad e inclusión social, sostenibilidad ambiental, sumado al reconocimiento de las dinámicas espaciales con implicaciones asociadas con el poblamiento, acceso al suelo, proyectos sociales, estratégicos en zonas de la ciudad, organización de usos del suelo y actividades económicas, como parte de los estudios diagnósticos. Esto último, fase metodológica de gran relevancia e importancia dentro de la planeación urbana y ambiental articulada con los instrumentos de ordenación del territorio.

Ante los desafíos multidimensionales que enfrentan las Zonas Metropolitanas del país, destacamos los siguientes cuestionamientos: ¿Qué modalidades de urbanización se han detonado al interior de las poligonales agrarias? ¿Qué acciones agrarias se han llevado a cabo dentro de las poligonales de parte de instituciones de gobierno de diferentes órdenes con impacto en este tipo de propiedad? ¿Cuál ha sido la superficie ocupada por el crecimiento urbano y los cambios al uso de suelo que se han detonado dentro de los NA estudiados?

Dentro de la dinámica del crecimiento urbano de la Zona Metropolitana de Tijuana (ZMT) alentada por su pujante economía diversificada, la existencia de suelo periférico potencialmente urbanizable y relativamente más barato, una red vial primaria dirigida a conectar mercados regionales cercanos nacionales e internacionales, han sido elementos que han abonado en la consolidación, en décadas recientes, de los proyectos masivos de vivienda en serie. El rol de las constructoras a las que el Gobierno municipal ha brindado las facilidades para implementar proyectos inmobiliarios desde la lógica del negocio más que generar condiciones de desarrollo, habitabilidad o mejora de la calidad de vida de los usuarios, ha generado una configuración urbana difusa y dispersa.

Aunado con lo anterior, muchos de los proyectos edilicios de las grandes ciudades se han dado sobre la propiedad social, que en el caso de Baja California es abundante dentro de su territorio, donde además de la iniciativa privada y gobierno, los ejidatarios han sido copartícipes de los procesos de transformación de varios de los Núcleos Agrarios, principalmente los más cercanos a las áreas urbanas.

Evidentemente que la menor intervención del gobierno en asuntos y planeación, se encuentra intrínsecamente con cuestiones de gobernabilidad, participación ciudadana, mayor protagonismo de la Iniciativa Privada (IP), falta de información territorial-urbana y estudios más acotados del rol de los sujetos agrarios dentro del proceso de expansión urbanos, los mecanismos de conversión como reservas territoriales o como propiedad privada, los actores sociales partícipes en las dinámicas de expansión, resultan elementos de gran importancia para establecer directrices que permitan jerarquizar un reconocimiento actual del fenómeno de dispersión urbana en muchas de las metrópolis del país.

Materiales y Métodos

La investigación requirió establecer por una parte, la búsqueda de información bibliográfica, documental, estadística y trabajo de campo; y por otra, recolección de activos geográficos en su mayoría georeferenciada en plataformas de gobierno en formato shape (SHP) para el análisis geoespacial dentro de los Núcleos Agrarios (NA).

Asimismo, se implementó una fase técnica que conllevo procedimientos de medición (cuali-cuantificación) de las transformaciones territoriales con ayuda del sistema de Información geográfica (SIG). Para esto, se recurrió a la consulta de los Censos de Población y Vivienda del 1990, 2000 y 2020; del Inventario Nacional de Viviendas de INEGI, 2020; descarga de capas vectoriales del INEGI (traza urbana, Localidad urbana, sistema de vialidades, manzanas); Datos Abiertos del Gobierno (capas de los polígonos Agrarios y de los Asentamientos Humanos); información sobre acciones agrarias del Padrón Histórico de Núcleos Agrarios (PHINA); Documentos oficiales de la SEDATU, así como información consistente en activos vectoriales e imágenes raster de los años: 1990, 2000 y 2020 de ESRI satélite así como de la consulta de la serie de mosaicos de la plataforma Geomediana Landsat perteneciente al INEGI. Mucha de la información georreferenciada fue procesada por medio de un SIG con apoyo de la herramienta QGIS 3.22, utilizando como sistema de referencia de coordenadas (SRC) geográficas: ITRF2008 que es compatible entre los servidores satelitales antes mencionados y el software.

Para poder definir los límites de la Conurbación Tijuana-Rosarito, se recurrió a la más reciente publicación “Delimitación de Zonas Metropolitanas de México (SEDATU, 2023)” donde aparecen los muni-

cipios de Tijuana, Playas de Rosarito y Tecate como una sola unidad metropolitana. De este modo, con el objetivo de realizar un análisis urbano más completo, bajamos la escala también establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana para esta ciudad (PDUCPT, 2008-2030) elaborado por el IMIPLAN¹ y decantamos el análisis únicamente a 2 municipios (Tijuana y Rosarito) incluidas sus respectivas áreas urbanas (AU) entrelazadas por el fenómeno de la conurbación al grado que son parte de una una misma unidad como estructura urbana. Esto último no ocurre en el caso del AU de Tecate, que se encuentra desarticulada aun con respecto a la conurbación Tijuana-Rosarito.

Para la obtención de información de los Núcleos Agrarios (NA), se recurrió al Registro Agrario Nacional (RAN) para la descarga de capas vectoriales y sus perimetrales. También se consultó el portal del PHINA en donde se desglosa la información de ubicación, superficie, tipo de núcleo, entidad, municipio al que pertenece, acciones, etc.; identificándose 8 NA. que comprenden un área total de 32,904 Ha al interior de la conurbación, subrayando que no toda la superficie ha sido urbanizada.

Además se identificó el número de población, manzanas, superficie (Ha) y viviendas habitadas como no habitadas por cada NA. Para obtener esta información se revisó el conjunto de datos vectoriales de Baja California del INEGI, así como al inventario Nacional de Vivienda 2010 y 2020. La información se trabajó con apoyo del SIG, utilizando la herramienta geoprocreso para aplicar un corte de la capa vectorial de vivienda y población. Asimismo, se editó la tabla de atributos utilizando la herramienta

calculadora de campos, para generar el área por hectáreas previa reprojeción de capas a Universal Transversa de Mercator. Igualmente se realizaron operaciones geométricas y aritméticas con ayuda de la calculadora campos aplicando la función de áreas.

Posteriormente se corroboraron datos en plataformas de gobierno como INEGI y su Mapa Digital. Los resultados se presentan en tablas y mapas de las zonas de estudio. La información sobre los fraccionamientos y los mecanismos de acceso al suelo se obtuvo por medio de revisión documental de fuentes como Periódicos Oficiales del Estado así como directamente en recorridos de campo. Finalmente, con el apoyo de herramientas de estadística y sumatoria del SIG utilizado, se obtuvieron los datos totales y por cada NA de la población y vivienda más la cantidad de manzanas que hay dentro de sus poligonales, lo que permitió adicionalmente conocer las superficies de crecimiento urbano, sobre lo que en 2025 son colonias agregadas al área urbana de la conurbación Tijuana-Rosarito.

La Propiedad social y su relación con el crecimiento urbano en México

En 2025, México ocupa el lugar 8 como uno de los países con el mayor grado de urbanización en el mundo con casi 80% (99 millones) de su población total (126 millones) viviendo en ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (SUN¹). Datos de la SEDATU (2018), muestran que las Zonas Metropolitanas (ZM) en México han ido en aumento, ya que en 1960 se contabilizaban: 12, mientras que en 2018 había 75². En el documento más reciente *Las Metrópolis de México* publicado por la SEDATU (2023) el número de Zonas

¹ Instituto Municipal de Planeación de Tijuana.

Metropolitanas sube a 92 siendo la ZM de Tijuana la número 6 en tamaño de población al concentrar 2,049,413 habitantes. En dicho documento de la SEDATU se establece que 48 ZM se caracterizan por desbordarse sobre varios municipios; en 22 su área urbana solo se ubica en el municipio que la contiene; y las restantes 22 se clasifican como zonas conurbadas. El crecimiento de estos sistemas urbanos, además de incorporar paulatinamente varias unidades político administrativas también ha significado la expansión física de las áreas urbanas sobre terrenos agrícolas y forestales pertenecientes a Núcleos Agrarios (NA), una propiedad que históricamente ha “aportado” grandes extensiones para el crecimiento de las grandes ciudades (Pradilla et. al, 2016).

El antecedente más directo de este tipo de propiedad y sus dotaciones en diferentes partes del territorio mexicano, lo podemos encontrar en el periodo posrevolucionario y con la publicación de la Ley Agraria (1915) que dio lugar a dos tipos de tenencia: ejidal y comunal. Estas eran la contraparte de un modelo organizacional y productivo al modelo de agricultura capitalista y monopólico ligado a latifundistas y propietarios privados, muchos de estos extranjeros (Martínez I. et al., 2016).

Los primeros impulsores de la Ley agraria fueron Venustiano Carranza de 1917 a 1920, seguido de Álvaro Obregón (1920-1924) quienes comenzaron las dotaciones de tierra a grupos campesinos e indígenas, repartos asociados también a las leyes “De colonización” (1926) y “De dotaciones y Restituciones de Tierras” (1927), que sirvieron como un mecanismo de poblamiento de algunas regiones relativamente deshabitadas, como el norte del país (Barrera et. al 2024).

Las entidades más beneficiadas en los inicios fueron Morelos, Estado de México, Guerrero, Veracruz, Puebla; posteriormente con Lázaro Cárdenas (1934-1940) siguieron Campeche, Chihuahua, Durango, Coahuila, San Luis Potosí, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Jalisco, Yucatán y Michoacán. En el lapso de 1915 hasta 1992 (año en que terminan los repartos) se conformaron más de 32,229 NA distribuidos dentro de las 32 Entidades federativas cuya superficie total alcanzó: 1,030,000 km² (de dotación), es decir más de la mitad del territorio nacional (Barrera, et al., 2020).

Con la adopción del modelo económico neoliberal a finales del siglo pasado, la propiedad agraria ha ido experimentando reformas a su marco jurídico viniendo acompañadas de instrumentos que han facilitado su inserción de manera legal a los procesos de crecimiento en las 453 ciudades más pobladas que integran el Sistema Urbano Nacional (SUN²), especialmente en las 92 Metrópolis que en conjunto concentran más de 82 millones habitantes y en donde se presenta una continua demanda de tierra para el crecimiento urbano (SEDATU, 2023). Lo anterior no significó que antes de la reforma a la Ley Agraria (1992) no hubo un proceso de urbanización de la tierra social, al contrario ya era evidente en las periferias de las principales ciudades pero se daba bajo una ausencia de mecanismos y procedimientos que permitirán su tránsito legal a suelo urbano (Pradilla et al. 2016).

De 1993 a 2006 tuvo vigencia el Programa de Certificación de Derechos Ejidales

² De acuerdo a la SEDATU más de tres cuartas partes de la población total en México, vive en las 453 ciudades que conforman a este Sistema, que tiene la finalidad de apoyar en la planeación estratégica y toma de decisiones en el ámbito urbano y proporcionar a todos los sectores y municipios información para el análisis geoespacial y estadístico (2023).

(PROCEDE), para otorgar certeza jurídica a los poseicionarios de tierras agrarias mediante derechos parcelarios y tierras de uso común; durante su vigencia se certificaron el 92% de los NA del país. En 1996 entra en vigor el Programa de Incorporación de Suelo Social (PISO) que complemento a los trabajos de certificación, para poder tramitar e incorporar de manera legal los terrenos al crecimiento urbano, lo que permitió la transferencia del control institucional del proceso ejidal-urbano desde la gestión agraria al sector y administración urbanos (Barrera et al., 2024).

Con el PROCEDE se establecieron dos procedimientos jurídicos: la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria (SMI), y la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas, que se unieron al recurso de expropiación por parte del Estado, por causa de utilidad pública para proyectos de infraestructura o para conformación de reservas territoriales dando lugar a proyectos de vivienda en distintas partes del país. En 2007, la extinta Secretaría de la Reforma Agraria (hoy SEDATU) puso en operación el Fondo de Apoyo para los Núcleos Agrarios sin Regularizar (FANAR), dirigido al 8% de los NA que no se inscribieron dentro del PROCEDE. Dicho Fondo permitió la inscripción de los ejidatarios y la posterior certificación de los derechos parcelarios, para finalmente obtener la adopción del dominio pleno sobre dichos terrenos: haciéndolos propietarios. En 2022 se crea el Programa de Regularización y Registro de Actos Jurídicos (RAJJA) que da continuidad a las acciones de certificación jurídica y documental agrarias en todo el país de instrumentos anteriores (Barrera et al., 2024).

Ligado con el poco suelo disponible en las zonas centrales de las principales metrópolis y su valor más alto con respecto a la periferia donde comúnmente encontramos

NA, así como el aumento de población, aunado con la necesidad de insertar terrenos inmediatos para los proyectos edilicios, podemos encontrar agentes específicos del crecimiento urbano que convergen de manera incisiva sobre la propiedad agraria inmediata a las áreas urbanas. Dentro de las dinámicas de expansión física aparecen los gobiernos locales, las constructoras privadas, propietarios agrarios, invasores, organizaciones civiles ligadas a partidos políticos, lotificadoras, como impulsores de los modelos de ciudad dispersa característicos en el país que cuenta a su vez de un marco legal, instrumental e institucional facilitador.

Análisis de la transformación de la propiedad social dentro de la conurbación Tijuana-Rosarito

El reparto de tierras agrarias en el Estado de Baja California comienza en 1937, dotando a varias poblaciones en sus 4 municipios fundados en esa época³. Con la reforma a la Ley Agraria (1992), se establece el fin de los repartos, constituyéndose un total de 238 NA en Baja California, de los cuales 235 son ejidos y 3 comunidades (RAN, 2024).

³ En 1914 se funda la municipalidad (anteriormente sección) de Mexicali, lo que origina el traslado del Ayuntamiento a su ciudad homónima (que anteriormente se encontraba en Ensenada), oficializando en 1915 a la ciudad de Mexicali como la capital del Distrito Norte de Baja California (DN). En 1917 se separan de Ensenada las secciones de Tecate y Tijuana conformándose como municipios del DN (INEGI, 1997). En 1995, 2020 y 2021 se conforman jurisdiccionalmente como demarcaciones Rosarito, San Quintín y San Felipe respectivamente.

Dentro de la conurbación Tijuana-Rosarito, que en 2020 contabilizó 2,049,412 habitantes, podemos encontrar distintas acciones agrarias al interior de los 8 NA ubicados dentro de su límite: Chilpancingo (Buenavista), El ojo de agua, General Fco. Villa, Lic. Javier Rojo Goméz, Matamoros, N.C.P.A. Lazaro Cardenas, Plan Libertador y Mazatlán. Dichos NA han sido certificados por PROCEDE o FANAR (RAN, 2024) y es evidente la transformación de sus perimetrales a partir del año 2000 a la fecha, tanto en sus patrones de ocupación y cambios al uso del suelo, pero también en la tenencia jurídica de la tierra, esto último respondiendo a distintos fenómenos, procesos, proyectos y modalidades de poblamiento que han dado lugar a colonias agregadas al área metropolitana de Tijuana y de la conurbación.

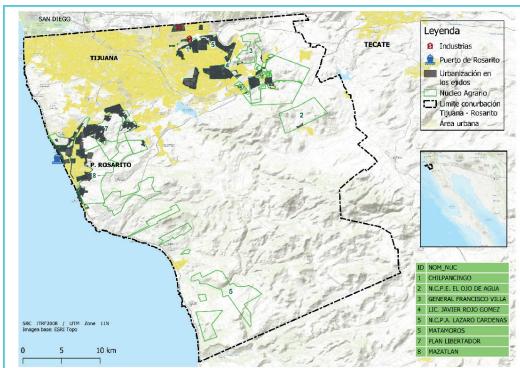


Figura 1. Mapa de la conurbación Tijuana - Rosarito y la ubicación de los Núcleos Agrarios

Fuente: Elaboración propia

Con relación a la transformación de la propiedad social por el crecimiento urbano en los ex ejidos Chilpancingo (también conocido como Buenavista) y Matamoros, ambos conformados en 1938, resultan ser los más antiguos de los que se tiene registro. Al interior de sus poligonales se han detonado proyectos de vivienda en serie pero también

autoconstructivos derivado de la lotificación de terrenos que dieron lugar a colonias y fraccionamientos como: El Pedregal, Las Torres, CD Chilpancingo, Granjas Familiares de Matamoros, Ampliación Loma Bonita, Gabriel Rodriguez, Rivera del Bosque, Lomas Terrabella, El Peñón, Planicie, Altiplano, Rinconada, el Mirador, Quinta Residencial Montecarlo entre otras.



Imagen 1. Blvd de las Bellas Artes en Parque Industrial Chilpancingo, Tijuana

Fuente: Archivo personal

Sobre su superficie también se han realizado proyectos de naves industriales que actualmente son parte de la Ciudad Industrial de Tijuana, una zona altamente dinámica en cuanto al sector secundario dentro de la conurbación y de la misma ZMT donde hay empresas especializadas en fabricación de componentes electrónicos, de plástico, metálicos, de cartón, componentes para uso médico, fabricación de muebles de oficina, acumuladores y pilas, entre otros (DENU, 2023). La existencia de vialidades primarias como Murua Martínez y Boulevard Industrial que conectan a la zona centro de Tijuana con su parte Este donde se encuentra la vía de comunicación con Tecate, resulta una condicionante muy importante para entender la consolidación urbana de estos dos perimetrales completamente integrados

al área urbana y a las dinámicas socioeconómicas de la metrópoli consolidando a la conurbación.

El caso del NA Lic. Javier Rojo Gomez⁴ su conformación data de una división o segregación en 1980, acción agraria que dió lugar a 2 polígonos apartados entre sí. En el polígono cercano a Boulevard Casa Blanca se consolidaron los usos del suelo industriales así como establecimientos comerciales y de servicios que en la actualidad es la colonia Real San Francisco. Por otra parte, en el segundo perimetral, se ha presentado una lotificación de terrenos y procesos autoconstructivos de vivienda en la última década contabilizando a la fecha más de 400 habitantes (RAN, 2024), aun cuando en 2022 hubo un desalojo de personas asentadas dentro de esta poligonal bajo condiciones poco claras de compra venta, lo que dio lugar a un fallo del Tribunal Superior Agrario a favor de la Asamble Ejidal (La Jornada, 2022).

El NA con nombre Ojo de Agua, es resultado de una segregación realizada en el año 1980 y una ampliación a su poligonal en 1993. Debido a la extensa superficie que posee, en varias subzonas se han detonado de manera notable la urbanización popular atribuida a procesos autoconstructivos, en donde también ha habido invasiones, y en menor medida los proyectos de vivienda en serie que forman parte de colonias agregadas al área urbana incluyendo el NCPE⁵ a raíz

⁴ Este NA es resultado de una segregación en 1980, constituyó por 2 polígonos, uno articulado al área urbana de la conurbación Tijuana-Rosarito y otro al extremo este de la ciudad en donde la coberturas de pastizales inducidos y chaparrales se ha ido transformando por el de asentamientos humanos sobre solares cuya fundamentación data del Reglamento de las Zonas de Urbanización de los Ejidos de 1954.

⁵ Nuevo Centro de Población Ejidal.

de las reinscripción en el RPPC⁶ en 2017. La urbanización del ejido ha sido evidente con la aparición de colonias como: Lomas del Pedregal, Ojo de Agua, Las Praderas, El Refugio, Union Antorchistas Atenas, Lomas de Tlatelolco, El Niño, Privadas Lomas, Nueva Tijuana Progreso.

Con relación al ejido General Francisco Villa, comprende 3 polígonos de acuerdo al RAN, y se ubica en la parte oriente de la ciudad de Tijuana. En dos de sus perimetrales son visibles las dinámicas de transformación por poblamiento y por la llegada de ciertas industrias, dando lugar a importantes proyectos de vivienda que han dado paso a colonias como: Vista del Valle, Valle del Sol, Viñedos Casa Blanca, Ejido Francisco Villa, Real de San Francisco, Ejido Francisco Villa, El Dorado Residencial; y también a una urbanización popular asociada con la autoconstrucción como en: Maclovio Rojas, Joaqin Aaron principalmente.

En el tercer perimetral donde se eleva a más de 750 msnm el Cerro San Isidro, casi no encontramos una transformación tan evidente de sus chaparrales, solo en sus límites hay alrededor de 300 construcciones identificadas como asentamientos producto de la autoconstrucción y lotificación. Asimismo, las acciones ejecutadas dentro del ejido son expropiaciones (que se dieron en un periodo de 1987 a 1995) de parte de la CFE para insertar infraestructura eléctrica con los derechos de vía correspondientes y de la CORETT, para la rectificación de asentamientos que se fueron detonando por la autoconstrucción.

En lo concerniente al N.C.P.A. Lázaro Cárdenas (localizado en Playa Rosarito) su dotación data de 1959 año en que se le otorgó una superficie de 5261 Ha derivado de

⁶ Registro Público de la Propiedad y el Comercio

una segregación. Al interior de la poligonal se han efectuado expropiaciones promovidas por CORETT, SCT, CFE para regularización de asentamientos asociados con la modalidad de autoconstrucción de vivienda y para obras de infraestructura.

En el caso del NA Plan Libertador (que se encuentra dentro de los límites municipales de Playa Rosarito, su dotación tiene registro del año 1957 otorgándole una superficie de 3385 Ha no habiendo registros de acciones agrarias de expropiación del parte del RAN. Sobre su topografía accidentada compuesta por muchas colinas se han realizado proyectos de vivienda en serie como Real de Rosarito II, pero también se ha desbordado la urbanización popular consistente en colonias como Los Alcatraces, Hacienda San Martín o la Gloria.

En el NA Mazatlán, ubicado dentro del municipio de Playas de Rosarito, su dotación tiene registro del año 1938 cuando se le otorgó una superficie de 4671 Ha y una segregación de 56 Ha. en 1964. Entre las acciones agrarias de expropiación destacan las promovidas por PEMEX en los años: 1974 y 1978; CORETT 1966 y 1992; CFE en 1966; SCT en 1994 y Secretaría de Marina (SEMAR) en 1993. Lo anterior ha dado lugar a proyectos como la Central Termoeléctrica, Plantas de almacenamiento de Pemex y un recinto portuario de cabotaje y altura administrado por la SEMAR. Sobre su poligonal se ha dado la lotificación de terrenos para viviendas y desarrollos comerciales, urbanización que ha cubierto en su totalidad la franja costera. En 2025 se acordó la cesión de un predio en comodato perteneciente al ejido para la construcción de una planta desaladora de agua a cargo de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana.



Imagen 2. Termoeléctrica en el Puerto de Rosarito

Fuente: Archivo personal.

Con relación al tema de vivienda, destaca una tipología popular hacia dentro del municipio en las cotas más elevadas del perimetral, atribuida a procesos autoconstructivos a diferencia de otras poligonales agrarias donde se detonó la vivienda en serie. Mientras en la parte del litoral, se han construido viviendas residenciales, hoteles, campos de golf y centros comerciales acompañados de una buena cobertura de infraestructura y servicios.

Los registros de registros de vivienda no habitada aumentan significativamente en las colonias localizadas dentro de este NA, ya que son utilizadas para alojamiento temporal (INEGI, 2020). De igual forma, la residencia de población extranjera (en gran parte norteamericana) de acuerdo a los tabulados de migración del SCINCE (2020), muestran una presencia notable de población en estas zonas de la conurbación con respecto a otras.

La población total contabilizada dentro de los 8 perimetrales agrarios estudiados fue de 241093 habitantes (INEGI, 2020) lo que representa aproximadamente el 11.76% del total (2,049,412) de la conurbación Tijuana-Rosarito. Su expansión urbana ha significado la transformación de 3700 Ha por

la construcción de 75,234 viviendas de las cuales 5540 presentan la condición de no habitada, subrayando que una buena parte se encuentran en las modalidades de alojamiento por aplicaciones como parte de las actividades de turismo para vacacionar.

También fueron en aumento los comercios, industrias, equipamientos, infraestructuras, visibles principalmente en los ejidos: General Francisco Villa, Matamoros, Chilpancingo, Mazatlán y N.C.P.A. Lazaro Cardenas, lo que ha representado una fuerte urbanización de sus poligonales donde a inicios del 2000 había pastizal inducido, agricultura de riego o temporal, vegetación arbustiva o chaparrales.

Conclusiones

El trabajo fue parte de un estudio descriptivo del proceso de urbanización de la propiedad social en la conurbación Tijuana-Rosarito. Para efectos prácticos, este análisis se enfocó en la conurbación ya referida debido a la interacción socioeconómicas y unión real de ambas áreas urbanas que en sí son parte de la misma estructura urbana, solo diferenciadas administrativa y políticamente por los límites municipales, aun cuando sabemos que como municipios se suman a un tercero: Tecate para conformar la Zona Metropolitana de Tijuana que es la número 6 en cuanto a tamaño de población (2157853) en México.

Como hemos visto, la propiedad social tiene una fuerte presencia en el país al representar más de las mitad del territorio nacional en superficie, aunque es indudable que se encuentra en un proceso gradual de privatización y transformación de sus estructuras agrarias, y de sus límites, especialmente la que se encuentra cercana a las

grandes ciudades o metrópolis. En este sentido, la influencia de sus actividades urbanas tiende a trastocar casi inevitablemente a muchos ejidos y comunidades insertandolos a una lógica especulativa de incorporación de suelo agrario al mercado del suelo urbano.

La reforma al artículo 27 constitucional que dio lugar a la modificación en 1992 de la Ley agraria para liberar parte del suelo social, apoyado en instrumentos como PROCEDE, PISO, FANAR o RAJJA, representando la concordancia de instrumentos facilitadores y orientadores del crecimiento urbano disperso planeado o no, de las grandes ciudades.

La especulación de parte de distintos actores sociales, entre ellos los mismos ejidatarios, deja ver que el contexto es otro al de 1915 o anterior que dio lugar a los repartos de tierra para fines agrícolas. Efectivamente, las necesidades cambian la economía y sus actividades evolucionan y hacen adecuarse y adaptarse a las exigencias y demandas de un crecimiento donde no tiene mucha cabida el espacio bucólico o rural, ni siquiera la producción agrícola de pequeña escala. El desinterés de parte de los sujetos agrarios (aunque no todos), pero especialmente de los más jóvenes, la alta demanda de vivienda en ciertas ciudades, el empobrecimiento de los propietarios agrarios, el fenómeno inmigratorio, la consolidación de las entidades hipotecarias y crediticias para la adquisición o promoción de viviendas se vuelven piezas de la estructura asociada a la transacción del suelo agrario para los proyectos urbanos.

Bibliografía

Barrera H., Leyva O. y Garate C. (2020). Paulatina transformación de la propiedad agraria en la zona metropolitana de Mexicali de 1990 a 2018 Su rol para los proyectos inmobiliarios y para la expansión urbana, en *Decumanus*, 5(5):1-22, UACJ, México.

Barrera H., Garcia A. y Molina K. (2024). El crecimiento metropolitano de Ensenada: la gradual inserción de la propiedad social para la expansión urbana de 1990 a 2023, en *Topofilia*, Año XVII, num 28, México.

DENUE (2023). Directorio Estadístico de Unidades Económicas 2023, Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), México. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>.

INEGI (2022) Marco jurídico catastral en México 2022. Aspectos relevantes, Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), México.

INEGI (1997). *INEGI. División territorial del estado de Baja California de 1810 a 1997*.

Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), México.

La Jornada (2022). *Desalojo violento en el ejido Rojo Gómez, BC*, Sección Estados, 5 de diciembre de 2022, p. 32. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/12/15/estados/-bc/>.

Martínez, I., Osorno, F., & García, J. (2016). *El reparto agrario en el valle de Mexicali, el ejido colectivo y la integración del territorio: una utopía cardenista*, en XIV Coloquio Internacional de Geocrítica: Las utopías y la construcción de la sociedad del futuro (colloquio llevado a cabo en la ciudad de Barcelona, España).

ONU Hábitat, INFONAVIT (2018) índice Básico de las Ciudades Prósperas. Tijuana Baja California. Recuperado de: https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/cpi/2015/02004_Tijuana.pdf

Pradilla E., Pino R., Moreno F., Barrera H., Diaz L., Garcia E., Hernandez C., Marin F., Santiago C. (2016). *Zona Metropolitana del Valle de México: Las políticas urbanas metropolitanas*, Emilio Pradilla (Coord.), UAM, México.

RAN (2014). *Núcleos Agrarios de Baja California*, Registro Agrario Nacional, SEDATU, México.

RAN (2024). *Padrón Histórico de Núcleos Agrarios*, Registro Agrario Nacional, México.

SEDATU (2017). *Modelo Geoestadístico para la actualización de los Perímetros de Contención Urbana 2017*, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), México.

SEDATU (2023). *Sistema Urbano Nacional 2020*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y Consejo Nacional de Población (CONAPO), México.

SCINCE (2020). *Sistema para la Consulta de Información Censal 2020*, INEGI, México. Recuperado de: <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>.