



COLEGIO DE POSTGRADUADOS

INSTITUCIÓN DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN EN CIENCIAS AGRÍCOLAS

CAMPUS PUEBLA

POSTGRADO EN
ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO AGRÍCOLA REGIONAL

**MERCADO DE TIERRAS Y CAMBIOS DE
USO DE SUELO EN LA CABECERA
MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE
HUEJOTZINGO, PUEBLA, MÉXICO**

EDGAR RAÚL CERVANTES GÁLVEZ

T E S I S

PRESENTADA COMO REQUISITO PARCIAL
PARA OBTENER EL GRADO DE

MAESTRO EN CIENCIAS

PUEBLA, PUEBLA

2020



COLEGIO DE POSTGRADUADOS

INSTITUCIÓN DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN EN CIENCIAS AGRÍCOLAS
CAMPECHE-CÓRDOBA-MONTECILLO-PUEBLA-SAN LUIS POTOSÍ-TABASCO-VERACRUZ

SUBDIRECCIÓN DE EDUCACIÓN
CAMPUS PUEBLA

CAMPUE- 43-2-03

CARTA DE CONSENTIMIENTO DE USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y DE LAS REGALÍAS COMERCIALES DE PRODUCTOS DE INVESTIGACIÓN

En adición al beneficio ético, moral y académico que he obtenido durante mis estudios en el Colegio de Postgraduados, el que suscribe **Edgar Raúl Cervantes Gálvez** alumno de esta institución, estoy de acuerdo en ser partícipe de las regalías económicas y/o académicas, de procedencia nacional o internacional, que se deriven del trabajo de investigación que realicé en esta institución, bajo la dirección del Profesor **Dr. José Arturo Méndez Espinoza** por lo que otorgo los derechos de autor de mi tesis **Mercado de tierras y cambios de uso de suelo en la cabecera municipal del municipio de Huejotzingo, Puebla, México**, y de los productos de dicha investigación al Colegio de Postgraduados. Las patentes y secretos industriales que se puedan derivar serán registrados a nombre del Colegio de Postgraduados y las regalías económicas que se deriven serán distribuidas entre la Institución, el Director de Tesis y el que suscribe, de acuerdo a las negociaciones entre las tres partes, por ello me comprometo a no realizar ninguna acción que dañe el proceso de explotación comercial de dichos productos a favor de esta Institución;

Puebla, Puebla, 08 de enero de 2020

Edgar Raúl Cervantes Gálvez

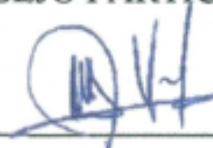
Vo. Bo. José Arturo Méndez Espinoza
Profesor Consejero

La presente tesis, titulada: **Mercado de tierras y cambios de uso de suelo en la cabecera municipal del municipio de Huejotzingo, Puebla, México**, realizada por el alumno: **Edgar Raúl Cervantes Gálvez**, bajo la dirección del Consejo Particular indicado, ha sido aprobada por el mismo y aceptada como requisito parcial para obtener el grado de:

MAESTRO EN CIENCIAS
ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO AGRÍCOLA REGIONAL

CONSEJO PARTICULAR

CONSEJERO:



DR. JOSÉ ARTURO MÉNDEZ ESPINOZA

ASESOR:



DR. JAVIER RAMÍREZ JUÁREZ

ASESOR:



DR. NICOLÁS PÉREZ RAMÍREZ

ASESOR:



DR. JOSÉ REGALADO LÓPEZ

ASESOR:



DR. JOSÉ ÁLVARO HERNÁNDEZ FLORES

Puebla, Puebla, México, 08 de enero de 2020

MERCADO DE TIERRAS Y CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CABECERA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE HUEJOTZINGO, PUEBLA, MÉXICO.

Edgar Raúl Cervantes Gálvez, M.C.
Colegio de Postgraduados, 2020

El objetivo de la presente investigación se enfoca en determinar los factores que han favorecido el mercado de tierras del ejido de Huejotzingo, así como analizar los cambios de uso de suelo (coberturas superficiales) en el territorio de la cabecera municipal de Huejotzingo, Puebla. Para ello, se realizó el análisis de información geoespacial, además de recorridos de campo. Para la obtención de la información primaria se aplicaron 15 entrevistas a ejidatarios del ejido de Huejotzingo. Con la información obtenida se encontró que el fenómeno de las ventas de tierras en el ejido de Huejotzingo se realizó en dos etapas; la primera se llevó a cabo aproximadamente hace dos décadas a comienzos de los años 2000; y la segunda, y más importante, por la cantidad de superficie ejidal que se desincorporó, fue a mediados del año 2010, cuando se comenzó a construir de manera masiva complejos inmobiliarios. La venta de tierras del ejido de Huejotzingo frente a las presiones de la urbanización y el establecimiento de los complejos inmobiliarios, derivan de una serie de elementos socioculturales, es decir, la pérdida de referentes identitarios y comunitarios tradicionales que entraña la actividad agrícola. Asimismo, el municipio de Huejotzingo dada su cercanía con la capital de estado, la proximidad a importantes vías de comunicación y la dotación de recursos naturales e infraestructura propia para el desarrollo industrial, se configuró como un espacio propicio tanto para el asentamiento de industrias, como para el desarrollo de diversos proyectos inmobiliarios. Como resultado de lo anterior la superficie urbana paso de ocupar el 14.60% al 45.89% del total del territorio de la cabecera municipal; por otro lado, el crecimiento industrial el crecimiento aunque fue menor respecto al crecimiento de la cobertura urbana, no ha sido menos importante, ya que para el año 2000 ocupaba el 1.75% y para el 2018 aumentó hasta ocupar el 10.40%.

Palabras clave: Ejido, industria, mercado de tierras, urbanización

LAND MARKET AND SOIL USE CHANGES IN THE MUNICIPAL HEAD OF THE MUNICIPALITY OF HUEJOTZINGO, PUEBLA, MEXICO.

Edgar Raúl Cervantes Gálvez, M.C.

Colegio de Postgraduados, 2020

The objective of the present investigation is focused on determining the factors that have favored the land market of the Huejotzingo village, as well as analyzing the changes in land use (surface coverage) in the territory of the municipality of Huejotzingo, Puebla. For this, the geospatial information analysis was carried out, in addition to field trips. In order to obtain primary information, 15 interviews were applied to village members of Huejotzingo. With the information obtained it was found that the phenomenon of land sales in the village of Huejotzingo was carried out in two stages; the first took place approximately two decades ago in the early 2000s; and the second, and most important, for the amount of village surface that was disincorporated, it was in mid-2010, when real estate complexes began to be massively built. The sale of village lands of Huejotzingo in the face of the pressures of urbanization and the establishment of real estate complexes, derive from a series of socio-cultural elements, that is, the loss of traditional identity and community referents involved in agricultural activity. Likewise, the municipality of Huejotzingo, given its proximity to the state capital city, the proximity to important communication routes and the provision of natural resources and its own infrastructure for industrial development, was configured as a favorable space for both the settlement of industries, as well as for the development of various real estate projects. As a result of the above mentioned, the urban area went from occupying 14.60% to 45.89% of the total territory of the municipal capital; On the other hand, industrial raised was lower in surface compared to the growth of urban coverage, but no less important, since for the year 2000 it occupied 1.75% and for 2018, 10.40%.

Key words: Industry, land market, urbanization, village

DEDICATORIA

A mis padres y hermano.

GRACIAS POR TODO

AGRADECIMIENTOS

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por el apoyo financiero sin el cual no hubiera sido posible la realización de este posgrado.

A los ejidatarios pertenecientes al ejido de Huejotzingo, por abrirme las puertas de sus hogares y compartir conmigo sus historias. Muchas gracias.

A los integrantes de mi consejo particular, Dr. Javier Ramírez Juárez, Dr. José Álvaro Hernández Flores, Dr. Nicolás Pérez Ramírez, Dr. José Regalado López y de manera especial al Dr. José Arturo Méndez Espinoza por su paciencia, orientación e invaluable consejos.

A María José, por su apoyo incondicional siempre.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN GENERAL	1
CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN, OBJETIVOS E HIPÓTESIS	3
1.1. Justificación	3
1.2. Antecedentes del problema	5
1.2.1. Implementación del modelo ISI y la desconcentración Territorial de las Actividades Industriales (PEDTAI).	5
1.2.2. Reformas neoliberales y apertura al mercado a las tierras de propiedad social	6
1.3. Problemática.....	7
1.4. Planteamiento del problema	9
1.5. Objetivos	9
1.6. Hipótesis.....	10
1.7. Literatura citada	10
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL.....	13
2.1. Estructura agraria	13
2.2. El ejido	14
2.2.1. Estructura interna del ejido (Autoridades u órganos de los ejidos o comunidades) ..	14
2.2.2. Estructura territorial del ejido	15
2.2.3. Destino de la Tierra	15
2.3. La reforma agraria de 1992 y los cambios en el régimen de la tenencia de la tierra en México	15
2.4. Procede (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos) y Dominio Pleno.	18
2.5. Proceso de expansión urbana.....	20
2.6. Literatura citada	21
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA GENERAL	25
Cuadro 1.- Operacionalización de hipótesis	27
CAPÍTULO IV. FACTORES ASOCIADOS A LA VENTA DE TIERRAS EJIDALES EN HUEJOTZINGO, PUEBLA, MÉXICO.....	31
4.1. Resumen.....	31

4.2. Abstract.....	31
4.3. Introducción	32
4.4. Metodología	33
Figura 1.- Localización del área de estudio.	34
4.5. Resultados y Discusión	36
4.5.1. Reforma al artículo 27 de la Constitución Política y la Ley Agraria de 1992 y la reforma municipal al 115 constitucional.....	36
4.5.2. Procede y la adopción de dominio pleno.....	40
4.5.3. Transformación y especulación en el entorno rural periférico de las ciudades.....	43
4.5.4. El suelo como recurso mercantil.....	44
4.5.5. Las políticas de suelo y vivienda en el estado neoliberal mexicano	46
4.5.6. Presiones urbanas en la privatización del suelo ejidal	48
4.5.7. Mercado de tierras en el ejido de Huejotzingo.....	53
4.5.. Factores socioculturales y el valor dado a la tierra	54
4.6. Conclusiones	58
4.7. Referencias bibliográficas	59
CAPÍTULO V. EXPANSIÓN URBANA E INDUSTRIAL, FACTORES DE CAMBIO DE USO DE SUELO: EL CASO DE LA CABECERA MUNICIPAL DE HUEJOTZINGO, PUEBLA, MÉXICO, 1990-2018.	65
5.1. Resumen.....	65
5.2. Abstract.....	65
5.3. Introducción	66
5.4. Materiales y métodos	69
5.4.1. Área en estudio.....	69
5.4.2. Metodología	70
5.5. Resultados y Discusión	71
5.5.1. Delimitación del territorio de la cabecera municipal de Huejotzingo y tenencia de la tierra.....	72
5.5.2. Cambios en la cobertura agrícola producto de la expansión urbana e industrial 1990-2018.....	75
5.5.2.1. Cobertura y uso de suelo en la cabecera de Huejotzingo.....	76

5.5.2.2. Cobertura urbana	77
5.5.2.3. Cobertura industrial.....	79
5.6. Conclusiones	82
5.7. Referencias bibliográficas	82
CONCLUSIONES GENERALES.....	87
ANEXOS.....	89

LISTA DE CUADROS

Cuadro 1.- Operacionalización de hipótesis	27
Cuadro 2.- Propiedad de la tierra antes y después de la reforma de 1992.....	37
Cuadro 3.- Población y cantidad de vivienda en Huejotzingo (1990-2015)	53
Cuadro 4.- Tipo de tenencia de la tierra en la cabecera municipal de Huejotzingo, Puebla	74
Cuadro 5.- Tipo de tenencia de la tierra en la cabecera municipal de Huejotzingo, Puebla	75
Cuadro 6.- Superficie de las coberturas cabecera municipal 2018.....	76

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.- Localización del área de estudio.	34
Figura 2.- Número de financiamientos para vivienda en Huejotzingo (1992-2018).	52
Figura 3.- Ubicación del área en estudio.	69
Figura 4.- Imágenes del territorio de la cabecera municipal 1990-2018.	72
Figura 5.- Límites de la cabecera municipal de Huejotzingo, Puebla.	73
Figura 6.- Distribución de la tenencia de la tierra en la cabecera municipal de Huejotzingo,	
Figura 7.- Crecimiento cobertura urbana e industrial 1990-2018.....	76
Figura 8.- Concentrado crecimiento cobertura urbana 1990-2018.....	77
Figura 9.- Crecimiento cobertura urbana 1990-2018.....	78
Figura 10.- Concentrado crecimiento cobertura industrial 1990-2018.....	80
Figura 11.- Crecimiento cobertura industrial 1990-2018	80
Figura 12.- Localización industrial cabecera municipal 2010 y 2018.....	81