

Artículos de investigación

IMPACTOS DEL TURISMO

CÉSAR MAURICIO SALAS BENÍTEZ

Investigador posdoctorante en el Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
México
[cesalbe@hotmail.com]

GUSTAVO LÓPEZ PARDO

Doctor en Sociología de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
Investigador titular en Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM
Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
México
[lpardo@unam.mx]



CONFLICTOS Y VENTA DE TIERRAS PARA EL TURISMO: EL CASO DEL PARQUE NACIONAL EL TEPOZTECO

CONFLICTS AND THE SALE OF LAND FOR TOURISM: THE CASE OF EL TEPOZTECO NATIONAL PARK

Para citar el artículo: Salas, C., López, G. (2025). Conflictos y venta de tierras para el turismo: el caso del Parque Nacional El Tepozteco. *Turismo y Sociedad*, Vol. XXXVI, pp. 25-48. DOI: <https://doi.org/10.18601/01207555.n36.01>

Fecha de recepción: 22 de junio de 2023.
Fecha de modificación: 13 de julio de 2023.
Fecha de aceptación: 19 de abril de 2024.

Resumen

En este trabajo se exploran los conflictos derivados de la venta de tierra para el turismo residencial y la construcción de hoteles, restaurantes y negocios turísticos en el Parque Nacional El Tepozteco (PNT). Se basa en el estudio de caso, ya que estas comunidades cuentan con una tradición de lucha por la tierra frente a proyectos turísticos dirigidos desde el exterior. Así, las comunidades del PNT que han sido despojadas de sus tierras debido al interés por parte de determinados comuneros y autoridades en torno a la tierra se han manifestado en contra. Sin embargo, a pesar de esta resistencia, este proceso sigue en crecimiento, aunque de manera discreta, debido a los intereses presentes entre los diferentes actores. De este modo, se presenta un panorama de tensiones que dificulta llegar a acuerdos entre las diferentes partes con el fin de generar una actividad más democrática e incluyente.

Palabras clave: Turismo residencial, Venta de tierras, Turistificación, Parque Nacional El Tepozteco.

Summary

This paper examines the conflicts generated from the sale of land for residential tourism and the construction of hotels, restaurants, and tourist businesses in the El Tepozteco National Park (PNT). It is based on the case study because these communities have a tradition of fighting against tourism projects directed from abroad on their lands. For example, the PNT communities that have been dispossessed of their lands due to the interest of certain community members and authorities in the land have resisted. However, despite this resistance, this process continues to grow, albeit discreetly, due to the interests of the various actors. In this

way, a panorama of tensions is presented that makes it difficult to reach agreements between the different parties to generate a more democratic and inclusive activity.

Keywords: Residential Tourism, Land Sales, Touristification, El Tepozteco National Park.

1. Introducción

El surgimiento del turismo en espacios rurales es un proceso que se presenta, sobre todo, en países de menor desarrollo y en espacios con una alta presencia de campesinos e indígenas como una búsqueda de nuevos medios de vida ante la contracción de las actividades agropecuarias, que se vivió desde la década de los ochentas en muchos países. En México, existen dos factores en el desarrollo de esta actividad: el detrimento de la calidad de vida debido a la crisis del campo y, las limitaciones de las políticas públicas del Estado neoliberal para atender las condiciones precarias del medio rural e impulsar su desarrollo (Palomino, Gasca y López, 2016). El Estado, organismos como el Banco Mundial y determinadas empresas han tratado de penetrar en estos espacios, por una parte, para articularlos dentro del sistema capitalista bajo el discurso del desarrollo y la modernización y, por otra, para usufructuar los recursos naturales presentes, ya sea con actividades extractivas o con el turismo. Así, esta visión impuesta desde el exterior, en algunos casos ha sido rechazada desde las comunidades locales, las cuales desde su propia perspectiva buscan un desarrollo que involucre una mejora para toda la población, a la vez que sea ambientalmente responsable (Sandoval, 2019).

Dentro de estas acciones gubernamentales se encuentra el Programa Pueblos Mágicos (PPM), establecido en el año de 2001. De acuerdo con la Secretaría de Turismo (SECTUR, 2016), un Pueblo Mágico (PM) “es una localidad que tiene atributos simbólicos, leyendas, historia, hechos trascendentales, cotidianidad, en fin, magia que emanan en cada una de sus manifestaciones socioculturales”. Este programa pretende generar ingresos económicos y un desarrollo local al aprovechar las manifestaciones socioculturales y patrimoniales de una localidad. En el caso de Tepoztlán (localidad nombrada PM en 2022 y que forma parte del Parque Nacional el Tepozteco PNT), al no existir una planificación y lineamientos, en cuanto a la capacidad de carga y el crecimiento de los negocios asociados al turismo, el incremento de turistas sobre todo los fines de semana, ha generado múltiples impactos ambientales y sociales propios de la turistificación. Asimismo, el nombramiento le ha otorgado un valor agregado al suelo, lo que ha incentivado la demanda de tierras para la construcción de hoteles, centros ecoturísticos y segundas residencias al interior del PNT. Tales situaciones han provocado efectos ambientales negativos como contaminación, deforestación, disturbios en la flora y fauna, así como discrepancias y conflictos de interés en la comunidad por el uso y tenencia de la tierra, lo que ha provocado conflictos de interés y divisiones intracomunitarias (Salas y López, 2022; Salas, 2023).

En este contexto, las comunidades locales se han organizado haciendo uso de sus mecanismos tradicionales para frenar el avance de la turistificación y el proceso de compraventa de tierras en el PNT. Así, la población perjudicada ha utilizado herramientas como la asamblea (parte del repertorio de los usos y costumbres) para organizarse, decidir y tomar acciones para limitar el crecimiento del turismo, la venta de tierras a actores externos y mitigar los impactos negativos sobre el medio ambiente.

En este conflicto de intereses se hacen notar dos posturas, principalmente: por un lado, la perspectiva institucional y empresarial, que considera al turismo como una actividad que genera ingresos y empleos. En este sector también se encuentran determinados grupos de comuneros que han vendido tierras para la edificación de casas y hoteles. En la otra postura se encuentra un sector numeroso de la población, el cual se ha visto excluido de esta actividad y la considera como una forma de penetración externa que atenta contra su patrimonio material e inmaterial y que ha incentivado una descampesinización, proceso que alude a la disminución de la población ocupada en las actividades agrícolas y en su aporte económico, lo que genera una pérdida de los ingresos en el medio rural (Escalante *et al.* 2007). En este grupo destacan organizaciones centradas en la recuperación de la cultura nativa, en el cuidado de la naturaleza, como Atekokoli y Tecmilco, y las que se manifiestan contra el turismo masivo, la venta de tierras y la construcción de proyectos de infraestructura como el Frente Juvenil en Defensa de Tepoztlán. Históricamente, estos pueblos han presentado un arraigo a la tierra, a sus costumbres indígenas y una tradición de defensa territorial. Si bien, derivado de los impactos ambientales y los conflictos en la comunidad, se ha pretendido (al menos en el discurso), la negociación entre las diferentes partes, existen determinados objetivos e intereses divergentes que obstaculizan que esta se lleve a cabo (Salas y López, 2022).

Turismo residencial, turistificación y sus efectos en el medio rural

Dentro de la literatura, el turismo residencial presenta dificultades en lo tocante a su definición por las múltiples aristas que hacen de esta actividad difícil de enclavar dentro del consumo propiamente turístico y por la naturaleza y duración de los desplazamientos. Sin embargo, se han hecho esfuerzos por aproximarse a un concepto que pueda dar cuenta de esta actividad. En este sentido, el turismo residencial puede definirse como el desplazamiento de personas por motivos de ocio y recreación a una vivienda propia o prestada fuera de su espacio de residencia habitual, la cual se encuentra mayormente extendida entre las clases medias y altas. Puede darse al interior de un país en el mercado de proximidad o de vacacionistas o extranjeros. Esto ha originado el desarrollo progresivo de residencias en espacios turísticos (Hiernaux, 2010; López, *et al.* 2015).

Esta actividad consiste en la urbanización, construcción y venta de viviendas al margen del sector hotelero, orientada al alojamiento para veranear o residir, particularmente por las clases medias o personas de los llamados países desarrollados (Mazón y Aledo, 2005). El crecimiento del turismo residencial está relacionado con las estrategias neoliberales de reproducir la acumulación de capital a través del fomento a la construcción (Hiernaux, 2010; López, *et al.* 2015). La segunda residencia tiene una doble función: como lugar de descanso y como una inversión que puede ser administrada por ellos mismos o por una empresa especializada (García, 2018; Pontes y Moreira, 2012). En esta tipología, los turistas utilizan alojamientos no reglados y sus estancias comúnmente son mayores que las del turismo vacacional; las personas se desplazan a un destino o una localidad, donde por compra, renta o préstamo de un inmueble, pernoctan y desarrollan actividades de ocio y esparcimiento (Hiernaux, 2009; Hiernaux, 2010; Huete, 2008).

Los movimientos que antes eran campo ciudad debido a las migraciones por razones económicas, con el proceso de segundas residencias han adquirido un desplazamiento a la

inversa, ya que suponen un movimiento de las urbes hacia el medio rural durante fines de semana, días de asueto y periodos vacacionales. Las clases medias y altas adoptan estas tendencias que se irradian como modas a mayores sectores de la población, hecho sociológico que se vive como un proceso de redescubrimiento de la ruralidad y de la naturaleza, así como un afianzamiento de cierto estatus social (García *et al.*, 2008). Una versión menos radical o filosófica es la que ha impulsado el crecimiento inmobiliario ante la demanda creciente de casas de fin de semana, en un espacio conservado o donde la vida campestre se mantenga viva. En este proceso coinciden los movimientos sociales que plantean el regreso a la tierra, al campo, a lo rural como una expresión de mejoramiento de la calidad de vida y como rechazo a la sociedad cosificada y consumista que se ha expresado en los movimientos hippies, ecologistas y ambientalistas (Nates y Raymond, 2007).

Los efectos perjudiciales de este crecimiento inmobiliario se minimizan al balancearlos con el valor económico añadido, por lo que las transformaciones territoriales son justificadas en el momento en que estas adquieren valor en el mercado. De este modo, la conservación de los espacios naturales con potencial turístico obedece a los intereses de la economía inmobiliaria, lo que influye sobre políticos y servidores públicos para introducirlos en el entorno empresarial y que también participen como constructores o promotores inmobiliarios, aun cuando no estén inmersos en el entorno empresarial. De ahí que exista condescendencia en el otorgamiento de las licencias, permisos y certificados para los nuevos desarrollos habitacionales y/o comerciales (González y Mantecón, 2014). Así, el Estado y determinados organismos nacionales e internacionales se convierten en facilitadores de la penetración del capital inmobiliario en los espacios rurales para su conversión al turismo (Gascón, 2016; Palafox *et al.* 2016).

El territorio se vuelve un elemento central, ya que compiten los usos tradicionales agrícolas, ganaderos y forestales de la población local con el creciente uso para la construcción de hoteles y residencias para turistas, por lo que el suelo queda subordinado a las necesidades de este tipo de turismo (González y Mantecón, 2014). Estos procesos dan lugar a una privatización del espacio, se cierran veredas y caminos, se ocupan parajes y miradores que antes eran usados por los locales; los pobladores locales pierden gradualmente el acceso a los recursos comunes que se destinan a turistas, inversionistas y actores inmobiliarios (González y Mantecón, 2014; Huete y Mantecón, 2017). Comienzan a desarrollarse infraestructuras y determinados servicios (carreteras, casetas de peaje, puertos, aeropuertos), los cuales, del mismo modo, demandan tierras para su construcción (González y Mantecón, 2014).

Mientras los principales beneficios económicos se quedan en los actores externos, empresarios y las élites locales los impactos negativos son socializados entre la ciudadanía local. Los empleos generados por el turismo para las poblaciones locales por lo general son precarios y ocupan los cargos laborales más bajos, tanto en la construcción como en los servicios turísticos (Gascón, 2016). En el medio rural, el campesino que abandona la actividad agraria pierde el control sobre los medios de producción; al integrarse al turismo pasa de una actividad en la que es un especialista a una en la que es un trabajador no cualificado y en cuya gestión no interviene, además de convertirse en mano de obra prescindible y remplaceable (Gascón, 2016).

La edificación de residencias de uso turístico y el crecimiento de las actividades y/o servicios para los turistas cambia las dinámicas socioespaciales de la población, proceso que diversos autores denominan como *turistificación* (Barrero, 2021; Salas y López, 2019; Sanmartín, 2019). Este término hace referencia al impacto que tiene para el residente del campo o ciudad el hecho de que los servicios, instalaciones y comercios pasen a orientarse y concebirse hacia el turista, por lo que el ciudadano que vive en ellos pasa a segundo término (Sanmartín, 2019). La existencia de la actividad turística en amplios sectores del espacio de acogida produce una especialización de los establecimientos y negocios tradicionales de las calles de pueblos y ciudades (Mansilla, 2022).

Asimismo, el crecimiento de las actividades turísticas cambia la configuración y los usos de los espacios públicos. Este proceso impacta sobre el mercado de la vivienda, se presenta una sustitución de la función habitacional por negocios y aumenta el número de viviendas de tipo turístico y segundas residencias. Además, tiene efectos sobre las expresiones culturales, el territorio y los recursos naturales, ya que el turismo compite por recursos como el agua, que se destina a complejos turístico-residenciales en detrimento del uso agrícola y doméstico de la población local (Salas y López, 2022; Gascón, 2016).

Las variadas implicaciones de este proceso conducen e incentivan que se presenten, además de la turistificación, otras problemáticas, como la gentrificación, la patrimonialización y la descampesinización de espacios rurales. El crecimiento del sector de segundas residencias, turistificación y gentrificación son fenómenos interconectados (Mansilla, 2022). Al respecto Smith (1996), uno de los estudiosos sobre la gentrificación, arguye que este proceso implica la reconfiguración del espacio habitado, de tal forma que excluye a los sectores más vulnerables y de menores ingresos. Las declaratorias de determinados lugares como patrimonio, Pueblos Mágicos o rehabilitaciones urbanas provocan revalorizaciones del parque de viviendas y del valor del suelo, con lo que aumentan su precio, lo que produce un paulatino desplazamiento de los residentes de bajo poder adquisitivo que tradicionalmente poblaban esos espacios (Salas y López, 2019). Se produce un cambio en los comercios y actividades tradicionales; la pérdida de lazos, cohesión comunitaria y de los espacios de socialización de los pobladores locales; el aumento del costo de la vida y los productos de primera necesidad; la extinción de prácticas y otras formas de consumo diferentes al capitalista (Barrero, 2021; Salas y López, 2019).

Asociado a lo anterior, las comunidades rurales pasan por un proceso que conduce a su paulatina descampesinización e integración a las nuevas actividades donde se desempeñan como empleados y trabajadores asalariados. La producción del espacio turístico representa para estas comunidades el despojo de las tierras, bosques y cuerpos de agua. Este proceso se lleva a cabo de diferentes maneras, como la presión del mercado, la especulación sobre el valor de la tierra, los cambios en las legislaciones que regulan la compraventa de la tierra, hostigamientos y violencia física. Esto favorece el traspaso de la propiedad de la tierra de la población local a inversionistas foráneos y a las elites locales (Gascón, 2016; Büscher y Fletcher, 2016).

2. Metodología

La metodología de trabajo se basa en el estudio de caso. En este tipo de estudio, los datos pueden recolectarse desde una variedad de fuentes (cualitativas y cuantitativas), como documentos, estadísticas, registros de archivos, encuestas, entrevistas, observación de los participantes e instalaciones u objetos físicos. Busca la explicación de situaciones que demandan, por un lado, la construcción de corpus teórico y, por otro, la reflexión y nuevas formas de pensar, actuar y transmitir la resolución de determinados conflictos en contextos específicos (Chetty, 1996; 2019; Stake, 1994). Esta investigación se sitúa en el paradigma del constructivismo social, que entiende la realidad como una construcción social y que, como menciona Fernández (2009), está más ligado a los estudios con una propuesta de reivindicación política e identitaria, tales como el género, etnia o la postcolonialidad. Desde esta perspectiva, el constructivismo social como teoría del conocimiento se centra en la manera como los fenómenos sociales se producen, se institucionalizan y se convierten en realidades, así como las estructuras que intervienen en este proceso (Berger y Luckmann, 1986).

El objetivo de este trabajo es revelar cómo el crecimiento de las actividades turísticas, particularmente de las asociadas con el hospedaje y de segunda residencia, ha llevado a un proceso de turistificación en determinadas localidades del PNT. Asimismo, ha crecido la especulación de la tierra, donde actores ligados a la venta de terrenos y el negocio inmobiliario han tenido un papel protagónico en detrimento de los pobladores locales. En este sentido, la población local afectada ha tomado una postura frente a este proceso, lo que ha derivado en conflictos con el gobierno local, empresarios turísticos y algunos comuneros. De este modo, en esta investigación se presenta un escenario donde predominan los conflictos de intereses entre determinados actores por el acceso a los recursos comunitarios; y se observan las dificultades que los pobladores locales han tenido en su afán por detener el proceso de turistificación y la venta de tierras comunales y de conservación. Este trabajo es de corte exploratorio y pretende evidenciar los procesos de desposesión de la tierra ligados al turismo residencial y los intereses inmobiliarios.

En esta investigación se utilizaron estrategias de la triangulación de instrumentos de recolección de datos y de herramientas de análisis, tanto de fuentes cuantitativas como de cualitativas en su mayor parte. Esta estrategia metodológica permite validar internamente la investigación y el enriquecimiento de una comprensión que resulta de la alimentación mutua de ambos acercamientos (Salas y López, 2019).

En la elaboración del estado del arte, con el fin de contar con una base inicial en torno al marco teórico del turismo residencial y sus implicaciones sobre las comunidades rurales e indígenas, se revisaron fuentes bibliográficas, hemerográficas y cartográficas. Se revisó la información geográfica y socioeconómica de Tepoztlán recabada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) y por la Secretaría de Turismo (SECTUR), páginas de internet dedicadas a la venta de bienes raíces y se investigaron los antecedentes sobre los conflictos territoriales y otras actuaciones por actores locales para frenar el turismo y mitigar sus efectos.

En 2022 y principios de 2023, se efectuó trabajo de campo basado en fuentes primarias: observación panorámica no participante y participante, donde hubo un acercamiento directo con el grupo social inserto en su medio, con el fin de reconocer sus acciones y comprenderlas en su contexto, así como entrevistas semiestructuradas a actores clave en la localidad. Para las entrevistas se eligieron locatarios dedicados al turismo, actores de la política local y comuneros con una red importante de relaciones sociales. Finalmente, se procedió con el procesamiento de la información y con el análisis de resultados, para lo que se utilizó el instrumento de rúbricas, donde se agruparon por frecuencias las respuestas comunes de la población muestreada.

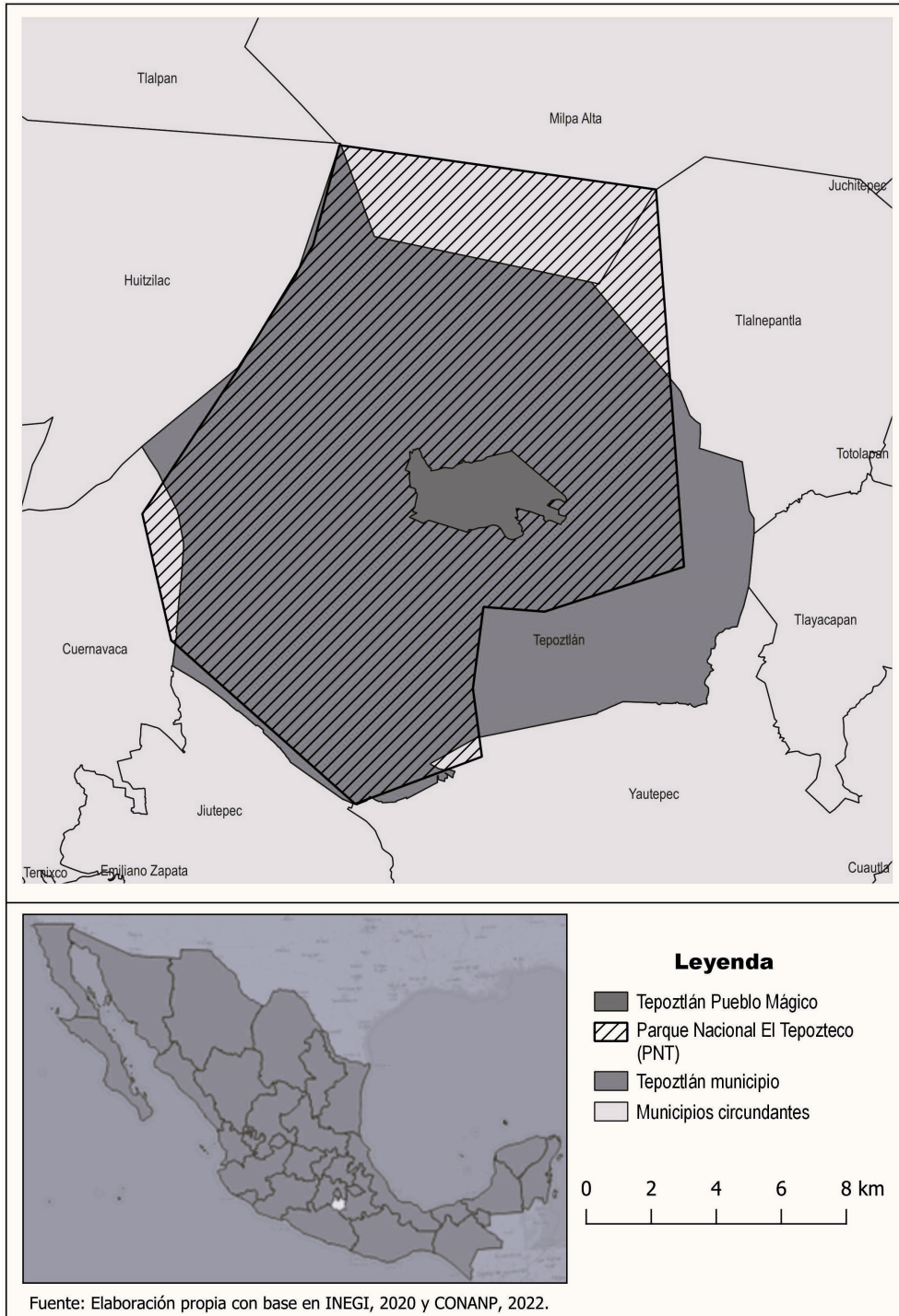
3. Población, territorio y cultura en el PNT

El PNT se localiza en su mayor parte en el municipio de Tepoztlán, pero también abarca unas pequeñas franjas de los municipios de Tlalnepantla, Cuernavaca y Yautepec en el estado de Morelos, y Milpa Alta, en la Ciudad de México (figura 1). Forma parte del Corredor Biológico Chichinautzin y es un área ecológicamente relevante por albergar especies representativas de la flora y fauna nacional, ya que existen más de 281 especies de aves (31,7% de las aves endémicas de México), 52 especies de mamíferos, como el venado cola blanca, el tlacuache, tejón, mapache, armadillo, conejo, zorra gris, cacomixtle, comadreja, víbora de cascabel, coralillo y falso coralillo, zorrillo, lince o gato montés y león de montaña, entre otros. Asimismo, es una zona de recarga de acuíferos de las cuencas de Atongo, Cuernavaca y Yautepec (SEMARNAT, 2011).

Dentro del municipio de Tepoztlán, que forma parte del PNT, se encuentran las localidades más pobladas y en estudio: Tepoztlán, con 14.719 habitantes; San Andrés de la Cal, 1.645; Santa Catarina, 5.552; Amatlán de Quetzalcóatl, 1.312; San Juan Tlacotenco, 2.249, y Santo Domingo Ocotitlán, 1.799 habitantes (INEGI, 2020a). La población originaria de Tepoztlán, conocida como tepozteca, es hablante de la lengua náhuatl. La población de 3 años y más que hablan una lengua indígena en 2020 fueron 2.570 personas, lo que representó el 4,67% del total municipal. Las lenguas indígenas más representativas por número de hablantes fueron el Náhuatl, con 1.282 hablantes; Mixteco, con 1.066, y Tlapaneco, con 78. (INEGI, 2020b). No obstante, no hablar la lengua indígena no implica renunciar a la concepción de su mundo social, ni a sus formas de organización (Vargas y López, 2017). Asimismo, es importante destacar la presencia de población inmigrante de la Ciudad de México, Cuernavaca y del extranjero, a los cuales los locales denominan como avecindados (Salazar, 2014.; Valenzuela, 2017). La mayor proporción de migrantes al municipio de Tepoztlán, entre 2015 y 2020, provino de Estados Unidos de América, con 185 personas; Argentina, con 67 personas, y Canadá, con 46 personas (INEGI, 2020b).

En el municipio de Tepoztlán poco más del 80% de las tierras son comunales, alrededor del 10% son ejidales y aproximadamente el 5% de las tierras son de particulares (Pérez 2011). Esto deriva de que, en 1929, el entonces presidente de México emitió una resolución a través de la cual se llevó a cabo la dotación de tierras a la comunidad agraria de Tepoztlán (Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2018). En el contexto agrario, la comunidad y sus bienes (tierras, bosques y aguas) se reconocieron mediante acciones restitutorias, confirmatorias o de titulación de sus tierras; constitucionalmente la comunidad agraria posee una personalidad jurídica y una protección especial de sus bienes y recursos

Figura 1. Ubicación: PNT



(Registro Agrario Nacional, s.f.). Sin embargo, parte importante de las tierras comunales han sido vendidas a particulares y avecindados. En las poblaciones con régimen comunal, los comuneros reconocidos en el Registro Agrario Nacional son los únicos que, a través de asamblea, pueden elegir a las autoridades por lo general conocidas como presidencia o concejo. Dichas autoridades, en conjunción con asamblea de comuneros, son los encargados de otorgar las cesiones de terreno a quien lo solicite. Cada cesión de derechos cuesta una cuota que varía de acuerdo a la relación que mantiene el solicitante con las autoridades. Sin embargo, no existen registros públicos sobre las cuotas y el número de cesiones de derechos de tierras (*Pie de Página*, 2022b; Vargas y López, 2017).

Históricamente, estas localidades han presentado un arraigo a la tierra, a sus costumbres indígenas y a la religión. Los signos y códigos culturales tepoztecas se nutren de la memoria colectiva, de su vocación agraria y el paisaje natural (Salazar, 2014). Las comunidades originarias se manifiestan en contra de las transformaciones radicales en su territorio, situación que caracteriza a este lugar como una comunidad que resiste ante situaciones que atentan contra su patrimonio, reivindica su pasado indígena y defiende su autonomía. En algunas investigaciones se ha revelado como estas localidades a través de los usos y costumbres de la población, ha logrado enfrentar y detener proyectos impuestos por el Estado mexicano y determinados empresarios (Salas y López, 2022; Salazar, 2014; Vargas y López, 2017).

Las comunidades locales retoman símbolos de su pasado prehispánico como instrumentos de cohesión social, sobre todo en momentos que representan un daño a la naturaleza y su cultura. Así, los han utilizado en movimientos en contra de proyectos como el de la construcción de un centro recreativo en la cima del cerro del Tepozteco a principios de los ochenta. La movilización de los habitantes, particularmente de las mujeres tepoztecas y la difusión que se les dio a los impactos que traería este complejo turístico, presionó al gobierno a desistir de su proyecto. (Sarmiento, 1997). A principios de los noventa, se conformó el Movimiento Campesino de Defensa del Medio Ambiente, para detener el proyecto del Tren Escénico y posteriormente, se movilizaron en contra de la construcción de un teleférico. Es de destacar el movimiento en contra de la edificación de un club de golf en 1995, que incluía 592 residencias de lujo, infraestructura para hoteles, restaurantes y comercios, así como un parque corporativo de alta tecnología (Salazar, 2014; Valenzuela, 2017; Vargas y López, 2017).

En 2013, las comunidades tepoztecas se manifestaron en contra de la ampliación de la carretera La Pera-Cuautla. En este año se formó el Frente Unidos en Defensa de Tepoztlán (FUDT) y el Frente Juvenil en Defensa de Tepoztlán (FJDT); los argumentos que expresaron contra al proyecto fueron de carácter ambiental, ya que impactaría al Parque Nacional El Tepozteco y, por otro lado, aumentaría la presencia de nuevas edificaciones, negocios, actividades turísticas y visitantes (entrevista con integrante del FJDT, 2022). Sin embargo, dicho proyecto siguió adelante y se concretó en 2022 debido a que no existió una coordinación con los municipios circundantes por los que pasaba la carretera.

Estas comunidades también tienen una tradición de lucha en el ámbito del tema indigenista. En 1991, manifestaron sus demandas para constituir el Consejo Morelense 500 años de Resistencia, Indígena, Negra y Popular. En ese entonces, el gobernador Antonio Riva

Palacio de Morelos no reconoció los derechos de los pueblos indígenas. Sin embargo, con el levantamiento armado del Ejército Zapatista de Liberación Nacional, en 1994, se planteó adecuar la legislación estatal para solucionar la problemática indígena (Sarmiento, 1997; Hernández, 2005).

Es evidente que en estas poblaciones el Estado y algunos inversionistas han tratado de introducir proyectos urbanísticos y turísticos sin la aceptación y consentimiento del pueblo, por lo que las comunidades locales han recurrido a determinados modos de defender el territorio y reivindicar sus orígenes y tradiciones, donde resalta la revaloración de lo indígena, que se relaciona con la necesidad de proteger su identidad cultural cuando se ve comprometida por las influencias del exterior a través de determinados proyectos (Pérez, 2002).

4. Turistificación y mercado de tierras en el PNT

En el municipio de Tepoztlán, la población se dedicaba a las actividades primarias. La agricultura incorporaba el mayor porcentaje de la población económicamente activa. Históricamente, estas localidades basaban en la agricultura su economía; sin embargo, desde finales de los noventa, posterior a la apertura del Tratado de Libre Comercio, se elevaron los costos de producción y se generó incertidumbre en el precio de los productos y en su comercialización. Esta circunstancia derivó en la descapitalización del campo, que propició que la demanda por parte del mercado inmobiliario los haya orillado a la venta de las tierras. De este modo, los campos agrícolas han pasado a formar parte de los terrenos destinados a la construcción de residencias, hoteles y centros ecoturísticos, lo cual se asocia también a la condescendencia de las autoridades sobre el uso del suelo. Aunado a esto, existe una pérdida progresiva del interés de las generaciones más jóvenes por las actividades agropecuarias (Ayuntamiento de Tepoztlán, 2016).

En el PNT existen diversos problemas, como la generación de basura, lo que se debe en gran medida a la presencia de los visitantes, los incendios causados por negligencia de los turistas y campistas, lo que ha conducido a la deforestación. Los pobladores locales mencionan que existen guías turísticos externos, que conducen grupos de turistas por los corredores de los cerros, abren nuevos senderos destruyendo la vegetación y utilizan los recursos locales para el beneficio de actores foráneos, además de que no tienen permisos de los comuneros. Asimismo, consideran que la masificación merma la calidad de los recursos naturales y que hay una competencia por el uso del agua, la cual es utilizada para las albercas y el regadío de jardines de hoteles y segundas residencias, la cual escasea durante la temporada seca (noviembre a mayo) (Salas y López, 2022).

Actualmente, las actividades económicas se distribuyen de la siguiente manera a nivel municipal: la población ocupada en el sector primario representa 11,58%; en el secundario, 25,67%; y en el sector terciario, donde se encuentra el turismo, el 61,6% (INEGI, 2017). El sector terciario es la parte central y de mayor dinamismo en la economía municipal, tanto por las inversiones y empleos que generan, como por su valor anual. Así, se ha visto un desplazamiento del sector primario en los dos últimos decenios, lo que ha impactado en el aspecto sociocultural debido al peso que tenían estas actividades en la historia, la cultura y las formas de organización social basadas en la agricultura tradicional. Los sectores

comerciales y de servicios en el municipio rebasan hasta en cinco veces la generación de valor y de empleos de las actividades agropecuarias, además de que el sector primario presenta débiles eslabonamientos productivos y los insumos y productos utilizados en este sector provienen en su mayoría del exterior (Ayuntamiento de Tepoztlán, 2016).

En este sentido, el turismo ha sido contemplado desde el ámbito gubernamental, determinados organismos nacionales y algunos empresarios como una actividad para mitigar la pobreza, el rezago social e impulsar el desarrollo local del medio rural. Dentro de los programas gubernamentales de este sector se encuentra el Programa Pueblos Mágicos (PPM), establecido en el año de 2001. Este programa pretende generar una derrama económica al aprovechar las expresiones socioculturales y patrimoniales de una localidad para el uso turístico. La inclusión de estos pueblos al PPM está ligada con los intereses de las clases dominantes, que buscan aprovechar los elementos culturales para el uso turístico. Los valores patrimoniales están mediados por la valoración de determinados sectores sociales, empresarios, gobiernos, organizaciones e instituciones. En este proceso, estos actores y las elites locales patrimonializan los elementos que consideran destacados de la cultura de los pueblos para ofertarlos al turismo (Hernández, 2009).

De este modo, el constructo de patrimonio que se recupera en el concepto de los PM se ha orientado más hacia la idea de un entorno congelado que a la de un espacio con importantes dinámicas sociales. Tepoztlán, nombrado PM en el año 2002 (SECTUR, 2014), es un espacio con carácter simbólico, el territorio y la naturaleza son parte intrínseca de la cultura originaria (Salazar, 2014). Sin embargo, gobiernos, empresarios y algunos sectores de la sociedad civil gestionan este espacio bajo un esquema mercantil que resulta ajeno a las necesidades de la población local. Así, desde el discurso dominante se diseñan políticas y obras orientadas al *marketing* espacial, donde para construir la imagen de un lugar se crea una ideología de comunidad y cohesión social a partir de la introducción de relatos que se muestran como parte de la cultura vernácula y de la identidad nacional. De este modo, se fundamentan las transformaciones del espacio con el supuesto de la conformación de una identidad, que integre a toda la población y recupere sus valores y tradiciones (Vargas y López, 2017).

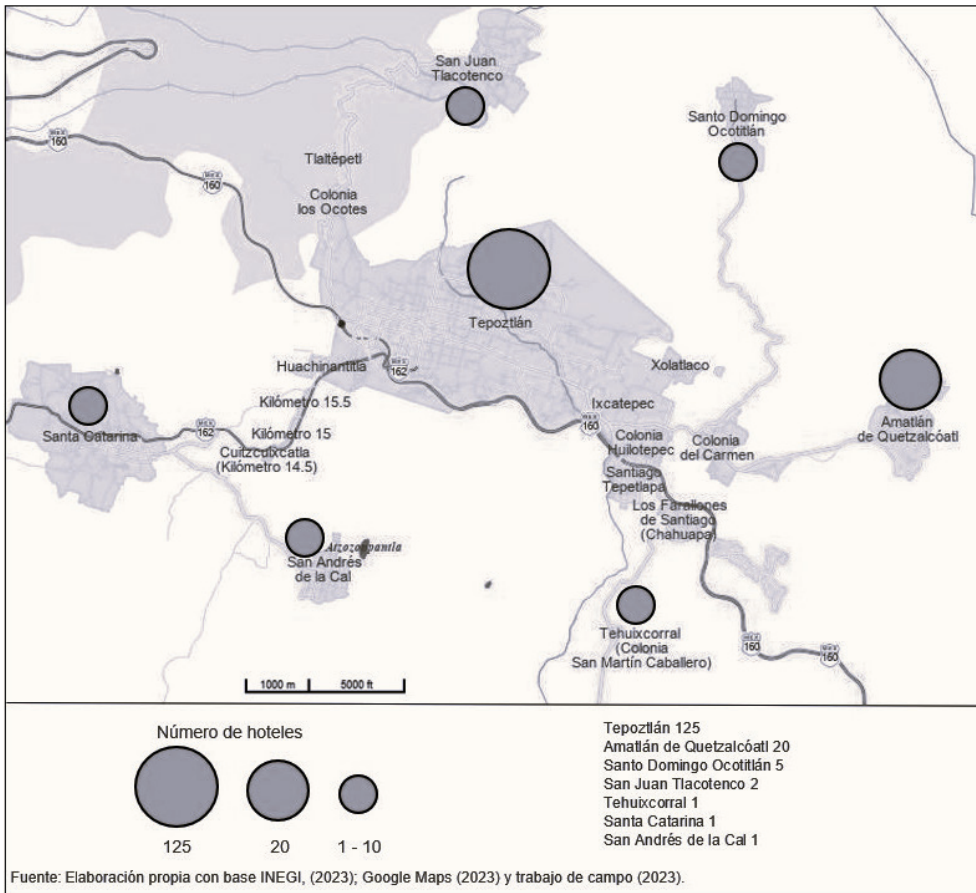
La cercanía del PNT con la Ciudad de México, con más de 21 millones de habitantes, y Cuernavaca, con una población cercana a un millón de personas, provoca una mayor afluencia de turistas y consecuentemente una mayor dinámica demográfica. La conexión y el acceso entre estas ciudades incentiva un constante flujo migratorio de carácter intermetropolitano, lo que favorece la construcción de segundas residencias para las clases medias y altas de ambas ciudades, así como los flujos turísticos de fines de semana y días de asueto para la realización de actividades relacionadas con la naturaleza y la cultura (Osorio, 2017).

El principal destino turístico dentro del PNT es el poblado de Tepoztlán, que en 2002 obtuvo el nombramiento de PM. En Tepoztlán, no solo ha habido una rehabilitación de inmuebles y de las calles del primer cuadro de la localidad, sino que se ha dado un proceso de apropiación selectiva del espacio para ciertas actividades ligadas al turismo, como la construcción de segundas residencias, establecimientos para el alojamiento y de alimentos y bebidas. En dicho proceso se han visto favorecidas las elites locales, los turistas de

clases medias y altas provenientes de las ciudades y del extranjero, y se ha excluido a los grupos más vulnerables y de menores ingresos (Salas, 2023).

En este sentido, la venta de tierras (al interior de la localidad como a sus alrededores) también ha respondido a los intereses por desarrollar infraestructura hotelera y para la creación de centros ecoturísticos. En Tepoztlán PM hacia 2017 existían 89 establecimientos para el alojamiento (INEGI, 2017), y para 2023 se registraron 125 (INEGI, 2023). Otra localidad que se encuentra en un proceso latente de crecimiento turístico es Amatlán de Quetzalcóatl, donde se encontraron para 2023 un total de 20 establecimientos para el hospedaje (figura 2).

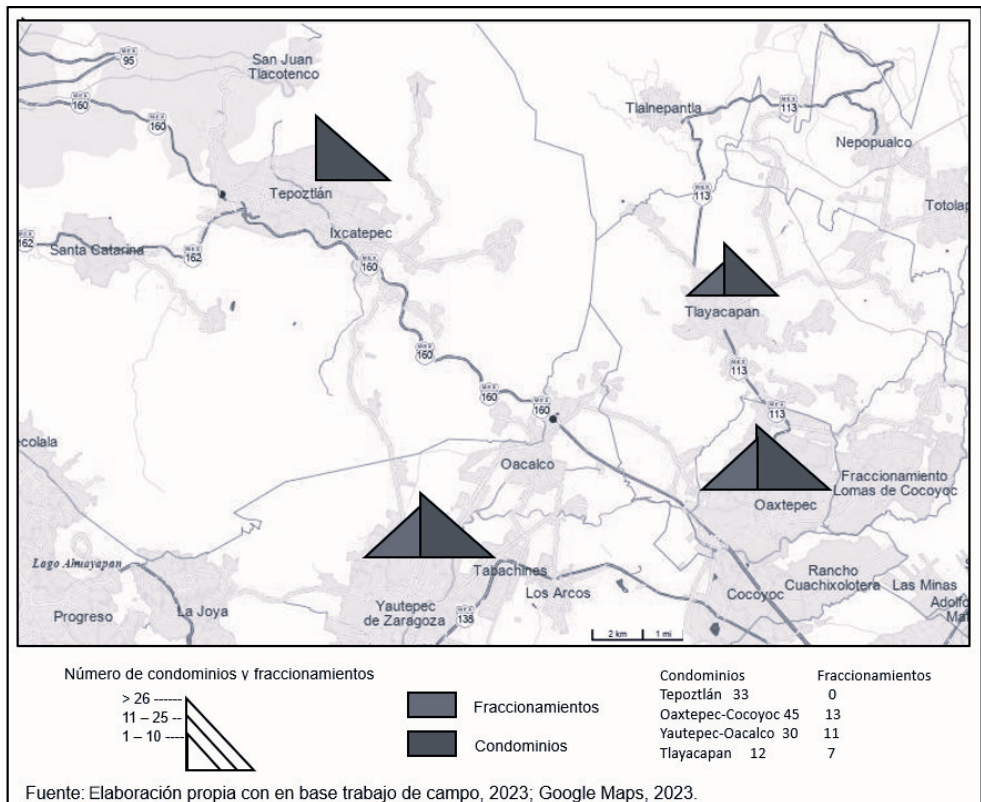
Figura 2. Establecimientos para el alojamiento en el PNT



Por otro lado, debido a la descampesinización mencionada anteriormente y a la demanda de residencias de descanso y terrenos, el negocio inmobiliario se ha fortalecido; esto ha originado que determinados grupos de comuneros y de la política local se encuentren involucrados en la venta de terrenos a personas externas a la comunidad para la construcción de casas, hoteles y servicios relacionados con el turismo. En una revisión de páginas de

internet dedicadas a vincular vendedores y compradores de terrenos e inmuebles se observó que existe una importante cantidad de tierras en venta. Se encontraron 110 terrenos en venta los cuales en promedio oscilaban entre los 2000 y 3000 metros cuadrados, sobre todo en las localidades con mayor turismo. Las localidades con mayor venta de tierras son Tepoztlán y Amatlán de Quetzalcóatl (las más turísticas). En estas, el precio por metro cuadrado es mayor que en los otros poblados, superior a los 2.000 pesos mexicanos (\$19.7 pesos mexicanos por dólar estadounidense en enero 2023) (figura 3).

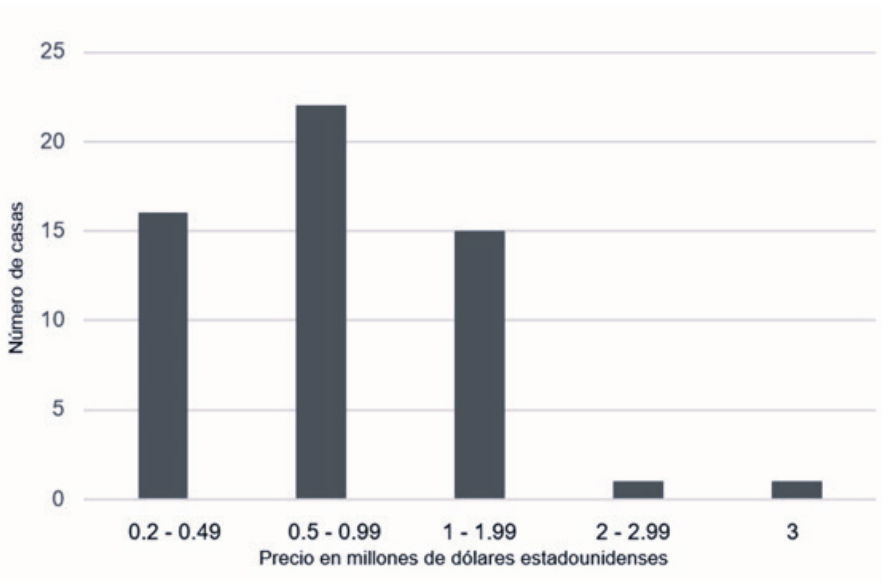
Figura 3. Terrenos en venta en el PNT



Asimismo, cabe resaltar que existe un importante mercado de casas en las diferentes localidades del PNT. En investigación en páginas de internet dedicadas a la venta de bienes raíces, se pudieron encontrar los precios de dichos inmuebles; sin embargo, por las políticas de venta de las empresas inmobiliarias, la ubicación exacta solo es proporcionada al agendar una cita, lo que impidió generar una cartografía. Los gestores inmobiliarios involucrados son KW Vista Hermosa, Asociación Parlamento Inmobiliaria, New Generation of Real Estate, Coldwell Banker Invest y Century 21, principalmente. Los datos recabados muestran el alcance y el tipo de mercado al que están destinados. Las casas se venden en dólares estadounidenses y van desde los \$160.000 hasta los \$3.000.000 de dólares (gráfica 1). Resalta la residencia valuada en la última cantidad referida por ser construida por el arquitecto Diego Villaseñor, que destaca por sus creaciones integradas al paisaje, del cual

en las altas esferas del diseño se menciona: “... es la mente creativa detrás de más de 100 proyectos residenciales, entre los que se encuentran complejos turísticos, hoteles y casas en México, Latinoamérica, Estados Unidos, Europa, Medio Oriente y Asia” (Forbes, 2022), situación que ha contribuido a la demanda del suelo y a la especulación inmobiliaria al otorgarle exclusividad a estos espacios.

Gráfica 1. Casas en venta en el PNT



Fuente: Elaboración propia con base en Tepozland (2023); Nestoría (2023).

Así, la progresiva venta del suelo y la producción de residencias y alojamientos turísticos está generando determinados impactos territoriales y conflictos entre la población, comuneros y autoridades de Tepoztlán y los pueblos circundantes. Actualmente, sigue en crecimiento el proceso de compraventa y especulación de la tierra a pesar de que las tierras comunales presentan litigios y controversias por discrepancias de límites con la alcaldía colindante de Milpa Alta (Ciudad de México), y los municipios de Coajomulco, Tlayacapan y Tejalpa (Morelos). Asimismo, la manera de cambiar el régimen jurídico comunal a propiedad privada es compleja¹, por lo que se producen diversos conflictos en torno a la tenencia de la tierra entre comuneros, autoridades agrarias y el gobierno local (Ayuntamiento de Tepoztlán, 2016).

1 Se debe contar con requisitos como el formato de solicitud para obtener el dominio del terreno y convocar a Asamblea bajo términos legales y con una presencia del 75% del padrón de comuneros y ejidatarios, con previo aviso a la Procuraduría Agraria. Obtener una resolución favorable de los presentes en la Asamblea. Inscribir el Acta de Asamblea en el Registro Agrario Nacional (RAN) en el que todos los acuerdos de la Asamblea se hallen en el Acta de Asamblea, la cual que deberá ser inscrita en el RAN y, finalmente, dar de alta el terreno con su nuevo régimen en el Registro Público de la Propiedad.

5. Conflictos derivados del proceso de compraventa de tierras para el turismo residencial y el desarrollo de infraestructura turística

Para los habitantes locales que se autoadscriben como parte de los pueblos originarios, defender el territorio representa la preservación de su forma de vida y su cultura, por lo que exigen el respeto a sus formas de organización, territorios y sitios sagrados. Insisten en la necesidad de ser informados y consultados para el desarrollo de cualquier proyecto y participar en su gestión y desarrollo, ya que cuando estos han sido impuestos desde el exterior no han funcionado. Asimismo, demandan que se retomen y difundan las prácticas y las experiencias tradicionales, herencia de su cultura para un manejo ambiental sustentable, así como la constitución de un Consejo Ciudadano de Desarrollo Sustentable, plural y representativo que integre a los diversos sectores de la sociedad local, que en conjunción con las autoridades de los tres niveles de gobierno supervisen y vigilen que se respete el medio ambiente y el suelo de conservación, situación que se ha soslayado debido al interés por la tierra para el mercado turístico y residencial (Ayuntamiento de Tepoztlán, 2016).

En el PNT se han presentado conflictos de intereses entre las autoridades y determinados grupos de comuneros en torno a la tierra, la cual se ha vendido para la construcción de residencias, hoteles y centros ecoturísticos. Esto ha generado el descontento en la población y arguyen que no se consideran representados, y que sus gobernantes no velan por las necesidades comunitarias y están más centrados en obtener los beneficios económicos que derivan del desarrollo turístico e inmobiliario, por lo que han sido desconocidos por las comunidades. Los líderes comuneros, al comenzar a ocupar puestos de decisión, poder y cargos en la política local, permiten la venta de tierras comunales y de conservación, permisos para el desarrollo de residencias, infraestructuras y servicios (carreteras, casetas de peaje), los cuales también demandan tierras para su construcción y dañan la naturaleza. Estas obras no son bien vistas por la población local y la manifestación de malestar e inconformidad es reprimida; los pobladores inconformes narran que han sido víctimas de acoso, hostigamiento y amenazas de despojo de sus tierras por parte de los grupos de comuneros asociados a la venta de terrenos y a las autoridades locales (Entrevista con habitantes de Tepoztlán y Amatlán de Quetzalcóatl, 2023).

En la encuesta realizada (2022), un sector importante de los pobladores locales se manifestó en contra de la venta de tierras, la apertura de hoteles y nuevos negocios para el turismo. Sin embargo, debido a que la mayor parte de los ingresos que se generan en el municipio son por el concepto del turismo, y la venta de terrenos representa un negocio importante, las demandas no tienen el impacto necesario para generar cambios sustanciales. En comunidades como Amatlán de Quetzalcóatl y Santo Domingo Ocotitlán se observa una mayor organización, circunstancia derivada, entre otras razones, de que son comunidades con menos habitantes por lo que la toma de decisiones y acuerdos se da en un escenario más homogéneo. Ahí, los comuneros y la sociedad civil han logrado acordar ciertos límites a la actividad con los avecindados y empresarios del turismo (foráneos en su mayoría), a través de las asambleas enmarcadas dentro de los usos y costumbres locales, en las cuales se amonesta (“llamada de atención”) o se aplican sanciones a los infractores de los acuerdos comunitarios.

Sin embargo, a pesar de los límites y controles establecidos por las comunidades, la venta de tierras continúa impulsada por los intereses de determinados grupos de comuneros.

Los actuales representantes de bienes comunales pertenecientes al grupo de Lucio Cuevas y Francisco Almazán, de la localidad de San Juan Tlacotenco, que controla desde hace más de 9 años la representación comunal, son apoyados por las autoridades agrarias de la Procuraduría Agraria y del Registro Agrario en Morelos, lo cual facilita los procesos de venta de terrenos comunales y zonas de reserva natural en el PNT. De este modo, en 2022, las elecciones de los representantes se desarrollaron en condiciones poco transparentes, en las cuales solo los comuneros aliados a la planilla en el poder pudieron votar, por lo que el pueblo organizado desconoció al presidente electo y denunció la corrupción de este grupo y de las autoridades agrarias. Un sector mayoritario de comuneros y de la población local arguye que este grupo ha actuado como una corredora inmobiliaria que vende tierras para la construcción de residencias, casas de lujo, hoteles y jardines para eventos sociales. A pesar del desconocimiento popular, el grupo de San Juan Tlacotenco sigue disponiendo de las tierras y otorgando cesiones de derechos a particulares (*Pie de Página*, 2022a).

Paralelamente, existe otro grupo de comuneros dirigido por Gobel Demesa aliado al gobierno local, pariente del presidente municipal David Demesa, el cual se exhibe como representante del comisariado de bienes indígenas. Sin embargo, tanto este grupo como el otro, no se encuentran reconocidos legalmente ante el Registro Agrario Nacional de Morelos. Así, ninguna de las dos facciones tiene reconocimiento legal ni son reconocidas por los pobladores, además de que no han cumplido con sus funciones y han actuado en beneficio de determinados actores (*Pie de Página*, 2022a; *La Jornada*, 2022).

La población local (originarios y comuneros) y vecindados, se han reunido en asambleas y han hecho el llamado a manifestarse en contra de estos grupos que controlan la compraventa y privatización de los terrenos en la falda de los cerros. Denuncian la corrupción de estos representantes populares que han vendido y lucrado con el patrimonio de la comunidad, por lo que hacen el llamado a elecciones abiertas y democráticas, con un padrón transparente de comuneros en una asamblea abierta en el Auditorio popular (*Pie de Página*, 2022b).

En este sentido, la mayor parte de los comuneros insisten en la necesidad de un ordenamiento territorial, en el cual se ubiquen y delimiten las zonas de conservación, agrícolas y susceptibles al crecimiento urbano, con el fin de tener un marco jurídico que los proteja de la venta indiscriminada de tierras para la construcción de complejos turísticos y residenciales que los grupos de comuneros en el poder han llevado a cabo. Hacen extensiva esta necesidad a otros municipios del estado, como el vecino Yauhtepec, donde a falta de un ordenamiento territorial, la mancha urbana ha crecido descontroladamente y se han firmado contratos millonarios con constructoras de casas de interés social. Proceso que ha despojado en los últimos años de las tierras a diversas comunidades en el estado de Morelos y que ha beneficiado a las constructoras, autoridades locales y estatales, así como a comuneros aliados a los grupos de poder (entrevista excomisario de bienes comunales, 2023). Esta falta de regulaciones ha permitido que estos grupos de comuneros construyan cada vez más muros y vallas en el PNT para cercar las tierras en la sierra con el fin de apropiarse de ellas y posteriormente venderlas, lo que la población interpreta como un proceso de privatización del patrimonio natural. Tal situación también tiene efectos en el plano ambiental, ya que hace más difícil llegar al bosque en caso de incendios y dificulta su control. Asimismo, interrumpen los cursos de agua que proveían los arroyos del pueblo (*Pie de Página*, 2022b).

En este contexto de conflicto la figura de la asamblea de los representantes de comuneros es muy importante, ya que puede regular el proceso de compraventa, por lo que se aminora el número de situaciones conflictivas, además de que mantiene cierto control sobre el proceso de urbanización a través de la cesión de derechos, y a través de este instrumento impide la penetración de las inmobiliarias, como ha acontecido en otros municipios donde en las tierras que salieron del régimen ejidal o comunal, se comenzaron a construir complejos habitacionales de interés social, como en el caso de la periferia de Cuernavaca (Vargas, 2017).

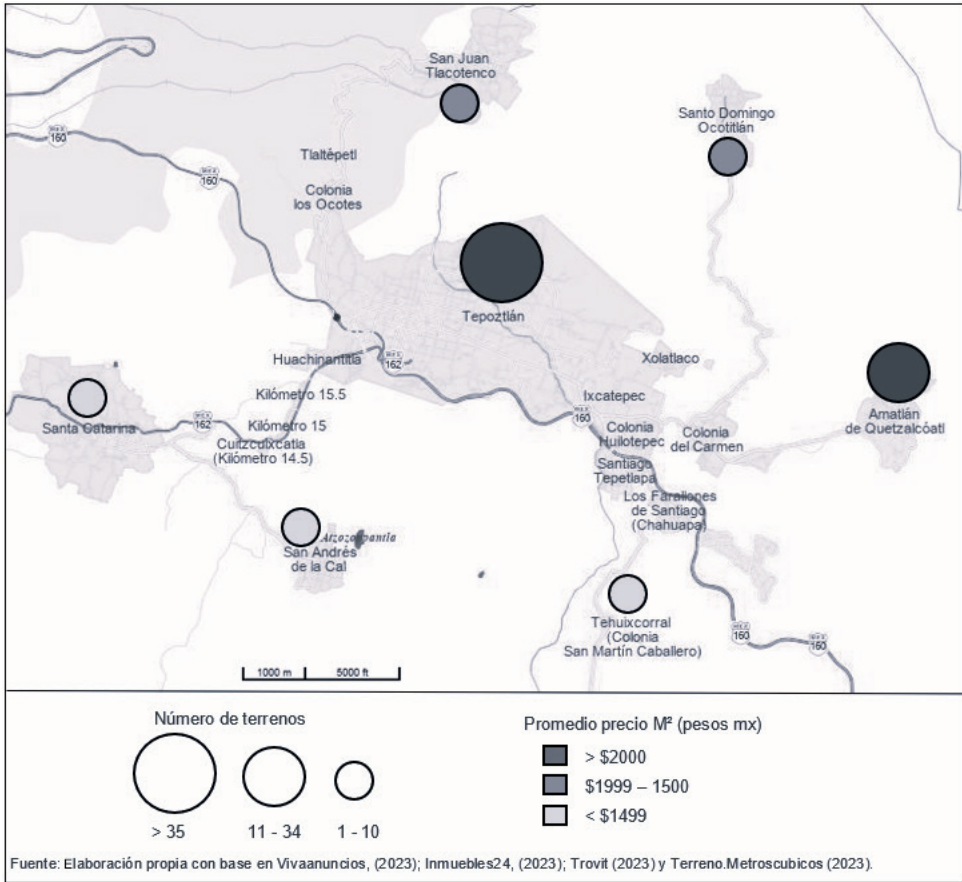
Los pueblos del PNT se han diferenciado de las localidades circundantes por su resistencia ante los grandes proyectos inmobiliarios y turísticos que atentan contra el territorio y su cultura. Sin embargo, los microproyectos tipo condominio que van penetrando de modo discreto, pero continuo, han presentado menores obstáculos debido al desgaste progresivo de las instituciones sociales y culturales locales por los conflictos de intereses. En los asentamientos dentro del PNT existe una presencia importante de complejos de condominios², la cual tiene una manifestación similar en las localidades circundantes de la zona noreste de Morelos donde se ha presentado una edificación de este tipo de inmuebles (figura 4). Resalta Cocoyoc-Oaxtepec, con 40 complejos (Google Maps, 2023), donde desde mediados del siglo XX se construyeron balnearios y las clases medias de Ciudad de México y Cuernavaca eligieron estas zonas de clima cálido en la región noreste de Morelos para establecer sus segundas residencias (Martínez y Salas, 2009), así como Yautepec-Oacalco, con 30 (Google Maps, 2023), localidad que ha crecido y urbanizado desde la década de los setenta del siglo pasado, debido a que se encuentra entre las dos principales ciudades de Morelos (Cuernavaca y Cuautla) (Sánchez, 2006).

Por otra parte, en Tepoztlán y los pueblos que conforman el PNT no existe aún presencia de desarrollos urbanos tipo fraccionamiento, generalmente más amplios que los condominios, situación que está ligada a la tradición de defensa por la tierra y a la resistencia de la población local, que no permite el desarrollo de complejos residenciales extensos en las tierras del PNT, lo que dificulta a los grandes desarrolladores asentarse en este espacio. Así, sigue latente este proceso y dependerá a futuro de los acuerdos políticos que se lleven a cabo entre los actores protagónicos que ejercen el control de las tierras, así como de las negociaciones con la sociedad civil, que al momento se encuentra reacia ante la penetración de este tipo de complejos. Es de destacar que en otros asentamientos cercanos donde no se ha presentado una resistencia importante ante estos desarrollos y la venta de tierras se ha dado en un ambiente más laxo, los fraccionamientos tienen una presencia importante, como en Cocoyoc-Oaxtepec, con 10; Yautepec-Oacalco, con 8, y en menor medida Tlayacapan Pueblo Mágico, con 4 (figura 4) (Google Maps, 2023).

El interés por parte de los grupos de comuneros en el poder y las autoridades se ha centrado en aspectos económicos y no ha dado solución a las necesidades de los pobladores con respecto a la protección de las tierras y del medioambiente. Los pobladores refieren una ausencia de apoyos al PNT por parte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

2 El condominio es el conjunto de edificaciones, departamentos, pisos o casas en los que existen servicios de infraestructura urbana susceptibles de aprovechamiento privado, lo cual lo diferencia del fraccionamiento donde la infraestructura urbana pasa a ser parte del municipio (Instituto de Evaluación, 2023).

Figura 4. Complejos de condominios y fraccionamientos en la zona noreste de Morelos



(CONANP) y de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT); por lo que demandan que exista un apoyo de los fondos que reciben estas instituciones para los pobladores locales, los cuales son los principales actores de la conservación natural, pues consideran que los funcionarios son los que se benefician con los recursos públicos destinados a la conservación. Un entrevistado menciona que los peones para la apertura de brechas cortafuegos, limpieza y recolección de basura en los cerros ganaban el salario mínimo diario en 2022 (\$172.00 pesos mexicanos), “aquí se nos paga el mínimo, por lo mientras la asamblea de comuneros y el gobierno del municipio están haciendo un negocio con el cerro y con las tierras que nos heredaron nuestros abuelos [...] los funcionarios de la CONANP y SEMARNAT se quedan con el dinero que le toca a la conservación” (Entrevista con habitante de Amatlán de Quetzalcóatl, 2022).

Por otra parte, el crecimiento de hoteles, centros ecoturísticos y negocios orientados al turismo, así como de residencias, está generando un creciente proceso de gentrificación. De acuerdo con datos del Ayuntamiento (2016), en la localidad de Tepoztlán ha habido una desconcentración de habitantes de las áreas centrales, los cuales se están estableciendo en la periferia. Asimismo, se espera que exista una desconcentración de la población en este

poblado, que pasará de 14.719 habitantes en 2020 (INEGI, 2020), a 10.295 para el año 2025 (Ayuntamiento de Tepoztlán, 2016). Esto, debido a una expulsión de la población de las áreas centrales, la cual está creando en las periferias nuevas colonias, como El Carmen, Chisco y otras, derivado del aumento de los costos habitacionales por la demanda de viviendas de tipo turístico y para nuevos residentes, así como espacios para abrir negocios orientados al ocio y la recreación, lo que se traduce en insuficiencia del parque habitacional. Tal efecto demandará de la implantación de determinadas políticas y estrategias gubernamentales, orientadas a la conservación de los ecosistemas a la vez que cubra las necesidades de la creciente población que podría ocupar los espacios naturales de reserva del PNT.

Estas circunstancias han generado malestar entre la población, la cual considera que el turismo ha llegado a utilizar su patrimonio natural y cultural, y que los beneficios van hacia el exterior o a hacia un pequeño grupo de actores locales. De este modo, se muestran reacios ante la venta de más tierras y la construcción de nuevas residencias y hoteles, situación que ha cambiado los usos del espacio público y el acceso al bosque y los recursos naturales. Las comunidades consideran necesario que se reconozca el turismo indígena³ como actividad alternativa, donde se le otorga un valor agregado al campo y se integran actividades de conservación y rescate de los recursos naturales y culturales, así como que se reconozca el derecho a decidir sobre sus tierras, las cuales son objeto de interés por determinados grupos de poder.

En este sentido, se presenta un panorama de tensiones, donde la venta de tierras comunales para la construcción de hoteles, centros ecoturísticos y residencias de descanso ha generado malestar entre la población, las autoridades locales y los grupos de comuneros en el poder. Las consignas de la mayoría de la población para frenar este proceso se centran en que la asamblea debe tener mayor representatividad, los miembros deben ser elegidos democráticamente y debe haber transparencia en todos los procesos, con el fin de que no sigan permitiendo la venta masiva de la tierra comunal y de conservación, lo que representa la pérdida de sus formas materiales de sobrevivencia y de su cultura.

6. Conclusiones

El crecimiento de la demanda de terrenos para la construcción de hoteles, centros ecoturísticos y segundas residencias ha generado conflictos de intereses por el uso y la tenencia de la tierra. Los grupos de comuneros interesados en la venta de tierras, en conjunción con autoridades locales y estatales, han decidido vender unilateralmente terrenos comunales y en suelo de conservación, lo que representa un atentado contra el patrimonio natural y cultural de la comunidad. Los habitantes locales, vecindados y los comuneros afectados lo consideran como un despojo y una forma de penetración de intereses externos que pone en riesgo su cultura y sus medios de supervivencia, por lo que se han pronunciado en contra de este proceso. Así, se han reunido en asambleas para exigir transparencia en la manera como se eligen a los representantes comunales y en el modo en el cual se desarrollan los acuerdos de compraventa con actores externos a la población local. Dichas negociaciones

³ Actividad en la que las comunidades indígenas ofrecen al turista la interacción con sus tradiciones, usos y costumbres, lo que contribuye a la revaloración y preservación de sus elementos culturales, reconocimiento de identidad, a la vez que se promueve el desarrollo integral comunitario responsable y solidario (Morales, 2008).

se presentan en ocasiones bajo coacción ejercida por actores que buscan el beneficio propio o de determinados actores interesados en esta actividad.

Asimismo, consideran necesario el apoyo por parte de las instituciones mexicanas dedicadas a la conservación de la naturaleza y la cultura, así como la elaboración de un plan de ordenamiento territorial que establezca las zonas de conservación y para la ocupación humana, con lo cual se frene la venta indiscriminada de terrenos y la construcción de casas y alojamientos en tierras con decreto de protección natural. De este modo, existe un escenario de tensiones y conflictos de intereses, los cuales requieren de determinadas acciones institucionales y de una negociación efectiva y transparente entre los diferentes actores.

En paralelo, el crecimiento progresivo de las actividades turísticas ha conducido una turistificación en algunas localidades dentro del PNT, en particular en Tepoztlán PM. Tal circunstancia ha generado impactos negativos sobre el medioambiente, los recursos naturales y se ha observado un creciente proceso de gentrificación en las áreas centrales de actuación del PPM, donde la población de menores ingresos está desalojando la zona debido al alza de los precios en el alquiler y a la competencia que existe por el espacio entre el parque habitacional y las actividades turísticas. Estas circunstancias han motivado que la población se organice a través de las asambleas con el fin de negociar y llegar a acuerdos que limiten el crecimiento desmedido de las actividades turísticas (particularmente las ligadas al desarrollo de infraestructura hotelera y segundas residencias), y la venta de tierras comunales y de reserva natural, lo cual conduzca al desarrollo de un turismo con menores efectos negativos y mayores beneficios a las comunidades locales.

Agradecimientos:

UNAM, Programa de Becas Posdoctorales en la UNAM, César Mauricio Salas Benítez, Instituto de Investigaciones Económicas. Asesorado por Dr. Gustavo López Pardo.

Referencias

- Ayuntamiento de Tepoztlán (2016). Plan Municipal de Desarrollo de Tepoztlán, Morelos 2016-2018.
- Barrero, M. Y Jover, J. (2021). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. *Cuadernos Geograficos*, Universidad de Los Andes, Merida. 60(1), pp. 13-34. DOI: <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13599>.
- Berger P. Y Luckmann, T. (1986). La construcción social de la realidad. Buenos Aires: Amorrortu.
- Büscher, Bram y Fletcher, Robert (2017). Destructive creation: capital accumulation and the structural violence of tourism. *Journal of Sustainable Tourism*. Vol. 25, No. 5, pp. 651-667 <https://doi.org/10.1080/09669582.2016.1159214>.
- Chetty, S. (1996). The case study method for research in small - and médium – sized firms. *International small business journal*. 15 (1), p. 73.

Escalante, R.; Catalán, H.; Galindo, L., y Reyes, O. (2007). Desagrarización en México: tendencias actuales y retos hacia el futuro. *Cuadernos de Desarrollo Rural*, (59), pp. 87-116.

Forbes (2022). Diego Villaseñor, el arquitecto que resalta la mexicanidad en cada proyecto. <https://www.forbes.com.mx/forbes-life/diego-villasenor-el-arquitecto-que-resalta-la-mexicanidad-en-cada-proyecto/>.

Fernández, A. (2009). El constructivismo social en la ciencia y tecnología: las consecuencias no previstas de la ambivalencia epistemológica. *ARBOR*, Vol. 185 Núm. 738, pp. 689 – 703. DOI: <https://doi.org/10.3989/arbtor.2009.738n1046>.

García, J.; Cebrián, F. y Panadero M. (2008). El turismo de segunda residencia en el interior peninsular. *Scripta Nova*. Vol XII, núm. 270, pp. 1-13.

García, E. (2018). Turismo residencial: una aproximación a la dinámica turístico-inmobiliaria en la ciudad de Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba (Argentina). *El Periplo Sustentable*. No. 34, pp. 236-255.

Gascón, J. y Cañada, E. (coord.) (2016). Turismo residencial y gentrificación rural. PASOS, RTPC & Foro de Turismo responsable. https://www.pasosonline.org/Publicados/pasosoeedita/PSEedita_16_Definitivo_e-book.pdf.

González y Mantecón (2014). Turismo y negocio inmobiliario: La crisis de un modelo de desarrollo. *Estudios y perspectivas en turismo*. vol.m23 No. 4, pp. 685-705. http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322014000400003.

Huete, R. (2008). Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El Periplo Sustentable*. No. 14., pp. 65-87. <https://www.redalyc.org/pdf/1934/193420870005.pdf>.

Huete, R. y Mantecón, A. (2017). El turismo residencial: Revisión y crítica de un concepto en Osorio, M. y Bringas, N. (coords.). *El turismo residencial en México*. El Colegio de la Frontera Norte, pp. 17-42.

Hiernaux, D. (2009). “Los imaginarios del turismo residencial: experiencias mexicanas”. En Mazón, T.; Huete, R. y Mantecón, A. (Eds.) *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: Icaria, pp. 109-125.

Hiernaux, D., (2010). Las segundas residencias en México: Balance y perspectivas. México, Universidad del Caribe-Universidad Autónoma del Estado de México-Plaza y Valdés editores.

Hernández, A. (2005). Diagnóstico y perfil indígena de los Nahuas del Estado de Morelos. Perfiles Indígenas de México. Documento de trabajo. <https://www.aacademica.org/salomon.nahmad.sitton/70.pdf>.

Hernández, J. (2009). Tequila: centro mágico, pueblo tradicional. ¿Patrimonialización o privatización? *Adamios* 6(12), pp. 41-67. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632009000300003.

INEGI (2020a). Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/app/cpv/2020/resultadosrapidos/default.html?texto=>.

INEGI (2020b). Censo de Población y Vivienda 2020. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Microdatos>.

Inmuebles 24 (2023). Venta de Terrenos en Tepoztlán. <https://www.inmuebles24.com/terrenos-en-venta-en-tepoztlan.html>.

Instituto de Evaluación (2023). Condominios y fraccionamientos. <https://www.institutodeevaluacion.mx/blog/conceptos-propiedad-en-condominio-de-inmuebles>.

La Jornada (2022). Desconocen asamblea de pueblos de Tepoztlán; inconformes tomar caseta. <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/08/21/estados/desconocen-asamblea-de-pueblos-de-tepoztlan-inconformes-tomar-caseta/>.

López, L. (Dir.) y Río, J; Savério, E.; Trinca, D. (Coords.) (2015). Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio. Universidad de León. https://www.researchgate.net/publication/305449846_DEFINICION_Turismo_residencial_turismo_residencial_residencial_tourism#fullTextFileContent.

Martínez, E. y Salas, A. (2009). Procesos de transformación, apropiación y nuevas dinámicas socio-territoriales en Yauatepec, Morelos. *Antología de Estudios Territoriales. Fomento de los Estudios Territoriales en Iberoamérica*, pp. 1-20. <https://repositorio.geotech.cu/jspui/bitstream/1234/3901/1/Procesos%20de%20transformaci%C3%B3n%20apropiaci%C3%B3n%20y%20nuevas%20din%C3%A1micas%20socioterritoriale.pdf>.

Mansilla, J. (2022). Turistificación: propuesta de definición y planteamiento de estrategias para su control. Universitat de València. https://catedrahabitatge.es/wp-content/uploads/2022/09/INFORME-MANSILLA_compressed.pdf.

Mazón, T. & Aledo, A. (2005). Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas. Universidad de Alicante.

Metros cúbicos (2023). Venta de Terrenos en Tepoztlán. <https://inmuebles.metroscubicos.com/terrenos/venta/morelos/tepoztlan/>.

Morales, M. (2008). ¿Etnoturismo o turismo indígena? *Teoría y Praxis*. No. 5, pp. 123-136. <https://www.nacionmulticultural.unam.mx/empresasindigenas/docs/320.pdf>.

Nates, B. y Raymond, S. (2007). Buscando la Naturaleza. Migraciones y dinámicas rurales contemporáneas. UAM.

Nestoria (2023). Venta de casas en Tepoztlán. https://www.nestoria.mx/tepoztlan/casa/comprar/2?tracking=1&utm_medium=organic&utm_source=google.

Osorio, M. (2017). El turismo residencial en Malinalco, Estado de México. Análisis crítico desde la posmodernidad. en Osorio, M. y Bringas, N. (coords.) *El turismo residencial en México*. El Colegio de la Frontera Norte, pp. 117-180.

Palafox, A.; Escalera, A. y Anaya, J. (2016). Turismo, geopolítica y actores locales: la transformación económica de Cozumel como destino turístico en el Caribe. En Espinoza, R.; Chávez, R. y Andrade, E. (coord.) *Estudios turísticos en regiones de México*. Universidad de Guadalajara, pp. 129-148.

Palomino, B.; Gasca, J. Y López, G. (2016). El turismo comunitario en la Sierra Norte de Oaxaca: perspectiva desde las instituciones y la gobernanza en territorios indígenas. *El Periplo Sustentable*, pp. 6-37. Universidad Autónoma del Estado de México. <https://rperiplo.uaemex.mx/article/view/4895>.

Pérez, C. (2011). *Identidad y cultura política en Tepoztlán*. Arkan Ediciones, México, D.F.

Pie de Página (2022a). Concretan sucesión “a modo” de autoridades comunales en Tepoztlán para seguir vendiendo el cerro. <https://piedepagina.mx/para-seguir-vendiendo-el-cerro-concretan-sucesion-de-autoridades-comunales-en-tepoztlan/>.

Pie de Página (2022b). Tepoztlán se une contra la privatización del cerro. <https://piedepagina.mx/tepoztlan-se-une-contra-la-privatizacion-del-cerro/>.

Pontes, M. & Moreira, R. (2012). A segunda residência no contexto da atividade turística. Quando estamos falando de um alojamento turístico? En Pontes da Fonseca, M. A. *Segunda residência, lazer e turismo*. EDUFRN. Editora da UFRN, Natal. pp. 51-70

Registro Agrario Nacional (s.f.). Nota técnica sobre la propiedad social. http://www.ran.gob.mx/ran/indic_bps/NOTA_TECNICA_SOBRE_LA_PROPIEDAD_SOCIAL_v26102017#:~:text=Es%20el%20procedimiento%20que%20consiste,de%20tierras%20al%20r%C3%A9gimen%20ejidal.

Salas, C. y López, A. (2019). Efectos espaciales de la tematización cultural para la recreación y el turismo en los corredores culturales peatonales del Centro Histórico de la Ciudad de México. *Investigaciones Geográficas*. No. 98, pp. 1-17. Universidad Nacional Autónoma de México. Doi: <https://doi.org/10.14350/rig.59763>.

Salas, C. y López, G. (2022). Impactos de la turistificación en el Parque Nacional El Tepozteco (PNT): obstáculos en la búsqueda de una gobernanza turística. *Revista Turismo e Identidad*. V.3 No. 2, pp. 51-83. https://revistas.uncu.edu.ar/ojs3/index.php/turismoeidentidad/issue/view/419/240?fbclid=IwAR0EyJ63OA_TuyHXEWBiQnfOJ9Z0uf4Tl3n-qqSTM4BM4T2X-kV8OzyDgYg.

Salas, C. (2023). Impactos socioespaciales de la turistificación en el Parque Nacional El Tepozteco: capital social y estrategias de organización comunitaria. *Rotur, Revista de Ocio y Turismo*, 17(1), pp. 1-19. <https://doi.org/10.17979/rotur.2023.17.1.9158>.

Salazar, A. (2014). Tepoztlán: movimiento etnopolítico y patrimonio cultural: una batalla victoriosa ante el poder global. Instituto de Investigaciones Antropológicas, UNAM.

Sánchez, V. (2006). Ejidos urbanizados de Cuernavaca. *Identidad y territorio*. Año 1. No. 1, pp. 67-92.

Sandoval, E. (2020). El desarrollo colonial/capitalista en NuestrAmérica. *Espacio Abierto*, vol. 29, núm. 1, pp. 47-67.

Sanmartín, J. (2019). Análisis del discurso, ideología y neologismos: turismofobia, turistización y turistificación en el punto de mira. *Círculo de Lingüística Aplicada a la Comunicación*. CLAC 78 2019, pp. 63-90. DOI: <https://doi.org/10.5209/clac.64372>.

Sarmiento, S. (1997). *Morelos: sociedad, economía, política y cultura*. UNAM, México.

SEMARNAT (2011). *Acuerdo por el que se da a conocer el resumen del Programa de Manejo del Parque Nacional El Tepozteco*. DOF. México. pp. 15-100.

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge. Nueva York, USA.

Stake, R. (1994). Case studies. En Denzwhyte, N. y Lincoln, Y. (Eds). *Handbook of Qualitative Research*, pp. 236-245. Thousand Oaks, Sage Publications.

Suprema Corte de Justicia de la Nación (2018). Crónicas del Pleno y de las Salas. https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/sinopsis_asuntos_destacados/documento/2019-02/2S-241018-EMMI-0040.pdf.

Trovit (2023). Venta de Terrenos en Tepoztlán. <https://casas.trovit.com.mx/terreno-tepoztlan>.

Valenzuela, A. (2017). La construcción de redes identitarias en Tepoztlán, México. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 26(2), pp. 243-260. DOI: <https://doi.org/10.15446/redg.v26n2.59161>.

Vargas, S. y López, E. (2017). Lucha comunitaria y mercado de tierra en Tepoztlán, México. *Eutopía*. No. 11, pp. 41-57. DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/eutopia.11.2017.2658>.

Vivanuncios (2023). Venta de Terrenos en Tepoztlán. <https://www.vivanuncios.com.mx/s-venta-terrenos-tepoztlan/v1c31110908p1>.



Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=576283124001>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la
academia

César Mauricio Salas Benítez, Gustavo López Pardo
**CONFLICTOS Y VENTA DE TIERRAS PARA EL TURISMO: EL
CASO DEL PARQUE NACIONAL EL TEPOZTECO**
**CONFLICTS AND THE SALE OF LAND FOR TOURISM: THE
CASE OF EL TEPOZTECO NATIONAL PARK**

Turismo y Sociedad
vol. 36, p. 25 - 48, 2025
Universidad Externado de Colombia,
ISSN: 2346-206X
ISSN-E: 0120-7555

DOI: <https://doi.org/10.18601/01207555.n36.01>