

# El impacto del suelo agrario en la expansión urbana de Mexicali

Juan Pablo Romero Carvajal





# EL IMPACTO DEL SUELO AGRARIO EN LA EXPANSIÓN URBANA DE MEXICALI. TRANSFORMACIONES URBANO-RURALES

## Introducción

La ciudad de Mexicali en las últimas décadas ha experimentado un proceso de expansión urbana sobre territorio agrícola. Este fenómeno es impulsado por el desarrollo de proyectos habitacionales y del sector industrial, quienes cambian los usos de suelo en estas zonas. El resultado de la interacción entre el crecimiento urbano y la reconfiguración de los usos de suelo genera una delimitación difusa entre los límites de la ciudad y el área agrícola circundante.

Desde sus orígenes en 1903, la ciudad de Mexicali ha estado vinculada a la actividad agrícola, relación que se remonta a las concesiones de tierras otorgadas a extranjeros en la segunda mitad del siglo XIX. El crecimiento de la ciudad fue paulatino con el desarrollo de actividades económicas provenientes de la agricultura, siendo la producción de algodón el principal recurso durante muchos años. Conforme la actividad agrícola y la ciudad crecían, paralelamente una nueva base campesina se estableció en la región.

La empresa estadounidense Colorado River Land Company promovió durante más de tres décadas la explotación y el desarrollo agrícola del valle

de Mexicali. En 1937, ante la demanda de tierras de cultivo por parte de campesinos locales y de otras regiones del país, el general Lázaro Cárdenas, entonces presidente de México, expropió gran parte de las tierras de la compañía para redistribuirlas entre los grupos de campesinos, quienes establecieron ejidos y colonias en el extenso valle.<sup>1</sup>

Las décadas posteriores al reparto agrario representaron un periodo de auge en la actividad algodonera regional con el establecimiento de agroindustrias, que diversificaron el empleo e incrementaron la población; este patrón continuó hasta mediados del siglo xx, cuando la zona aún se caracterizaba como una región agrícola.

Hacia la década de los sesenta, una crisis en la actividad agrícola regional, derivada de la caída en los precios del algodón, conflictos con la calidad del agua y la proliferación de plagas, provocó el cierre de gran parte de la industria algodonera local. En consecuencia, se produjo un desplazamiento poblacional campo-ciudad que generó un aumento demográfico considerable y un acelerado crecimiento de la urbe; además, se impulsó el arraigo de la industria maquiladora como estrategia ante el desempleo fronterizo, convirtiéndose posteriormente en la principal actividad económica de la región.<sup>2</sup> Para la segunda mitad del siglo xx esta diversificación en las diná-

- 
1. Instituto Municipal de Arte y Cultura de Mexicali (IMACUM), *Cronología Histórica del Municipio de Mexicali* (Archivo histórico municipal de Mexicali, 2020).
  2. Judith Ley y Norma Fimbres, "La expansión de la ciudad de Mexicali: una aproximación desde la visión de sus habitantes" *Región y Sociedad*, XXIII, 52 (2011): 209-238.

micas productivas generó cambios importantes en el desarrollo y funcionamiento de la ciudad.

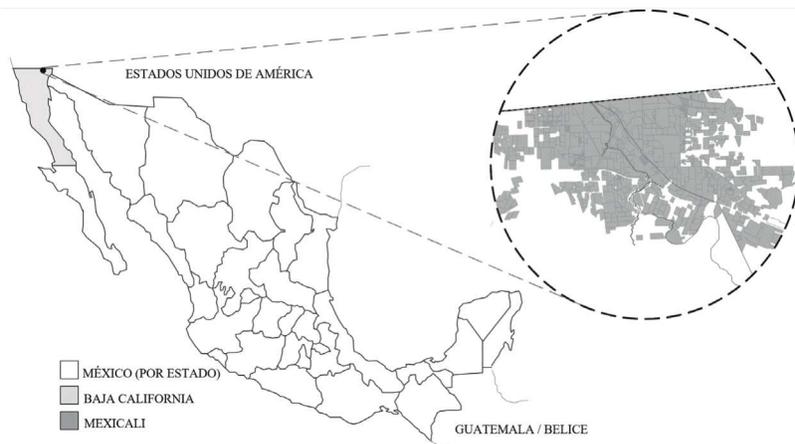


Figura 1. Localización de la ciudad de Mexicali en el contexto nacional.

Fuente: elaboración propia.

En la década de los ochenta, como consecuencia del acelerado crecimiento poblacional y de la crisis económica en México, se presentó un fenómeno de ocupación irregular del territorio agrícola sujeto al régimen ejidal, debido a la reducción de suelo disponible para el crecimiento y desarrollo regulados, así como por la falta de mecanismos jurídicos para una expansión

urbana adecuada y planificada.<sup>3</sup> Ante la demanda de vivienda para un amplio sector, se aplicaron modificaciones al marco normativo de ordenación y planificación urbana, derivadas del cambio al modelo neoliberal, para favorecer “la intromisión directa de agentes privados en el territorio mediante el impulso a la actividad inmobiliaria y la industria de la construcción”.<sup>4</sup> El principal campo de acción de los agentes privados ha sido el territorio de propiedad social, particularmente en las periferias urbanas, por la creciente necesidad de espacio para la expansión de la ciudad. Inicialmente, estas periferias se caracterizaron por asentamientos irregulares, hasta después de la Reforma Agraria de 1992, cuando se dispusieron herramientas para el crecimiento regulado.

Este texto tiene como objetivo identificar las principales transformaciones en el territorio de Mexicali derivadas de los factores y mecanismos clave que introdujo la Reforma a la Ley Agraria de 1992, desde el análisis del impacto en los núcleos agrarios (NA) más cercanos al polígono de la ciudad. Se expone cómo la propiedad social ha sido utilizada como reserva territorial para el desarrollo de proyectos de vivienda e industriales en un contexto más amplio. Las principales aportaciones de este estudio contribuyen a comprender los efectos regulatorios y socioeconómicos que han guiado la

- 
3. Juan Manuel Setién, et al., “Estrategias de política pública para incorporar suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano y la vivienda” *Estudios Agrarios*, 13, (2000): 115-138.
  4. Herman Barrera y Lizeth Arce, “Mecanismos de incorporación de la tierra agraria al mercado del suelo urbano” *Espacio Diseño*, 21, 256 (2015): 4.

expansión de Mexicali, así como un marco analítico útil para estudiar procesos de expansión urbana.

Previo a este análisis, se identifican los antecedentes legislativos sobre el territorio agrario nacional que impulsaron la reforma, con la finalidad de mostrar su contexto histórico y los mecanismos regulatorios que han impactado sobre la reconfiguración espacial de su estructura urbana, al redefinir las relaciones entre las actividades agrícolas y el uso de suelo.

## Antecedentes en materia agraria nacional

La regulación del territorio agrario nacional ha afrontado diversas etapas que caracterizan históricamente su ocupación. Como consecuencia del despojo de tierras a campesinos por compañías extranjeras y la creación de latifundios en contexto de la Revolución Mexicana, se estableció el Plan de Ayala en 1911, con el propósito de acabar con la opresión y redimir a la patria de las dictaduras impuestas. En sus artículos sexto y séptimo, se indicó que los terrenos del despojo serían devueltos a quienes tuvieran títulos de propiedad; en caso de no haber documentación, esos terrenos se expropiarían y repartirían en beneficio de los mexicanos sin patrimonio, a fin de que los pueblos de México obtuvieran tierras para cultivo y para establecer colonias o ejidos.<sup>5</sup>

---

5. Plan de Ayala, Art. 6 y 7, 1911 (México). Recuperado del Centro de estudios de Historia.

Esta idea se materializó con la promulgación de la primera Ley Agraria Mexicana, el 6 de enero de 1915, la cual marcó las pautas para la redistribución del territorio agrícola mexicano y la creación del ejido colectivo.

En dicha Ley se estableció la restitución y dotación de tierras a los pueblos y, para tal fin, se previó realizar expropiaciones; se anularon las enajenaciones, las concesiones y las ventas de aguas, tierras y montes, así como los apeos y deslindes que hicieron gobiernos anteriores, violando las leyes.<sup>6</sup>

El impacto de esta ley propició el inicio de la conocida Reforma Agraria Mexicana. Además, dio fundamento al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, el cual establece que:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.<sup>7</sup>

Años más tarde se expidió una serie de códigos agrarios para esclarecer vacíos en la regulación de los territorios agrícolas y para dar continuidad al proceso de tenencia de tierras; mismos que se enlistan en la siguiente figura:

- 
6. Ley del 6 de Enero, reivindicatoria del derecho a la tierra, 1915 (México). Comisión Nacional de Derechos Humanos (CNDH), 2.
  7. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27, 5 de febrero de 1917 (México), 150.



Figura 2. Principales códigos agrarios mexicanos.

Fuente: elaboración propia con datos del DOF<sup>8,9</sup> y Velázquez.<sup>10</sup>

El último código agrario tuvo vigencia hasta la institución de la Ley Federal de la Reforma Agraria proclamada en 1971, que impuso el nombramiento de autoridades internas en el NA para regular las dotaciones y restituciones de tierras, con asambleas comunales y consejos de vigilancia. En cuanto a la expropiación de territorios, el artículo 112 destacó que

[...] los bienes ejidales y los comunales sólo podrán ser expropiados por causa de utilidad pública que con toda evidencia sea superior a la utilidad social del ejido o de las comu-

8. Código Agrario (CA), Art. 117, 12 de abril de 1934 (México), 609.

9. Código Agrario (CA), Art. 119, 29 de octubre de 1940 (México), 27.

10. Francisco Javier Velázquez, "Herencia centenaria: Constitución y legislación federal agraria en México (1917-1950)" *Boletín del Archivo General de la Nación* (Legajos, 11, 2016): 83.

nidades. En igualdad de circunstancias, la expropiación se fincará preferentemente en bienes de propiedad particular.<sup>11</sup>

También, el artículo 55 sostiene la prohibición de “celebrar contratos de arrendamiento, aparcería, y de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales”.<sup>12</sup> Esta ley “significó un intento para fortalecer la justicia social en el campo, por cuanto tendió a estimular la estructura empresarial del ejido, contemplando una serie de posibilidades para la comercialización e industrialización de los productos ejidales y la diversificación de las actividades productivas de los campesinos”<sup>13</sup> y estuvo vigente por más de dos décadas, hasta la Reforma Agraria de 1992.

A lo largo del siglo xx la regulación del territorio agrario en México atravesó rigurosas adecuaciones para minimizar desigualdades y adaptar el sistema agrario a las necesidades del país. Sin embargo, con el cambio de siglo y ante nuevas dinámicas globales, la legislación se reformuló una vez más. Las reformas buscaban equilibrar los derechos agrarios con las demandas del mercado globalizado para lograr la sostenibilidad del sector agrícola en un entorno socioeconómico en constante cambio.

---

11. Ley Federal de la Reforma Agraria (LFRA), Art. 112, 16 de abril de 1971 (México), 12.

12. LFRA, Art. 55, 9.

13. Martha Chávez, *El derecho agrario en México* (Editorial Porrúa, 2010), 365.

## Relación urbano-rural en contexto de la expansión urbana

Los espacios urbano y rural coexisten en estrecha relación. La ciudad que se expande absorbe el espacio rural y modifica sus elementos característicos, reemplazándolos por actividades urbanas. Esta dinámica acentúa la oposición urbanidad-ruralidad, mientras se debilita la oposición campo-ciudad, en un proceso de circulación continua.<sup>14</sup> Se identifican dos líneas teóricas que abordan esta compleja relación: una dicotómica entre las partes y, por otro lado, la consideración de un *continuum* urbano-rural. La primera de éstas, basada en “la diferenciación [...] bajo el criterio de especialización productiva o función, lo que originó la tendencia a definirlos como oposición”,<sup>15</sup> y la segunda en la conexión de ambos sectores como espacios de transición e integración.

Ante estas ideas, la franja intermedia entre los espacios urbano y rural, o periferias, ha sido considerada como un área sin identidad ni historia propia, es decir, sin memoria, debido a que la expansión urbana la ha mantenido en constante cambio.<sup>16</sup> Se señala que estas áreas presentan diferencias tanto espaciales como de carácter, en comparación con los espacios urbanos y

---

14. Henri Lefebvre, *El derecho a la ciudad* (Ediciones Península, 1968).

15. Ana Laura Picciani, “Discusiones teóricas sobre la dinámica funcional en el vínculo espacial urbano y rural” *Pampa, Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, 12, 14 (2016): 15.

16. Daniel Hiernaux y Alicia Lindón, “La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos” *Papeles de población*, 10, 42 (2004).

rurales tradicionales.<sup>17</sup> Los asentamientos en las periferias suelen integrarse paulatinamente a la mancha urbana de las ciudades de manera casi imperceptible, con dinámicas que podrían ser un proceso planeado; no obstante, las dinámicas globales sugieren que esto ocurre fuera de la normatividad.<sup>18</sup>

El crecimiento de las ciudades medias en México está impulsado principalmente por el aumento demográfico y la transición de actividades del sector primario al secundario y terciario. Este incremento poblacional desborda los centros urbanos, provocando una expansión periférica que ocupa áreas rurales próximas, tierras de cultivo o zonas de conservación ecológica, cediendo ante la presión urbana. Las parcelas ejidales en periferias agrícolas suelen dividirse y venderse para nuevos asentamientos, aunque el proceso informal generalmente causa problemas de integración en la periferia y contribuye a su fragmentación.<sup>19</sup> La principal consecuencia del proceso de expansión de las ciudades en desarrollo ha sido que su territorio agrícola deja de producir y se vuelve especulativo, impulsando la acelerada conversión de suelo rural en urbano, junto al incremento demográfico, la desigualdad en distribución de ingresos, mala gestión en planificación y presión urbana.<sup>20</sup>

- 
17. Raymond Williams, *El campo y la ciudad* (Paidós, 2001).
  18. Jan Bazant, "Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias" *Revista Bitácora Urbano Territorial* 13, 2 (2008).
  19. Jan Bazant, "Procesos de expansión...": 2008.
  20. Jan Bazant, "Interpretación teórica de los procesos de expansión y consolidación urbana de la población de bajos ingresos en las periferias" *Estudios Demográficos y Urbanos*, 16, 2 (2001): 351-374; Jan Bazant, *Periferias urbanas: expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente* (Editorial trillas, 2001), 351-374.

La expansión de las ciudades en zonas rurales ha sido abordada bajo diversos procesos. Para definir estos espacios de fronteras imprecisas en términos físicos, económicos, sociales y culturales, se han propuesto varios conceptos específicos, como suburbanización, periurbanización y rururbanización.<sup>21</sup> Los espacios rururbanos son zonas fuera de los límites de la ciudad donde coexisten y se mezclan usos y dinámicas urbano-rurales. El espacio suburbano es una zona homogénea y predominantemente urbana, caracterizada como un área residencial estable, urbanizada y aislada, sin percibirse como una zona de transición. La principal diferencia entre estos espacios y el periurbano radica en su ubicación respecto a la ciudad: mientras los espacios suburbanos y rururbanos no requieren interacción directa con la urbe para desarrollarse, las zonas periurbanas se sitúan en el límite de las ciudades, integrando tanto lo urbano como lo rural en un área donde se mezclan las dinámicas de ambos sectores.<sup>22</sup>

El espacio periurbano en las ciudades latinoamericanas es distinto al de los países desarrollados por sus dinámicas socioespaciales. Se trata de zonas habitacionales marcadas por una urbanización polarizada; por un lado, destacan los ejes de conexión entre la ciudad y los pueblos vecinos; por otro, existen áreas predominantemente rurales que se integran en un

- 
21. Manuel José Cano, *Percepción sobre las dinámicas rural-urbana en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas*. Tesis de maestría (Universidad Nacional de Colombia, 2012).
  22. Richard Kurtz y Joanne Eicher, "Fringe and suburb: a confusion of concepts" *Social Forces*, 37, 1 (1958): 32-37.

entorno de características únicas.<sup>23</sup> En ese sentido, se conoce como periurbanización al “proceso en que las zonas rurales situadas en las afueras de la ciudad adquieren un carácter más urbano, en términos físicos, económicos y sociales”.<sup>24</sup> Este proceso se distingue usualmente por la descentralización de los sectores industrial y comercial hacia las periferias, así como por el desarrollo de nuevos asentamientos habitacionales, y “en su dinámica se interrelacionan fenómenos como la expansión incontrollada [...] las migraciones del campo a las ciudades, el mercado ilegal de tierras, el precarismo urbano, entre otros”.<sup>25</sup>

Mexicali, como ciudad media fronteriza, presenta las dinámicas antes descritas, reflejando la interacción entre lo urbano y lo rural en su expansión. La periferia se convierte en un espacio de transición, donde actividades urbanas y rurales se mezclan y redefinen los usos del suelo, impulsados por el crecimiento demográfico y la especulación del territorio. Así, Mexicali representa un claro ejemplo de las complejidades y conflictos inherentes a la expansión urbana en ciudades en desarrollo, donde la presión por suelo urbano no sólo modifica el espacio físico, sino también las dinámicas sociales y culturales del entorno periurbano.

- 
23. Héctor Ávila, “Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades” *Estudios Agrarios*, 14, 41 (2009): 93-123.
  24. Douglas Webster, *On the Edge: Shaping the Future of Peri-Urban East Asia* (Stanford University Press, 2002).
  25. Héctor Ávila, “Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América” *Investigaciones Geográficas*, 45, (2001): 108-127.

## Métodos y materiales

El estudio se organizó en tres etapas, siguiendo un orden lógico. En la primera se identificaron los factores y mecanismos clave derivados de la Reforma Agraria de 1992, que facilitaron la ocupación del territorio agrario en las periferias de Mexicali. Para ello, se revisaron documentos oficiales en materia agraria, como la Ley Agraria de 1992, normativas previas, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, obtenidas del *Diario Oficial de la Federación*, y bibliografía especializada.

La segunda etapa consistió en identificar las principales tendencias de ocupación del territorio agrario de Mexicali durante 30 años, de 1990 a 2020. Esto se logró mediante revisión documental de bibliografía especializada, datos del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA), del Registro Agrario Nacional (RAN), y de análisis cartográfico del crecimiento histórico de Mexicali, obtenidos del Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali (IMIP). Esta información fue procesada mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), lo cual permitió correlacionar la expansión urbana de Mexicali con la ocupación de suelo ejidal en cuatro NA: Orizaba, Xochimilco, Puebla e Islas Agrarias A. En las fichas de los NA se identificó la incidencia de los mecanismos descritos en contraste con las dinámicas de crecimiento de Mexicali.

En la tercera etapa se describe la ocupación del suelo agrario en el proceso expansivo de Mexicali durante el periodo señalado. Para ello, se realizó un análisis comparativo entre los datos recopilados en la primera etapa y la cartografía previa de la segunda, siguiendo el método cartográfico de inves-

tigación por modelos temporales-espaciales de los fenómenos, bajo análisis visuales, cartométricos y matemáticos, lo cuales se enfocan en las características cuantitativas de los fenómenos, ideales para aplicar el análisis de las transformaciones territoriales.<sup>26</sup> Se generó cartografía específica que refleja la transformación de Mexicali cada 10 años, de 1990 a 2020, para comprender cómo la expansión urbana ha influido en el uso y distribución del suelo agrario en las áreas de estudio, y cómo la propiedad social ha servido como reserva territorial para proyectos habitacionales e industriales, principalmente. Para esta etapa se obtuvo la información vectorial geoestadística de los NA en el portal del RAN y del Geovisor del IMIP se descargó la información vectorial del crecimiento histórico de Mexicali y de las colonias al año 2020; para su análisis se utilizó el *software* Q-Gis versión 3.34.3. Además, algunos apartados del documento se enriquecieron con el testimonio de un informante clave de Islas Agrarias A, a quien se le aplicó una entrevista en septiembre de 2024 para explorar la temática de estudio desde su perspectiva.

## Reforma a la Ley Agraria de 1992

La Ley Agraria del 26 de febrero de 1992 surgió como reglamentación del artículo 27 constitucional, reformado el 6 de enero del mismo año. Entre las principales reformas de esta ley se encuentra el artículo 9, que establece

---

26. Nina Lizmova, "Análisis de mapas como un método de investigación de fenómenos naturales y socioeconómicos" *Revista Luna Azul*, 24, (2007): 74-80.

que “los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título”.<sup>27</sup> Esto permite la completa propiedad, administración y toma de decisiones sobre cuestiones ejidales por la asamblea, bajo jurisprudencia de la ley, derogando el precepto de la ley anterior donde la tierra ejidal pertenecía a la nación y el derecho de los ejidatarios se limitaba a trabajarla.

En este escenario, el artículo 43 delimita que sólo serán sujetas a esta ley las tierras que han sido dotadas al núcleo ejidal por anteriores programas, y se dividen en: (I) tierras para el asentamiento humano; (II) tierras de uso común, y (III) tierras parceladas. Con referencia a la protección de las tierras del asentamiento humano, en el artículo 63 se especifica que “conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, [...] cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho”,<sup>28</sup> salvo que se aporten al municipio para dedicarlas a servicios públicos a los cuales el mismo asentamiento tenga acceso.

Las tierras de uso común, por su parte, “constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas”,<sup>29</sup> que

---

27. Ley Agraria (LA), Art. 9, 26 de febrero de 1992: 11.

28. LA, Art. 63, 18.

29. LA, Art. 73, 19.

de igual manera se consideran inalienables, imprescriptibles e inembargables salvo que “en casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios”.<sup>30</sup>

Y en relación con las tierras parceladas, se reconoce el derecho de los ejidatarios al uso, aprovechamiento y usufructo de sus parcelas, el cual se acreditará mediante la certificación de derechos agrarios o parcelarios. Además, en el artículo 79 se menciona que:

[...] el ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante [...] cualquier acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.<sup>31</sup>

Señala también que, una vez que la mayor parte de las parcelas individuales de un ejido hayan sido certificadas por el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (Procede), se podrá adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, y posteriormente solicitar la baja del Registro Agrario Nacional, por lo que estas tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a disposición del derecho común.

A grandes rasgos, con base en los términos de esta Ley, el propietario puede enajenar los derechos sobre sus parcelas a ejidatarios del mismo

---

30. LA, Art. 75, 19.

31. LA, Art. 79, 20.

núcleo agrario, adquirir el dominio pleno de sus tierras y venderlas, o legarlas a sus familiares bajo la seguridad jurídica en la tenencia de tierras y la protección del patrimonio campesino. Aunque dicha ley no promueve la venta de tierras ejidales o comunales, reconoce el derecho de los ejidatarios a decidir, sin pretender impulsarlos u obligarlos a vender, solo ofreciendo la posibilidad y el procedimiento. Ante esa situación, muchos ejidatarios optaron por vender; en entrevista, el señor Jesús N. menciona situaciones que orientaron a algunos ejidatarios a vender:

[...] mucha gente vendió, [...] se les vino la crisis encima pues y ya no pudieron [...] quisieron vender para sobrevivir [...] otros vendieron porque yo creo que miraban que los hijos no les interesaban las parcelas, muchos tenían su profesión o algo ya no les gustaba, decían, yo para qué quiero parcelas y pues muchos vendieron [...] aparte, se acabaron las ayudas para sembrar, bueno, sí había pero no le ganabas nada, la crisis dio muy feo, quedaba endrogado uno [...] también, uno ya viejo no podía, y para no confiarle el trabajo a otro, mejor vendía.<sup>32</sup>

Situaciones que se mencionan fueron el detonante para que la mayoría de los ejidatarios vendiera sus parcelas e incluso migraran, abandonando el asentamiento humano.

---

32. Jesús N., ex ejidatario de Islas Agrarias A, tesorero del comisariado ejidal, entrevista realizada el 22 de septiembre de 2024.

## Mecanismos de incorporación del territorio agrario al mercado del suelo urbano

Antes de la reforma al artículo 27 constitucional en 1992, el territorio ejidal sólo podía incorporarse a la mancha urbana mediante expropiaciones o por el mercado ilegal del suelo, ya que se prohibía su venta, limitando su incorporación regulada al desarrollo urbano. Ante esta problemática, las políticas públicas para la regularización jurídica del terreno agrario no lograron los resultados esperados, ya que las propuestas se plantearon de forma preventiva, y se minimizó que dicha intervención ocurriera una vez que los asentamientos irregulares ya generaban conflicto entre nuevos pobladores y ejidatarios, lo que condujo a una nueva reestructuración normativa.

La intervención gubernamental siguió dos líneas de acción: (I) la acción correctiva por la regularización de la tenencia de la tierra, y (II) la acción preventiva de oferta legal de tierra barata.<sup>33</sup> Sin embargo:

[...] los esfuerzos gubernamentales [...] por encauzar un anhelado desarrollo urbano y social desafortunadamente fueron insuficientes y poco satisfactorios, ya que los problemas urbanos requerían para su tratamiento más que medidas parciales —como la constitución de reservas territoriales [...]—, acciones que vinieran a resolver, entre otros aspectos, el crecimiento desproporcionado y desordenado de las ciudades y el déficit de vivienda.<sup>34</sup>

- 
33. Setién, Juan Manuel, et al., “Estrategias de política pública para incorporar suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano y la vivienda” *Estudios Agrarios*, 13, (Procuraduría Agraria, 2000), 115-138.
34. Setién, Juan Manuel, et al., “Estrategias de política pública...”: 117.

Posterior a la Ley Agraria de 1992, se establecieron instituciones y programas para que los terrenos agrícolas pudieran incorporarse legalmente al mercado del suelo como reservas territoriales. Uno de los principales fue el Procede, creado en 1993 por la Secretaría de la Reforma Agraria, encargado de regularizar los terrenos de los NA mediante certificados de propiedad y derechos sobre tierras de uso común y parcelas; “si bien su fin último fue otorgar títulos de propiedad, para que bajo diversos mecanismos [...] sus pobladores vendieran ‘legalmente’ su tierra”.<sup>35</sup>

Años más tarde, en 1996, se crea a nivel nacional el Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO), que tiene como objetivo disponer del suelo necesario para satisfacer la demanda de vivienda, equipamiento, infraestructura y en términos generales, la expansión de las ciudades; lo que dispuso un mecanismo donde el propio ejidatario podía tramitar legalmente la incorporación de sus terrenos al crecimiento urbano.<sup>36</sup>

Para lograr esto, se implementaron las siguientes disposiciones:

- 
35. Barrera, Herman y Arce, Lizeth, “Mecanismos de incorporación de la tierra agraria al mercado del suelo urbano” *Espacio Diseño*, 21, 256, (2015): 5.
  36. Olivera, “La reforma al artículo 27 constitucional”, 2005.

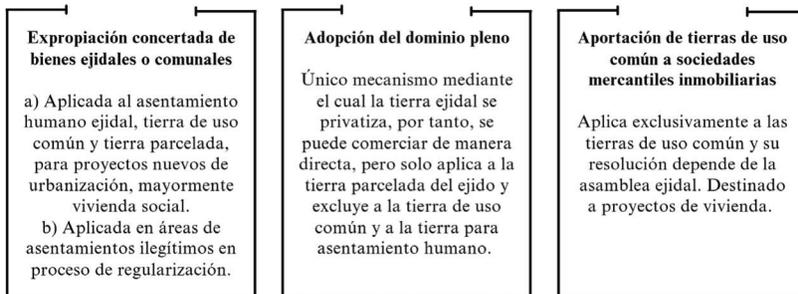


Figura 3. Mecanismos de incorporación de la tierra agraria al suelo urbano.

Fuente: elaboración propia con datos de Olivera<sup>37</sup> y del DOF.<sup>38</sup>

Por otro lado, entre los principales actores involucrados en la incorporación de tierras ejidales al polígono de las ciudades se encuentran los sectores populares, que a menudo buscan acceder a nuevas áreas para vivienda y desarrollo comunitario; el sector privado, que invierte en la adquisición de terrenos para fines comerciales y residenciales; y los fraccionadores, quienes dividen y urbanizan los terrenos para su venta en el mercado. Además, los ejidatarios, como vendedores de las tierras, desempeñan un papel central al tomar decisiones sobre la venta o traspaso de sus propiedades. El Estado, por su parte, interviene con estrategias de planeación que, en ocasiones, se orientan hacia el despojo de terrenos agrarios para facilitar su incorporación

---

37. Olivera, "La reforma al artículo 27 constitucional", 2005.

38. Ley Agraria, 1992.

al mercado urbano. Esta dinámica refleja las complejas interacciones entre los diferentes actores en el proceso de urbanización y cómo cada uno influye en la transformación y expansión de las ciudades.<sup>39</sup>

En síntesis, los factores y mecanismos descritos se han desempeñado como principales facilitadores en la incorporación del territorio ejidal al mercado del suelo urbano y han establecido patrones observables incluso antes de la instauración de dichos mecanismos. Esto indica una tendencia histórica en la que la conversión de terrenos agrarios en suelo urbano sigue una trayectoria predecible. A pesar de estos mecanismos, la realidad es que el régimen ejidal en zonas periféricas está en continuo deterioro. Este deterioro se manifiesta en prácticas que priorizan los beneficios de grupos reducidos, en detrimento de los derechos y el bienestar de las comunidades agrarias en conjunto, dinámica que refleja la desigualdad inherente en la gestión y distribución de los recursos y la orientación de sus beneficios.

## Tendencias de ocupación del territorio agrario mexicalense de 1990 a 2020

La mayoría de las ciudades de México y Latinoamérica han experimentado una transformación en sus patrones de crecimiento espacial y poblacional, reflejada principalmente en el territorio agrícola periférico debido a diversos factores que, aunque comparten similitudes, caracterizan e identifican

---

39. Barrera, Herman y Arce, Lizeth, "Mecanismos de incorporación...".

específicamente a cada región. El crecimiento periférico en Mexicali se ha dado mayormente por el asentamiento de grandes proyectos inmobiliarios privados, fenómeno concentrado en territorio de actividad primaria, lo cual ha cambiado en las últimas décadas.<sup>40</sup>

En la década de los noventa se observó un patrón de crecimiento centrífugo en la ciudad, con el desarrollo de parques industriales en las periferias y un desplazamiento poblacional hacia estas zonas, donde surgieron nuevos subcentros comerciales, de servicios e industriales, propiciando cambios de usos de suelo en las entonces zonas periurbanas de la ciudad.<sup>41</sup> Además, “el patrón de crecimiento extensivo de las zonas periféricas e intensivo de las zonas centrales, induce a que cada tipo de actividad tienda a comportarse de manera distinta en la distribución del espacio, generando las zonas de especialización”.<sup>42</sup>

La mayoría de los proyectos que se han dado sobre la propiedad agraria del valle de Mexicali, han estado estrechamente ligados a la interacción entre la iniciativa privada, el Gobierno y los ejidatarios, quienes se convierten en copartícipes de la transformación de dichos NA.

- 
40. Herman Barrera, Osvaldo Leyva, y Carolina Garate, “Paulatina transformación de la propiedad agraria en la zona metropolitana de Mexicali de 1990 a 2018, su rol para proyectos inmobiliarios y para la expansión urbana” *Revista Decumanus*, 5, 5, (2020).
  41. Lilia Susana Padilla, y María del Carmen Juárez, “La dimensión espacial del crecimiento poblacional de Mexicali” *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, 43, (2000).
  42. Elizabeth Méndez, “Análisis de mapas como un método de investigación de fenómenos naturales y socioeconómicos” *Revista Luna Azul*, VII, 12, (1996): 19.

Si ponemos de contexto los NA existentes en las periferias urbanas de las grandes ciudades de México, podemos identificar las siguientes cuestiones: especulación del suelo; privatización de tierras; incursión de las actividades agroindustriales capitalistas; pérdida del sector primario; avance y desbordamiento del área urbana por megaproyectos de vivienda; descomposición sociocultural o impactos ambientales; cuestiones que están pasando también en Mexicali.<sup>43</sup>

La ciudad de Mexicali no es ajena a estos fenómenos de crecimiento urbano asociados a la transformación económica, especialmente en el contexto del capitalismo industrial que define su carácter como ciudad fronteriza. Este tipo de ciudades se convierte en un punto focal atractivo para el capital y la inversión privada debido a su ubicación estratégica. La frontera entre países con disparidades en desarrollo económico genera un entorno propicio para la colaboración económica, ampliando considerablemente las posibilidades de acumulación capitalista y, con ello, intensificando las cuestiones anteriormente citadas.<sup>44</sup>

Al momento de la promulgación de la Reforma Agraria de 1992, la ciudad de Mexicali acaecía rodeada por cuatro ejidos principales: Orizaba al suroeste, Xochimilco al sur y Puebla e Islas Agrarias A al sureste. Los primeros desarrollos habitacionales en estos ejidos comenzaron a surgir a partir del año 2000, como resultado directo de la crisis económica que afectó a México en la década de los noventa. Esta crisis, junto con el aumento significativo

---

43. Barrera, Herman, Leyva, Osvaldo y Garate, Carolina, "Paulatina transformación..." : 7.

44. Judith Ley y Norma Fimbres, "La expansión de la ciudad de Mexicali: una aproximación desde la visión de sus habitantes" *Región y Sociedad*, XXIII, 52, (2011): 209-238.

en la demanda de vivienda, fue impulsada por el crecimiento poblacional acelerado, fomentado a su vez por la intensificación del proceso de industrialización en la región fronteriza. Con la liberalización del mercado inmobiliario en la ciudad

[...] se incrementó considerablemente la participación del capital privado en la producción de vivienda terminada, inicialmente con promotores locales, posteriormente con promotores del resto del país, hasta abarcar más del 70% de los fraccionamientos construidos en este periodo, [...] las constructoras privadas desarrollaron megaproyectos de vivienda al sur y sureste de la ciudad, donde convergieron los créditos ofertados por diversos organismos financieros, mientras que las acciones dirigidas al sector de bajos ingresos fueron llevadas a cabo por el Gobierno estatal [...] por medio de la promoción de megaproyectos de vivienda progresiva al poniente de la ciudad. Así, esta franja de crecimiento de veinte años [1990-2010] representó 40% de la extensión total de la ciudad.<sup>45</sup>

Ante esta situación, las políticas neoliberales redefinieron el concepto de vivienda, considerándola no sólo como un problema social, sino también como un motor clave para el desarrollo económico. Con la liberalización del mercado inmobiliario, la producción masiva de vivienda de interés social se convirtió en principal objetivo para la inversión privada y la intervención gubernamental, marcando cambios en la política habitacional, donde el

---

45. Judith Ley, "Vivienda frágil ante sismos: La acción habitacional en la ciudad de Mexicali", en *Procesos urbanos en Baja California: Análisis, planeación y sustentabilidad* coordinado por Arturo Ranfl a y Luz María Ortega, 109-136 (RNIU-UABC, 2012).

gobierno pasó de la “no intervención” a asumir un rol activo y controlador en el sector.<sup>46</sup>

Para identificar las tendencias en la ocupación del suelo agrario en Mexicali, se realizó una revisión detallada de las fichas de núcleos agrarios, obtenidas del PHINA del RAN en su versión de 2023. Esta revisión se centró en los cuatro NA señalados previamente. Al analizar la información de estas fichas y considerar los mecanismos sobre la incorporación del territorio agrario al mercado del suelo urbano, se concluye que dichos mecanismos han estado en funcionamiento en los cuatro casos de estudio, incluso desde antes de las Reformas de 1992. Estos mecanismos han facilitado, de manera progresiva y continua, la incorporación del territorio agrario al polígono urbano de Mexicali y la transformación de sus usos de suelo.

En 1992 se constituye en Baja California el Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio de las Reservas Territoriales para Vivienda y Desarrollo Urbano (FIADERT), el cual acentuó dos reservas territoriales por expropiación sobre los territorios de los ejidos Orizaba y Xochimilco, zonas en las que años más tarde se iniciaría la ejecución de obras de vivienda.<sup>47</sup> En 1998, el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano del Municipio de Mexicali (FIDUM) sustituyó al FIADERT, y continúa la regulación de reservas territoriales en diversas partes del municipio con apoyo de la inversión privada.

---

46. Judith Ley, “Vivienda frágil ante sismos...”.

47. Decretos de expropiación [...] Reg.-1507 y Reg.-1508, Diario Oficial de la Federación, [D.O.F.], 17 de octubre de (1991): 19-24.

## Análisis de la ocupación del territorio de cuatro NA en el proceso expansivo de Mexicali

La relación espacial entre el crecimiento urbano de Mexicali y la transformación de los ejidos al suelo urbano, se realizó mediante un análisis que implicó contrastar la información previamente descrita con los datos obtenidos de la plataforma PHINA. Además, se incorporaron cartografías que ilustran el crecimiento histórico de Mexicali y los proyectos de vivienda desarrollados en las áreas de estudio, disponibles en el geoportal del IMIP. Este proceso metodológico facilitó la creación de un mapa detallado que resume las dinámicas de urbanización y los cambios en el uso del suelo durante un periodo de 30 años en la ciudad de Mexicali.

Como se observa en la figura 4, la ocupación de los NA señalados ocurrió mayormente entre 2000 y 2010, salvo el caso de Orizaba, que para 1990 ya había afrontado cinco expropiaciones por 593.2 ha por causa de utilidad pública, equivalente al 42% de su territorio inicial. En los casos de Xochimilco, se expropiaron 12 ha antes de esa fecha, y en Puebla sólo 5.13 ha. Entre 1990 y 2000, se expropiaron 471.7 ha en Orizaba, 422.4 ha en Xochimilco y 167.2 ha en Puebla; Islas Agrarias A seguía intacto. Durante ese periodo se da la inscripción de estos núcleos al Procede, y en años posteriores adoptan el dominio pleno con 419 ha en Orizaba, 885 ha en Xochimilco, 1,154 ha en Puebla y 1,387 ha en Islas Agrarias A. Esto sugiere que la expropiación concertada fue el único mecanismo legal para la incorporación de tierra agraria al suelo urbano antes de la Reforma de 1992, y que, una vez adoptado el dominio pleno en los NA, se desplegaron otros mecanismos (tabla 1).

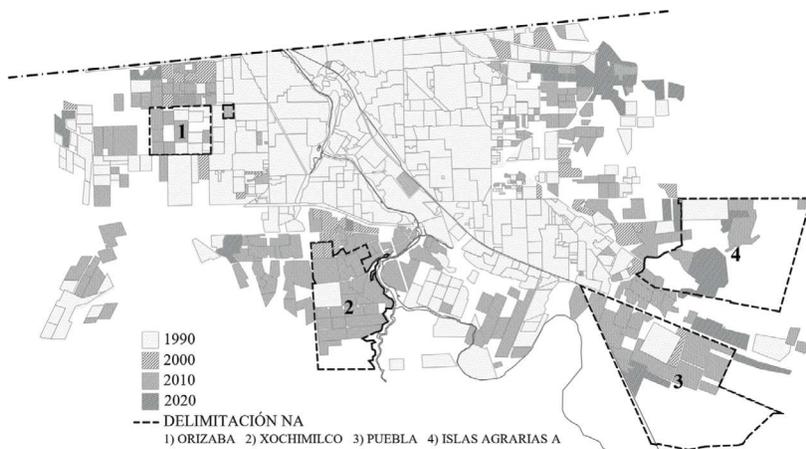


Figura 4. Incorporación del territorio agrario al suelo urbano en el periodo 1990-2020.

Fuente: elaboración propia con datos del RAN e IMIP.<sup>48</sup>

48. Instituto Municipal de investigación y Planeación Urbana de Mexicali [IMIP], Mapa de crecimiento histórico de la ciudad de Mexicali (1903-2013), (XX Ayuntamiento de Mexicali, 2019).

NA	Superficie (ha)	Expropiaciones (ha-promovente-año)	Dominio pleno (ha-año)
Orizaba	1421	147.90 - GOBBC - 1963	419.07 - 1993
		207.24 - INDECO - 1973	
		115.00 - CORETT - 1976	
		103.80 - SEDUE - 1989	
		20.42 - CORETT - 1989	
		151.06 - CORETT - 1991	
		33.09 - CFE - 1991	
		285.20 - SEDUE - 1992	
		2.70 - CFE - 1994	
		10.00 - SEDENA - 2015	
Xochimilco	1337	7.65 - CFE - 1990	885.20 - 1993
		1.00 - CFE - 1991	
		3.47 - CFE - 1991	
		417.91 - SEDUE - 1992	
Puebla	1860	5.13 - GOBBC - 1987	1154.11 - 1999
		123.38 - CORETT - 1990	
		19.79 - BANOBRAS - 1993	
		24.04 - SCT - 1994	
Islas Agrarias A	1928	Sin expropiaciones	1387.63 - 1994

Tabla 1. Expropiaciones y adopción del dominio pleno en NA de estudio.

Fuente: elaboración propia con datos del RAN.

En el periodo de análisis 2000-2010, se observa un alto índice de ocupación del territorio agrario, coincidiendo con el desarrollo de proyectos de vivienda de diversos tipos. Esto sugiere que la creciente demanda de vivienda durante esa década impulsó una transformación rápida y significativa del uso de suelo en estas áreas, marcando un punto crucial en la expansión urbana

que sigue moldeando la región. Esta demanda surgió de las condiciones de aumento demográfico, derivado de la intensificación de la industrialización en la ciudad y la crisis en el sector agrario en la década de los noventa. La tabla siguiente muestra los proyectos habitacionales de mayor superficie desarrollados en el periodo 1990-2020 en las áreas de estudio, en los cuales predomina el desarrollo habitacional de interés social.

Al año 2010 el núcleo Orizaba había sido absorbido por la mancha urbana, lo que indica una conversión total de su territorio agrario en áreas urbanas en proceso de consolidación. Por su parte, el núcleo Xochimilco muestra una ocupación de aproximadamente el 75% de su territorio; además, su asentamiento humano ha quedado completamente rodeado por nuevos conjuntos habitacionales. El núcleo Puebla registra una ocupación aproximada del 50%, con un desarrollo similar al observado en Xochimilco, donde el asentamiento humano permanece rodeado de nuevas construcciones residenciales. En contraste, el asentamiento de Islas Agrarias A muestra baja ocupación durante este periodo. Sin embargo, el índice de ocupación en este núcleo aumenta notablemente en la década siguiente (2010-2020), con una mezcla de usos de suelo que complejiza la comprensión de los límites urbanos y rurales, convergiendo para caracterizar un nuevo espacio periurbano. Estos patrones de ocupación sugieren que las dinámicas de expansión urbana están modulando de manera diferenciada el desarrollo de cada núcleo, con implicaciones significativas para la planificación y gestión del uso de suelo.

NA	Colonia / Fraccionamiento	Secciones	Superficie (ha)	Tipo
Orizaba	Hacienda de Mexicali	---	22.54	Abierto - Autoconstrucción
	Los Olivos	---	21.7	Abierto - Autoconstrucción
	Colonia Sindicalista	---	21.13	Abierto - Interés social
	Palmar de Orizaba	---	21.09	Abierto - Autoconstrucción
	Santa Barbara	---	18.48	Abierto - Interés social
Xochimilco	Villas del Rey	1, 2 y 5	119.18	Abierto - Interés social
	Lomas Altas	1, 2 y 3	101.17	Abierto - Interés social
	Quinta del Rey	1, 2 y 3	85.36	Abierto - Interés social
	Residencial Del Prado	1 y 2	68.63	Abierto - Interés social
	Terrazas del lago	---	67.94	Abierto - Interés social
Puebla	Valle de Puebla	8 secc.	286.22	Abierto - Interés social
	Ángeles de Puebla	---	103.07	Abierto - Interés social
	Parajes de Puebla	---	84.33	Cerrado - 1 nivel
	Rincones de Puebla	---	58.59	Abierto - Interés social
	Residencial Monarca	1 y 2	32.94	Abierto - Interés social
Islas Agrarias A	Privadas Condesa	21 secc.	193.04	Cerrado - 1 nivel
	Oasis Campestre	---	110.8	Abierto - Autoconstrucción
	Valle del Pedregal	4 y 5	34.63	Abierto - Interés social
	Nuevo Milenio	---	19.4	Abierto - Autoconstrucción
	Bonatererra Residencial	---	1.67	Cerrado - 2 niveles

Tabla 2. Principales proyectos de vivienda desarrollados en los NA de estudio al año 2020.  
Fuente: elaboración propia con datos del RAN e IMIP.

La ocupación del territorio agrario de los NA durante las décadas de 1990 a 2020 revela tendencias hacia una urbanización progresiva vinculada con el desarrollo de proyectos habitacionales y bajo un crecimiento urbano a ritmos desiguales. Estos patrones reflejan no sólo la dinámica de trans-

formación territorial, sino también los desafíos y oportunidades asociados con la integración del suelo agrario al urbano. Esta revisión proporciona una base sólida para comprender las implicaciones del crecimiento urbano en la región y subraya la importancia de estrategias de planificación que consideren tanto las necesidades de expansión como la preservación de los recursos agrarios. La integración del suelo comunal ocurrió de manera gradual, lo que implica una planeación urbana ajustada a las dinámicas de crecimiento para un desarrollo sostenible de largo aliento.

## Reflexiones finales

La Reforma Agraria de 1992 representó un avance significativo para los ejidatarios al regular procesos que hasta entonces se desarrollaban de manera informal en el territorio. Durante años la población ejidal había enfrentado problemas persistentes, exacerbados por la falta de seguridad patrimonial, una serie de intereses contrapuestos e injusticias históricas. La reforma buscó abordar estos conflictos para otorgar protección y seguridad individual que hasta entonces seguían siendo desafíos importantes. En consecuencia, sentó las bases para una mayor equidad y protección legal para resolver desigualdades históricas y ofrecer una solución integral a los problemas persistentes, reflejo de las complejidades de la relación urbano-rural en el contexto de expansión urbana.

A través de esta reforma los ejidatarios obtuvieron herramientas y mecanismos legales que les brindaron mayor seguridad sobre sus tierras. Para muchos ejidatarios, la reforma significó la posibilidad de protección

patrimonial para sus familias, quienes, con necesidades e intereses distintos a los de sus predecesores, encontraron en la venta de terrenos una opción atractiva. Este fenómeno refleja el impacto directo de la urbanización sobre las comunidades ejidales, donde el crecimiento urbano de Mexicali no sólo ha llevado a una reconfiguración del uso del suelo, sino también ha transformado las prioridades de los ejidatarios y las condiciones en la agricultura.

La incorporación de territorio agrario al suelo urbano, según los patrones de crecimiento de Mexicali, ha sido facilitada gradual y sistemáticamente por las nuevas normativas legales y procesos establecidos. Antes de 1992, el único mecanismo legal para incorporar territorio agrario al suelo urbano era la expropiación, afectando directamente el patrimonio de los ejidatarios; esto cambió con el dominio pleno, dejando la decisión en manos de los propietarios. Aunque la legislación no obligaba a los propietarios a vender, proporcionaba mecanismos para hacerlo, impulsando la urbanización de terrenos agrícolas y asentamientos dentro de núcleos agrarios, así como de asentamientos irregulares ya existentes en las periferias. Estas dinámicas muestran cómo las reformas agrarias influyeron en la reconfiguración de la ciudad y evidencian su rol como uno de los factores de dichas transformaciones.

En este documento se analizó la transformación del suelo de uso común en Mexicali, destacando los factores y mecanismos clave introducidos por la Reforma a la Ley Agraria de 1992, al revelar cómo la propiedad social ha sido utilizada como reserva territorial para proyectos de vivienda e industriales en el contexto de una creciente expansión urbana. La expansión urbana de Mexicali muestra procesos sobre las dinámicas globales, donde los sistemas de acumulación capitalista modelan el suelo urbano creando una ciudad des-

igual al adaptar el entorno agrícola a las necesidades del capital y configurando un patrón de crecimiento que privilegia ciertas áreas en detrimento de otras, como ocurre con las zonas ejidales según la perspectiva de los propios ejidatarios.

## Referencias bibliográficas

- Ávila, Héctor. "Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América" *Investigaciones Geográficas*, 45, (2001): 108-127.
- Ávila, Héctor. "Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades" *Estudios Agrarios*, 15, 41 (2009): 93-123.
- Barrera, Herman y Arce, Lizeth. "Mecanismos de incorporación de la tierra agraria al mercado del suelo urbano" *Espacio Diseño*, 21, 256 (2015): 3-6.
- Barrera, Herman, Leyva, Osvaldo y Garate, Carolina. "Paulatina transformación de la propiedad agraria en la zona metropolitana de Mexicali de 1990 a 2018, su rol para proyectos inmobiliarios y para la expansión urbana" *Revista Decumanus*, 5, 5 (2020): 1-22.
- Bazant, Jan. "Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias" *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 13, 2, (2008): 117-132.
- Bazant, Jan. "Interpretación teórica de los procesos de expansión y consolidación urbana de la población de bajos ingresos en las periferias" en *Periferias urbanas: expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*, 351-374 (Editorial Trillas, 2001).

- Cano, Manuel José. *Percepción sobre las dinámicas rural-urbana en el corregimiento de San Sebastián de Palmitas*. Tesis de maestría (Universidad Nacional de Colombia, 2012).
- Chávez, Martha. *El derecho agrario en México*. Editorial Porrúa, 2010.
- Código Agrario (CA), Art. 117, Diario Oficial de la Federación [D.O.F.], 12 de abril 1934 (México), 597-618.
- Código Agrario (CA), Art. 119, Diario Oficial de la Federación [D.O.F.], 29 de octubre de 1940 (México), 1-56.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [Const.], Art. 27, Secretaría de Gobernación, Diario Oficial de la Federación [D.O.F.], 5 de febrero de 1917(México), 149-161.
- Decretos de expropiación [...] Reg.-1507 y Reg.-1508, Diario Oficial de la Federación, [D.O.F.], 17 de octubre de 1991 (México), 19-24.
- Hiernaux, Daniel y Lindón, Alicia, "La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos" *Papeles de población*, 10, 42 (2004): 101-123.
- Instituto Municipal de Arte y Cultura de Mexicali [IMACUM], *Cronología Histórica del Municipio de Mexicali*, (2020).
- Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Mexicali [IMIP], *Mapa de crecimiento histórico de la ciudad de Mexicali (1903-2013)*, (2019).
- Kurtz, Richard y Eicher, Joanne, "Fringe and suburb: a confusion of concepts", *Social Forces* (1958): 32-37.
- Lefebvre, Henri. *El derecho a la ciudad*. Ediciones Península, 1968.
- Ley del 6 de Enero, Reivindicatoria del derecho a la tierra, 1915 (México). Comisión Nacional de Derechos Humanos (CNDH), 2.

- Ley Agraria (LA), Art. 9, Secretaría de la Reforma Agraria, Diario Oficial de la Federación, [D.O.F.], 26 de febrero de 1992 (México), 11-35.
- Ley Federal de la Reforma Agraria (IFRA), Art 112, Diario Oficial de la Federación [D.O.F.], 16 de abril de 1971 (México). 1-48.
- Ley, Judith. "Vivienda frágil ante sismos: La acción habitacional en la ciudad de Mexicali" en Procesos urbanos en Baja California: Análisis, planeación y sustentabilidad, coordinado por Arturo Ranfl a y Luz María Ortega, 109-136. RNIU-UABC, 2012.
- Lizmová Nina. "Análisis de mapas como un método de investigación de fenómenos naturales y socioeconómicos" *Revista Luna Azul*, 24, (2007): 74-80.
- Méndez, Elizabeth. "Cambios en los principales elementos de la estructura urbana de una ciudad fronteriza: Mexicali, BC" *Región y Sociedad*, VII, 12 (1996): 3-27.
- Olivera, Guillermo. "La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal del suelo urbano en México" *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX, 194 (2005):33.
- Padilla, Lilia Susana y Juárez, María del Carmen. "La dimensión espacial del crecimiento poblacional de Mexicali" *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, 43, (2000): 88-104.
- Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA). Registro Agrario Nacional (RAN), (2023). <https://phina.ran.gob.mx/index.php>

- Picciani, Ana Laura. "Discusiones teóricas sobre la dinámica funcional en el vínculo espacial urbano y rural" *Pampa Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, 12, 14 (2016): 9-28.
- Plan de Ayala. 1911 (México). Recuperado del Centro de estudios de Historia.
- Setién, Juan Manuel, et al., "Estrategias de política pública para incorporar suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano y la vivienda" *Estudios agrarios. Revista de la Procuraduría Agraria*, 13, (1999): 115-138.
- Tovar, Carlos Mario, "Asesoría e interpretación de la Ley Agraria, derechos humanos y el campo mexicano" *Revista CODHEM*, 35, (1999): 132-137.
- Velázquez, Francisco Javier, "Herencia centenaria: Constitución y legislación federal agraria en México (1917-1950)" *Boletín del Archivo General de la Nación*, 11, (2016): 61-91.
- Webster, Douglas. *On The Edge: Shaping The Future of Peri-Urban East Asia*. Stanford University Press, 2002.
- Williams, Raymond. *El campo y la ciudad*. Editorial Paidós, 2001.