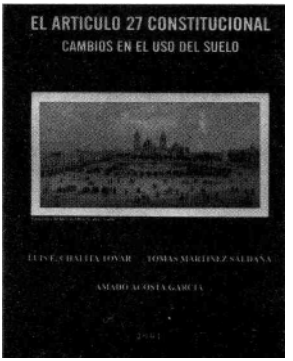

El Artículo 27 constitucional. Cambios en el uso del suelo

Luis E. Chalita Tovar Tomás Martínez Saldaña Amado Acosta García Colegio de Postgraduados, en Ciencias Agrícolas, México, 2001

A casi diez años de la reforma al Artículo 27 constitucional, es importante y necesario realizar estudios regionales o a otro nivel, que permitan evaluar y medir el impacto en el medio rural de dichas reformas. El presente libro constituye un ejercicio interesante en este sentido y además aporta elementos de análisis y metodológicos de primera importancia.

El trabajo describe la metodología para la constitución de sociedades mercantiles inmobiliarias con participación ejidal y evalúa el pro-yecto de la inmobiliaria "Fraccionadora La Piedad, S.A. de C.V.", de propiedad ejidal, municipio de Cuautitlán Izcalli en el Estado de México.

Los autores facilitan y describen todos los recursos legales con los que cuentan los ejidos localizados alrededor de los centros de crecimiento urbano, en donde sus tierras están fuertemente presionadas para ser incorporadas al desarrollo urbano. Estos núcleos agrarios están en la posibilidad de beneficiarse por la aportación de sus tierras al crecimiento, principalmente las de uso común, pero se requiere de capital, experiencia y conocimientos para realizar un buen proyecto inmobiliario que sea de beneficio social y económicamente adecuado.

En este caso se muestra cómo el marco legal agrario permitió a 32 ejidatarios del ejido La Piedad constituir una inmobiliaria para aprovechar que el municipio absorbería parte de la inversión requerida para la urbanización. De acuerdo con la evaluación financiera, el proyecto genera utilidades que ascienden a 75 centavos por cada peso invertido.

El estudio termina recomendando, entre otras acciones, la participación del gobierno federal, estatal y municipal para apoyar y difundir este tipo de proyectos que pueden evitar el fraccionamiento ilegal y desvían los beneficios a unos cuantos, que generalmente no son los dueños de las tierras.