



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE HIDALGO  
INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES  
MAESTRÍA EN CIENCIAS SOCIALES

**TESIS**

**Los territorios ejidales en el desarrollo urbano y los asentamientos humanos  
irregulares:  
El ejido de Santa Julia de la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de  
Pachuca de Soto, Hidalgo.**

Para obtener el grado de:

**MAESTRO EN CIENCIAS SOCIALES**

PRESENTA:

**L.A.S. MARIO ISLAS CRUZ**

**Directora:**

Dra. Dalia Cortés Rivera

**Co-directora:**

Dra. Martha Angélica Olivares Díaz

**Comité Tutorial:**

Dra. Karina Pizarro Hernández

Dr. Emmanuel Galindo Escamilla

**Pachuca de Soto, agosto 2025**



Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo

Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades

School of Social Sciences and Humanities

Área Académica de Sociología y Demografía

Department of Sociology and Demography

19/agosto/2025

Asunto: Autorización de impresión

**Mtra. Ojuky del Rocío Islas Maldonado**  
**Directora de Administración Escolar**  
**Presente.**

El Comité Tutorial de la tesis titulada “**Los territorios ejidales en el desarrollo urbano y los asentamientos humanos irregulares: El ejido de Santa Julia de la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de Pachuca de Soto, Hidalgo**”, realizada por el sustentante **Mario Islas Cruz** con **número de cuenta 155746** perteneciente al programa de **Maestría en Ciencias Sociales**, una vez que ha revisado, analizado y evaluado el documento recepcional de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 110 del Reglamento de Estudios de Posgrado, tiene a bien extender la presente:

**AUTORIZACIÓN DE IMPRESIÓN**

Por lo que la sustentante deberá cumplir los requisitos del Reglamento de Estudios de Posgrado y con lo establecido en el proceso de grado vigente.

**Atentamente**  
**“Amor, Orden y Progreso”**  
**Lugar, Hidalgo a 19 de agosto de 2025**

El Comité Tutorial

**Dra. Dalia Cortés Rivera**  
Directora

**Dra. Martha Angélica Olivares Díaz**  
Codirectora

**Dra. Karina Pizarro Hernández**  
Lectora

**Dr. Emmanuel Galindo Escamilla**  
Lector

Carretera Pachuca-Actopan Km. 4 s/n, Colonia San Cayetano, Pachuca de Soto, Hidalgo, México; C.P. 42084  
Teléfono: 52 (771) 71 720 00 Ext. 4220  
jaasd\_icshu@uaeh.edu.mx / sociologia\_icshu@uaeh.edu.mx



uaeh.edu.mx

## AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi agradecimiento a la dirección y codirección de esta tesis, cuya guía fue fundamental a lo largo de este proceso. Sus orientaciones académicas, sus observaciones críticas y su acompañamiento no solo fueron determinantes en el desarrollo de esta investigación, sino que también representaron un ejemplo de compromiso y generosidad. Asimismo, extendo un especial reconocimiento al comité de sinodales, quienes dedicaron tiempo y esfuerzo a la revisión de este trabajo.

De manera muy especial, agradezco a la Secretaría de Ciencia, Humanidades, Tecnología e Innovación (SECIHTI), cuyo respaldo a través de la beca otorgada fue determinante para que pudiera realizar mis estudios de posgrado.

Finalmente, quiero manifestar mi gratitud a todas las personas e instituciones que, de distintas maneras, contribuyeron a la culminación de este proyecto académico. Su confianza y apoyo hicieron posible que este esfuerzo llegará a buen término.

## ÍNDICE

RESUMEN.....	8
ABSTRACT .....	9
Introducción.....	10
Capítulo 1.....	16
El desarrollo urbano global y la irregularidad urbana .....	16
1.1 La receta del desarrollo urbano global.....	17
1.2 La contraparte del desarrollo urbano global: desigualdades urbanas en América Latina .....	21
1.3 La desigualdad urbana en México.....	25
1.4 La expansión urbana a la periferia.....	28
1.5 El espacio periurbano: la transición entre lo rural y lo urbano.....	30
1.6 La conformación del periurbano mexicano .....	32
Capítulo 2.....	34
El territorio y las territorialidades .....	34
2.1 El Territorio: Un abordaje teórico, metodológico y conceptual desde el enfoque de las ciencias sociales.....	35
2.2 Por eso el humano se vuelve territorial .....	37
2.3 El concepto de “territorio” en las ciencias sociales .....	38
2.4 Tipos de territorios.....	40
2.5. La nueva emergencia de territorios: los territorios locales en el contexto de la globalización y las políticas neoliberales .....	42
2.6. La territorialidad .....	44
Capítulo 3.....	47
Los territorios ejidales y las ciudades: entre el beneficio urbano y los asentamientos humanos irregulares después de las reformas a la Ley Agraria y al artículo 27 constitucional de 1992.....	47
3.1 Los territorios ejidales de las periferias de las ciudades mexicanas y el derecho al beneficio urbano en la reforma agraria y artículo 27 constitucional de 1992 .....	49
3.2 El ejido mexicano en la Ley Agraria de 1992 y el aprovechamiento urbano.....	51
3.3 Y sigue la mata dando: Las tierras ejidales y los asentamientos humanos irregulares después de la reforma agraria de 1992.....	54
3.4 La división irregular de la tierra parcelada.....	60
Capítulo 4.....	63
El desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Pachuca y su relación con los territorios ejidales.....	63
4.1 El desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca .....	64

4.2 El desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Pachuca .....	66
4.3 Los territorios ejidales de las periferias de la Zona Metropolitana de Pachuca .....	68
4.4 La irregularidad y los asentamientos humanos en territorios ejidales de las periferias de la ciudad de Pachuca .....	70
4.5 El desarrollo urbano y de la Zona Metropolitana de Pachuca hacia la periferia Norponiente .....	71
4.5.1 Los territorios ejidales del norponiente de la ciudad y Zona Metropolitana de Pachuca .....	74
Capítulo 5.....	78
El territorio y la territorialidad ejidal de Santa Julia y los asentamientos humanos irregulares: El conflicto por la tierra en la periferia norponiente de la ZMP .....	78
5.1 El territorio y la territorialidad ejidal de Santa Julia en la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de Pachuca.....	79
5.1.1 La territorialidad ejidal en las prácticas agrícolas de Santa Julia.....	80
5.1.2 La territorialidad ejidal en el culto a San Isidro Labrador: El rito de petición de lluvia en el ejido de Santa Julia.....	85
5.2 Los asentamientos humanos irregulares sobre las tierras ejidales del poblado de Santa Julia.....	89
5.3 Mecanismos de acceso a la tierra ejidal en el poblado de Santa Julia.....	91
5.3.1 La punta visible del iceberg: El convenio de cesión de derechos ejidales .....	92
.....	94
5.4 El fondo oscuro del iceberg: Los delitos en la compra-venta y acceso a terrenos ejidales.....	94
5.4.1 La parcela y el fraccionamiento residencial “Hacienda” .....	95
.....	97
5.4.2 La “compra-venta” de las tierras ejidales en las colonias Valles de Pachuca y Ampliación Valles de Pachuca .....	97
5.4.3 El conflicto por la posesión de las tierras ejidales en la colonia Abetos .....	99
5.5 Conflicto por la regularización de los terrenos ejidales de Santa Julia.....	103
5.5.1 El comisariado ejidal y el Consejo de Vigilancia del territorio ejidal de Santa Julia .....	104
5.5.2 La organización de los avecindados: <i>Vecinos Unidos</i> .....	107
5.5.3 <i>Vecinos Unidos</i> y el conflicto por la anuencia .....	109
5.6 La anuencia en conflicto: <i>Vecinos Unidos</i> contra las autoridades ejidales .....	111
5.6.1 El origen del conflicto: los cobros por cesión de derechos ejidales y la anuencia de la tierra.....	113
5.6.2 Acciones emprendidas por la organización <i>Vecinos Unidos</i> en pro de la anuencia y la regularización de la tenencia.....	115
5.6.3 Las acciones de movilización social .....	116

<b>Conclusiones</b> .....	125
<b>Referencias Bibliográficas</b> .....	132
<b>Referencias institucionales</b> .....	140
<b>Anexo. Referencias fotográficas</b> .....	141

**Los territorios ejidales en el desarrollo urbano y los asentamientos humanos  
irregulares:**

**El ejido de Santa Julia de la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de  
Pachuca de Soto, Hidalgo.**

## RESUMEN

Este trabajo analiza el impacto del desarrollo urbano global en los territorios ejidales, tomando como caso central el ejido de Santa Julia, ubicado en la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de Pachuca. La investigación parte de la premisa de que la urbanización contemporánea, lejos de ser un proceso ordenado, equitativo y sustentable, reproduce desigualdades estructurales y abre la puerta a dinámicas informales de acceso a la tierra.

Desde una perspectiva crítica, se examina cómo los modelos neoliberales de ciudad -sustentable, inteligente y competitiva- se traducen en procesos excluyentes que expulsan a sectores populares hacia periferias fragmentadas y espacios ejidales. En este contexto, la noción de territorio y territorialidad resulta fundamental para comprender la metamorfosis rural-urbana en Santa Julia, donde la vida campesina, los rituales religiosos y las prácticas comunitarias coexisten con la expansión irregular de asentamientos humanos.

El caso muestra que la urbanización sobre suelo ejidal no es únicamente consecuencia de la “falta de planeación”, sino de un entramado de intereses económicos, políticos y sociales. A través de mecanismos irregulares como la cesión de derechos ejidales y la especulación, el núcleo ejidal se ha convertido en promotor de su propia urbanización, aunque de manera informal y conflictiva. Esto ha derivado en disputas con vecindades, inmobiliarias y organizaciones vecinales, quienes buscan la regularización de sus viviendas y el reconocimiento de su derecho a habitar.

Desde un enfoque cualitativo y etnográfico -sustentado en observación participante, entrevistas y análisis documental-, la investigación documenta los procesos de apropiación territorial y los conflictos que atraviesan al ejido de Santa Julia, un caso paradigmático de la periferia urbana mexicana: territorio atrapado entre discursos de progreso y prácticas de irregularidad, donde el desarrollo urbano se expresa como un modelo excluyente y contradictorio que fragmenta la ciudad y niega derechos a sus habitantes.

**Palabras clave:** Ejido de Santa Julia, territorio, territorialidad, expansión urbana, asentamientos humanos irregulares, informalidad, periferia urbana, desarrollo urbano neoliberal.

## ABSTRACT

This research analyzes the impact of global urban development on ejido territories, focusing on the case of Santa Julia, located in the northwestern periphery of the Metropolitan Area of Pachuca. The study departs from the premise that contemporary urbanization, far from being an orderly, equitable, and sustainable process, reproduces structural inequalities and opens the door to informal dynamics of land access.

From a critical perspective, it examines how neoliberal models of the city-sustainable, smart, and competitive- translate into exclusionary processes that expel popular sectors toward fragmented peripheries and ejido lands. In this context, the notions of territory and territoriality are central to understanding the rural-urban metamorphosis in Santa Julia, where peasant life, religious rituals, and community practices coexist with the irregular expansion of human settlements.

The case shows that urbanization on ejido land is not merely the result of a “lack of planning,” but rather of a complex interplay of economic, political, and social interests. Through irregular mechanisms such as the transfer of ejido rights and speculation, the ejido nucleus has become a promoter of its own urbanization, albeit in informal and conflictive ways. This has led to disputes with settlers, real estate developers, and neighborhood organizations seeking the regularization of their housing and the recognition of their right to inhabit.

Grounded in a qualitative and ethnographic approach -based on participant observation, interviews, and documentary analysis-, the research documents the processes of territorial appropriation and the conflicts that shape the ejido of Santa Julia, a paradigmatic case of the Mexican urban periphery: a territory caught between narratives of progress and practices of irregularity, where urban development unfolds as an exclusionary and contradictory model that fragments the city and denies rights to its inhabitants.

**Keywords:** Santa Julia ejido, territory, territoriality, urban expansion, irregular human settlements, informality, urban periphery, neoliberal urban development.

## **Introducción**

¿Cómo aparecen los asentamientos humanos irregulares en tierras de régimen de propiedad ejidal de las periferias urbanas mexicanas después de la implementación de la reforma agraria de 1992? Para responder esta pregunta, es necesario partir del contexto más amplio en el que se presenta el desarrollo urbano global y entender las condiciones en que se impone la internacionalización de las ciudades en el mundo. Actualmente, más del 80% de la población reside en áreas urbanas, y al menos 110 millones de estas personas habitan viviendas precarias o inadecuadas. Una de cada cinco personas en las ciudades puede ser considerada pobre, y cuatro de cada diez hogares no cuentan con los recursos necesarios para adquirir una vivienda en los mercados "formales" urbanos (CEPAL, 2017). Estos datos nos permiten ver a las ciudades, como centros neurálgicos del capital, que no solo concentran negocios e inversiones, sino que su morfología y traza urbana están fuertemente determinadas por la economía mundial que promueve una lógica mercantil. Desde una mirada crítica, la ciudad también se configura históricamente como un espacio de relaciones desiguales, excluyentes y marcadas por la injusticia territorial.

En este escenario, la fase neoliberal del capitalismo global ha producido profundas transformaciones en los territorios rurales de América Latina. El campo mexicano experimenta actualmente procesos de desagrarización, descampesinización, pluriactividad y redefinición territorial. En este contexto, las familias rurales ya no dependen exclusivamente de las actividades agrícolas; combinan el trabajo formal e informal, venden tierras, migran y diversifican sus estrategias de sobrevivencia, sin abandonar del todo sus prácticas agrarias (Arias, 2005). Uno de los hitos en este proceso fue la reforma agraria de 1992 en México, que representó el fin del reparto agrario, la transformación del ejido y su progresiva desintegración a través de mecanismos legales, dicha reforma abrió el camino a la privatización y modernización del ejido y su consecuente incorporación al desarrollo urbano. La intención de la reforma agraria del 92 era clara: desintegrar la propiedad social y controlar el crecimiento urbano y ordenar territorialmente las ciudades mediante un modelo de desarrollo urbano planificado. Sin embargo, la expansión desordenada de muchas ciudades mexicanas continuó, y con ella, la proliferación de asentamientos humanos irregulares, fenómeno que ya era visible desde la década de los años setenta (Durand, 1980; Lomnitz, 1970; Poniatowska, 2021).

En este contexto, el estudio de caso del ejido de Santa Julia, ubicado en la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de Pachuca de Soto, Hidalgo, adquiere una importancia estratégica y territorial clave. El poblado ejidal Santa Julia se encuentra en un punto limítrofe entre lo rural y lo urbano, en una zona de transición afectada por el proceso de metropolización de la ciudad de Pachuca, que a su vez forma parte del corredor urbano que articula la megalópolis central del país. Esta ubicación hace del ejido un espacio particularmente relevante para analizar cómo se da y expresa la expansión urbana sobre suelo ejidal, y cómo emergen formas específicas de urbanización informal e irregular en territorios rurales absorbidos por la dinámica urbana. Mi interés por el ejido de Santa Julia surgió desde la tesis de licenciatura, en la que comparé su situación con la del ejido Venta Prieta, que fue incorporado de manera formal al desarrollo urbano. A diferencia de este, el ejido del poblado de Santa Julia experimenta una forma de urbanización irregular, lenta y al margen de los programas de regularización. No está certificado por PROCEDE, lo cual impide la regularización de los predios que han sido subdivididos informalmente en parcelas para vivienda.

Desde hace 25 años, más de 750 hectáreas del ejido han sido cedidas bajo la dinámica de la cesión de derechos ejidales. Santa Julia se encuentra en un punto limítrofe entre lo rural y lo urbano, en una zona de transición afectada por el proceso de metropolización de la ciudad de Pachuca, que a su vez forma parte del corredor urbano que articula la megalópolis central del país. Esta ubicación hace del ejido un espacio particularmente relevante para analizar cómo se da la expansión urbana sobre suelo ejidal, y cómo emergen formas específicas de urbanización informal e irregular en territorios rurales que han sido absorbidos por la dinámica urbana.

Para tal caso, la ciudad de Pachuca es un caso emblemático, pues su crecimiento ha sido históricamente irregular y con una traza urbana de plato roto. Conforme la ciudad se expandió hacia la periferia, particularmente durante los procesos de conurbación de las décadas de 1980 y 1990, los asentamientos irregulares se multiplicaron sobre tierras ejidales. A la fecha, se estima que existen más de 350 asentamientos humanos irregulares, muchos de ellos localizados en territorios como San Antonio el Desmonte, Santa Julia, El Huixmí, Venta Prieta, San Miguel el Cerezo y Aquiles Serdán. Estos fenómenos no solo reflejan dinámicas territoriales, sino también disputas sociales por el uso y control

de la tierra, procesos de regularización y conflictos de interés entre actores institucionales, ejidatarios y vecindados.

Este caso evidencia que la transformación del ejido no siempre sigue las vías legales establecidas por la ley agraria de 1992. La informalidad se convierte en una vía alterna de urbanización, y la ciudad crece sobre el ejido sin certidumbre jurídica, sin infraestructura, sin planeación y sin seguridad. El resultado de este contexto es un territorio en metamorfosis, donde lo rural y lo urbano se entrelazan de formas complejas. Pero donde lo rural se convierte poco a poco en un monstruo de concreto que cada día más crece.<sup>1</sup>

Para ello, los propósitos de esta investigación son 1) describir la realidad territorial ejidal de Santa Julia en su relación con el desarrollo urbano global y la aparición de asentamientos humanos irregulares en la periferia norponiente de Pachuca, 2) identificar los mecanismos de acceso a la tierra parcelada del territorio ejidal de Santa Julia para la construcción de vivienda y 3) analizar las acciones, conflictos y disputas al interior del territorio ejidal vinculadas al uso, apropiación y regularización de la tierra. Este trabajo tiene como objetivo analizar una problemática que emerge en la frontera entre el mundo rural y el mundo urbano, donde se dan procesos intensos de transformación territorial. Para ello, es imprescindible anclar la investigación en categorías analíticas que permitan comprender esta relación de contacto, fricción y mutación entre los territorios ejidales y el desarrollo urbano global. La categoría central que orienta este análisis es la de territorio, entendida no solo como una extensión de tierra delimitada legal o físicamente, sino como un espacio socialmente construido, atravesado por relaciones de poder, conflicto y apropiación. Junto a esta noción, se trabaja también el concepto de territorialidad, entendido como la expresión práctica y simbólica de los sujetos sobre el territorio. En este sentido, el territorio y la territorialidad son categorías en disputa, que permiten

---

<sup>1</sup> La idea de "metamorfosis" que aquí se recupera hace una analogía con la obra de Franz Kafka (*La metamorfosis*, 2021), en la que el protagonista, Gregorio Samsa despierta un día convertido en un insecto monstruoso, distinto a lo que era su verdadera imagen. De manera similar, el territorio ejidal de Santa Julia experimenta un proceso de transformación lenta, silenciosa y en el contacto con la ciudad, pasa de ser un espacio rural, agrícola y comunitario a convertirse en un territorio fragmentado, disputado y urbanizado de forma informal. Esta transformación, como en la obra de Kafka, no es inmediata ni reconocida social ni jurídicamente, pero modifica profundamente la forma de habitar, organizar y significar el espacio. Así como Gregorio Samsa despierta atrapado en un cuerpo que ya no le pertenece, el ejido de Santa Julia se ve envuelto en una urbanización que lo despoja progresivamente de su esencia original sin haber transitado plenamente hacia lo urbano regulado. La "metamorfosis ejidal" da cuenta de un estado intermedio, liminal y conflictivo, donde lo rural y lo urbano se entrelazan, generando nuevas territorialidades e incertidumbres.

visibilizar los conflictos sociales, económicos, jurídicos y culturales que emergen en los espacios periurbanos.

Desde esta perspectiva, se asume que el territorio ejidal de Santa Julia, ubicado en la periferia norponiente de la ciudad de Pachuca, experimenta un proceso de transformación profunda derivado de su relación y contacto con la ciudad y la zona metropolitana de Pachuca. A partir del trabajo de campo y el análisis documental, es posible observar que este territorio se configura hoy como un espacio atravesado por múltiples disputas: entre ejidatarios, avecindados, instituciones del Estado y desarrolladores urbanos, en torno al control del suelo, el uso del espacio y la legitimidad de los derechos sobre la tierra.

Estas disputas expresan un conflicto territorial que no puede entenderse sin considerar el impacto de la reforma agraria de 1992, que abrió las puertas a la privatización del ejido, pero también generó una profunda fragmentación territorial y una gran ambigüedad jurídica. En el caso de Santa Julia, el ejido no está certificado por PROCEDE, lo cual ha generado una situación de indefinición legal que dificulta la regularización de los predios ocupados por avecindados desde hace más de 25 años. Durante este tiempo, la urbanización se ha dado de forma informal, a través de la subdivisión irregular de parcelas y la venta de lotes sin que medien mecanismos institucionales de ordenamiento territorial. El caso de Santa Julia ilustra con claridad el fenómeno de la urbanización informal en territorios de propiedad social, donde el proceso de incorporación al desarrollo urbano no se da conforme a lo estipulado por la ley, sino a través de prácticas sociales, arreglos comunitarios, reglas no escritas y conflictos latentes. Se trata, entonces, de una forma alterna -y muchas veces prolongada- de transformación del ejido, que desafía los modelos legales de planificación urbana.

Desde esta mirada, se propone también trabajar la categoría de conflicto como un eje transversal de análisis. El conflicto territorial no es aquí entendido de forma negativa, sino como un indicador de las tensiones estructurales entre el modelo de desarrollo urbano global -de corte neoliberal- y las formas locales de habitar, gestionar y disputar la tierra. La relación campo-ciudad, en este contexto, no es dicotómica, sino, de tensión, de conflicto, de disputas, mecanismos de control y de relaciones de poder. Lo que se documenta es una metamorfosis territorial donde conviven prácticas rurales y urbanas, legalidad e informalidad, políticas estatales y estrategias populares. Este marco conceptual se aplica al estudio de caso del territorio ejidal de Santa Julia, el cual ha sido

documentado etnográficamente como un ejemplo paradigmático de los efectos contradictorios de la expansión urbana sobre suelo ejidal. El crecimiento de la ciudad de Pachuca ha ejercido una presión constante sobre este territorio, que hoy forma parte de los márgenes difusos de la Zona Metropolitana de Pachuca y del corredor metropolitano Pachuca–Actopan.

Santa Julia, en este sentido, no solo es un territorio físico, sino también un campo de disputas simbólicas, jurídicas y políticas, donde se expresan las tensiones estructurales del desarrollo urbano en México. La ciudad crece, pero lo hace de manera desigual y fragmentada; el ejido se transforma, pero lo hace sin ser plenamente incorporado al orden urbano. Este proceso, que se ubica en el cruce entre la urbanización informal, la propiedad social y la expansión metropolitana, es el centro de la presente investigación.

Este trabajo parte de un interés académico, social y político por comprender las dinámicas territoriales de los ejidos ubicados en las periferias urbanas mexicanas. Su principal aporte radica en contribuir, desde una perspectiva crítica, al debate sobre los impactos del desarrollo urbano global en los territorios de propiedad social. Además, busca comprender las formas de apropiación informal de la tierra y los procesos de producción del espacio urbano irregular en contextos periurbanos, tomando como base un caso documentado con continuidad y profundidad desde la experiencia de campo. Ante esta realidad, este estudio parte de la premisa de que los procesos de urbanización irregular sobre ejidos como Santa Julia no son solo resultado de “falta de planeación” o “ausencia del Estado”, sino que expresan una forma específica de urbanización desde abajo, donde la informalidad constituye una estrategia concreta para enfrentar la exclusión del mercado formal de vivienda. Estos procesos, que pueden ser leídos como “quebrantos del desarrollo” (Rodríguez, 2015), cuestionan la narrativa dominante del desarrollo urbano global y revelan las limitaciones estructurales de las políticas agrarias y urbanas en México. Desde este enfoque, la investigación recupera las prácticas, tensiones y formas de apropiación territorial como claves para entender la metamorfosis de los ejidos en espacios urbanos, a través de una vía alterna, popular y no institucionalizada.

La investigación se inscribe en un enfoque interdisciplinario de las ciencias sociales, con énfasis en la antropología social y cultural. Se parte de una postura epistemológica situada, que reconoce el papel del investigador como parte del proceso de construcción

del conocimiento. La metodología es cualitativa, basada en el trabajo etnográfico, entrevistas semiestructuradas, observación participante y análisis documental.

La investigación está estructurada de la siguiente manera, el capítulo 1, contextualiza el desarrollo urbano global y sus consecuencias en América Latina y México, especialmente en lo que refiere a la desigualdad urbana, la expansión de las ciudades y la emergencia de periferias y asentamientos irregulares. El capítulo 2. desarrolla los marcos teóricos y conceptuales de territorio, territorialidad, propiedad social e informalidad para analizar las disputas por la tierra en contextos periurbanos. EL capítulo 3. Aborda las reformas a la Ley Agraria de 1992 y sus implicaciones para la transformación del ejido y su integración al desarrollo urbano, así como los mecanismos legales e ilegales que permiten esta incorporación. El capítulo 4. analiza el modelo de desarrollo urbano global en Pachuca de Soto, especialmente su despliegue hacia la periferia norponiente, y los procesos que han impactado sobre el ejido de Santa Julia y el capítulo 5 presenta el trabajo de campo realizado en Santa Julia, en el que se examinan las disputas territoriales, los mecanismos de acceso a la tierra y las formas de urbanización informal que dan lugar a los asentamientos humanos irregulares.

Este estudio, en suma, busca abrir un espacio de reflexión y análisis crítico sobre la transformación del territorio ejidal en las periferias urbanas mexicanas, atendiendo al papel que juegan los marcos legales, los actores sociales y las dinámicas del capital en la producción de ciudad.

## **Capítulo 1**

### **El desarrollo urbano global y la irregularidad urbana**

**E**ste capítulo tiene como propósito contextualizar el proceso de desarrollo urbano global, así como los patrones de crecimiento físico de las ciudades y su progresiva expansión desde los centros hacia las periferias en los últimos cuarenta años en América Latina y México. A partir del análisis de este fenómeno, se busca identificar algunos de los momentos clave que permiten comprender el origen, las transformaciones y las características de lo que hoy se conoce como ciudades globales o ciudades neoliberales, marcadas por su vinculación con los mercados internacionales y su reorganización territorial en función de la competitividad y el capital. La intención es reflexionar críticamente sobre las dinámicas que configuran el desarrollo urbano contemporáneo, poniendo énfasis en los efectos concretos que este modelo ha producido sobre el territorio: las desigualdades espaciales, la fragmentación urbana, la segregación económica y socioterritorial, así como la proliferación de asentamientos humanos irregulares en zonas periféricas. En ese sentido, el capítulo también busca exponer la forma en que estas nuevas configuraciones urbanas han afectado particularmente a los territorios rurales y ejidales, donde los límites entre lo urbano y lo rural comienzan a diluirse, y emergen formas complejas de ocupación territorial no regulada.

Por ello, este capítulo también abre la discusión sobre la necesidad de construir nuevos marcos analíticos y políticos para el ordenamiento territorial urbano, reconociendo no solo los ideales globales de sustentabilidad o innovación, sino también los procesos reales de informalidad, exclusión y conflicto que marcan la experiencia cotidiana de los habitantes de las ciudades latinoamericanas. Así, se introducen las claves para entender el fenómeno de la expansión urbana como un proceso que no solo transforma físicamente los territorios, sino también reconfigura relaciones sociales, jurídicas, culturales y políticas, especialmente en los márgenes de la ciudad, donde se superponen múltiples formas de territorialidad.

### **1.1 La receta del desarrollo urbano global**

Actualmente uno de los principales problemas por los que atraviesan las ciudades en el mundo es la sobrepoblación, la expansión física de las ciudades del centro a la periferia y, por ende, la rápida urbanización. Al respecto existen datos que estiman que “la población mundial alcanzó los 8000 millones de personas en 2022, de las cuales más de la mitad viven en zonas urbanas, pero se prevé que esta cifra aumente para 2050 cuando más del 70 % de la población viva en las ciudades” (Objetivos de Desarrollo Sostenible,

2024). En este sentido, si bien las ciudades y zonas metropolitanas latinoamericanas y mexicanas experimentan dichos procesos como parte de una tendencia histórico-social, cada una lo experimenta de forma particular. Los problemas comunes que enfrentan son la marginación, la pobreza, la precariedad, la irregularidad laboral, la dificultad para acceder a una vivienda digna y la irregularidad para habitar espacios, tan solo por referir algunos. Y es que hasta este punto hablamos del derecho a una vivienda digna y adecuada,<sup>2</sup> del derecho a instrumentos y apoyos para el acceso a una vivienda digna<sup>3</sup>, del derecho a una vivienda segura, decorosa y con acceso a servicios e infraestructuras vitales.<sup>4</sup>

Aunque también mucho del problema radica en el número de personas que actualmente viven en las urbes y que no tienen la posibilidad de acceder a una vivienda digna en la ciudad. Ante tal situación, se plantea que la solución es el desarrollo urbano global y sostenible, la “única” opción para redimir el problema del acelerado crecimiento urbano, la irregularidad, las desigualdades y la pobreza. Pero la realidad es que la irregularidad urbana sigue siendo una constante y una opción más en las ciudades. Aparecen los asentamientos humanos irregulares y el problema se agrava; no se detiene, sino que aumenta, y se ve reflejado, por ejemplo, en las desigualdades económicas, socioespaciales y socioambientales que conforman el crisol de fenómenos urbanos contemporáneos. Hasta aquí es posible identificar que el fenómeno urbano se articula desde dos momentos históricos distintos pero complementarios.

- El primero corresponde al periodo de la industrialización, donde la ciudad crece y se expande a partir de una lógica centro-periferia. Las ciudades crecen desde su núcleo central –económico, político y administrativo– hacia la periferia, generando las primeras formas de metropolización. La periferia se convierte en el espacio receptor de procesos de urbanización derivados de la sobrecarga del

---

<sup>2</sup> El derecho a una vivienda digna y adecuada garantiza a toda persona un lugar donde poder aislarse si así lo desea, con espacio, seguridad, iluminación, ventilación e infraestructura básicas, que incluyan los servicios mínimos para la salud física y mental, el desarrollo y la privacidad personal y familiar, todo ello a un costo razonable (Comisión de Derechos Humanos del Estado de Hidalgo [CDHEH], 2018, p. 158).

<sup>3</sup> Se reconoce como derecho de toda persona que el Estado garantice políticas públicas y programas de apoyo que le permitan acceder a una vivienda, protegiendo con ello la intimidad, la integridad y el desarrollo de quien la habita (CDHEH, 2018, p. 158).

<sup>4</sup> También se considera como derecho disponer de una vivienda que cuente con infraestructura y servicios necesarios para garantizar la salud, la seguridad, la inclusión, la paz y la dignidad, fomentando el desarrollo personal y familiar (CDHEH, 2018, p. 159).

centro. Esta dinámica caracterizó buena parte del siglo XX en América Latina y fue especialmente visible en ciudades como la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey o Buenos Aires, que crecieron con intensidad hacia las orillas por efecto del crecimiento poblacional, el empleo industrial y la infraestructura urbana (McGee, 1973; Calnek et al., 1974; Larrizza, 1980; Lezama, 2014).

- El segundo momento se ubica en la década de los años 90 y representa una inflexión en el modelo urbano, pues el desarrollo urbano ya no se rige por políticas integrales de vivienda o planeación estatal, sino por una lógica neoliberal que privilegia la competencia y la eficiencia del mercado. Este nuevo modelo no ofrece alternativas de vivienda social formal dentro de las ciudades, lo que expulsa a las clases populares y trabajadoras hacia las periferias urbanas, incluso hacia territorios todavía rurales, como los ejidos, que comienzan a transformarse en espacios urbanos informales. Es aquí donde el modelo de ciudad neoliberal actúa como una fuerza estructurante de la segregación urbana, lo que explica en buena medida el crecimiento desordenado y los asentamientos humanos irregulares en zonas periurbanas (Aguilar, 1996; Donoso, 1993; Rosemberg, 2006; Bournazou, 2008; Ziccardi, 2008; Pradilla y Márquez, 2009; Blásquez, 2012).

En este contexto, la ciudad contemporánea es diseñada como un nodo económico, un centro global competitivo. En la actualidad, las ciudades que se están proyectando en el mundo aplican lo que podríamos llamar la “receta del desarrollo urbano global”, con el objetivo de crear ciudades modernas, digitales, sustentables, conectadas, competitivas e internacionales. Estas ciudades han sido pensadas con un único propósito: convertirse en centros urbanos donde se permitan los flujos comerciales y financieros comerciales (Sassen, 2009; Carrión, 2001). En palabras de Sassen (2009), uno de los pasos fundamentales para pensar la internacionalización de las ciudades se encuentra en la ratificación de derechos universales como el desarrollo urbano sustentable<sup>5</sup>, o incluso los derechos humanos<sup>6</sup>, como referencias normativas para intervenir los territorios. Los

---

<sup>5</sup> Para mayor contexto sobre los compromisos internacionales en materia de desarrollo social, ambiental y económico, véanse los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible propuestos en la Agenda 2030 de la ONU (Organización de las Naciones Unidas, 2016).

<sup>6</sup> Los derechos humanos son inherentes a la naturaleza humana, y se entienden como un conjunto de libertades y derechos que garantizan una vida digna. Estos están reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de los que México forma parte (Comisión de Derechos Humanos del Estado de Hidalgo, 2018, p. 6).

modelos de desarrollo urbano global también apuestan por un desarrollo ordenado, planificado y regulado, y la única manera de lograrlo es mediante la creación de políticas públicas, instrumentos normativos y discursos que generan un imaginario sobre cómo deben ser las ciudades ideales. Bajo esta lógica, las ciudades son constituidas como unidades territoriales, pero sobre todo como nodos económicos, que deben superar su ámbito de existencia local y proyectarse hacia lo global. La ciudad global es así una estrategia territorial en red. Este tipo de ciudad se articula como unidad económica estratégica, como actor sociopolítico y como espacio de significados simbólicos y culturales (Borsdorf e Hidalgo, 2005 y Carrión, 2001). En esa línea, Sassen (2009) señala que las ciudades globales son sitios especializados en producción y servicios, integrados en una red económica transnacional, lo cual genera nuevos espacios de centralidad más allá del núcleo urbano tradicional.

Este modelo descentraliza el centro, lo multiplica, y lo extiende hacia áreas metropolitanas en forma de nódulos urbanos, interconectados por redes digitales y de transporte. El crecimiento físico de las ciudades deja de ser radial o continuo y se vuelve fragmentado, saltando sobre territorios rurales y configurando sistemas metropolitanos más complejos, dispersos e interdependientes. Las ciudades que se insertan en esta lógica articulada a la economía global se convierten en ciudades informáticas, digitales, electrónicas, innovadoras y competitivas. La nueva urbanización se estructura a partir de redes de servicios, telecomunicaciones y nodos metropolitanos funcionales. En este nuevo orden urbano, las grandes ciudades atraen inversión, talento, servicios de alto nivel, pero también dejan fuera a sectores sociales que no tienen acceso a esta ciudad digital, expulsándolos hacia las periferias, los intersticios rurales o los márgenes informales (Castell, 1997; Sassen, 1999; Sassen, 2009). La ciudad entonces se convierte en un depósito del capital fijo acumulado por una producción previa y construida según la lógica del modo de producción capitalista<sup>7</sup>. Esta lógica promueve una territorialización neoliberal, caracterizada por la apropiación mercantil de espacios geográficos y la sustitución de las políticas sociales redistributivas por esquemas de competencia, eficiencia e innovación. El ensamblaje urbano neoliberal persigue la imagen de la ciudad exitosa y atractiva para el capital: una ciudad creativa, sostenible, inteligente, ecológica, pero también funcional al mercado global (Borja y Castells, 2000).

En ese sentido, el desarrollo urbano global no solo propone una receta técnica de urbanización, sino una visión política del territorio y de los sujetos que lo habitan. Las

ciudades se transforman en espacios producidos desde las relaciones de poder, no solo para vivir, sino para la reproducción del capital. Así, la ciudad se convierte en una geografía del capital, en un territorio producido, territorializado y desterritorializado por las lógicas del mercado (Rodríguez, 2020). Este tipo de urbanización transforma el paisaje físico, simbólico y social de las ciudades, desplazando poblaciones, reconfigurando los bordes rurales y fomentando dinámicas excluyentes de expansión. El desarrollo urbano global no es un fenómeno neutral ni espontáneo, sino un proyecto político-territorial profundamente vinculado a las transformaciones económicas del sistema capitalista y las lógicas del neoliberalismo. La llamada “receta” del desarrollo urbano global produce ciudades funcionales a los intereses del capital, conectadas entre sí por redes transnacionales, articuladas en torno a la competitividad y el control de los flujos económicos, pero que al mismo tiempo generan profundos procesos de desigualdad, exclusión y segregación socioespacial (Zapata y Ziccardi, s. f.; Pradilla y Márquez, 2009).

Lo que se ha mostrado hasta aquí permite observar que las ciudades no crecen solo por inercia demográfica, sino que se planifican, se moldean y se gestionan desde intereses específicos, lo que da origen a territorios urbanos heterogéneos, fragmentados y con altos niveles de conflicto social y espacial. Además, el crecimiento urbano bajo este modelo tiende a abandonar el ideal de ciudad incluyente y justa, y privilegia la eficiencia económica sobre la equidad social. De este modo, el desarrollo urbano global ha consolidado nuevas formas de centralidad económica y de gobernanza urbana, pero también ha contribuido a fortalecer procesos de exclusión territorial, desplazamiento poblacional y expansión urbana desbordada hacia las periferias, muchas veces rurales o ejidales, que no cuentan con servicios, planeación ni regularización.

El siguiente apartado profundiza en una de las consecuencias más visibles de este modelo: la desigualdad urbana, especialmente en América Latina, región que ha vivido la urbanización más rápida y desigual del mundo. Desde ahí, se abrirá la reflexión hacia los conflictos territoriales, la informalidad y las disputas por el acceso a la ciudad.

## **1.2 La contraparte del desarrollo urbano global: desigualdades urbanas en América Latina**

A partir del contexto antes planteado sobre la función que desempeña el desarrollo urbano global -especialmente bajo el modelo neoliberal- en la producción de territorios urbanos, se abren nuevas preguntas que permiten enfocar la mirada crítica hacia los mecanismos

concretos mediante los cuales este modelo se ejecuta en las ciudades latinoamericanas y mexicanas. ¿Cómo se traduce el desarrollo urbano global en los territorios urbanos de América Latina? ¿Cómo se manifiesta en contextos donde las condiciones sociales, económicas y políticas no logran alcanzar los parámetros ideales de la planificación internacional? ¿Hacia dónde crecen o se expanden nuestras ciudades? Estas preguntas son clave para entender no sólo los límites de la “receta” del desarrollo urbano global, sino también sus consecuencias sociales y territoriales. En ciudades donde el desarrollo económico es limitado, donde la desigualdad es estructural y donde el acceso al suelo urbano está fuertemente condicionado por el mercado y la informalidad, las promesas del desarrollo urbano global se enfrentan a profundas contradicciones (Jiménez, 2021:48).

Uno de los principales problemas de las ciudades latinoamericanas y mexicanas es la deficiente planificación urbana, que puede observarse claramente en la proliferación de barrios populares, asentamientos marginales e irregularidades en el acceso a servicios. A esto se suma la coexistencia desigual de comunidades adineradas con sectores populares que habitan en condiciones precarias, muchas veces en las periferias urbanas, lo que genera territorios fragmentados, exclusivos<sup>7</sup> y excluyentes.<sup>8</sup> América Latina es actualmente la región más urbanizada del planeta —con el 84% de su población viviendo en ciudades— pero también es una de las más desiguales. Esta urbanización ha estado marcada por una alta velocidad de crecimiento, pero también por una fuerte desigualdad social y espacial (Pradilla y Márquez, 2009, p. 269). El proceso urbano latinoamericano ha generado rasgos comunes en sus ciudades: desorden, dispersión, fragmentación, privatización, empobrecimiento, violencia, contaminación y expansión hacia periferias rurales sin planificación ni servicios básicos. A modo de ejemplo, actualmente viven más

---

<sup>7</sup> Véase la película *La zona*, dirigida por Rodrigo Plá (2007), una coproducción mexicano-española-argentina que retrata crudamente las nuevas formas de urbanización amurallada, exclusiva y excluyente en América Latina. A través de la historia de Alejandro, un joven que vive en una zona residencial cerrada con seguridad privada, y de los eventos que se desencadenan tras el ingreso de tres intrusos al fraccionamiento. La película permite reflexionar sobre los efectos sociales y territoriales del desarrollo urbano desigual en México.

<sup>8</sup> Las ciudades fragmentadas son aquellas en donde la expansión y fragmentación son el resultado de lo que se conoce como las urbanizaciones cerradas, en donde los procesos de fragmentación es lo que da como resultado las desigualdades sociales. Por ejemplo las ciudades en América Latina y México se caracterizan por el desarrollo de fragmentos urbanos no integrados entre sí, que no es más que una dimensión espacial del neoliberalismo lo que ha generado la segregación social residencial significa distanciamiento y separación de grupos de población de una comunidad; puede concretarse en segregación localizada —o socio-espacial— (cuando un sector o grupo social se halla concentrado en una zona específica de la ciudad, conformando áreas socialmente homogéneas) o excluyente (ausencia de integración de grupos sociales en espacios comunes a varios grupos) (Lichevsky, 2000; Jiménez, 2021).

de 351 millones de personas en ciudades y áreas metropolitanas de la región. En 1970, el 57.2% de la población era urbana; en 1995 se elevó al 73.4%, y se estima que alcanzará el 85% para el año 2025 (CEPAL, 2005).

Estas cifras reflejan que el proceso de urbanización ha sido rápido y desigual, generando formas urbanas alternativas a las que propone el desarrollo urbano global, especialmente en términos de acceso a vivienda. En muchas ciudades, especialmente en sus periferias, la urbanización se ha dado a través de asentamientos irregulares y viviendas de autoconstrucción, sin acceso a servicios básicos ni a una infraestructura adecuada. Este fenómeno no es reciente, pero se ha intensificado con las políticas neoliberales aplicadas desde la década de los 80, que fomentaron la informalidad laboral, la precariedad económica y el debilitamiento del Estado como garante del derecho a la ciudad (Bazant, 2001). En este contexto, el crecimiento urbano informal se vuelve la única alternativa viable para millones de personas y como resultado, las ciudades se fragmentan aún más donde los sectores populares conviven a la sombra de grandes proyectos urbanos, pero excluidos de sus beneficios. Por lo que esta fragmentación produce formas urbanas segmentadas, en las que el espacio refleja las desigualdades sociales.<sup>9</sup> La extrema desigualdad de ingresos en las ciudades latinoamericanas se traduce también en una desigualdad en el acceso a los servicios urbanos, al suelo y a la vivienda formal. En muchas periferias urbanas se observan problemas crónicos de movilidad, acceso a transporte, salud, agua potable, y condiciones ambientales degradadas. Estos problemas se agravan en los asentamientos informales, donde además se enfrentan altos niveles de inseguridad, contaminación y exclusión (Nueva Agenda Urbana, 2017; Ezquiaga, 2015). Todo ello refuerza la idea de que las desigualdades urbanas no sólo son un reflejo de las desigualdades económicas, sino que también son producto de una falta de políticas públicas integrales de suelo y vivienda. La gestión urbana en muchas ciudades latinoamericanas no ha sido capaz de reducir el déficit habitacional ni de ofrecer alternativas viables para quienes viven en situación de pobreza o vulnerabilidad. Más que ausencia de políticas de suelo, lo que hay es una carencia de políticas adecuadas,

---

<sup>9</sup> Véase el caso de la Cooperativa Palo Alto, un asentamiento fundado por trabajadores de la cantera que resisten colectivamente al desarrollo urbano excluyente. Se encuentran rodeados de rascacielos, avenidas y proyectos inmobiliarios, pero sostienen una lucha solidaria por la tierra. Este proceso se documenta en: COMUMEXICAN Agencia de Diseño (2023) *Cooperativa Palo Alto el documental (VIDEO COMPLETO)* [Video]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=g610\\_-y3toE](https://www.youtube.com/watch?v=g610_-y3toE) y en AJ+ Español (2022) *Cooperativa Palo Alto: la lucha por la tierra en la ciudad* | @ajplusespanol [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=sJ9ohLD40cQ>

integrales y redistributivas (Lincoln Institute, 2007). Si bien es cierto que algunos países han logrado avances en la provisión de vivienda formal, los datos actuales siguen siendo alarmantes: más de 100 millones de personas viven aún en condiciones de precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Según datos recientes, en 2020 había al menos 1,100 millones de personas viviendo en barrios marginales o asentamientos informales, y se estima que esa cifra crecerá en 2,000 millones más en las próximas tres décadas (Nueva Agenda Urbana, 2017).

Esta realidad refleja el fracaso de los modelos tradicionales de planificación urbana para atender las necesidades reales de la población. La urbanización mal planificada ha generado efectos económicos negativos, conflictos sociales, crisis ambientales, y una expansión acelerada de los barrios marginales. La vivienda, que debería ser la base de la dignidad, la seguridad y la estabilidad social, sigue siendo una promesa incumplida para miles de millones de personas en el mundo, y especialmente en América Latina (Hábitat-ONU, 2016; NAU, 2017).

Las ciudades latinoamericanas, y particularmente las mexicanas, son el espejo de las tensiones y contradicciones del desarrollo urbano global. Si bien han sido integradas de manera desigual a los circuitos internacionales del capital y la planificación urbana, también han padecido sus efectos más crudos: desigualdad, fragmentación territorial, precariedad habitacional e informalidad urbana. La expansión urbana en América Latina ha ocurrido sin planificación suficiente, en muchos casos sin Estado, pero no sin mercado, lo cual ha generado condiciones de exclusión estructural y territorios periféricos que se alejan cada vez más de los ideales de la ciudad moderna, sostenible y competitiva.

Este panorama nos permite entender que el modelo de desarrollo urbano global no es universalmente aplicable ni neutro. En contextos marcados por la desigualdad histórica y la debilidad institucional, como los que predominan en América Latina, este modelo termina reforzando la fragmentación urbana y profundizando la desigualdad espacial. Los datos revisados no solo muestran una acelerada urbanización, sino una expansión sin garantías sociales, legales ni ambientales, lo que ha dado lugar a nuevas formas de pobreza urbana y a una creciente vulnerabilidad territorial. Por ello, resulta necesario tensionar los paradigmas hegemónicos del desarrollo urbano e incorporar una mirada crítica desde la experiencia latinoamericana. Esta mirada debe poner en el centro el derecho a la ciudad, la justicia territorial y la necesidad de repensar el crecimiento urbano

desde las periferias, donde se expresan las formas más radicales de exclusión, pero también de resistencia y construcción territorial. Así, este capítulo no solo contextualiza las transformaciones urbanas globales, sino que prepara el terreno para observar, en los apartados siguientes, cómo estas dinámicas se manifiestan de forma concreta en el caso de México, y posteriormente, en los territorios ejidales de la periferia norponiente de Pachuca.

En conclusión, la desigualdad urbana en México es el resultado de un proceso histórico, estructural y multifactorial que ha combinado, por un lado, la acelerada urbanización con orientación neoliberal, y por otro, la falta de planeación, regulación y justicia en el acceso al suelo y la vivienda. El desarrollo urbano, lejos de ser incluyente, ha profundizado las brechas sociales y territoriales, reproduciendo condiciones de precariedad habitacional, informalidad en la tenencia de la tierra y asentamientos en zonas periféricas sin infraestructura ni servicios adecuados.

Como se ha expuesto, el crecimiento urbano no ocurre en el vacío. Está guiado por una lógica de mercado que convierte a la tierra en mercancía, lo que en el contexto mexicano impacta de manera directa sobre territorios de propiedad social como los ejidos. En esta lógica, la expansión urbana presiona sobre los bordes rurales, produciendo nuevas formas de apropiación del territorio -muchas veces ilegales o irregulares- que evidencian la exclusión sistemática de amplios sectores de la población de la planificación formal de la ciudad. De este modo, el fenómeno de la urbanización en México no solo se caracteriza por su velocidad, sino también por su carácter desigual y desordenado, lo que hace urgente repensar los mecanismos de producción del espacio urbano y, sobre todo, cuestionar hacia dónde se expanden las ciudades, sobre qué tipo de tierras y con qué consecuencias sociales, económicas y territoriales.

### **1.3 La desigualdad urbana en México**

La sobrepoblación y el desarrollo urbano en México exigen cada vez más espacios dentro del territorio nacional para la construcción de viviendas. ¿Dónde vivirán las personas que llegan buscando un lugar para establecerse en las ciudades y zonas metropolitanas? No hay que olvidar que las ciudades, tanto en México como en el mundo, han sido consideradas históricamente como lugares de progreso, donde se concentran el poder

político, económico y simbólico, funcionando como centros de innovación que atraen constantemente nuevos habitantes.

A lo largo de las últimas décadas, quienes dirigen la planeación y el desarrollo urbano han buscado adaptar las ciudades mexicanas a las condiciones políticas, jurídicas y mercantiles del contexto global, en un intento por reproducir un modelo de ciudad moderno, competitivo y funcional que se alinee con la lógica del desarrollo urbano global y las exigencias del neoliberalismo económico. Como lo señalan diversos autores, el sector terciario, los servicios y los bienes de consumo se han expandido de la mano de la integración de México al sistema-mundo, impulsado por acuerdos comerciales, tratados internacionales e inversión extranjera directa, al mismo tiempo que se promueve la competitividad y el crecimiento económico como sinónimos de progreso (Sassen, 2010; Svampa, 2019; Zapata y Ziccardi, s.f.).

Sin embargo, este crecimiento urbano acelerado ha generado una demanda exponencial de servicios básicos, especialmente de vivienda, generando tensiones sobre el territorio, particularmente sobre el suelo urbano disponible. El aumento en la necesidad de vivienda implica necesariamente la búsqueda y habilitación de tierra donde construir ciudad. Este fenómeno complejiza y muchas veces obstaculiza el crecimiento urbano planificado, especialmente cuando los marcos jurídicos e institucionales no están preparados para responder a esa presión demográfica. En las últimas décadas, las ciudades mexicanas han experimentado un crecimiento espacial significativo. Esto ha derivado en transformaciones importantes en el uso de suelo. De acuerdo con estimaciones, para el año 2025 el 42.4 % de la población del país vivirá en ciudades medias y pequeñas, y un 13.6 % en megaciudades (Henríquez, 2014; Bazant, 2001, citado en Islas, 2016). Esta tendencia demográfica pone en evidencia la necesidad de planificar el crecimiento urbano de forma integral, con atención especial a la vivienda, la infraestructura y los servicios públicos.

No obstante, en muchas ciudades del país la falta de acceso a la vivienda digna se mantiene como un problema estructural, determinado por las profundas desigualdades sociales y económicas que impiden a una gran parte de la población solventar los costos de adquisición de suelo urbano formal. De esta forma, el mercado de suelo en México se encuentra regido por dinámicas propias de la economía global, donde predominan la lógica especulativa, la concentración de la propiedad y el carácter mercantil del territorio

urbano. Aunque las ciudades han sido construidas para satisfacer las necesidades colectivas de la vida social —a través de infraestructura, equipamiento, transporte, espacios públicos, servicios urbanos, entre otros—, lo cierto es que, en el caso mexicano, el modelo urbano vigente se caracteriza por una expansión anárquica, desordenada y desigual. En este contexto, se ha gestado el crecimiento de asentamientos humanos en condiciones precarias, sin planeación, ni servicios adecuados, fenómeno que ha multiplicado los barrios informales, las zonas de autoconstrucción y las periferias urbanas marginadas.

De acuerdo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (2010), entre las consecuencias más visibles del crecimiento urbano desordenado en México se encuentran: la desigualdad espacial, la pobreza urbana-rural, el acceso limitado a servicios básicos, la movilidad insostenible, la precariedad de la vivienda, la migración forzada, la ausencia de una política de ordenamiento territorial efectiva y una urbanización no planificada. Estos elementos refuerzan la expansión de asentamientos irregulares, especialmente en las zonas metropolitanas y en los márgenes rurales de las ciudades.

En este escenario de urbanización sin regulación efectiva, cabe preguntarse: ¿quiénes se benefician realmente del crecimiento urbano? Las empresas inmobiliarias y desarrolladoras de vivienda, impulsadas por una lógica de acumulación, han encontrado en la tierra un recurso estratégico que puede explotarse mediante modelos de producción fordista de vivienda, lo que ha generado un mercado altamente especulativo. Esta práctica ha sido caracterizada por algunos autores como una forma de neoextractivismo<sup>10</sup> ya que convierte al suelo —y especialmente a la tierra social— en un recurso, en una materia prima, en un *commodity*<sup>11</sup> y por tanto en una fuente de extracción de valor mercantil bajo la lógica del mercado y con respaldo institucional. Así, la tierra en las ciudades mexicanas ha sido sometida a las reglas del libre mercado. No obstante, esta realidad

---

<sup>10</sup> El concepto de neoextractivismo hace referencia a un modelo socio territorial dominante en América Latina, basado en la remoción masiva de recursos naturales no procesados para su exportación directa. En palabras de Gudynas (2009), citado por Svampa (2019), este modelo ha sido un mecanismo de saqueo colonial y neocolonial sustentado en la explotación intensiva de materias primas destinadas al bienestar del Norte global (Svampa, 2019, p. 38).

<sup>11</sup> De acuerdo con Svampa (2019), un *commodity* es la materia prima compuesta por recursos naturales tales como los energéticos (carbón, petróleo, gas), minerales (cobre, plomo, hierro) y agrícolas (maíz, azúcar, trigo, café), entre otros. Estos recursos están vinculados con la nueva visión productiva del desarrollo y el ciclo progresista latinoamericano, caracterizado por un periodo de rentabilidad extraordinaria en la explotación y extracción de dichos recursos, así como su industrialización y distribución.

obliga a preguntarnos: ¿qué tipo de tierra es la que está siendo ocupada y transformada? En el caso mexicano, buena parte del crecimiento urbano contemporáneo se ha realizado sobre tierras de propiedad social, en particular, tierras ejidales y agrícolas ubicadas en la periferia de las ciudades. Este proceso ha reconfigurado el espacio urbano a partir de la conversión del suelo rural en suelo urbano, muchas veces por vías informales, ilegales o al margen de los mecanismos previstos por la ley.

El uso de tierras ejidales para la expansión urbana revela una profunda contradicción entre el modelo de desarrollo urbano neoliberal y la estructura legal e histórica de la propiedad social de la tierra. En este sentido, la necesidad de vivienda se ha convertido en una excusa para avanzar sobre territorios rurales y transformar el suelo ejidal en suelo urbano, sin atender los impactos sociales, ambientales y jurídicos que ello conlleva.

Este panorama nos lleva, finalmente, a otra pregunta clave: ¿cuáles son los mecanismos reales de producción del espacio urbano en México? Y, sobre todo, ¿de qué manera se convierte la tierra rural en urbana? Estas interrogantes son centrales para entender cómo se ha expandido la ciudad mexicana contemporánea, y abren la discusión sobre los diferentes regímenes de propiedad del suelo y sus implicaciones en el desarrollo urbano, las políticas públicas y los derechos territoriales.

#### **1.4 La expansión urbana a la periferia**

Lo urbano se constituyó históricamente como el espacio de concentración del poder, de la riqueza y del progreso, en contraposición a lo rural. La ciudad se apropió del espacio y de los bienes naturales bajo la promesa del desarrollo, imponiendo sobre los territorios rurales una lógica de subordinación que se ha intensificado en el marco del modelo neoliberal de urbanización global. Como lo advierte Rodríguez (2015, p. 58), “el modelo urbano significó la imposición y sometimiento de las formas rurales”. Esta dicotomía -en la práctica insostenible- ha dado paso a procesos urbanos cada vez más difusos, donde las ciudades mexicanas crecen, se expanden y alcanzan los contornos rurales, particularmente en sus zonas ejidales.

En México, esta expansión no ocurre de forma planificada ni equitativa y la urbanización ha avanzado del centro hacia la periferia, ocupando bordes urbanos y rurales sin que medie una gestión territorial integral. Las ciudades pronto invaden los últimos resquicios del espacio rural, apropiándose de tierras agrícolas para convertirlas en suelo urbano, casi

siempre sin garantizar infraestructura, servicios o legalidad. ONU-Hábitat (2016) ha advertido que, si no se gestiona adecuadamente, la urbanización puede conducir a la proliferación de barrios precarios y asentamientos irregulares en las periferias.

El acceso a una vivienda digna ha sido negado sistemáticamente a amplias capas de la población, especialmente aquellas que forman parte de la economía informal. En estados como Hidalgo, más del 70% de la Población Económicamente Activa trabaja en condiciones de informalidad, lo que les impide acceder al sistema de vivienda formal (Plan de Desarrollo Municipal/Urbano). Este dato refleja un fenómeno estructural: quienes no pueden integrarse al sistema crediticio institucionalizado terminan desplazándose hacia las márgenes, habitando espacios irregulares. La expansión urbana neoliberal expulsa a los sectores populares, forzándolos a habitar periferias desprovistas de servicios básicos.

El concepto de periferia, desde su raíz etimológica griega *periphēria*, refiere a aquello que rodea un centro, lo cual ha sido útil para entender la lógica de crecimiento de las ciudades como sistemas concéntricos. Sin embargo, en América Latina y en México, la realidad periférica ha adquirido significados más complejos: desigualdad, pobreza, informalidad, autoconstrucción y precariedad. El desarrollo de estas zonas ha sido ampliamente estudiado desde mediados del siglo XX, especialmente por disciplinas como la antropología urbana, la sociología del espacio y la geografía crítica, interesadas en las transformaciones que se dan en estos márgenes (Hiernaux y Lindón, 2004).

En la tradición europea, conceptos como “arrabales”<sup>12</sup> han definido estos espacios periféricos. En América Latina, sin embargo, las periferias han sido resignificadas a partir de contextos propios de exclusión, segregación y apropiación irregular del suelo. Las ciudades mexicanas han reproducido este patrón: el crecimiento urbano se expande sobre territorios rurales -muchas veces ejidales- con escasa o nula regulación, provocando mutaciones espaciales en las que lo agrario se mezcla con lo urbano. Este proceso no solo es físico, sino simbólico: transforma identidades, economías y formas de vida. La periferia deja de ser únicamente un borde geográfico y se convierte en un campo de

---

<sup>12</sup> Arrabal, concepto de herencia europea ocupado a finales del siglo XIX y principios del siglo XX. Y hace referencia a un espacio miserable que se ubica a las afueras de las ciudades y que carece de lo propio de la ciudad, pero también de los rasgos característicos del campo (Hiernaux y Lindón, 2004, p. 107, citado por Islas, 2016).

disputa territorial donde se manifiestan procesos de conurbación, metropolización y fragmentación social. Las tierras rurales son loteadas, vendidas, subdivididas, muchas veces de forma irregular, configurando nuevos asentamientos humanos que reflejan las profundas desigualdades del modelo urbano. En esta lógica, como lo advierte Ávila (2015), las periferias son también “zonas receptoras del crecimiento urbano”.

En el caso mexicano, este crecimiento ha avanzado sobre tierras de propiedad social, especialmente ejidos, las cuales, al no estar originalmente diseñadas para el uso urbano, presentan vacíos legales y conflictos normativos. Estas tierras, ubicadas en los márgenes urbanos, se transforman a partir de procesos de lotificación informal, apropiación irregular o subdivisión de parcelas ejidales, promoviendo la consolidación de territorios periurbanos, donde coexisten prácticas rurales y urbanas. Como señala Bazant (2001), estos espacios periurbanos se constituyen por “colonias populares promovidas por especuladores o dueños de tierras rurales que ofrecen lotes sin servicios y de baja calidad”. Esta lógica mercantil de la tierra no solo reproduce la informalidad, sino que refuerza la vulnerabilidad territorial y social. El resultado es un territorio híbrido, fragmentado y complejo, donde lo rural y lo urbano se entrelazan en formas nuevas, no siempre reconocidas por el marco legal ni por las políticas de desarrollo urbano (Schteinger, 2002; Hiernaux y Lindón, 2004).

Las periferias urbanas mexicanas son hoy territorios vividos, más allá de su definición como espacios marginales. Son territorios disputados, en transición, en los que se manifiestan tensiones entre el derecho a la ciudad y la lógica del mercado. Esta expansión hacia la periferia —especialmente sobre tierras ejidales— no puede entenderse sin considerar el modelo de ciudad neoliberal que produce, por diseño, exclusión territorial y desigualdad espacial.

### **1.5 El espacio periurbano: la transición entre lo rural y lo urbano**

Los espacios periurbanos se han concebido como zonas de transición entre la ciudad y el campo, lugares donde se entremezclan actividades urbanas y agrícolas que compiten por el uso del mismo suelo. Estos territorios multifuncionales, cada vez más sometidos a la presión de la ciudad, han sido transformados por fenómenos como el abandono agrícola, la migración y la pérdida de sentido comunitario, lo cual coloca a sus formas tradicionales

de organización al borde de la desaparición (Estrena, 2005). En América Latina, estos espacios son testigos de una urbanización discontinua, caótica y muchas veces informal. Como señala Ávila (2001), el concepto de periurbanización tiene múltiples orígenes: desde el commuting anglosajón hasta la noción francesa del “espacio híbrido”, caracterizado por su discontinuidad y mezcla entre lo urbano y lo rural (Banzo, 2005, p. 210). Mientras en los países desarrollados esta expansión fue lenta y planificada, en América Latina ocurrió de forma acelerada y desordenada, acompañada de fenómenos como el mercado informal de tierras, la precariedad urbana, la migración del campo a la ciudad, y la expansión incontrolada de las urbes (Ávila, 2001, p. 115).

Desde una mirada territorial, el periurbano es la formación de coronas o anillos concéntricos alrededor de las ciudades (De Miguel, 1994), donde emergen nuevas formas de sociabilidad, control del territorio y transformaciones económicas y simbólicas. En este sentido, González (1987, como se citó en Mungaray, s.f.) lo define como un espacio intermedio con carácter dinámico y multifuncional, donde coexisten usos agrícolas, industriales, residenciales, recreativos y naturales.

Ruix Naxhelli (2015) propone una tipología útil para comprender la diversidad de estos territorios:

- Zonas que fortalecen el empleo manufacturero sin conectar con la dinámica urbana;
- Territorios con usos de suelo diversificados: agrícola, industrial, comercial y residencial;
- Áreas en disputa residencial entre clases sociales y mercados formal/informal de vivienda (p. 11-12).

Esta heterogeneidad responde a contextos socioeconómicos diferenciados y es provocada, en buena medida, por el avance del modelo económico neoliberal sobre las comunidades rurales. Como advierte Pérez (2001), este proceso da paso a una “nueva ruralidad”, expresión de un nuevo modelo de relación campo-ciudad.

Desde la sociología rural, Ávila (2001; 2015) distingue dos formas de concebir el periurbano: como una zona de contacto entre el mundo rural y urbano —cada uno con lógicas distintas—, y como interfaz urbano-rural, donde lo urbano tiende a desaparecer lo rural. Esta interfaz da cuenta no solo de una transformación espacial, sino también de una reorganización del poder territorial, de los modos de vida y de las identidades.

Finalmente, el periurbano debe entenderse como un sistema ecológico y socioeconómico particular, sometido a tensiones, flujos y contradicciones, donde conviven la agricultura, la expansión urbana, los asentamientos irregulares, el abandono del campo, la especulación inmobiliaria, y los nuevos modos de habitar (Aguilar y Escamilla, 2001, p. 6).

### **1.6 La conformación del periurbano mexicano**

Las periferias urbanas mexicanas suelen ser percibidas como espacios vacíos, montes, cerros, baldíos o zonas rústicas. Sin embargo, estos lugares son, en muchos casos, territorios vividos, espacios rurales habitados y cultivados históricamente. En este contexto, el fenómeno periurbano es el resultado de la transición rural-urbana expresada en la emergencia de asentamientos humanos irregulares, especialmente sobre tierras ejidales.

Estas periferias no son simples bordes urbanos, sino territorios sociales que responden a una lógica agraria, cultural e histórica. El ejido, como figura de propiedad social legitimada por la ley agraria mexicana, se convierte en un espacio estratégico y simbólico: es geografía, pero también identidad, memoria y sentido (Aréchiga, 2015; Kirchoff, 2009; López, 2015; Sánchez y Galicia, 2002).

Antes de ser periferia urbana, estas tierras eran y son campos agrícolas, montes comunales, canales de riego, santuarios de prácticas religiosas tradicionales, manifestaciones de un mundo rural que aún pervive en los bordes urbanos. Su transformación, impulsada por la urbanización, convierte estos espacios en escenarios de conflicto, desposesión, domesticación territorial y reproducción de desigualdades. Desde una perspectiva antropológica, como sugiere Giglia (2008, p. 329), la periferia puede entenderse como un proceso de domesticación del espacio: es decir, una intervención colectiva que transforma una porción de naturaleza en territorio habitado, cargado de significados. De ahí que la periferia no solo deba entenderse como espacio físico, sino como una trama de relaciones sociales, económicas, legales y culturales en constante transformación. Por ello, el concepto de periferia remite a una lógica urbana, mientras que el concepto de periurbano, como lo has señalado con acierto, ofrece un enfoque más activo para entender las dinámicas que emergen entre el mundo rural y el urbano. El periurbano permite pensar, por ejemplo, cómo se produce la expansión urbana a través de

la ocupación informal de tierras rurales y ejidales, cómo se disputan los usos del suelo, cómo surgen nuevas formas de habitar y de construir ciudad desde abajo. El periurbano, en ese sentido, es un territorio en disputa, donde se juega el acceso al derecho a la ciudad, a la vivienda, al suelo, a la memoria y a la sobrevivencia.

En resumen, a lo largo de este primer capítulo se ha trazado un recorrido teórico y crítico por el fenómeno del desarrollo urbano global, su implementación en América Latina y México, y sus efectos sobre la expansión territorial de las ciudades. La propuesta de ciudades neoliberales, sustentables, inteligentes y globales —como modelo dominante— se confronta con realidades profundamente desiguales, marcadas por la exclusión socioespacial, la informalidad habitacional y la ocupación irregular de territorios rurales. Hemos identificado dos momentos clave en la expansión urbana: uno, el crecimiento metropolitano impulsado por la industrialización y el desborde del centro hacia la periferia; y dos, la ciudad neoliberal expulsora, incapaz de ofrecer vivienda social formal, que empuja a sectores populares a asentarse en territorios rurales, especialmente ejidales. Esta lógica ha favorecido el surgimiento de periferias urbanas fragmentadas, así como de espacios periurbanos híbridos, en los que confluyen la ruralidad, la informalidad y la ciudad informal.

En ese marco, la noción de periurbano emerge como una herramienta analítica clave para comprender la interfaz rural-urbana, y para analizar los procesos de desposesión, autoconstrucción y reconfiguración territorial que caracterizan a las periferias de las ciudades mexicanas. En efecto, la expansión urbana no es solo un fenómeno espacial, sino también social y político, que pone en juego el control sobre el territorio, los derechos de los habitantes y las formas de construir ciudad desde abajo. Este capítulo permite sentar las bases para los análisis posteriores, en particular para comprender el papel del ejido en el desarrollo urbano, la emergencia de los asentamientos humanos irregulares, y los conflictos territoriales que configuran la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de Pachuca.

## **Capítulo 2.**

### **El territorio y las territorialidades**

**E**ste capítulo tiene por objetivo analizar la relación conceptual entre territorio y territorialidad, con el fin de reflexionar en torno a las relaciones, conflictos y disputas que se entretajan en los espacios periurbanos, configurados por la aparición de asentamientos humanos irregulares sobre tierras de régimen ejidal localizadas en las periferias de las ciudades mexicanas. Este análisis se sitúa dentro de un contexto más amplio de transformación territorial, donde la expansión urbana -impulsada por políticas neoliberales y procesos de globalización- entra en contacto con territorios rurales, agrícolas y socialmente significativos.

Desde el enfoque de las ciencias sociales, y en particular desde una mirada antropológica y geográfica, el territorio no puede entenderse únicamente como un soporte físico. Por el contrario, se concibe como un espacio vivido, cargado de símbolos, identidades, memorias y prácticas sociales. La territorialidad, por su parte, remite a las formas en que los grupos sociales habitan, apropian, significan y defienden ese espacio, dando lugar a una pluralidad de relaciones -muchas veces conflictivas- que se encuentran en el centro de las disputas contemporáneas por la tierra.

Para el desarrollo de este capítulo se llevó a cabo una investigación de gabinete, basada en la revisión de literatura especializada y referencias bibliográficas que abordan el origen, la transformación y el significado social del territorio. El análisis parte del supuesto de que el territorio ejidal no es un espacio neutro ni aislado, sino que está inmerso en un entramado de relaciones de poder, procesos históricos y configuraciones jurídicas que lo vuelven especialmente

## **2.1 El Territorio: Un abordaje teórico, metodológico y conceptual desde el enfoque de las ciencias sociales**

Desde las ciencias sociales -particularmente desde la antropología social, la geografía social y la sociología crítica- el concepto de territorio ha sido resignificado para abordar los procesos históricos, sociales y simbólicos que configuran los espacios habitados por los seres humanos. Estas disciplinas han reconocido que el territorio no puede reducirse a una dimensión meramente física o administrativa, sino que debe entenderse como un espacio vivido y disputado, atravesado por relaciones de poder, significados culturales, dinámicas identitarias y conflictos.

Una de las formas más relevantes de aproximarse al concepto de territorio en América Latina ha sido desde el paradigma sociocrítico, que lo concibe como una construcción social e histórica vinculada con la acumulación capitalista, los procesos de desterritorialización y reterritorialización, así como con las múltiples formas de resistencia local. En esta línea de pensamiento, el territorio se produce en el conflicto: es una creación social que surge de las luchas por la producción y reproducción de la vida, y se materializa a través de relaciones contradictorias entre actores e instituciones (Capel, 2016; Giménez y Mancano, 2008; Rodríguez, 2010). En este sentido, preguntarse cómo se constituye el territorio y cómo se produce la territorialidad nos lleva a cuestionar los procesos sociales que lo atraviesan. ¿Cómo contribuyen los conceptos de territorio y territorialidad a explicar las transformaciones que ocurren cuando los territorios ejidales entran en contacto con el modelo de desarrollo urbano global? ¿Qué tipos de conflictos emergen en ese contacto? La respuesta a estas preguntas requiere comprender que la expansión urbana, guiada por la lógica del capital, implica una presión constante sobre territorios rurales, en muchos casos ejidales, generando nuevas dinámicas territoriales que combinan lo agrario, lo urbano, lo formal y lo informal.

Desde esta perspectiva, el territorio no es una superficie neutra, sino un espacio de disputa, donde se expresan tensiones entre usos, apropiaciones y significaciones. Esta mirada permite analizar fenómenos como los asentamientos humanos irregulares sobre tierras ejidales, desde una óptica que prioriza las relaciones sociales, los intereses en pugna y los sentidos que los actores atribuyen al espacio. Así, hablar del territorio desde las ciencias sociales implica situarlo en un marco analítico donde confluyen:

- las relaciones de poder que lo configuran,
- los procesos de apropiación y resistencia,
- la historia social inscrita en el espacio,
- y los efectos de la globalización y las políticas neoliberales sobre los territorios locales.

Este enfoque permite avanzar hacia una comprensión más compleja del caso del ejido de Santa Julia, ya que sitúa las prácticas locales dentro de un entramado más amplio de fuerzas estructurales, sin perder de vista los significados, identidades y formas de habitar el territorio que emergen desde lo local.

## **2.2 Por eso el humano se vuelve territorial**

Luego de reflexionar sobre el territorio como una construcción social, histórica y política, resulta necesario pensar en una dimensión profundamente humana de esa relación: la territorialidad. Esta se refiere a la forma en que los seres humanos no solo ocupamos un espacio, sino que lo dotamos de sentido, lo habitamos con emociones, lo marcamos simbólicamente y, sobre todo, lo defendemos. Por ello surgen preguntas fundamentales que orientan este apartado: ¿por qué los humanos somos tan territoriales y territorializados? ¿De qué manera marcamos territorio y construimos territorialidad? ¿Qué significa, para nosotros, apropiarse un espacio y vincularnos con él? Estas preguntas encuentran un punto de partida interesante si observamos el comportamiento de otras especies animales, muchas de las cuales marcan su territorio a través de secreciones, sonidos, posturas corporales o el uso de la orina para delimitar espacios (Anaya, 2022). Son mecanismos instintivos de advertencia, de afirmación del control o defensa de un área específica. En el caso de los humanos, sin embargo, la territorialidad adquiere una dimensión mucho más compleja, atravesada por factores culturales, simbólicos y afectivos. Marcamos territorio, por ejemplo, cuando dejamos las huellas de nuestros pasos sobre la tierra, cuando construimos una vivienda, cuando formamos una familia, cultivamos relaciones sociales o desarrollamos un vínculo afectivo con el entorno.

El territorio se hace visible también en los recuerdos, los objetos cotidianos, los relatos compartidos, los rituales, los sueños y las prácticas que vamos dejando en el espacio. Así es como los humanos territorializamos el mundo: haciendo de ciertos lugares una extensión de nuestras vidas. El territorio, entonces, no solo se habita, sino que se significa, se siente y se defiende.

Por esta razón, muchas de las teorías críticas sobre el territorio coinciden en verlo como un espacio en disputa, en tensión, donde se manifiestan las relaciones sociales, económicas, culturales e incluso espirituales. El territorio, en tanto lugar cargado de sentido, se convierte en un espacio que se protege y que genera reacciones cuando es vulnerado o invadido. El conflicto, en este contexto, es una manifestación de la territorialidad. Se defiende lo propio frente a lo ajeno. Se protegen las memorias, las formas de vida, los sentidos de pertenencia. Este sentido de apropiación no ocurre en abstracto: se materializa en múltiples escalas. El territorio puede ser la ciudad, un pueblo, un barrio, una colonia, una parcela ejidal o incluso un lote irregular. Puede ser también la

vivienda, el solar familiar o la superficie agrícola trabajada por generaciones. En todos esos niveles, el ser humano actúa territorialmente: organiza, ordena, nombra, simboliza y reacciona ante la amenaza. Y por eso, cuando se vulnera ese orden —cuando se invade, se desconoce o se despoja— emerge el conflicto territorial, expresión de una territorialidad herida.

La territorialidad, entonces, no solo implica control y dominio físico, sino también identidad, memoria, afecto y acción social. Es una expresión cultural profundamente arraigada, moldeada por códigos morales, religiosos, jurídicos o simbólicos que orientan las formas de habitar, defender o reclamar el espacio. Por eso cada grupo social, cada núcleo comunitario o familiar, tiene su forma particular de territorialidad: su modo de vivir, pensar, actuar y resistir frente a las presiones externas.

En contextos como el de los territorios ejidales periurbanos —como el de Santa Julia en Pachuca—, esta territorialidad se hace evidente en los conflictos por la tierra, las disputas legales o simbólicas, la organización comunitaria, la reproducción de rituales tradicionales o las formas de acceso al suelo. Así, la territorialidad no solo es una categoría explicativa: es también una herramienta para comprender cómo los sujetos sociales experimentan, significan y disputan los territorios que habitan, particularmente cuando estos son atravesados por la urbanización, la informalidad y la presión del capital inmobiliario.

### **2.3 El concepto de “territorio” en las ciencias sociales**

El concepto de territorio ha sido tradicionalmente trabajado desde la geografía física, como una categoría ligada a la descripción de los espacios naturales, geológicos o climáticos que configuran la superficie terrestre. Sin embargo, desde mediados del siglo XX, disciplinas como la geografía social, la antropología y la sociología comenzaron a disputar esa mirada, para proponer que el territorio no solo debe entenderse como una unidad geográfica, sino como una construcción social, simbólica, cultural y política que se produce a partir de las relaciones sociales entre los grupos humanos y su entorno.

Desde este enfoque, el territorio es una superficie que no se limita a su dimensión física, sino que se constituye a través de interacciones, apropiaciones, sentidos y conflictos. Giménez (1996), Llanos (2010) y Méndez (1988) coinciden en señalar que el territorio se produce en la medida en que los sujetos lo habitan, lo nombran, lo disputan, lo transforman y lo significan. Así, el territorio deja de ser solo un objeto de observación

para convertirse en una experiencia social situada, donde la cultura, el poder y la memoria configuran modos particulares de habitar y defender un espacio. Esta perspectiva resulta particularmente útil para comprender los procesos contemporáneos de urbanización sobre tierras ejidales, como ocurre en el caso de Santa Julia, donde las dinámicas rurales tradicionales coexisten -y a menudo entran en conflicto- con presiones urbanas derivadas del crecimiento metropolitano. En este tipo de contextos, el territorio se convierte en el escenario de un choque entre distintas lógicas de apropiación y uso del espacio: por un lado, la lógica agraria y comunal de la propiedad social; por otro, la lógica urbana, mercantil y privatizadora impulsada por el modelo de desarrollo urbano global.

Frente a este panorama, resulta pertinente retomar la definición que ofrece Bozzano (2009, p. 30), quien propone entender el territorio como un lugar de variada escala -micro, meso o macro- donde actores públicos, privados o comunitarios ponen en marcha procesos complejos de interacción -complementaria, conflictiva, cooperativa o contradictoria- entre sistemas de acciones y sistemas de objetos, los cuales se materializan en acontecimientos concretos dentro de marcos espacio-temporales y con distintos niveles de inserción en la dinámica local-global. Esta definición permite comprender que el territorio no es homogéneo ni estático, sino que está en constante transformación según los intereses y fuerzas que lo atraviesan. El conflicto es, entonces, inherente al territorio, y se expresa a través de disputas por el uso del suelo, la propiedad, la pertenencia y el reconocimiento. Los territorios son campos donde se negocia el poder, se construye la identidad y se definen las posibilidades de vida y reproducción social de los grupos que los habitan.

En este sentido, analizar el territorio como una construcción social implica también reconocer su dimensión política. No es un mero soporte físico, sino un espacio donde se manifiestan y se enfrentan distintos proyectos de vida, muchas veces incompatibles entre sí. Por eso, el estudio del territorio desde las ciencias sociales requiere una mirada crítica, capaz de captar las tensiones entre lo rural y lo urbano, entre lo comunal y lo privado, entre lo legal y lo legítimo. Dicho de otro modo, el territorio es un producto histórico y cultural, moldeado por relaciones de poder que pueden ser solidarias, pero también conflictivas. Esta concepción es clave para abordar los procesos de urbanización informal sobre tierras ejidales, ya que permite ir más allá de las explicaciones jurídicas o técnicas, y poner el foco en las dinámicas sociales que configuran esos espacios: el arraigo, la resistencia, la apropiación, la exclusión, la negociación.

Por tanto, el territorio, en el marco de esta investigación, es también una categoría de análisis que nos permite entender los conflictos y disputas que emergen cuando las lógicas de desarrollo urbano neoliberal entran en contacto -o en colisión- con las formas comunitarias de organización y apropiación del espacio. El caso del ejido de Santa Julia es expresión viva de este tipo de procesos: un territorio rural, comunal, que ha sido progresivamente invadido, transformado y disputado como consecuencia del avance desigual y fragmentado del modelo de ciudad.

## **2.4 Tipos de territorios**

Una vez comprendido que el territorio no se reduce a un espacio físico, sino que se construye social y culturalmente a través de la experiencia, el conflicto, la apropiación y la significación, es posible reconocer que existen diferentes tipos de territorios, definidos tanto por sus dimensiones como por las relaciones que los configuran. En esta diversidad, el territorio puede adoptar distintas formas, escalas y funciones, dependiendo del actor social que lo habite, lo controle o lo dispute.

Giménez (1996), por ejemplo, ha propuesto una tipología que reconoce al territorio como un concepto que opera en distintos niveles de análisis: el territorio puede ser el Estado-nación, entendido como una delimitación geográfica, administrativa y simbólica, en la que se articulan elementos de identidad, soberanía y gobernabilidad. Pero también puede ser una provincia, una región, una microrregión, un municipio, un pueblo o incluso un barrio. Es decir, los territorios se presentan en escalas variadas -macro, meso o micro- y, en todos los casos, expresan relaciones de poder, sentido de pertenencia, dominación o resistencia. Desde este enfoque, resulta fundamental desaprender la idea de que el territorio solo es aquel espacio controlado o regulado por el Estado. Los territorios también se producen desde abajo: desde lo comunitario, lo agrario, lo indígena, lo urbano popular, lo local. Estas formas de producción territorial responden a procesos históricos, culturales, afectivos y políticos que, en muchas ocasiones, se contraponen o se resisten a los marcos normativos estatales o a las dinámicas del mercado global.

Así, se puede hablar de territorios rurales, territorios urbanos, territorios comunales, territorios de resistencia, territorios corporativos, territorios de uso agrícola, territorios productivos o extractivos, territorios rituales, territorios simbólicos. Todos ellos coexisten, se intersecan, se enfrentan o se superponen, configurando espacios complejos

donde las formas de vida, las instituciones y las estructuras de poder se negocian constantemente.

En el caso mexicano, por ejemplo, uno de los tipos más significativos es el territorio ejidal, una figura jurídica y política surgida del reparto agrario postrevolucionario. El ejido, como territorio de propiedad social, tiene una triple dimensión: es geográfico (una superficie delimitada), es social (un conjunto de sujetos agrarios reconocidos como ejidatarios) y es jurídico (una forma de tenencia de la tierra regida por la Ley Agraria). Pero no puede entenderse solo en estos términos; el ejido es también un territorio cultural, simbólico, identitario, donde se manifiestan formas particulares de vida, organización y territorialidad. En contextos de expansión urbana, los territorios ejidales son sometidos a tensiones específicas: por un lado, mantienen una lógica comunal y colectiva vinculada a prácticas agrarias; por otro, enfrentan la presión de las dinámicas urbanas, inmobiliarias y mercantiles que buscan apropiarse de sus tierras. Este tipo de superposición entre territorios con distintas lógicas de uso y control genera procesos de reconfiguración territorial, donde emergen nuevas formas híbridas como los territorios periurbanos, espacios donde lo rural y lo urbano coexisten, se enfrentan y se transforman mutuamente. En estos casos, hablar de tipos de territorios no solo ayuda a clasificar, sino también a interpretar. Cada tipo de territorio implica una forma distinta de relación con el espacio, con los otros y con el poder. Por eso, para el estudio del caso del ejido de Santa Julia, es esencial considerar esta tipología, ya que permite comprender cómo se configura un territorio rural en transición hacia lo urbano, en medio de conflictos, disputas legales, apropiaciones simbólicas, arraigos comunitarios y estrategias de sobrevivencia.

Pensar en los tipos de territorios desde la antropología social y la geografía crítica implica reconocer que no existen espacios neutros. Todos los territorios son sociales, históricos, políticos y culturales. Son construidos, defendidos, modificados y muchas veces destruidos. Y precisamente en esa tensión constante entre distintos tipos de territorialidad —legal, simbólica, política, económica— se expresa la complejidad de los procesos sociales que hoy atraviesan los márgenes urbanos y los territorios de propiedad social en México.

## **2.5. La nueva emergencia de territorios: los territorios locales en el contexto de la globalización y las políticas neoliberales**

En el contexto contemporáneo, los territorios locales han adquirido una nueva centralidad como espacios estratégicos donde se expresan, condensan y reconfiguran las consecuencias de los procesos globales. Reflexionar sobre el territorio local implica no solo observarlo como una entidad geográfica reducida, sino como un espacio que entra en contacto, resistencia o transformación frente a las dinámicas impuestas por la globalización económica y las políticas neoliberales. En esta investigación, se pone especial énfasis en los territorios ejidales de las periferias urbanas de ciudades y zonas metropolitanas mexicanas, espacios que, pese a su origen rural y comunal, han comenzado a experimentar relaciones intensas y conflictivas con el desarrollo económico y urbano global.

El concepto de territorio, como se ha venido analizando, ha cobrado nuevas dimensiones en el marco de la globalización. No se trata únicamente de un espacio delimitado, sino de un campo donde se disputan poder, identidad, sentido y recursos. Giménez (1996) denomina a los territorios locales como “micro sociedades”, entendidas como aquellas pequeñas comunidades, pueblos, tierrucas o parroquias que, aunque puedan parecer marginales dentro del sistema mundo, se convierten en puntos neurálgicos de resistencia, apropiación y transformación frente a las políticas neoliberales y los megaproyectos económicos. Desde esta óptica, el análisis del territorio no puede hacerse de manera aislada -local, regional o global-, sino que debe entenderse como un entramado interdependiente donde lo micro y lo macro dialogan, se tensionan y se determinan mutuamente.

La antropología, la sociología y la geografía crítica coinciden en la necesidad de atender a los efectos que produce la globalización sobre los territorios. La internacionalización del capital, la mercantilización de los recursos naturales, los procesos de descentralización y los cambios en las estructuras del Estado han desencadenado transformaciones profundas en la manera en que los territorios son vividos, representados y disputados (Bozzano, 2009; Precado, 2004). Estos procesos no son homogéneos ni inocuos: impactan de manera desigual a los territorios rurales y urbanos, profundizan las asimetrías y provocan nuevas formas de apropiación y despojo.

A finales del siglo XX e inicios del XXI, América Latina fue testigo de cómo la lógica del mercado y las políticas neoliberales penetraron en los territorios, modificando sus estructuras, sus instituciones y sus relaciones sociales. El territorio dejó de ser solamente un lugar de arraigo para convertirse en un espacio codiciado por empresas, gobiernos y capitales que buscaban expandirse y acumular riqueza a través de proyectos turísticos, mineros, industriales, energéticos e inmobiliarios. Esta lógica transformó los territorios rurales en campos de conflicto, donde los sujetos agrarios comenzaron a resistir el avance de megaproyectos que ponían en riesgo sus formas de vida, sus recursos y sus identidades (Harvey, 2010; Svampa, 2019).

Este proceso también se dio en los territorios urbanos y periurbanos. Las ciudades se expandieron siguiendo la “receta” del desarrollo urbano global, orientada por la competitividad, la rentabilidad y la eficiencia. Pero dicha expansión no fue uniforme ni planificada: se produjo muchas veces de forma caótica, desigual y fragmentada, invadiendo territorios ejidales y provocando asentamientos humanos irregulares. Así, la ciudad -como unidad territorial globalizada- comenzó a trastocar los límites del campo, creando nuevas dinámicas territoriales que hoy reconocemos como periurbanas. En estos espacios se cruzan prácticas rurales y urbanas, se enfrentan intereses agrarios y urbanos, y se negocian constantemente los usos del suelo, el acceso a los servicios y la legitimidad de la tenencia de la tierra. En este escenario, los territorios locales ya no pueden ser pensados como espacios cerrados, inmóviles o aislados. Al contrario, son espacios activos, atravesados por flujos, presiones e intereses múltiples. Son también lugares donde se juegan las tensiones entre la globalización y la identidad local, entre el mercado y el arraigo, entre el capital y la comunidad. Esta mirada obliga a repensar el territorio desde una perspectiva crítica y compleja, que reconozca las luchas sociales, los conflictos ambientales, las resistencias culturales y los proyectos alternativos que surgen desde abajo.

El caso del ejido de Santa Julia -como veremos más adelante- encarna esta emergencia de nuevas territorialidades locales que enfrentan presiones globales. Se trata de un territorio que ha sido históricamente configurado por prácticas agrícolas, religiosas y comunitarias, pero que hoy se encuentra en una encrucijada: convertirse en espacio de expansión urbana o resistir como territorio de arraigo ejidal. Esta tensión refleja de manera ejemplar los dilemas que enfrentan muchos territorios locales en América Latina, sometidos a las lógicas de la urbanización neoliberal y a los intereses de actores externos

que, bajo el pretexto del desarrollo, terminan despojando a las comunidades de sus medios de vida y de su derecho al territorio.

## **2.6. La territorialidad**

La territorialidad es una noción clave para comprender cómo los sujetos sociales construyen, simbolizan y defienden los espacios que habitan. Este concepto remite a una dimensión más profunda que la simple ocupación física del territorio: implica también una apropiación simbólica, afectiva y normativa, donde se articulan el control, el poder y la identidad. En términos de Montañez (1997), la territorialidad puede entenderse como el grado de control que ejerce una persona, grupo o institución sobre un espacio geográfico determinado. Ese control no solo es físico, sino también social, político, cultural y emocional. Desde esta perspectiva, la territorialidad se configura como una forma de acción social. Correa (1996) señala que se expresa mediante prácticas y símbolos capaces de garantizar la permanencia y el arraigo de un grupo en un territorio, expresando así una identidad colectiva y una apropiación del espacio. En este sentido, territorialidad y pertenencia se entrelazan: se territorializa quien arraiga, quien vive, simboliza, defiende y regula su espacio a partir de normas propias, códigos culturales, estructuras de poder o formas comunitarias de organización.

Mancano (2008) aporta a esta discusión una idea central: la territorialidad es el resultado de los diferentes usos sociales del territorio, y esos usos no son neutros, sino cargados de sentidos. El territorio entonces se vuelve multiterritorial, porque en un mismo espacio pueden coexistir diversas formas de apropiación, de uso, de afectividad, de orden normativo, de identidad. Esta coexistencia puede generar relaciones de solidaridad, pero también puede dar origen al conflicto. En este punto, la antropología social aporta un marco analítico fundamental, pues permite observar cómo distintos actores sociales (individuos, familias, comunidades, instituciones) producen territorialidades que a menudo entran en disputa, sobre todo cuando sus intereses se contraponen.

La territorialidad, entendida desde la experiencia vivida, también se expresa en lo cotidiano: en las formas de habitar un espacio, en los modos de organización comunitaria, en los rituales, en las prácticas productivas, en las festividades religiosas, en los recuerdos colectivos, en la transmisión de saberes. De ahí que podamos hablar de territorialidades agrarias, urbanas, indígenas, migrantes, coloniales o incluso religiosas. Cada una de ellas configura un modo de vida, una forma de relación con el entorno y con los otros, una

cosmovisión específica del espacio. Esta mirada permite vincular el concepto de territorialidad con los procesos de urbanización y transformación social contemporáneos. En el caso de México, el crecimiento de las ciudades hacia sus periferias ha provocado el contacto y, en muchos casos, el conflicto entre distintas territorialidades: la agraria, representada por el ejido; la urbana, promovida por los intereses inmobiliarios y del mercado del suelo; y la informal, que se expresa en los asentamientos humanos irregulares. En estos encuentros, las territorialidades se enfrentan, se negocian o se superponen.

Es en este contexto donde la categoría de territorialidad resulta especialmente útil. Permite entender por qué los sujetos defienden sus tierras, su espacio vital, su historia y su identidad frente a procesos de despojo o invasión. Explica por qué las luchas por el territorio no son meramente económicas o legales, sino profundamente culturales, simbólicas y afectivas. Explica también por qué ciertos conflictos -como los que se dan en los ejidos de las periferias urbanas- son tan intensos: porque en ellos no solo está en juego la propiedad de la tierra, sino la continuidad de un modo de vida y una identidad colectiva.

En última instancia, la territorialidad es una herramienta teórica y metodológica que permite comprender la complejidad de los territorios vividos. Su estudio no se limita a identificar formas de uso del suelo, sino que nos conduce a explorar significados, afectos, resistencias y formas de organización social que están ancladas en un espacio. En este sentido, territorialidad y territorio son inseparables: uno es la expresión dinámica del otro. Y es justamente desde esta relación -dinámica, conflictiva, simbólica y política- que se puede analizar el caso del ejido de Santa Julia como un territorio que no solo es geográficamente transformado por la expansión urbana, sino también simbólicamente disputado por distintas territorialidades en conflicto.

En conclusión, general, el recorrido teórico realizado en este capítulo permite comprender que el territorio, lejos de ser una unidad geográfica estática, es una construcción social, política, simbólica y cultural, que se configura a partir de las relaciones de poder, los usos del espacio, los afectos, las memorias y los conflictos. El territorio se habita, se significa, se disputa y se defiende, y por ello se convierte en una categoría central para pensar las dinámicas sociales contemporáneas, particularmente aquellas relacionadas con la expansión urbana, la transformación del campo y la tensión entre lo comunal y lo

mercantil. Asimismo, la territorialidad emerge como una expresión activa del vínculo entre los sujetos y los territorios que habitan. Es en ella donde se inscriben los sentidos de pertenencia, las prácticas de apropiación simbólica y material, y las formas de resistencia frente al despojo o la reconfiguración forzada del espacio.

La territorialidad, como conducta colectiva, refleja códigos culturales, formas de organización, modos de vida y memorias encarnadas en el espacio. Su estudio permite entender los conflictos no como simples disputas legales por la tierra, sino como luchas por la continuidad de un modo de vida, por el derecho a habitar, significar y reproducir el territorio. Desde esta perspectiva, la categoría de territorio, articulada con la de territorialidad, se convierte en una herramienta potente para el análisis de los procesos que afectan a los ejidos localizados en las periferias urbanas. En particular, permite entender cómo los territorios ejidales -como el de Santa Julia- se transforman en espacios de tensión, negociación y conflicto entre distintas lógicas: la lógica comunal de la propiedad social, la lógica expansiva del desarrollo urbano, y la lógica informal de los asentamientos humanos que se apropian del suelo al margen del marco legal.

Además, este marco teórico sienta las bases para abordar la emergencia de nuevas territorialidades locales en el contexto de la globalización y las políticas neoliberales. Estas territorialidades responden no solo a las presiones externas sobre el territorio, sino también a formas internas de organización, resistencia y resignificación del espacio. Por ello, el territorio no puede entenderse de manera aislada, sino como un espacio relacional, atravesado por escalas múltiples -locales, nacionales, globales- y por temporalidades diversas que se entrecruzan en los márgenes de la ciudad.

Con este andamiaje conceptual, es posible avanzar hacia el análisis del marco legal y estructural que regula -y a veces desarticula- los territorios ejidales en México, especialmente a partir de las reformas neoliberales que redefinieron el régimen de propiedad social en la década de los noventa. Esta transición nos llevará a explorar cómo el artículo 27 constitucional y la Ley Agraria de 1992 modificaron las bases legales de los ejidos, abriendo nuevas dinámicas de uso del suelo, venta irregular y urbanización informal sobre territorios históricamente agrarios.

### **Capítulo 3.**

**Los territorios ejidales y las ciudades: entre el beneficio urbano y los asentamientos humanos irregulares después de las reformas a la Ley Agraria y al artículo 27 constitucional de 1992**

**L**a transformación de los territorios ejidales frente a los procesos de expansión urbana no puede comprenderse sin atender el marco legal que los regula ni el contexto socioeconómico que los atraviesa. Si en el capítulo anterior se abordó la relación entre territorio y territorialidad como categorías clave para pensar los conflictos sociales en el espacio, este capítulo avanza hacia el análisis del marco jurídico que ha redefinido el destino de los ejidos en México, especialmente a partir de las reformas neoliberales de 1992. La modificación al artículo 27 constitucional y la nueva Ley Agraria impulsada durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari marcaron un punto de inflexión en la política agraria del país. Estas reformas pusieron fin al reparto agrario y permitieron por primera vez la transformación legal de las tierras ejidales en propiedad privada, facilitando su incorporación al mercado y su aprovechamiento con fines urbanos, industriales y comerciales.

Bajo esta lógica, el ejido dejó de ser una figura exclusivamente agraria para convertirse en un actor central en el desarrollo urbano, aunque no sin consecuencias sociales, territoriales y jurídicas. En este escenario, los ejidos ubicados en las periferias de las ciudades se convirtieron en espacios clave para la expansión urbana. La presión del crecimiento poblacional, los procesos migratorios del campo a la ciudad y la necesidad de suelo para vivienda detonaron la ocupación, legal e ilegal, de tierras ejidales por parte de desarrollos habitacionales formales e informales. Es aquí donde aparece con fuerza la figura del asentamiento humano irregular, resultado directo de las tensiones entre la normativa agraria, la demanda urbana y las prácticas sociales de apropiación del espacio.

Este capítulo, por tanto, tiene como propósito analizar la relación entre las reformas a la Ley Agraria de 1992 y la transformación de los territorios ejidales, con especial énfasis en los asentamientos humanos irregulares que emergen sobre tierras de propiedad social. Para ello, se revisan las disposiciones legales que hicieron posible la desincorporación del régimen ejidal, se contextualizan los cambios económicos y políticos que sustentan estas reformas, y se exploran los efectos territoriales que han tenido en la conformación de las periferias urbanas mexicanas.

### **3.1 Los territorios ejidales de las periferias de las ciudades mexicanas y el derecho al beneficio urbano en la reforma agraria y artículo 27 constitucional de 1992**

A partir de la última década del siglo XX América Latina experimentó un crecimiento urbano acelerado. Después de la segunda guerra mundial emergieron y se consolidaron los procesos de industrialización y el desarrollo urbano en varias naciones latinoamericanas. En este planteamiento se puede agregar que si bien, los procesos de desarrollo industrial y la concentración urbana son bastante desiguales en el tiempo en los países Latinoamericanos, es a partir de la década del 50, cuando se producen los mayores índices de crecimiento poblacional en las ciudades, y, por consiguiente, se comienzan las más intensas transformaciones urbanas (Lezama, 2004; Mesa, 1985). Las ciudades de América Latina que crecen con rapidez no son el producto de sociedades agrícolas e industriales altamente productivas, sino que se relacionan con condiciones en donde la productividad rural es, por lo común, baja; la industria fabril está desarrollada sólo en parte; los niveles de educación, calificación, salud y seguro social son todavía sumamente inadecuados, y el ingreso y la propiedad están altamente concentrados (Urquidi, 1975, citado por Islas, 2016). Pero el proceso de urbanización -como se dijo- descansa sobre tierras rurales ubicadas en los límites de las urbes, territorios que en América Latina se conocen con diferentes nombres, ranchos, favelas, entre otros, pero en México se llaman de manera particular, ejidos o tierras comunales, tierras que son invadidas por la ciudad y que da paso a la emergencia de nuevas dinámicas territoriales como los territorios periurbanos que son vividos tanto por prácticas agrarias como urbanas (Islas, 2016).

Para entender las limitaciones de la ley agraria mexicana en materia urbana, es preciso señalar que los procesos de urbanización en México se explican a partir de los fenómenos migratorios del campo a la ciudad que inició en los años 40 y se prolongó hasta los 80. Periodo en que la ciudad se expandió del centro hacia la periferia, hasta alcanzar territorios rurales de régimen de propiedad ejidal que se ubican en las periferias y cercanía de los centros urbanos. Este tipo de territorios ejidales fueron invadidos por personas ajenas a estos territorios y empezaron a crear asentamientos humanos irregulares, situación que evidenció la transformación en el cambio de uso de las tierras ejidales en las periferias de las ciudades (Cisneros, 1993; Iracheta, 2015; Lander, 1975; Pradilla, 2003; Ruiz, 1981).

La aparición de los territorios ejidales en su origen no tomó en consideración el crecimiento urbano de las ciudades y con el paso del tiempo estos territorios sujetos a la ley agraria comenzaron a experimentar una serie de contactos y transformaciones derivados del crecimiento urbano de la ciudad. Pero no hay que olvidar cual es el origen del ejido en 1917 en el reparto agrario y la aparición de la ley agraria y artículo 27 constitucional. Como se cita en Islas y Galindo (2018) el ejido es una institución creada por el Estado y el reparto agrario en condiciones jurídicas particulares, sujetas a la ley agraria, el ejido es la extensión de tierras que el Estado otorgó a un grupo de personas para trabajar y que se reconocen jurídicamente como ejidatarios<sup>13</sup> o avecindados.<sup>14</sup> Por lo mismo está conformado por los principales órganos del ejido que son 1) La asamblea, 2) El comisariado ejidal y 3) el consejo de vigilancia.<sup>15</sup> Y por lo tanto el ejido está conformado por las tierras ejidales que han sido dotadas a algún núcleo de población ejidal y que por su destino la ley agraria (1992) divide en, 1) Tierras para el asentamiento humano, 2) Tierras de uso común y 3) Tierras parceladas.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Véase la Ley Agraria vigente, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF), donde se establecen las disposiciones legales que rigen a los núcleos agrarios en México.

Artículo 9. Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título (DOF, 1992, p. 11) y artículo 12. Son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales.

<sup>14</sup> Artículo 13. Los avecindados del ejido, para los efectos de esta ley, son aquellos mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el tribunal agrario competente. Los avecindados gozan de los derechos que esta ley les confiere (DOF, 1992, p. 12).

<sup>15</sup> Artículo 22. El órgano supremo del ejido es la asamblea en la que participan todos los ejidatarios.

Artículo 32. El comisariado ejidal es el órgano encargado de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido.

Artículo 35. El consejo de vigilancia estará constituido por un presidente y dos secretarios, propietarios y sus respectivos suplentes y opera conforme a sus facultades (DOF, 1992, p. 13,14,15).

<sup>16</sup> Artículo 43. Son tierras ejidales, y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.

Artículo 44. Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras de uso común y;
- III. Tierras parceladas (DOF, 1992, p. 16).

Artículo 73. Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de las comunidades del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservada por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

Artículo 74. La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible, e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 (DOF, 1992, p. 19) que tiene relación con los mecanismos jurídicos del dominio pleno.

Artículo 76. Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas.

Artículo 78. Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los actuales ostentan los datos básicos de identificación de la parcela. Los certificados parcelarios serán expedidos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de esta ley (DOF, 1992, p. 20).

Solo que las condiciones en que el Estado otorgó dichas tierras fue bajo condiciones jurídicas particulares tales, imprescriptibles. La condición es no realizar ninguna acción en el ejido. La ciudad crece y empiezan a aparecer los primeros asentamientos humanos irregulares, hay una necesidad por atender el problema de los asentamientos irregulares sobre tierras ejidales.

En un trabajo previo (Islas, 2016) se describe las dos formas de desincorporación e incorporación de tierras de régimen ejidal para reserva y uso del desarrollo urbano e industrial: 1) la expropiación<sup>17</sup> y la permuta<sup>18</sup> (hasta 1971). Sin embargo, las invasiones (paracaidistas) y las ventas irregulares de tierras de régimen ejidal se convirtieron en la alternativa de los ejidatarios y esto se debía a que la expropiación nunca fue más rentable que la venta ilegal y la “libertad” de vender de forma individual. Situación que causó serios problemas en el control y ordenamiento del crecimiento urbano que evidenciaron la necesidad de crear instituciones agrarias y urbanas facultadas para el reordenamiento urbano, pero también era necesario realizar algunos cambios en la ley agraria en materia urbana (Durand, 1985; Olivera, 2001; citado por Islas, 2016).

De tal manera que como podemos ver, las características jurídicas y agrarias condicionaron y permitieron la ocupación y venta irregular de las tierras de régimen ejidal de los asentamientos humanos ubicados en las periferias de las ciudades.

### **3.2 El ejido mexicano en la Ley Agraria de 1992 y el aprovechamiento urbano**

El capitalismo, como sistema económico dominante, se organiza en torno a la propiedad privada y la producción de mercancías. Está fundado culturalmente sobre las relaciones de intercambio, compra y venta, relaciones que se han extendido a todos los ámbitos de la vida social (Bell, 1977). En este contexto, la tierra y la vivienda se transforman en productos del mercado, objetos de consumo, elementos que se ofertan, demandan y valorizan dentro de un sistema regulado por la lógica de la acumulación de capital. Así, en las ciudades mexicanas, la tierra rural —particularmente la ejidal— se ha convertido

---

<sup>17</sup>Los principios de la expropiación se establecieron en el artículo 27 constitucional del 5 de febrero de 1917, y el segundo párrafo estableció que, “Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización (...) La nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público (...) para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación” (en Valle, 1992, p. 37, citado por Islas, 2016).

<sup>18</sup> Era un principio jurídico que permitió el intercambio de superficies terrestres entre los ejidatarios y con el sector privado (Duhau, 1991, citado por Islas, 2016).

en una materia prima estratégica para la producción de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano.

El acceso al suelo y a la vivienda en el país se da mediante dos formas principales: por canales formales, regulados por el Estado y el mercado inmobiliario; o por canales informales, donde las personas recurren a la ocupación, la compraventa irregular o el fraccionamiento clandestino. Esta dualidad refleja tanto la crisis estructural del modelo de urbanización formal como las limitaciones del régimen de propiedad social para responder a las demandas del crecimiento urbano. En este sentido, comprender cómo los ejidos fueron absorbidos por el mercado urbano requiere examinar los cambios legales y estructurales que lo posibilitaron.

A finales de los años ochenta e inicios de los noventa, el escenario global se reconfiguró con el fin de la Guerra Fría, la caída del Muro de Berlín y la consolidación del modelo neoliberal, impulsado por países como Estados Unidos y Reino Unido. La expansión del capital financiero, la globalización económica, la apertura comercial, la difusión de nuevas tecnologías y el fortalecimiento del discurso de la modernización se impusieron como ideologías dominantes en América Latina (Aboites, 2008; Cornejo, 2010; Giddens, 2004, Hallak, 1999). En este contexto, México reformó su política agraria y urbana, adoptando un nuevo marco jurídico orientado a insertar la tierra en el mercado y facilitar la inversión privada. Durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988–1994), el Estado mexicano llevó a cabo una transformación profunda del régimen agrario. La reforma al artículo 27 constitucional y la promulgación de la nueva Ley Agraria en 1992 pusieron fin al reparto agrario y abrieron la posibilidad legal de convertir tierras ejidales en propiedad privada. Bajo el argumento de modernizar el campo, se eliminaron las restricciones que impedían el aprovechamiento urbano de los ejidos, permitiendo su desincorporación del régimen de propiedad social para integrarlos a dinámicas de desarrollo urbano e industrial (Islas y Galindo, 2021).

Una de las herramientas clave para este proceso fue el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), encargado de regularizar y certificar las tierras de uso común y las parcelas. Este programa sentó las bases para la adopción del dominio pleno, figura jurídica que permite a los ejidatarios convertir sus parcelas en propiedad privada, con posibilidad de venta, renta o incorporación a sociedades mercantiles (Islas y Galindo, 2021). Así, el artículo 87 de la nueva Ley Agraria

consagró el derecho de los núcleos agrarios a beneficiarse de la urbanización, siempre que lo hicieran conforme a las leyes, reglamentos y planes de desarrollo urbano vigentes, como lo establecen también los artículos 38 y 39 de la Ley General de Asentamientos Humanos de 1993.<sup>19</sup>

Este conjunto de disposiciones permitió una transformación sustancial en el destino de los ejidos. A través de mecanismos como la cesión de derechos entre ejidatarios, la aportación de tierras a sociedades civiles o mercantiles, y la adopción del dominio pleno, los sujetos agrarios —individual o colectivamente— quedaron habilitados legalmente para participar en el mercado urbano del suelo. Sin embargo, este proceso también abrió la puerta al acaparamiento de tierras rurales por parte de empresas inmobiliarias, constructoras, mineras o de servicios, muchas veces en alianza con autoridades municipales, estatales o federales (Gallardo, 2007; Olivera, 2011; Rodríguez, 2009).

Desde una perspectiva crítica, puede decirse que el modelo neoliberal convirtió al ejido en una nueva mercancía del sistema capitalista. Se pasó de una visión del territorio como espacio colectivo, con funciones sociales y agrarias, a una lógica individualista y mercantil que fomentó la fragmentación, la especulación y el despojo. Las reformas legales formalizaron esta transición, facilitando la participación del capital privado en el ámbito rural y reconfigurando las relaciones de poder sobre la tierra. A pesar de estas herramientas legales, muchas veces el proceso de incorporación del suelo ejidal al desarrollo urbano no siguió los cauces formales. Persistieron —y aún persisten— formas informales e ilegales de ocupación, venta y fraccionamiento de tierras ejidales, especialmente en las periferias urbanas. En la práctica, la tierra ejidal continúa siendo un espacio de conflicto, donde convergen intereses económicos, jurídicos, comunitarios e institucionales. El desarrollo urbano sobre suelo ejidal no ha resuelto el problema de la

---

<sup>19</sup> Según la Ley General de Asentamientos Humanos, en su artículo 38, “el aprovechamiento de áreas y predios ejidales y comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras de asentamiento urbano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios” (DOF, 1993, p. 51). Asimismo, el artículo 39 establece que “para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de los predios en los que se haya constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o comuneros respectivos deberá ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia” (DOF, 1993, p. 51).

vivienda ni ha garantizado una urbanización ordenada; por el contrario, ha dado lugar a procesos irregulares, tensiones sociales y disputas territoriales.

Como se analizará en el siguiente apartado, las tierras ejidales no solo fueron desincorporadas formalmente mediante los mecanismos jurídicos establecidos, sino también invadidas, vendidas irregularmente o fraccionadas al margen de la ley. Este fenómeno ha generado asentamientos humanos irregulares que, en muchos casos, tardan años o décadas en ser reconocidos y regularizados por las autoridades, evidenciando la persistente contradicción entre el marco legal y la realidad social que se vive en los márgenes de la ciudad.

### **3.3 Y sigue la mata dando: Las tierras ejidales y los asentamientos humanos irregulares después de la reforma agraria de 1992**

Como se ha mencionado el proceso de urbanización en ciudades mexicanas inició con el acelerado crecimiento poblacional derivado de los fenómenos de migración que se dieron en la década de los 40-80 de la década del siglo XX. La expansión urbana en México en aquella época se enfrentó y se sigue enfrentando a los tipos de propiedad social de la tierra, ya sea esta ejidal o comunal. Para el caso de la aparición de los asentamientos humanos irregulares, las tierras parceladas y las tierras de uso común de los territorios de régimen ejidal se convirtieron con el crecimiento y paso del tiempo en las tierras reservadas de la expansión urbana. Las ciudades de México al igual que otras ciudades del mundo crecieron del centro a la periferia, lo que implicó que alcanzara y absorbiera territorios rurales como los territorios ejidales que se encuentran ubicados en el área de crecimiento urbano, a las salidas de las ciudades en lo que posteriormente se conoció como periferias urbanas (Ver capítulo 2).

Como ya se ha mencionado en otras líneas, las ciudades son centros neurálgicos donde se concentra el capital, el poder, la administración, la aglomeración de la muchedumbre, pero también son los lugares para hacer negocios, realizar inversiones; lugares de diversidad e interculturalidad, de difusión de la cultura. La morfología y traza urbana de las ciudades mexicanas está determinada por las dinámicas de la economía mundial que promueve una lógica mercantil de producción espacios urbanos (Zapata y Zicardi, s.f). Sin embargo, al margen de dicho proceso, la ciudad o las ciudades mexicanas también son ciudades desiguales, ciudades perdidas o ciudades fragmentadas y en las que imperan las injusticias, los conflictos y la disputa por la tierra (Hiernaux y Lindón, 2004). Los

procesos de urbanización en México trajeron consigo una serie de consecuencias colaterales que rebasaron los empeños gubernamentales de planeación y ordenamiento territorial y las implicaciones de lo anterior se ha dejado sentir a través de la afectación del suelo de propiedad social y en la precariedad urbana que caracterizan el crecimiento y desarrollo urbano en México y América Latina (Aguado et, alt., 1997, p. 1).

Sin embargo, autores como Bazant (2001) dicen que el motivo por el cual las ciudades invaden los espacios rurales se debe en gran parte a la globalización y las políticas neoliberales en México que consideran a los territorios rurales aislados o inmediatos de los centros urbanos como reservas urbanas o industriales. En un trabajo previo, Islas (2016) por ejemplo, describe las dos formas de desincorporación e incorporación de tierras de régimen ejidal al desarrollo urbano e industrial.<sup>20</sup> Sin embargo, las invasiones de paracaidistas y las ventas irregulares de tierras de régimen ejidal han sido y siguen siendo las más clara y segura alternativa que tienen algunos grupos sociales para acceder a un pedazo de tierra donde construir una vivienda. Y para el caso de los ejidatarios, las ventas irregulares siempre han sido más rentables que la venta legal. Situación que con el paso del tiempo ha causado problemas o conflictos por el control y ordenamiento del crecimiento urbano que evidenciaron la necesidad de crear instituciones agrarias y urbanas facultadas para el reordenamiento urbano y territorial. Gutiérrez (2002) por su parte menciona que, aunque existen mecanismos legales de desincorporación de la tierra de régimen ejidal, muchos asentamientos humanos irregulares se posan sobre tierras productivas o incluso sobre áreas protegidas (buscar caso).

Pues bien, lo que se propone a partir de lo que ya se mencionó es que dicho asunto se resuelva mediante la conjugación de la dimensión territorial con la dimensión jurídica en términos del cumplimiento o incumplimiento de la normatividad urbana vigente al momento de incorporar suelo rural al desarrollo urbano, con ellos según el autor, se

---

<sup>20</sup> En un trabajo previo se identificaron los mecanismos y procesos jurídicos que, en los años 1992 y 1993, fueron incorporados tanto en la Ley Agraria como en el artículo 27° constitucional, con el objetivo de desincorporar y transformar el uso del suelo ejidal a urbano. Estos mecanismos son: 1) el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), cuyo objetivo era brindar certeza y seguridad jurídica mediante certificados parcelarios para que los ejidatarios y comuneros pudieran posteriormente asociarse entre sí, con el Estado o con terceros, y otorgar el uso de tierras; 2) la adopción del Dominio Pleno, con la que se aprueba el cambio de régimen de las parcelas ejidales a predios rústicos privados; y 3) la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil o civil, considerada como la fase final de desintegración de la propiedad ejidal para su traspaso al mercado (Artículo 27 Constitucional y Ley Agraria de 1992, citados en Islas, 2016, pp. 74, 77-78).

evitará menos la invasión y la irregularidad jurídica de las zonas incorporadas a la zona urbana.

La informalidad urbana en expansión se desarrolla sin precedentes en el marco de la globalización y el nuevo escenario mundial y modelo de desarrollo económico neoliberal, político y cultural hegemónico basado en la privatización de bienes públicos, reducción de gasto social y pérdida de derechos ciudadanos. La informalidad se ha extendido y se ha arraigado en los entornos urbanos, especialmente en las grandes ciudades, lo que remite a que la informalidad urbana es un fenómeno social que ocurre por fuera, es decir, se ejerce un mercado informal de la tierra de la periferia urbana de forma paralela a la que se puede considerar como desarrollo urbano ordenado y planificado.

Si bien, con el paso de los años, la tierra de la periferia urbana se urbanizará -como ha pasado en otros tantos casos conocidos como la cerrada del Cóndor (Lomnitz,1993) entre otros- cada día más, hasta cumplir su metamorfosis completa, es importante tener conocimiento de lo que pasa en el proceso para conocer o monitorear el movimiento - desde un enfoque cualitativo- de la relación que se pudiera estar presentando con igual o diferentes matices entre lo rural y lo urbano en el contexto de una globalización urbana, en el que la tierra es el recurso codiciado y disputado entre distintos actores en la dimensión urbana, pero también rural.

Los asentamientos humanos informales que se extienden sobre las tierras rurales de las periferias de la ciudad de México se establecen sin autorización urbanística, ni mucho menos ambiental, y sin autorización en muchas ocasiones de las autoridades o instituciones del Estado. Entonces, ¿Por qué los asentamientos sobre tierra ejidal son informales? De acuerdo a la observación que se realizó como parte del trabajo de campo en asentamientos humanos informales de la ciudad de Pachuca, podemos inferir que los asentamientos sobre tierra ejidal son informales por el tipo de tierra y lugar donde se originan dichos asentamientos -que, para el caso mexicano, se asientan en el mayor parte de los casos, sobre tierras de propiedad social, es decir, ejidal- no cuentan con permisos, ni autorizaciones, ni regulaciones para fraccionar, ofrecer y/o vender tierra para fines de construcción, por el tipo y formas de construcción de viviendas y por la inseguridad de la tenencia de la tierra por parte de los poseedores. Lo que le da el carácter informal es el enfoque jurídico. Son tierras, que, para fines de construcción para vivienda carecen de

absolutamente todo, principalmente porque el uso del suelo es agrícola. En tanto, un asentamiento humano irregular puede presentar la siguiente tipología:

- Lotificaciones en las que se edificaron casas habitación.
- Lotificaciones con presencia de establecimientos para la prestación de servicios por autoridades públicas o eclesiásticas.
- Lotificaciones en las que se establecieron fábricas o cualquier tipo de negocio por particulares o personas morales (Islas y Galindo, 2021).

Por lo tanto, en este tipo de asentamiento pueden presentarse los tres tipos de lotificaciones, constituyendo en su conjunto un mismo conglomerado demográfico y circunscrito en una misma área física. Los asentamientos informales se caracterizan con frecuencia por servicios públicos no planificados y su población no se contabiliza en los censos oficiales. Persisten los problemas de contaminación ambiental y congestión, mientras que la falta de tenencia formal impide el desarrollo (La nueva agenda urbana, 2021). El mercado informal y la demanda de tierra para construir vivienda en América Latina y México tiene que ver con fenómenos sociales, como el conglomerado demográfico y el conjunto de sistemas de convivencia establecido sin autorización de las autoridades municipales en términos urbanísticos-ambientales en una determinada zona de los centros de población, por lo general en zonas periféricas o cualquiera que sea su régimen jurídico de propiedad de la tierra, aunque este fenómeno se presenta con mayor frecuencia en tierras ejidales o comunales (LGAH, 1993).

El tipo de crecimiento urbano o si podríamos llamarlo desarrollo urbano que se sigue registrando en la actualidad es a partir del origen y aparición de asentamientos humanos informales. Por lo general, dichos asentamientos están ubicados en zonas sujetas a riesgos naturales, por ejemplo: altas pendientes, zonas inundables o con suelos vulnerables. La propia condición de irregularidad les impide tener servicios básicos, como agua, drenaje, energía eléctrica, pavimentación, recolección de basura, alumbrado, vigilancia, o espacios públicos adecuados y, genera inseguridad en la tenencia de la tierra. Lo que se puede observar por ejemplo en el acelerado y anárquico crecimiento poblacional y desarrollo urbano que actualmente experimentan ciudades y zonas metropolitanas mexicanas a partir de la aparición de asentamientos humanos irregulares puede tener un impacto -positivo o negativo- sobre los territorios de régimen de propiedad ejidal y que también han

impactado sobre el tipo o forma de la configuración y traza urbana de las ciudades que puede derivar en un desarrollo urbano regulado o en su defecto irregular.<sup>21</sup>

La falta de acceso a trabajos formales, a prestaciones de ley, al acceso a la salud, a la educación o a la vivienda son entre otras tantas causas la razón por la que muchas personas o grupos sociales eligen acceder a un pedazo de tierra mediante la compra de tierra en territorios ejidales. Esto son algunos de los temas del nunca acabar de los procesos que presenta el desarrollo urbano en las sociedades de consumo que se hacen constantemente en los centros urbanos a través del mercado inmobiliario irregular, en la que los agentes o promotores inmobiliarios o pueden ser las clásicas empresas inmobiliarias emanadas de la fructífera industria inmobiliaria o lo son los dueños de los territorios ejidales o en su defecto, también pueden ser promotores los especuladores, acaparadores y defraudadores.<sup>22</sup> En estos procesos de desarrollo urbano la tierra de las periferias de las ciudades es codiciada y toma una importancia sin igual. La tierra de las periferias se lotifica, es decir, las parcelas y la tierra de uso común son divididas y subdivididas para que posteriormente sean expandidas en el mercado informal de la tierra “barata”, “rústica” y de “fácil acceso”. Sobre todo -como se ha venido diciendo- sobre la tierra ejidal donde se construyen viviendas de manera informal, al margen de cualquier ley, sin permisos, sin diagnósticos, ni mucho menos planificación.

La manera de empezar a urbanizar las parcelas es mediante la lotificación de las mismas para su posterior cesión al margen de los mecanismos legales de incorporación de tierra ejidal al desarrollo urbano propuestos por la ley agraria de 1992 y LGAH de 1993. En primer lugar, la parcela sujeta al régimen ejidal, es considerada en términos jurídicos, como una extensión de tierra que la asamblea ejidal, con base a la Ley Agraria otorga a

---

<sup>21</sup> Revisar a Willenius (2009), quien documenta el caso de Texcoco en torno a los conflictos y disputas por los bosques y el agua de propiedad comunitaria, ante el crecimiento poblacional en la cabecera municipal y en municipios aledaños, donde se han instalado desarrollos inmobiliarios. A principios del siglo XXI, Ismael Maldonado Salazar, en su trabajo *La reforma agraria y los procesos de urbanización de ejidos y comunidades. Los casos de Xochimilco y Santa María Chimalhuacán* (2001), explica los procesos de urbanización y las consecuencias que la expansión de la ciudad trae al campo. Describe las acciones agrarias que derivaron en la pérdida de tierras, costumbres y tradiciones por parte de muchos campesinos, y analiza el papel del Estado en los procesos de urbanización de los ejidos de Xochimilco y Santa María Chimalhuacán, ambos ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMM), los cuales enfrentaron un acelerado crecimiento urbano.

<sup>22</sup> Willenius (2009) también analiza las relaciones de poder y dominación que imponen los modelos de desarrollo urbano sobre las periferias de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), y plantea que esta relación es conflictiva y genera un estilo de desarrollo urbano quebrantado sobre los grupos sociales que habitan la periferia.

un ejidatario en calidad de disfrute individual.<sup>23</sup> De hecho, también existe una tipología de la parcela, de acuerdo a su uso dentro del ejido, parcela escolar, parcela para la mujer, parcela económica o parcelamiento formal. Las parcelas, de acuerdo a la ley agraria de 1992 están definidas como tierras de régimen ejidal y dicha acción conforma una de las tres formas en las que se puede crear una parcela. Al respecto, las consideraciones y normas legales que sujetan al ejidatario en tanto persona jurídica agraria a un determinado núcleo agrario, pues, entre los derechos obligados de los ejidatarios respecto a las parcelas debe estar, legalmente reconocido, tal y como lo establece el artículo 78 de la ley agraria, “Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales ostentaban los dato básicos de identificación de las parcelas”(DOF, 1992, p. 20, citado por Islas, 2016). Se parte de un acuerdo de asamblea que autoriza a todos o algunos ejidatarios en lo particular, a vender sus parcelas en la forma que más les convenga. Posteriormente, el ejidatario realiza ventas mediante un contrato en el que la mayoría de las veces no cumple con las formalidades mínimas, y no se agota el derecho del tanto. La venta por lo general se realiza en “cómodos” pagos mensuales.

Cuando se terminó de cubrir el precio del lote se acude al comisariado ejidal, quien después de la “cooperación” para el núcleo, firma y sella la documentación y/o entrega constancias de posesión, este último proceso puede variar con la firma y entrega de constancias aun antes de terminar de pagar el lote. Para la venta de estos lotes, en algunos casos se elabora un plano de lotificación con base en el plano del certificado parcelario y en donde aún no se ha certificado, el plano se elabora considerando la posesión física del ejidatario. El argumento que esgrimen algunos vendedores es que una vez que el ejido se “titule” le darán al comprador su documento oficial. Este tipo de operaciones se ha detectado en los estados de Morelos, México y Puebla, entre otros (Ibarra, s. f., p. 82).

En conclusión, las consecuencias de la modernización del campo mexicano a partir de las reformas a la Ley Agraria y Artículo 27 constitucional de 1992 convirtió la tierra ejidal en mercancía y moneda de cambio entre actores sociales, instituciones públicas y el sector

---

<sup>23</sup> Véase el artículo 62, que regula el derecho de los ejidatarios para ceder derechos parcelarios conforme a la normatividad agraria vigente, y el artículo 76, que establece el aprovechamiento, uso y usufructo de las parcelas por parte de los ejidatarios (Ley Agraria, 1992, arts. 62 y 76).

privado (empresas, corporaciones, industria, etc.) en aras de la modernidad del sistema económico capitalista global y neoliberal.

Esta es una perspectiva que parte de la idea que la contradicción de los ejidatarios periurbanos a la Ley Agraria y Artículo 27 constitucional en cuestión urbana, representa una forma de resistencia ante los embates del despojo de la tierra mediante las políticas neoliberales. Sin embargo, dicha resistencia ha generado espacios de conflicto por el uso del suelo en los espacios periurbanos dominados por los ejidatarios periurbanos ante una urbanización de tipo popular neoliberal a partir de una dinámica propia e inserción al capitalismo, la globalización y neoliberalismo. Es decir, que la resistencia de estos ejidatarios denota al interior de su territorio ejidal periurbano su administración bajo una especie de cacicazgo y minifundio, en la que el subordinado es el vecindado que lucha por la regularización y tenencia jurídica de su parcela, para ya no pagar ni un peso más a la asamblea ejidal, este es el contexto del origen de los espacios periurbanos en el modelo neoliberal.

### **3.4 La división irregular de la tierra parcelada**

Uno de los fenómenos más complejos que ha dejado la reforma agraria de 1992 es la creciente irregularidad en el uso y destino de las tierras parceladas dentro de los ejidos. Aunque la ley agraria establece con claridad que las parcelas no pueden subdividirse en lotes ni destinarse libremente a la urbanización, la realidad en el ámbito rural-urbano muestra una contradicción constante entre la norma y las prácticas sociales cotidianas. Esta contradicción se ha convertido en el punto de tensión más visible entre lo rural y lo urbano, particularmente en los ejidos ubicados en las periferias de las ciudades mexicanas. De acuerdo con la legislación vigente, las parcelas ejidales no pueden fraccionarse ni venderse por lotes para uso habitacional, ya que la ley únicamente permite la transmisión completa de la parcela en los términos que ella misma autoriza. Sin embargo, lo que ha generado confusión entre muchos ejidatarios y comisariados ejidales es que la misma Ley Agraria reconoce la autonomía de gestión interna del ejido, su capacidad para aprobar reglamentos y tomar decisiones mediante sus órganos representativos, como la asamblea general y el comisariado ejidal. Esta dualidad ha generado un espacio de ambigüedad jurídica, donde se toleran prácticas que exceden o contradicen el marco legal, bajo el argumento de la autonomía ejidal.

El problema se agudiza en contextos donde los ejidos han quedado atrapados en la mancha urbana o en zonas de alta presión inmobiliaria. A partir de la segunda mitad del siglo XX, el crecimiento poblacional, la industrialización y la metropolización de las ciudades mexicanas provocaron la ocupación progresiva de territorios ejidales por actores externos, muchas veces mediante compras irregulares o sucesiones informales. Personas ajenas al núcleo agrario han accedido a parcelas que, sin haberse desincorporado legalmente del régimen social, han sido loteadas y vendidas como si fueran propiedad privada, generando así nuevos asentamientos irregulares.

Cabe señalar que ni el comisariado ejidal ni la asamblea tienen facultades plenas para autorizar, por sí solos, actos de sucesión o compraventa de parcelas. Según el artículo 80 de la Ley Agraria, cualquier acto de transmisión de derechos debe regirse por las disposiciones que emanan de la propia ley y por las instituciones responsables de su aplicación, como el Registro Agrario Nacional (RAN). Esto implica que cualquier proceso de venta o cesión debe contar con respaldo legal, y no puede ejecutarse únicamente a través de contratos privados, convenios internos o simples actas de asamblea.

La única vía legalmente reconocida para transformar una parcela ejidal en propiedad privada -y con ello permitir su venta, fraccionamiento o incorporación al desarrollo urbano- es la figura del dominio pleno. Esta figura jurídica, establecida en el artículo 24 de la Ley Agraria, autoriza a los núcleos de población ejidal a convertir sus tierras de propiedad social a propiedad privada, mediante un acuerdo aprobado en asamblea general. De acuerdo con el artículo 81, la asamblea puede decidir adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas o tierras de uso común, pero para ello debe solicitar formalmente la baja de las parcelas en el registro del ejido ante el RAN, conforme al artículo 82. Una vez autorizada la desincorporación, el RAN emite los títulos de propiedad individuales y remite el cambio al Registro Público de la Propiedad. Es entonces cuando la tierra deja de estar sujeta al derecho agrario y se incorpora al derecho civil como pequeña propiedad. Solo a partir de este proceso legal es posible que las tierras parceladas puedan ser urbanizadas, loteadas y utilizadas para fines habitacionales de manera regular. Cualquier acción que no se sujete a este mecanismo -como la venta informal, la cesión verbal o el fraccionamiento sin registro- cae en el terreno de la irregularidad.

No obstante, en la práctica, la gran mayoría de las parcelaciones con fines urbanos no se realizan conforme a esta vía legal. Los comisariados y asambleas, presionados por la demanda de tierra, las necesidades económicas o la falta de información jurídica, recurren a mecanismos informales que reproducen y multiplican los asentamientos irregulares sobre suelo ejidal. Así, la tierra parcelada, concebida originalmente para la producción agrícola, se convierte en la base material de una urbanización informal que escapa a los marcos de planeación, control y regularización del Estado.

Este proceso reproduce un patrón de transformación territorial donde lo rural se vuelve urbano sin dejar de ser jurídicamente ejidal. Se generan territorios en transición, con múltiples usos y formas de apropiación, donde conviven prácticas agrícolas residuales con dinámicas de urbanización, conflicto y disputa. Estos territorios, híbridos por naturaleza, expresan la profunda desconexión entre la normatividad agraria, el crecimiento urbano desordenado y las necesidades de acceso a la vivienda popular.

Con ello, el capítulo concluye mostrando cómo la división irregular de la tierra parcelada no es un hecho aislado ni un simple incumplimiento legal, sino una expresión compleja del encuentro —y desencuentro— entre lo rural y lo urbano. Esta problemática nos conduce directamente al análisis territorial específico de la ciudad de Pachuca y su zona metropolitana, donde el caso del ejido de Santa Julia ejemplifica con claridad estas tensiones. En el siguiente capítulo se abordará el desarrollo urbano de esta región, así como su relación con los núcleos agrarios que han sido absorbidos, reconfigurados y, en muchos casos, fragmentados por la urbanización formal e informal.

## **Capítulo 4.**

### **El desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Pachuca y su relación con los territorios ejidales**

**P**ara ir ejemplificando la información contenida en los apartados anteriores, el objetivo de este capítulo es describir cómo se ejecuta el modelo de desarrollo urbano global en el caso específico de Pachuca de Soto, Hidalgo. En particular, el centro de atención estará puesto en comprender el modelo de desarrollo urbano que actualmente se despliega en la periferia norponiente de la ciudad y en la zona metropolitana conformada junto al municipio de San Agustín Tlaxiaca. Para cumplir con dicho objetivo, se realizará una remembranza del proceso de expansión urbana de la ciudad hacia su periferia norponiente, con el fin de identificar los principales proyectos de urbanización que se están desarrollando en esa zona y conocer sobre qué tipo de suelo -en términos de régimen de propiedad- se están asentando dichos proyectos.

Este análisis permite observar de manera más clara cómo se expresa la transformación territorial en zonas de contacto entre lo rural y lo urbano, particularmente en territorios de propiedad social como los ejidos. La reconstrucción del proceso de desarrollo urbano en Pachuca se realizó a partir de la revisión de investigaciones académicas recientes sobre la ciudad, así como del análisis de diversas notas periodísticas que aportan información clave sobre la dinámica urbana, la expansión habitacional, y los conflictos asociados al uso y apropiación del suelo. Esta metodología permitió complementar el enfoque teórico trabajado en los capítulos anteriores con una mirada empírica que contextualiza el caso del ejido de Santa Julia dentro del marco más amplio del crecimiento urbano de la zona metropolitana.

#### **4.1 El desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca**

Pachuca es la ciudad capital del estado de Hidalgo, y se ha consolidado como el principal centro de poder político, administrativo, educativo, científico y tecnológico de la región. Su desarrollo económico está estrechamente vinculado con las políticas neoliberales de ordenamiento territorial, así como con proyectos de inversión educativa y tecnológica que han posicionado a la ciudad como un polo emergente en la lógica del desarrollo urbano global.

En la actualidad, se están construyendo importantes desarrollos tecnológicos y científicos que han proyectado a Pachuca como un foco estratégico de atracción de capital e inversión. Las élites políticas locales, en ese contexto, han sido actores clave en la planificación territorial. Estas élites han utilizado su poder para especular con la tierra,

diseñando estratagemas que les han permitido apropiarse de las mejores tierras para construir una imagen moderna de la ciudad. Este proceso ha dado lugar a dinámicas de gentrificación, particularmente en el sur, poniente y norponiente de la ciudad, zonas en las que el valor del suelo ha aumentado significativamente. Sin embargo, entre las intersecciones de los centros de población se encuentran territorios que no se desarrollan con la misma velocidad ni bajo las mismas condiciones. Es el caso de los territorios rurales, en particular aquellos de régimen ejidal, que han quedado en medio de los complejos de desarrollo urbano, expuestos a presiones de transformación y apropiación. Ante este escenario, cabe preguntarse: ¿hacia dónde se dirige actualmente el crecimiento y desarrollo urbano de la ciudad y de la Zona Metropolitana de Pachuca? ¿Cómo se incorporan los territorios de régimen ejidal que se encuentran en la periferia de la ciudad a ese proceso?

De acuerdo con la Encuesta Intercensal de 2015, la ciudad de Pachuca cuenta con 277,375 habitantes. Este crecimiento poblacional ha dado lugar a fenómenos como la periurbanización, la metropolización y la megalopolización, que a su vez han generado problemas territoriales como las condiciones de desigualdad económica y social, y el desequilibrio entre las zonas urbanas, las comunidades periféricas y los nuevos asentamientos humanos (Rodarte y Galindo, 2016; Pérez, 2017). Estas dinámicas son similares a las que se han documentado en los procesos de urbanización irregular de territorios ejidales en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México (Bazant, 2001; Cruz, 2002; Maldonado, 2001).

En Pachuca, la urbanización también ha estado marcada por la tenencia de la tierra y el cambio de uso del suelo ejidal, frecuentemente asociado a la aparición de asentamientos humanos irregulares. Lo que distingue particularmente al crecimiento de esta ciudad es el tipo de desarrollo urbano agrario, caracterizado por una alta irregularidad jurídica. En consecuencia, Pachuca estableció un centro urbano único y jerárquico que, con el paso del tiempo, se fue alejando del resto del tejido urbano, dando lugar a un desarrollo periférico habitacional marcado por altos niveles de segregación socioespacial.

Durante la década de 1990, predominó el dominio de la industria inmobiliaria, aunque continuaron proliferando los asentamientos irregulares sobre tierras ejidales localizadas en la periferia. Con el tiempo, estos procesos fueron absorbidos por instituciones como el CORETT, encargadas de la regularización de la tierra mediante mecanismos jurídicos

para su desincorporación del régimen ejidal y posterior incorporación al desarrollo inmobiliario formal. Entre 1990 y 2011, Pachuca creció más allá de sus límites urbanos tradicionales, provocando importantes transformaciones en los territorios ejidales periféricos. Este fenómeno dio origen al llamado modelo del “plato roto”, una vasta área urbana al sur de la ciudad con una mezcla desordenada de asentamientos y terrenos baldíos intercalados. Esta configuración territorial evidencia la competencia entre clases sociales por la apropiación del espacio urbano, así como la ineficacia de las dependencias municipales de desarrollo urbano (Mendoza Ruiz y García Hernández, s. f., p. 13). A pesar de los esfuerzos institucionales para aplicar políticas de desarrollo urbano planificado, los asentamientos humanos irregulares no dejaron de aparecer. En muchos casos, fueron los propios ejidatarios quienes promovieron la urbanización informal, subdividiendo tierras parceladas y tierras de uso común sin el aval jurídico necesario. Así, el crecimiento urbano de Pachuca, impulsado por intereses privados e institucionales, se fue desplegando sobre territorios ejidales sin una planeación integral ni una regulación clara, generando nuevas tensiones territoriales entre el desarrollo urbano formal e informal.

#### **4.2 El desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Pachuca**

Actualmente las ciudades mexicanas se han constituido como nodos en el sistema económico global. Las dinámicas de crecimiento poblacional, la acelerada migración rural, el éxodo de personas desde la Ciudad de México y el Estado de México, así como la concentración de capital derivada de la tercerización de la economía, han propiciado profundas transformaciones físico-espaciales en las ciudades. Estas urbes se desbordan y rebasan sus límites administrativos y territoriales, dando paso a procesos de metropolización que generan transformaciones significativas en los territorios urbanos y rurales (Gioja, 1979). En este contexto, la migración interestatal hacia ciudades medias y pequeñas provocó cambios sustanciales en el espacio urbano del estado de Hidalgo. Durante las décadas de 1990 y 2000, hubo variaciones constantes de población (Reyna, 2015). Por ejemplo, el Censo de Población y Vivienda de 2010 del INEGI contabilizó 2.6 millones de habitantes en Hidalgo, y la Encuesta Intercensal de 2015 elevó esa cifra a 2.8 millones. Estos datos reflejan una relativa estabilidad demográfica, pero también evidencian el rezago en los procesos de urbanización, los cuales fueron lentos y tardíos,

con fuertes desequilibrios interregionales y procesos de segregación interna (CONAPO, 2017).

Muchos de estos fenómenos se explican a partir del proceso de descentralización poblacional experimentado en la Zona Metropolitana del Valle de México, especialmente después del sismo de 1985. Hidalgo, particularmente Pachuca, absorbió buena parte de este crecimiento, integrándose a una dinámica metropolitana más amplia. Actualmente, en el estado se reconocen tres zonas metropolitanas: la Zona Metropolitana de Pachuca, la de Tula y la de Tulancingo. En la primera, Pachuca y Mineral de la Reforma iniciaron un proceso de conurbación física con municipios vecinos como Mineral del Monte, Epazoyucan, San Agustín Tlaxiaca, Zapotlán y Zempoala (Ortigoza, 2010, p. 17-19). En Hidalgo se reconocen tres zonas metropolitanas, La zona metropolitana de Pachuca, la zona metropolitana de Tula y la zona metropolitana de Tulancingo. Por ejemplo, la zona metropolitana de Tulancingo está conformada por los municipios de Cuauhtepac de Hinojosa y Santiago Tulantepec de Lugo Guerrero, en esta relación, la ciudad de Tulancingo domina al concentrar la mayor población. Por su parte, la zona metropolitana de Tula está constituida por los municipios de Atitalaquia, Atotonilco de Tula, Tlahuelilpan y Tlaxcoapan y Tula por supuesto es la ciudad que domina la zona, debido a que es una zona industrial. Y por último Pachuca, que junto con Mineral de la Reforma son los municipios centrales que iniciaron procesos de conurbación física con Mineral del Monte, Epazoyucan, San Agustín Tlaxiaca, Zapotlán y Zempoala (Ortigoza, 2010, pp. 17–19). No obstante, debido a la falta de políticas y de programas para acceso a una vivienda digna, así como a la falta de planeación y proyectos de desarrollo urbano, el problema se acrecentó.

No obstante, la falta de políticas efectivas de vivienda digna y desarrollo urbano ha provocado un crecimiento irregular. Por ejemplo, el 73% de la oferta de vivienda se concentró en el corredor Pachuca-Tizayuca y en los polos de desarrollo de Tula, Tulancingo y Tepeapulco (Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2007, p. 233). Esta expansión no planificada ha provocado que los promotores inmobiliarios reemplacen al Estado en el control del suelo, generando fragmentación urbana, desigualdad territorial y especulación del suelo. En esta dinámica, Pachuca cumple dos funciones fundamentales: por un lado, es una ciudad subordinada a la megalópolis del centro de México; por otro, es el centro político y administrativo de Hidalgo, de donde dependen funcionalmente otras regiones del estado e incluso algunas zonas del Estado de México. El tránsito de una

economía minera y agrícola a una economía de servicios, comercio, educación y tecnología ha incentivado el desarrollo urbano. Sin embargo, este crecimiento ha sido desordenado. De 1980 a 2000, la población de Pachuca creció de 110,351 habitantes a más de 269 mil, lo que detonó procesos de conurbación desarticulados con conflictos por límites municipales (Gil, 2010; Granados, 2010; Rendón, 2011; Reyna, 2015). El crecimiento fue impulsado por la migración inducida desde la capital del país tras el sismo de 1985 (Lorenzo, 1995; Rendón, 2011; Reyna, 2015), generando expansión urbana sobre territorios ejidales como San Antonio El Desmonte y Santiago Tlapacoya. INEGI, CONAPO y SEDESOL reconocen desde los años 90 a la Zona Metropolitana de Pachuca, que comprende los municipios de Epazoyucan, Mineral del Monte, Mineral de la Reforma, San Agustín Tlaxiaca, Zapotlán de Juárez y Zempoala (Granados, 2010, citado por Islas, 2016). Sin embargo, este proceso de metropolización ha sido fragmentado e incompleto, impulsado tanto por factores internos (crecimiento poblacional, desigualdad en el acceso a servicios básicos) como externos (políticas federales, especulación del suelo).

El modelo de desarrollo urbano aplicado ha promovido la subdivisión irregular de tierras ejidales -tanto parceladas como de uso común- y su venta en lotes sin regulación, lo cual ha favorecido la proliferación de asentamientos humanos irregulares. Este fenómeno ha generado territorios intersticiales entre municipios: áreas rurales o baldías que, al quedar atrapadas entre el crecimiento urbano, se integran de forma desigual al proceso metropolitano, perpetuando la exclusión social y espacial (Gil, 2010; Ramírez, 2009; PMD, 2016-2020).

La capital del estado, por su tamaño y función, es el nodo más importante dentro del sistema urbano hidalguense. Esto subraya la necesidad de impulsar un desarrollo urbano planificado, con enfoque territorial, que articule el crecimiento con inclusión, equidad y sostenibilidad. En este marco, la ciudad de Pachuca se posiciona como punto neurálgico del poder económico, político, científico y cultural, pero también como escenario de profundas tensiones por el acceso a la vivienda, los servicios y el derecho a la ciudad.

### **4.3 Los territorios ejidales de las periferias de la Zona Metropolitana de Pachuca**

Los terrenos ejidales de Pachuca han experimentado, a lo largo del tiempo, la presión del crecimiento poblacional y físico de la ciudad. La expansión urbana comenzó a finales del siglo XX, avanzando del centro hacia la periferia. Esta dinámica volvió compleja la situación de los nueve ejidos que conforman las periferias de la ciudad, ya que los ejidatarios comenzaron a malbaratar su tierra y, poco a poco, perdieron su vocación e identidad agraria debido a la presión urbanística (Islas, 2016). La demanda de suelo para vivienda por parte de sectores de la población que llegaron a la ciudad fue en aumento, y la rápida expansión urbana alcanzó los territorios ejidales de la Zona Metropolitana de Pachuca. Estos sufrieron los embates de los procesos de urbanización no planificada y desordenada, configurando, a largo plazo, la traza urbana tanto de la ciudad como de la metrópoli (Granados, 2010, citado en Islas, 2016).

Los ejidos se convirtieron en reservas de suelo para el desarrollo urbano, siendo espacios donde el precio del suelo era más accesible para distintos sectores sociales. Así comenzó el auge de la industria inmobiliaria en Pachuca y en los municipios o pueblos aledaños. Sobre tierra ejidal se instalaron zonas residenciales, fraccionamientos habitacionales, colonias populares y asentamientos urbanos informales. En particular, las periferias urbanas se transformaron en espacios receptores para quienes no podían acceder al mercado formal de la vivienda. El atractivo de estas zonas radicó en el bajo costo del suelo, lo que permitió a sectores migrantes asentarse en la ciudad e iniciar un proyecto de vida, aún con las múltiples dificultades que impone el sistema para acceder a vivienda digna.

Como se señaló en apartados anteriores, la Zona Metropolitana de Pachuca, configurada en la década de los ochenta, ofreció nuevas posibilidades de ocupación. Este proceso fue acompañado por el desarrollo de infraestructura vial -bulevares, puentes y conexiones al centro- que facilitó la expansión urbana hacia la periferia. Sin embargo, también se consolidaron asentamientos urbanos irregulares o informales, localizados en tierras ejidales. La aparición de fraccionamientos, colonias populares y conjuntos residenciales en estos territorios muestra cómo el desarrollo económico e industrial se dio, en buena medida, a costa del desmantelamiento de los núcleos ejidales periféricos. La urbanización resultante fue desordenada, desigual y fragmentada, dejando al descubierto las tensiones entre la ciudad formal y las prácticas informales de ocupación del suelo. Y los actores involucrados, la industria y empresas inmobiliarias, los especuladores, los ejidatarios y los que adquieren un terreno en las parcelas subdivididas.

#### **4.4 La irregularidad y los asentamientos humanos en territorios ejidales de las periferias de la ciudad de Pachuca**

En las últimas dos décadas, la ciudad de Pachuca ha experimentado un proceso de urbanización parcialmente ordenado y planificado. Esta tendencia, sin embargo, aplica solamente a ciertos sectores de la ciudad. A inicios del siglo XXI, tanto el gobierno estatal como el municipal enfocaron esfuerzos en contener el crecimiento desordenado de la ciudad, intentando posicionar a Pachuca como una ciudad sostenible, en concordancia con los postulados del desarrollo urbano global y sustentable. En ese marco, se establecieron convenios entre instituciones con el fin de asegurar que el acceso a la tierra y la vivienda se diera bajo condiciones de regularidad jurídica. Estas medidas fueron impulsadas considerando la dinámica poblacional prevista para el año 2030:

Para 2015, la aglomeración de Pachuca tenía una superficie urbana de 151 km<sup>2</sup>. Se caracteriza por presentar un patrón expansivo de urbanización durante la última década, al registrar una tasa de crecimiento anual de viviendas superior al de la población (8.4 % y 3.5 % respectivamente). Actualmente alberga cerca de 524 mil habitantes, y aunque muestra una tendencia a la estabilización de su crecimiento demográfico, se estima que su tasa de crecimiento media anual a 2030 será de 1.3 %, por lo que alcanzará una población de poco más de 678 mil habitantes, consolidándose como la principal aglomeración urbana del estado de Hidalgo (PMD, 2016-2020, p. 45).

Frente a este escenario, Gil (2010) plantea dos ejes fundamentales que explican la dinámica actual del crecimiento de la ciudad: 1) el crecimiento económico de la ciudad y 2) la construcción de un régimen urbano. En el primer eje, el autor introduce el concepto de "máquina de crecimiento", con el cual explica cómo las ciudades orientan su desarrollo en función de intereses económicos promovidos por coaliciones pro-crecimiento. Estas coaliciones establecen metas dirigidas a atraer inversión, aunque esto implique beneficiar únicamente a ciertos sectores privilegiados. Para el caso de Pachuca, la coalición pro-crecimiento se ha articulado en torno al Club Pachuca, cuya imagen ha sido explotada para promover una narrativa de modernidad y progreso. Un ejemplo concreto de ello es el complejo Zona Plateada, que combina infraestructura residencial, comercial y de servicios.

A pesar de este crecimiento planificado en ciertas zonas, persiste una ciudad fragmentada, donde coexisten desarrollos urbanos formales con prácticas informales de urbanización en territorios ejidales. Estas últimas están promovidas por acaparadores, ejidatarios y autoridades locales, y muchas veces interrumpen o contradicen los planes oficiales de desarrollo urbano. Tal es el caso del ejido de Santa Julia, que se presentará en el siguiente capítulo como un ejemplo representativo de estas dinámicas.

#### **4.5 El desarrollo urbano y de la Zona Metropolitana de Pachuca hacia la periferia Norponiente**

El crecimiento y desarrollo urbano en la ciudad de Pachuca hace diez años atrás se orientó hacia el sur de la ciudad. Sin embargo, en la actualidad se concentra en la periferia norponiente de la ciudad, particularmente en la zona que colinda con el municipio de San Agustín Tlaxiaca, sobre el corredor urbano y carretero Pachuca-Actopan. En el siguiente mapa (imagen 1) se pueden observar los límites de la ciudad de Pachuca y su colindancia con otros municipios que conforman la ZMP, lo que permite visibilizar la configuración de su traza urbana.

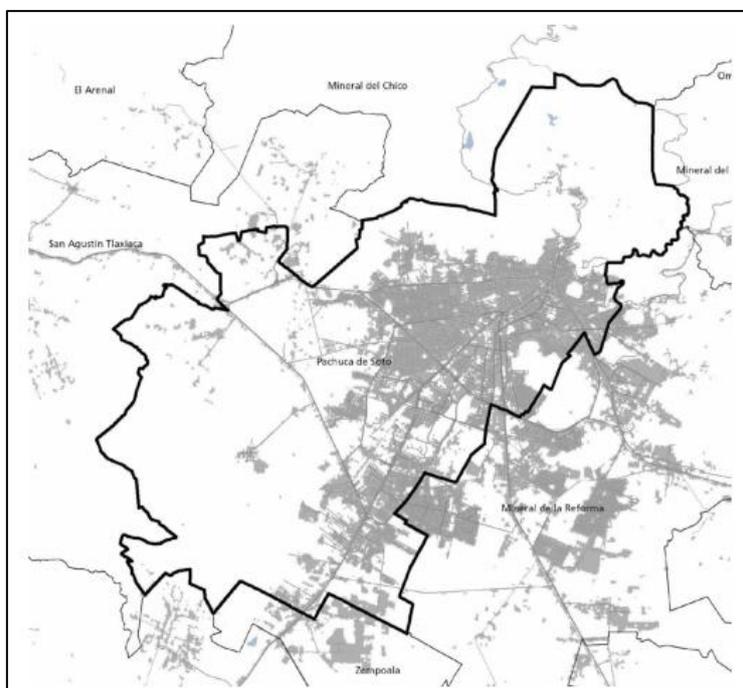


Imagen 1. Mapa que muestra los límites y colindancias urbanas de la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo. Fuente: Plan Municipal de Desarrollo, 2016.

La ciudad y la Zona Metropolitana de Pachuca pueden pensarse, en este contexto, como un nodo importante dentro del sistema de redes económico global del estado de Hidalgo, que atrae no solo a nueva población, sino también a inversionistas e inversiones. En la ciudad de Pachuca, por ejemplo, se encuentran ubicados los parques científicos y tecnológicos, centros de investigación y sectores industriales como el farmacéutico o el de hidrocarburos. Este es un ejemplo del continuum urbano que establece un contacto entre los territorios de régimen de propiedad social (ejidal) y el desarrollo urbano conformado por universidades, instancias de salud, centros de investigación y proyectos de desarrollo económico y de conocimiento en la ciudad y metrópolis del norponiente de Pachuca.

La ciudad de Pachuca y la ZMP son un polo atractivo para vivir, trabajar, estudiar e invertir, y todo ello es posible gracias a la función administrativa, comercial y académica que desempeña. Así, la ciudad se va configurando de acuerdo con la forma en que es habitada y significada. En este contexto, se construye un nuevo tipo de ciudad: progresista, impulsada por el desarrollo y la producción científica, tecnológica y cultural (ver imagen 2) este es el nuevo giro que está tomando la ciudad en cuanto a producción y desarrollo económico. Un nuevo tipo de ciudad que, por sus características, responde a la configuración política y económica global. Se trata de una ciudad basada en redes globales, en libre mercado, en la exportación e importación, así como en la intercomunicación y la sustentabilidad, todo con el fin de detonar una economía basada en la competitividad y productividad del conocimiento (Ciudad del Conocimiento Hidalgo, 2020).

Lo anterior se observa claramente al norponiente de la ciudad de Pachuca, donde se están detonando los proyectos científicos, académicos y tecnológicos. Estos representan la nueva punta de lanza en la economía de la región. Los proyectos que actualmente se desarrollan en esta zona comprenden, por ejemplo, la Ciudad del Conocimiento y de la Cultura, para lo cual se ha construido y equipado infraestructura urbana necesaria. El objetivo de estos proyectos es detonar la economía regional mediante la generación de conocimiento en tecnología, educación técnica y especializada, biotecnología, ciencias de la salud, investigación, desarrollo, producción y distribución de medicamentos y vacunas (Reyes, 2021). A continuación, se listan algunos de los tantos proyectos que se instalan en el norponiente de la ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo:

- Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades (ICSHu-UAEH)
- Torres de Rectoría (UAEH)
- Instituto de Ciencias de la Salud (ICSa-UAEH)
- Instituto de Ciencias Económicas y Administrativas (ICEA)
- Ciudad del Conocimiento y la Cultura
- Litoteca Nacional de la Industria de Hidrocarburos
- Instituto Politécnico Nacional (IPN)
- Universidad La Salle (UL)
- Universidad del Fútbol de Pachuca
- Parque Científico y Tecnológico (UAEH)
- Centro de estudios científicos y tecnológicos (CIATEQ)
- Centro de Investigación y Desarrollo en Agro Biotecnologías (CIDEA)
- Instituto Tecnológico de la Cámara de la Industria de Hidrocarburos (CMIC)
- Universidad Digital del Estado de Hidalgo (UNIDEH)

El eje de estos proyectos es el desarrollo científico, tecnológico, agro-biotecnológico y sustentable. Como puede observarse, la ciudad de Pachuca se percibe como un polo de inversión y desarrollo económico. Sin embargo, estos fenómenos urbanos obedecen a las exigencias de los intereses de algunos grupos sociales de élite política y a la configuración del mismo mercado internacional. Esto posiciona a Pachuca como un lugar nodal y receptor de inversiones nacionales e internacionales. Estos proyectos responden a nuevas lógicas y fases del sistema-mundo. La economía se organiza en torno a redes globales de capital, gestión e información, donde el acceso a la ciencia y la tecnología constituye la base de la productividad y la competencia. Quienes dirigen el desarrollo urbano planificado en Pachuca buscan establecer una nueva sociedad de consumo, fundada en un sistema económico centrado en la producción de conocimiento que responda a las problemáticas contemporáneas.

Este desarrollo se refleja en el tipo de contacto que existe entre los territorios rurales, agrarios y de propiedad social ejidal, y el desarrollo urbano que se instala en la ciudad y la ZMP. En este proceso, los territorios ejidales son trastocados por los proyectos industriales, tecnológicos, comerciales e inmobiliarios que emergen en cada uno de estos poblados que, desde la ley agraria, están constituidos como tierras de propiedad social.

La expansión de la Zona Metropolitana de Pachuca ya no se da por la continuidad de la mancha urbana, sino que se seleccionan espacios en localidades cercanas a la ciudad para ofrecer elementos de paisaje, exclusividad, innovaciones y conectividad con otros espacios. Mientras la Ciudad de México y la inversión local —principalmente la UAEH— proporcionan el vínculo con los sectores laborales, Pachuca debe necesariamente ofertar la tierra requerida por el mercado inmobiliario, en línea con las tendencias dirigidas al crecimiento poblacional.



Imagen 2. Aglomeración de población y del desarrollo urbano denso sobre la ciudad de Pachuca. Fuente: Archivo personal.

#### **4.5.1 Los territorios ejidales del norponiente de la ciudad y Zona Metropolitana de Pachuca**

Pero ¿cuáles son los poblados o municipios que se convirtieron en las reservas territoriales de los proyectos científicos de la periferia norponiente de Pachuca de Soto, Hidalgo? ¿Y cómo se incorporan los territorios de régimen de propiedad ejidal al desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y de la Zona Metropolitana de Pachuca? Algunos de los poblados ejidales en los que se asentaron estos proyectos en la zona norponiente de Pachuca son, por ejemplo: Santiago Tlapacoya, el poblado ejidal El Huixmí, el poblado ejidal de Santa Julia y San Miguel Tornacuxtla, perteneciente al municipio de San Agustín Tlaxiaca. Lo interesante de estos casos es lo que ocurre con el territorio ejidal de Santa Julia, ya que al

tener contacto con estos otros territorios ejidales sobre los que se asientan los proyectos mencionados, este territorio experimenta un tipo de desarrollo urbano no industrial ni científico, sino más bien habitacional e inmobiliario. Es decir, se convierte en un territorio considerado como una reserva del desarrollo urbano de la ciudad y de la ZMP.

Aquí vale preguntarse por el tipo de desarrollo urbano que se presenta en el territorio ejidal de Santa Julia. Hasta aquí, es necesario pensar que actualmente en la ciudad de Pachuca el número de proyectos instalados es diverso y con distintos giros, fenómeno que, con el paso del tiempo, atraerá a más personas de otras latitudes. Motivo por el cual se necesita espacio y lugar para recibir a todas las personas que, al llegar a la ciudad de Pachuca o a la ZMP, demandarán —de facto— vivienda. Es decir, se necesitan también lugares donde se construyan viviendas. Y para ello se necesita tierra, y esa tierra está disponible o la tiene disponible el territorio ejidal de Santa Julia.

Si bien los proyectos que se instalan en la periferia norponiente de Pachuca responden a un desarrollo urbano ordenado, planificado, inteligente y sustentable, no ocurre lo mismo en algunos desarrollos habitacionales que circundan estos proyectos. Tal es el caso del territorio de propiedad social del ejido de Santa Julia. Y es precisamente ahí donde podemos observar en la realidad el contacto entre el territorio ejidal de Santa Julia con el desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca. Primero, el territorio ejidal de Santa Julia es considerado como una zona de reserva del desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca. Lo que a continuación se presenta es un acercamiento a la realidad social, cultural y territorial del ejido de Santa Julia para conocer el contacto que se gesta y las instituciones sociales y culturales a las que responden en este contexto del desarrollo urbano global. En este sentido, se busca comprender la relación entre el territorio ejidal del poblado de Santa Julia y el desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y de la ZMP.

Las reflexiones anteriores nos llevan a formular la siguiente pregunta: ¿Cuál es actualmente la principal función que tiene el territorio de régimen de propiedad social ejidal del poblado de Santa Julia para la ciudad de Pachuca y la ZMP? Nos adelantamos un poco para ofrecer una respuesta: el territorio de propiedad de régimen social ejidal de Santa Julia sí tiene y sí cumple actualmente una función de suma importancia para el desarrollo de la ciudad de Pachuca y la ZMP. Si bien no cumple estrictamente una función o un objetivo económico, rural o agrario, sí es considerado una reserva territorial del crecimiento poblacional y desarrollo urbano de la ciudad y de la ZMP. Por lo tanto, la

principal función del territorio es ser receptor de la población que busca un lugar o espacio donde construir una vivienda.

En las lógicas en las que la ciudad de Pachuca se está configurando en su traza urbana, el territorio ejidal de Santa Julia se convirtió en un espacio considerado como territorio intersticio. Es decir, un espacio o lugar que, por los propios procesos de desarrollo urbano y planificado, quedó -literalmente- en medio de dos centros y/o áreas urbanas y en medio de un tipo de urbanización que configura la metropolización entre Pachuca y el municipio de San Agustín Tlaxiaca, los cuales incluso han tenido conflictos territoriales.

Motivo por el cual, el territorio ejidal de Santa Julia está acorralado y encapsulado por la presión del desarrollo urbano de la ciudad y de la ZMP. Acorralado entre caseríos populares, entre construcciones de viviendas en obra negra, entre zonas residenciales amuralladas, por fraccionamientos habitacionales de gama media-baja y hasta por los edificios altos que se levantan al sur de la ciudad, en dirección a la Zona Plateada de Pachuca.

En fin, el territorio ejidal de Santa Julia está encapsulado por distintos procesos y formas de desarrollo urbano que van desde el desarrollo urbano ordenado y planificado, hasta el desarrollo urbano informal, no ordenado y no planificado, como se puede ver en la imagen 3. En estas circunstancias y contexto -se quiera o no- el territorio ejidal de Santa Julia es considerado una reserva territorial urbana. Pero ¿cómo es el contacto entre el territorio ejidal de Santa Julia con el desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y de la ZMP? Esto lo responderemos más adelante, primero a partir de definir la identidad ejidal a través de las prácticas agrarias y religiosas (como los ritos de petición de lluvia) que responden a ciclos agrícolas; y segundo, a partir del contacto que tiene el territorio ejidal con el desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y de la ZMP.

El análisis presentado en este capítulo ha permitido comprender cómo el modelo de desarrollo urbano global y las políticas neoliberales han configurado el crecimiento de la ciudad de Pachuca y de su Zona Metropolitana. Este proceso ha sido profundamente desigual, fragmentado y, en muchas ocasiones, contradictorio con los principios del derecho a la ciudad y la planificación urbana equitativa. La expansión de la ciudad hacia su periferia, en especial hacia el norponiente, ha estado marcada por la presión sobre los territorios ejidales, los cuales han sido integrados al desarrollo urbano bajo distintas

lógicas: desde la instalación de grandes proyectos científicos y tecnológicos, hasta la urbanización informal y la aparición de asentamientos humanos irregulares.

Dentro de este escenario, el territorio ejidal de Santa Julia se revela como un caso paradigmático de cómo los espacios agrarios son incorporados a la ciudad no mediante mecanismos formales, sino a través de procesos informales, lentos y muchas veces ilegales. El territorio de Santa Julia, situado estratégicamente entre polos de desarrollo urbano, cumple una función fundamental como reserva territorial para la expansión habitacional de la ciudad, especialmente en un contexto de crecimiento poblacional y demanda de vivienda. El análisis del desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y su zona metropolitana ha permitido visibilizar cómo el crecimiento poblacional, la planificación territorial guiada por intereses de élite y las lógicas del capital han configurado un modelo de expansión urbana excluyente, fragmentado y desigual. La ciudad se construye sobre narrativas de modernidad, ciencia y tecnología, pero en la práctica convive con expresiones de informalidad, rezago y conflicto territorial, especialmente en los espacios rurales de propiedad social. Este capítulo ha permitido sentar las bases para entender el tipo de contacto que se establece entre el territorio ejidal y la dinámica urbana contemporánea. Esta interacción, lejos de ser armónica, se manifiesta en una tensión constante entre lo rural y lo urbano, entre lo legal y lo informal, entre lo planificado y lo espontáneo. Esta tensión será abordada de manera detallada en el capítulo siguiente, donde se presenta el estudio de caso del ejido de Santa Julia.

A través del trabajo de campo y el enfoque etnográfico, se profundizará en las formas en que los actores locales experimentan, habitan y transforman el territorio, revelando las disputas, negociaciones y contradicciones que atraviesan la urbanización informal en tierras de propiedad social.

## **Capítulo 5.**

**El territorio y la territorialidad ejidal de Santa Julia y los asentamientos humanos irregulares: El conflicto por la tierra en la periferia norponiente de la ZMP**

**E**l objetivo de este último capítulo es presentar parte de la información recabada durante el trabajo de campo realizado en el ejido de Santa Julia. En este apartado se describen tres dimensiones clave del conflicto territorial:

1. La disputa entre representantes de la asamblea ejidal de Santa Julia y un grupo de avecindados por pedazos de tierras ejidales que han sido utilizadas para la instalación de asentamientos humanos irregulares;
2. El control sobre las acciones y decisiones relacionadas con la regularización de la tierra o terrenos donde se ubican dichos asentamientos o colonias;
3. El conflicto en torno a la emisión de la anuencia, es decir, el permiso requerido para iniciar trámites legales de regularización de los terrenos sobre los que los avecindados han construido viviendas.

Todo ello se examina con el objetivo de comprender cómo es y en qué condiciones se da actualmente la relación entre el territorio ejidal del poblado de Santa Julia, el desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y la aparición de asentamientos humanos irregulares sobre tierras de propiedad social ejidal. Este capítulo busca dar cuenta del conflicto territorial desde una mirada situada, enfocada en las prácticas, tensiones y disputas cotidianas que se desarrollan entre actores agrarios y no agrarios en un contexto de presión urbana, informalidad y transformación acelerada del espacio periurbano.

### **5.1 El territorio y la territorialidad ejidal de Santa Julia en la periferia norponiente de la Zona Metropolitana de Pachuca**

En una investigación previa se documentó que el territorio ejidal de Santa Julia forma parte de los nueve ejidos que circundan a Pachuca. El origen del poblado data de 1936, como resultado del reparto agrario bajo el concepto de dotación de tierras. Durante la década de 1940, el núcleo ejidal logró obtener nuevas tierras mediante el mecanismo de ampliación y la historia territorial de Santa Julia se entrelaza estrechamente con los procesos de expansión y desarrollo urbano de la ciudad y su zona metropolitana (ver imagen 3).



**Imagen 3.** Mapa del territorio ejidal de Santa Julia: fundo legal (1936) y tierras ampliadas (década de 1940).  
Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps (s.f.).

En las siguientes líneas se describen tres elementos centrales que permiten identificar las bases de la territorialidad ejidal en Santa Julia, entendida como la forma en que los sujetos se apropian, significan y defienden el territorio: 1) las prácticas agrícolas, 2) la religiosidad vinculada a San Isidro Labrador, y 3) el giro habitacional e inmobiliario de carácter informal.

### 5.1.1 La territorialidad ejidal en las prácticas agrícolas de Santa Julia

La agricultura es una práctica central en la configuración territorial del ejido. Predominan los cultivos de maíz y cebada, y se utilizan tractores y desgranadoras. En trabajo de campo se identificaron al menos dos tipos de sujetos agrarios: el ejidatario, propietario de parcelas y de una fracción de tierras de uso común, y el aparcerero, quien arrienda tierras sin poseer derechos ejidales formales.

Durante el trabajo etnográfico se logró contactar con dos ejidatarios: Sabas Hernández Hernández y Santiago Peña. El primero, excomisariado ejidal, aún trabaja una parcela cercada rodeada de viviendas. Utiliza maquinaria para sus labores agrícolas. El segundo, Santiago Peña, conserva una fuerte identidad campesina, compartida por su familia, tal como se puede observar en la imagen 4. Su práctica agrícola combina elementos

culturales, religiosos y económicos propios de la territorialidad ejidal. Su producción es de pequeña escala y destinada, en su mayoría, al autoconsumo, aunque también comercializa con la industria cervecera local o utiliza el excedente como forraje.



**Imagen 4.** Los ejidatarios recorren las parcelas ejidales arriba de un tractor.  
*Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Un caso significativo es el del campesino Víctor Manuel Martínez, quien adquirió dos parcelas al ejido, las cuales renta a la familia Peña (ver imagen 5). Esta situación revela irregularidades en la cesión de derechos ejidales y en el acceso a la tierra. Estas formas de apropiación informal constituyen parte del conflicto territorial que atraviesa el ejido. Según el testimonio de un ejidatario:

Lo que pasa es que se siembran muchas parcelas a medias, según cómo la gente se acomode con uno, un ejemplo, tú tienes tu parcela, pero dices, yo no quiero sembrar, no quiero saber ni madres, pero quieres seguir siendo ejidatario, a pues tú me das tu parcela y yo te la siembro. A medias es, tú me vas a dar la semilla para sembrar, y yo pongo la mano de obra, que es el tractor, cuando se cosecha... se vende, por ejemplo, si salieron unas diez toneladas de cebada a entonces cincuenta pa' ti y cincuenta pa' mí, pero de ahí vamos a pagar todos los gastos que se hicieron, eso es a medias, hay al tercio, hay al cuarto, y hay gente que dice, yo no quiero saber nada, y te dice, no me des nada, pero siembrala, ya lo

que uno saca es pa' nosotros, uno pone todo y todo es para mí... esto pasa aquí en este ejido (*testimonio de ejidatario*).

Un vecino, aparcero, relató cómo funciona esta lógica de uso compartido:

Yo conozco a los ejidatarios, no a todos, solo a los que siembran todo esto – me señala una parcela que se encuentra frente a nosotros y continua- los que siembran todo esto, solo son dos personas, pero te digo, los dueños son otros, nadamas que ellos pues tienen otra manera de vivir, pero pues el chiste es que se trabaje la tierra, pues ellos no le hacen tanto caso a lo que se da, porque hay veces que se da y veces que no se da nada, entonces dicen ellos, mejor tienen otros negocios, y por eso dicen, si quieres trabajar, ahí está la tierra, entonces, el que siembra pues si se dio bien y si no se dio... pues ya se fregó ¿no? pues ya ve que la siembra de temporal si llueve se da, sino (*Testimonio de avecindado-aparcero*).

Este testimonio ilustra la territorialidad compartida y los arreglos sociales que permiten la reproducción económica campesina en contextos donde el uso de la tierra no necesariamente coincide con su posesión formal, tal como se muestra en la imagen 7. El aparcero paga \$5000 por dos hectáreas.



**Imagen 5.** El avecindado-aparcero camina entre las milpas que él cultivó en una parcela del ejido de Santa Julia. Al fondo se observan los barrios altos de Pachuca: Cerro de Cubitos, Palmitas, entre otros. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

El señor con quien se conversó vive en la colonia Jardines de Colosio desde 1998. Es originario de Santa Rita, municipio de Cuauhtepc de Hinojosa. Su arraigo campesino se refleja en la manera en que aprovecha la tierra:

La siembra es mía, pero el terreno no. Yo no soy el dueño, nosotros sembramos, pero el dueño de la parcela es otro, rentamos la tierra, el ejidatario es otro, nada más que como ellos no trabajan, se la da a quien la quiera trabajar [...] Por decir, yo lo rento aquí, ¿por qué? Porque tengo animales, tons' todo el zacate es pastura, yo la guardo, la muelo y ya eso se los doy a los animales, en tiempos de que, por ejemplo, enero, febrero, mayo, ese tiempo que no hay nada, que está seco todo, eso les damos de comer. Y el maíz, pues nosotros lo comemos, de ahí ya hacemos las tortillas, si hay manera de sembrar frijol pues también, pues ya tiene uno, ya no se preocupa uno tanto por la alimentación, pues hay tengo maíz, tengo frijol y ya, es poco lo que uno anda gastando. El campo, es, le diré que el campo es bonito, pero es muy sufrido.

Por otra parte, el Sr. Agustín para trabajar la tierra, le renta el tractor al ejidatario Santiago Peña,

Inclusive ellos son los de la maquinaria que viene a trabajar [...] y nos cobran por trabajarla, ósea uno les da trabajo y ya ellos lo hacen, por decir ellos cobran a \$800 o \$900 la hectárea, entonces por decirlo a mí me la renta (*Testimonio de avecindado-aparcero*).

También la producción de cebada la vende a la industria cervecera instalada en Pachuca de Soto o la vende a bodegas, pero también menciona algunos problemas relacionados con la comercialización de su producto:

A los que compran ahí cebada, en la cervecería, en Palo Gordo, ahí hay una cervecería y ya se la compran a uno, y sino, sobre la carretera a Pachuca hay unas bodegas, que ahí se encargan de comprar, y ahí va uno, y pos no hay otro lado, y ya se las deja uno, a cómo te la paguen, pues no hay otro lugar, y pues no tenemos bodegas donde guardar, entonces ahí se la pagan a uno como ellos quieren [...] y eso, ¿qué cree?, que todavía no pagan lo del año pasado, si, es que, ahí la deja uno y hasta que no se... ellos que le hacen, todavía hasta ahorita deben la mitad de lo que se quedó [...]por ejemplo, le vendemos a tres mil quinientos, ellos la dan cuatro mil quinientos ya hasta siete mil pesos, pero ¿Por qué? porque ellos la tratan y la seleccionan y ya nos la venden a otro precio, pues porque la tratan, la

seleccionan (*Testimonio de avecindado-aparcerero*).

Estos relatos evidencian una territorialidad compleja, en la que se mezclan usos tradicionales de la tierra, relaciones de aparcería, apropiación simbólica y vínculos afectivos con el territorio. También se hacen visibles tensiones estructurales derivadas del acceso desigual a los beneficios del mercado. La territorialidad ejidal en Santa Julia se expresa en el conocimiento transmitido sobre la domesticación de plantas, el manejo de ciclos agrícolas y los ritos religiosos asociados, como se documenta en las imágenes 6 y 7. Esta dimensión cultural y simbólica convive con un proceso paralelo de transformación: el avance de la urbanización informal.



**Imagen 6.** Un ejidatario maneja un tractor con el cual trabaja la tierra de una parcela. Al fondo se observa el asentamiento humano sobre las tierras de uso común del ejido de Santa Julia.  
*Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

La tierra ejidal, además de su uso agrícola, ha sido fraccionada y vendida de manera irregular mediante cesión de derechos, lo que da lugar a una forma de apropiación informal que alimenta la expansión de los asentamientos humanos irregulares. Este

fenómeno será retomado en los siguientes apartados como parte de los conflictos de territorialidad en la periferia norponiente de la ciudad.

### **5.1.2 La territorialidad ejidal en el culto a San Isidro Labrador: El rito de petición de lluvia en el ejido de Santa Julia**

La segunda base que sostiene la territorialidad ejidal del poblado de Santa Julia se encuentra en su dimensión simbólica y religiosa, particularmente en el culto a San Isidro Labrador, figura central en el imaginario agrícola del ejido. A través de este culto se articula una territorialidad sagrada, donde el espacio no solo se habita ni se cultiva, sino que se ritualiza, se consagra y se defiende simbólicamente. La siguiente descripción corresponde a las notas de campo obtenidas el 15 de mayo, fecha en la que los ejidatarios celebran a San Isidro y realizan el **rito de petición** de lluvia, con la intención de asegurar buenas cosechas y renovar el vínculo entre comunidad, territorio y ciclo agrícola.

Todo comienza temprano, entre las 7:00 y 8:00 a.m., cuando los integrantes de la familia Peña —referida previamente—, responsables de la capilla dedicada al santo, se congregan en el “Ranchito San Isidro” (Ver imagen 8). Mujeres, hombres, jóvenes y niños se reúnen; se lanzan cohetes y se realiza la limpieza del espacio sagrado. Al mismo tiempo, se decora un tractor con papel de colores, símbolo de la fusión entre lo tradicional y lo moderno en las prácticas agrícolas (Ver imagen 9).



**Imagen 7.** Una ejidataria lleva colgando en el hombro izquierdo un costal y, mientras camina por las parcelas ejidales, va arrojando con la mano derecha semillas a la tierra. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*



**Imagen 8.** Ranchito San Isidro, lugar donde se localiza la capilla a San Isidro Labrador. Se ubica sobre las parcelas ejidales de Santa Julia. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*



**Imagen 9.** Una mujer ejidataria camina y/o peregrina con la escultura de San Isidro Labrador en sus brazos por las parcelas del ejido de Santa Julia el 15 de mayo de 2023. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Una vez preparado el tractor, suben al vehículo portando en brazos la figura de San Isidro. El recorrido inicia por las parcelas ejidales, mientras suena una bocina con música religiosa o tradicional y se continúan lanzando cohetes (Ver imagen 13). Este trayecto da paso al momento central del rito: la caminata a pie por las tierras del ejido, encabezada por las mujeres mayores, quienes cargan la imagen del santo, turnándose en el recorrido.

Detrás de ellas, el grupo avanza rezando oraciones por la lluvia, la fertilidad de la tierra y la esperanza de una buena cosecha.



**Imagen 10.** Se observa el tractor adornado y a las personas que acompañan en la caminata a San Isidro Labrador por las parcelas; al fondo, el desarrollo urbano de Pachuca. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Alrededor de las 11:00 a.m., el recorrido concluye con una misa celebrada por un sacerdote local, donde se bendicen la imagen del santo y las cruces de madera decoradas que portan algunos ejidatarios. Estas cruces, al finalizar la ceremonia, son llevadas a las parcelas para ser enterradas como signo de protección y fertilidad. Después de la misa, se ofrece una comida comunitaria con barbacoa, guisados, tamales, pastel, pulque y refrescos, a modo de ofrenda compartida. Esta celebración no sólo es agrícola, sino profundamente comunitaria, y reúne tanto a ejidatarios como a vecindados, consolidando la cohesión territorial y social del núcleo agrario.

Cabe señalar que, en otras ocasiones, este rito también se celebra en la colonia ejidal La Loma, con una dinámica similar: misa, recorrido en camionetas o tractores y comida en la casa de algún ejidatario anfitrión. En ambos casos, lo central es la activación ritual del territorio a través del símbolo de San Isidro, quien encarna una espiritualidad campesina profundamente vinculada con la temporalidad agrícola.



**Imagen 11.** Escultura e imagen sobre un cuadro de San Isidro Labrador en la ceremonia de petición de lluvias. Fiesta del 15 de mayo de 2023. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Este rito es, sin duda, una práctica de territorialidad simbólica que refuerza el sentido de comunidad y pertenencia. Más allá de su dimensión religiosa, constituye una forma de apropiación cultural del espacio, una manera de defender el territorio a través de la memoria, la fe, la herencia y la tradición. La participación intergeneracional -niños, adultos y ancianos- fortalece el vínculo entre identidad ejidal y permanencia territorial. En este sentido, puede leerse como una expresión de resistencia cultural ante los procesos que amenazan con desdibujar la vida ejidal: la urbanización, la fragmentación del tejido social y la apropiación informal del suelo.



**Imagen 12.** En primer plano, integrantes de una familia de ejidatarios peregrinan con la escultura de San Isidro Labrador; en segundo plano, las viviendas asentadas sobre las parcelas ejidales de Santa Julia. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Pero como ya se ha señalado en apartados anteriores, este territorio no permanece estático. Además de conservar su dimensión simbólica, el territorio ejidal ha adquirido un nuevo giro funcional, enmarcado por la lógica del desarrollo urbano, específicamente a través de procesos informales de urbanización y uso habitacional. Por tanto, la territorialidad ejidal se expresa hoy en una tensión constante entre el arraigo agrario-religioso y la transformación del suelo en mercancía. Esta tensión abre nuevas preguntas: ¿Qué ocurre con la identidad agraria cuando el uso del territorio cambia? ¿Cómo se expresa el conflicto territorial cuando coexisten lo simbólico y lo inmobiliario? ¿Qué papel juega la religiosidad en la defensa del espacio común? Estas interrogantes guiarán la reflexión del siguiente apartado, donde se explorará el giro habitacional e informal del territorio ejidal de Santa Julia como parte del conflicto territorial más amplio en la periferia norponiente de Pachuca.

## **5.2 Los asentamientos humanos irregulares sobre las tierras ejidales del poblado de Santa Julia**

Debido al crecimiento urbano de la ciudad de Pachuca en las décadas de 1970 y 1980, el territorio ejidal del poblado de Santa Julia experimentó desde entonces la aparición de asentamientos humanos irregulares. En respuesta, el núcleo ejidal desarrolló un conocimiento empírico para enfrentar los conflictos derivados de estas formas de

ocupación. Actualmente, este fenómeno persiste, aunque ahora los asentamientos se localizan sobre tierras parceladas y de uso común, situadas en la periferia norponiente de la ciudad y colindantes con el municipio de San Agustín Tlaxiaca.

Esta situación se visibiliza al recorrer las calles de las colonias ejidales y sus alrededores, donde se observan anuncios de venta de terrenos, colocados en muros, paredes o rejas. Esto plantea interrogantes fundamentales: ¿estos terrenos son legales? ¿Qué mecanismos permiten su comercialización? La compra y venta de lotes sobre tierras ejidales revela una territorialidad marcada por la informalidad y la apropiación del espacio al margen de la ley. Este apartado busca describir los conflictos por el acceso y uso del suelo ejidal, como forma de entender el proceso de urbanización informal que atraviesa el ejido de Santa Julia. Asimismo, se pretende identificar cómo la territorialidad ejidal entra en tensión con el desarrollo urbano irregular, especialmente en un contexto donde el entorno inmediato del ejido está rodeado por proyectos comerciales, edificios gubernamentales y zonas económicas, como la Zona Plateada, epicentro de la modernidad urbana (véanse imágenes 17 y 18).

Ante este crecimiento urbano, el territorio ejidal de Santa Julia es considerado una reserva territorial. Los planes de desarrollo urbano lo han clasificado como un espacio estratégico para el crecimiento habitacional de la ciudad y la ZMP. Así, la función del ejido se redefine: de un territorio agrícola, pasa a convertirse en soporte para la expansión urbana. Este contacto entre el desarrollo urbano y la propiedad social se traduce en la transformación del uso del suelo: la tierra ejidal se vuelve mercancía. Con las reformas al artículo 27 constitucional y a la Ley Agraria en 1992, se permitió la incorporación del suelo ejidal al mercado. A partir de entonces, el ejido de Santa Julia inició un proceso de lotificación y venta informal de parcelas y tierras de uso común mediante cesión de derechos. Pero, ¿quiénes venden y quiénes acceden a esta tierra? ¿Cómo operan estos mecanismos?

Los mecanismos informales de acceso a la tierra pueden dividirse en dos categorías: 1) la cesión de derechos ejidales, que, si bien es un procedimiento legal, es utilizado de manera irregular para introducir a personas ajenas al núcleo ejidal; y 2) prácticas ilícitas como fraudes, robos o extorsiones, que se materializan en los conflictos registrados en tres espacios: la colonia Valles de Pachuca y su ampliación, la colonia Abetos, y el fraccionamiento Hacienda.

En estos casos, se identificaron disputas entre diversos actores: 1) ejidatarios, 2) la organización "Vecinos Unidos", y 3) representantes de las inmobiliarias AGO OPERADORES S.A. de C.V. y Jarumo Inmobiliaria S.A. de C.V. Cada grupo reivindica el control y posesión de porciones del territorio ejidal.

El acceso a la tierra en Santa Julia no está restringido a una identidad agraria tradicional. Cualquier persona con capacidad económica puede adquirir un lote, generalmente mediante un convenio de cesión de derechos ejidales, lo que le otorga la categoría de avecindado. Aunque esta figura no implica reconocimiento pleno como ejidatario, sí conlleva ciertos derechos y deberes estipulados en la Ley Agraria de 1992 y el reglamento interno del ejido. El avecindado, para conservar sus derechos, debe cumplir con obligaciones tales como participar en faenas o contribuir económicamente a festividades. El incumplimiento de estas normas puede acarrear la pérdida del lote, su despojo o incluso la expulsión del ejido. Además, cualquier acción sobre el terreno -venta, cesión, construcción- debe notificarse a la asamblea ejidal. Actuar al margen de esta autoridad puede derivar en acusaciones de fraude o despojo. Por tanto, más allá del mecanismo formal de cesión de derechos, existe toda una economía política informal que regula el acceso a la tierra ejidal en Santa Julia. En los siguientes apartados se profundizará en estos mecanismos alternativos y en las tensiones territoriales que derivan de la coexistencia entre una estructura de propiedad social y una urbanización basada en la informalidad.

### **5.3 Mecanismos de acceso a la tierra ejidal en el poblado de Santa Julia**

A partir de las observaciones y registros del trabajo de campo, se identificaron al menos dos mecanismos informales mediante los cuales las personas acceden a la tierra lotificada del ejido, ya sea en parcelas o en tierras de uso común: 1) el convenio de cesión de derechos ejidales y 2) diversas prácticas irregulares o delictivas vinculadas a la compra-venta de terrenos ejidales con fines habitacionales. A continuación, se analizan estos dos a los terrenos ejidales de mecanismos en detalle. Antes de avanzar, resulta útil proponer una imagen que sintetiza esta problemática: los mecanismos de acceso informal en Santa Julia pueden compararse con un iceberg. Al igual que esta gran masa de hielo flotando en el mar, solo una pequeña parte es visible en la superficie -la cesión de derechos ejidales- mientras que debajo se oculta una estructura mucho más grande y compleja. Así, lo que a simple vista parece un proceso de transferencia legal de tierra, en realidad es solo la

expresión más visible de una estructura más profunda y opaca que involucra dinámicas de apropiación informal, conflictos por la tierra y disputas por el control territorial.

### **5.3.1 La punta visible del iceberg: El convenio de cesión de derechos ejidales**

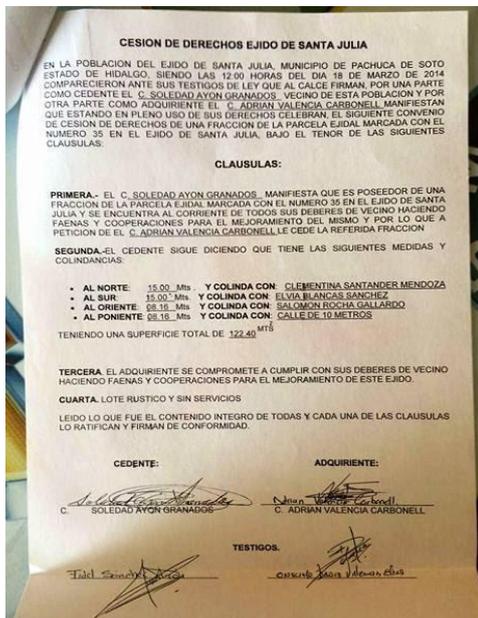
En Santa Julia, los principales actores que se encargan de vender, ceder o transferir tierra ejidal son los propios ejidatarios y las autoridades ejidales. Para hacerlo, se valen de mecanismos y conceptos derivados del marco jurídico agrario, particularmente de la Ley Agraria reformada en 1992, que abrió la posibilidad de circulación de tierras de propiedad social, lo cual está validado y legitimado por la ley agraria de 1992 y artículo 27 constitucional, lo que lo hace formal y/o legal frente a las instituciones agrarias.

Uno de los instrumentos centrales en este proceso es el convenio de cesión de derechos ejidales. Este convenio constituye un documento o contrato celebrado entre el cedente - generalmente un ejidatario o posesionario- y el adquirente, es decir, la persona que adquiere el lote. A través de este convenio, se legitima la posesión y usufructo de una fracción de tierra, aunque sin llegar a otorgar la propiedad plena, ya que el régimen ejidal no permite la enajenación formal como ocurre con la propiedad privada. La emisión del convenio está a cargo del comisariado ejidal, y para que tenga validez es firmado por dicho comisariado y el consejo de vigilancia. Lo que se transfiere, en términos prácticos, es el derecho a ocupar una superficie de tierra para construir una vivienda, sin servicios ni infraestructura, lo cual suele aclararse en “letras pequeñas” dentro del propio convenio.

Este tipo de acuerdos, aunque revestidos de una cierta formalidad dentro del marco ejidal, no son reconocidos por las autoridades del régimen de propiedad privada ni otorgan certeza jurídica plena al comprador. No obstante, se han convertido en el mecanismo hegemónico mediante el cual se institucionaliza la informalidad, en tanto permiten el acceso, la apropiación y la construcción de vivienda en terrenos que, legalmente, no pueden venderse bajo las reglas del mercado inmobiliario formal. Desde el punto de vista de la territorialidad ejidal, el convenio de cesión es una herramienta que permite reorganizar internamente el control del espacio, asignar funciones sociales a la tierra y negociar con actores externos al núcleo ejidal. A través de estos convenios, los ejidatarios continúan ejerciendo una forma de autoridad territorial, aunque al margen de las estructuras del derecho civil urbano. Esta práctica también produce una forma híbrida de apropiación del espacio, donde la figura del vecindado aparece como un sujeto agrario

intermedio: no es ejidatario, pero tampoco ajeno al régimen social. En las observaciones realizadas en campo, se detectó cómo este mecanismo ha sido utilizado como forma de acceso “regular” dentro de un contexto informal más amplio, dando pie a diversas tensiones sociales, conflictos territoriales y prácticas de exclusión o negociación en torno a la legitimidad del uso del suelo.

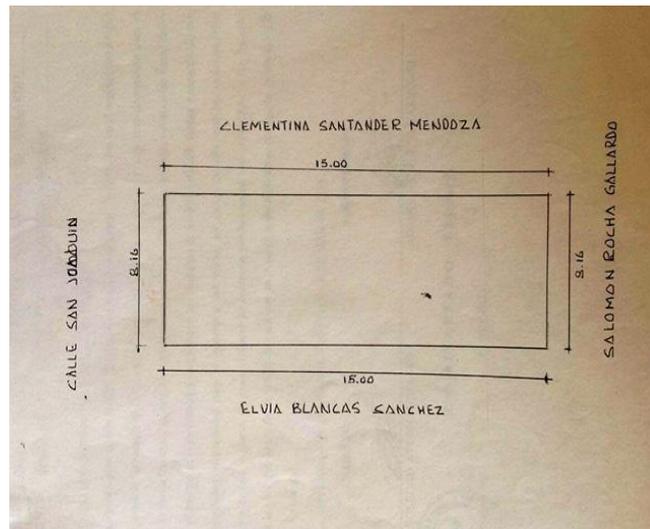
Las imágenes 20, 21 y 22 -proporcionadas por uno de los informantes del trabajo de campo- ilustran el contenido de un convenio real, en el que se estipula la cesión de una fracción parcelaria y las obligaciones que debe cumplir el adquirente: desde la realización de faenas hasta la participación en cooperaciones económicas o comunitarias. De esta manera, el acceso a la tierra en Santa Julia se vincula no solo con una transacción económica, sino también con una lógica comunitaria de reciprocidad y control social, configurando una territorialidad particular dentro del marco de la expansión urbana informal.



**Imagen 13.** Primera hoja de una cesión de derechos ejidales. *Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos (2023).*



**Imagen 14.** Segunda hoja de una cesión de derechos ejidales. *Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos (2023).*



**Imagen 15.** Última hoja de una cesión de derechos ejidales. *Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos (2023).*

#### **5.4 El fondo oscuro del iceberg: Los delitos en la compra-venta y acceso a terrenos ejidales**

Lo que se describe a continuación corresponde al fondo del iceberg, es decir, a las respuestas sociales que hemos identificado como mecanismos informales o instituciones culturales no oficiales mediante los cuales se lleva a cabo la compra-venta y el acceso a la tierra ejidal de Santa Julia para fines habitacionales. A diferencia del convenio de cesión de derechos ejidales —que representa la forma más visible y "regularizada" dentro de la informalidad—, estas acciones rayan abiertamente en la ilegalidad, ya que implican delitos como el fraude, el despojo, la falsificación, la invasión o el engaño.

Entonces, ¿cómo se materializan estos mecanismos en la práctica y en la realidad social, cultural y territorial del ejido de Santa Julia? Para responder esta pregunta, se presentan a continuación tres casos emblemáticos: dos colonias (Valles de Pachuca y Abetos) y un fraccionamiento residencial (Hacienda), todos asentados sobre parcelas ejidales. Se eligieron estas experiencias porque cada una expone -con sus matices- la complejidad de los conflictos por el acceso y control del territorio, así como las formas específicas de apropiación informal del suelo ejidal en contextos de expansión urbana acelerada.

#### 5.4.1 La parcela y el fraccionamiento residencial “Hacienda”

El fraccionamiento habitacional Hacienda, ubicado sobre la avenida Ayuntamiento del Fraccionamiento Colosio, comenzó a construirse sobre una parcela ejidal del poblado de Santa Julia a mediados de la década de 1990. Las primeras viviendas fueron edificadas en esa época por una empresa inmobiliaria que, al adquirir la parcela, procedió rápidamente a su lotificación y urbanización. Desde entonces, la venta de viviendas ha continuado hasta nuestros días. A primera vista, el fraccionamiento Hacienda proyecta una imagen de orden, seguridad y buena calidad de vida: calles asfaltadas, viviendas con bardas, áreas deportivas como canchas de tenis. Pero detrás de esa imagen positiva, se esconde una realidad profundamente conflictiva. Según la información recabada en el trabajo de campo, el fraccionamiento Hacienda es, en términos estrictos, un asentamiento informal, ya que no cuenta con certeza jurídica plena sobre la tenencia de la tierra.

Existen dudas serias respecto a la legitimidad de la compra-venta inicial de la parcela. A la fecha, no se ha documentado públicamente la existencia de un convenio de cesión de derechos ejidales que avale a la empresa inmobiliaria como poseionaria legítima. Además, la parcela se encuentra en disputa entre los ejidatarios del poblado y las inmobiliarias involucradas: AGO Operadores S.A. de C.V. y Jarumo Inmobiliaria S.A. de C.V.



**Imagen 16.** Fraccionamiento Hacienda asentado sobre una parcela ejidal de Santa Julia. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Según diversos testimonios, el conflicto se desató cuando el último “dueño” de la parcela la vendió a una de estas inmobiliarias. Sin embargo, al parecer, la operación no se respaldó con documentación agraria oficial, por lo que los ejidatarios reclaman la parcela como propiedad social del ejido. En respuesta, han interpuesto denuncias y acciones jurídicas ante las autoridades correspondientes, con el objetivo de frenar el proceso de desincorporación de la tierra y evitar que la empresa inmobiliaria o los colonos puedan obtener escrituras.

Esto lleva a formular varias preguntas críticas: ¿Cómo logró una inmobiliaria construir un fraccionamiento con estas características en un terreno ejidal sin regularizar? ¿Cómo obtuvo los permisos de construcción? ¿Cómo se permitió su amurallamiento progresivo? ¿Qué tipo de relaciones o vacíos institucionales hicieron posible que este proceso avanzara al margen de la ley? Estas interrogantes muestran que el caso del fraccionamiento Hacienda desborda los mecanismos tradicionales de apropiación de la tierra ejidal y representa una forma de urbanización informal promovida desde el mercado, pero operada mediante prácticas irregulares o abiertamente ilegales. A diferencia de otras parcelas del ejido, Hacienda se ha desarrollado con altos niveles de infraestructura, pero fuera del marco normativo agrario y urbano, lo cual complejiza cualquier proceso posterior de regularización.

En suma, este caso ilustra de manera clara cómo el territorio ejidal de Santa Julia, en su contacto con el desarrollo urbano, se convierte en un espacio de disputa entre actores con intereses contrapuestos: ejidatarios, inmobiliarias, habitantes y autoridades. Las siguientes secciones profundizarán en las colonias Valles de Pachuca y Abetos, donde también se manifiestan mecanismos de apropiación territorial marcados por la informalidad, el conflicto y la fragmentación de lo ejidal.



**Imagen 17.** Parte trasera del fraccionamiento Hacienda sobre una parcela ejidal de Santa Julia. En primer plano, la tierra de otra parcela del ejido. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

#### **5.4.2 La “compra-venta” de las tierras ejidales en las colonias Valles de Pachuca y Ampliación Valles de Pachuca**

Un segundo ejemplo que ilustra la apropiación informal del territorio ejidal es el caso de las colonias-parcelas Valles de Pachuca y Ampliación Valles de Pachuca, asentadas, al igual que el fraccionamiento Hacienda, sobre tierras parceladas del ejido de Santa Julia. Este caso es revelador porque permite describir cómo se oferta, cómo se accede y cómo se disputa la tenencia de lotes sobre tierras ejidales, a través de mecanismos informales operados por el grupo de la Comisaría Ejidal. Las colonias se asientan sobre tres parcelas que originalmente pertenecían a un ejidatario del núcleo agrario. De acuerdo con los testimonios recabados, durante la década de 1990 este ejidatario cedió la posesión de sus parcelas a un particular, lo que abrió la posibilidad para que se iniciara un proceso de urbanización informal. Posteriormente, el ejidatario falleció, y fue entonces cuando el grupo de la Comisaría Ejidal decidió recuperar esas tierras, primero desconociendo al posesionario y, según los testimonios, más tarde utilizando amenazas y violencia para invadir y despojarlo, retomando el control total de las parcelas.

Una vez apropiadas, la Comisaría Ejidal habilitó una “oficina” ubicada en Avenida Ayuntamiento número 47 B, Fraccionamiento Colosio. Esta oficina funciona como un espacio de control territorial y de administración informal de los lotes, desde donde el

grupo ejidal organiza la venta directa de la tierra lotificada (ver imagen). Se trata, en términos antropológicos, de una institución informal creada por actores con poder agrario para evitar intermediarios, asegurar beneficios y mantener el control político sobre el territorio.



**Imagen 18.** La oficina es el lugar donde se venden los lotes ejidales.  
*Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

La lógica de esta oficina reproduce la dinámica de una tienda informal de suelos: los “clientes” interesados ingresan, solicitan información, eligen el lote y definen las formas de pago (de contado o a crédito). Quienes atienden -un hombre y una mujer con vínculos de parentesco con miembros de la Comisaría- conocen la ubicación, tamaño, disponibilidad y precio de cada lote, así como las trayectorias de posesión de los ocupantes actuales.

Pero esta oficina no solo gestiona la venta de los lotes recuperados, sino también opera despojos: cuando un vecino o avecindado no logra acreditar su posesión mediante un documento válido, el lote puede ser expropiado y revendido por el grupo de poder. Es decir, el control de la tierra no se ejerce sólo en función del derecho agrario, sino a partir de un poder territorial informal. La pregunta clave es: ¿cómo pueden vender lotes sobre parcelas en disputa, donde el titular original falleció? La respuesta la ofrece un informante con una frase lapidaria: “reviviendo al muerto” (sic). Es decir, muchas veces la venta se realiza simulando un convenio de cesión de derechos ejidales firmado por el ejidatario ya fallecido. Esta práctica supone un fraude, pues implica el uso de documentos falsificados y la suplantación de identidad. De este modo, quienes adquieren los lotes lo hacen bajo

engaño, sin contar con garantías jurídicas. Además, algunos testimonios señalan que el grupo de la Comisaría Ejidal ha intentado constituirse como inmobiliaria, exigiendo a los vecindados pagos excesivos como condición para formalizar su tenencia o iniciar trámites. Un vecindado denunció:

“Él quería o quiere todavía formar su propia... lo que es una inmobiliaria, pero pa' que a él den permiso, él nos pide un padrón de las personas, pero también nos pide una exagerada cantidad, es como volver a comprar los terrenos, nos pide de veintitrés, cuarenta mil, sesenta hasta ochenta mil pesos... y mucha gente que vive aquí... la verdad, son de bajos recursos...” (Testimonio de una vecindada).

Estas declaraciones, si bien no pudieron corroborarse directamente con testimonios de los ejidatarios -quienes fueron reservados en sus respuestas-, dan cuenta del conflicto por el control del territorio, así como de las múltiples formas de apropiación, mediadas por relaciones de poder, arbitrariedad y ausencia del Estado. El caso de las colonias Valles de Pachuca y su ampliación visibiliza con nitidez la forma en que la territorialidad ejidal se transforma por la vía de la urbanización informal y conflictiva, en la que los límites entre legalidad e ilegalidad, entre propiedad y posesión, entre comunidad y mercado, se desdibujan.

Antes de concluir este apartado, se presentará un último caso que complejiza aún más la forma en que se construye el acceso informal a la tierra en el territorio de Santa Julia: la colonia Abetos.

#### **5.4.3 El conflicto por la posesión de las tierras ejidales en la colonia Abetos**

La colonia Abetos reproduce un conflicto territorial similar al documentado en Valles de Pachuca y su ampliación. Este asentamiento informal comenzó a gestarse hacia 1995, sobre una parcela del territorio ejidal de Santa Julia, la cual, originalmente, pertenecía a un ejidatario de la primera generación. En adelante, denominaremos a esta zona como la *parcela Abetos*. De acuerdo con información obtenida en trabajo de campo, el ejidatario -a quien se hace referencia como el "ejidatario-despojado"- habría cedido informalmente la parcela a un particular, en condiciones que, según un informante, incluyeron aprovechamiento de su vulnerabilidad: era un anciano en silla de ruedas con problemas de alcoholismo.

La trayectoria de esta parcela repite patrones de conflicto previamente descritos. El ejidatario, en compañía de un colaborador, comenzó la venta de lotes. Sin embargo, el colaborador terminó apropiándose de la posesión simbólica y operativa de la parcela. Actuando como intermediario, inició un proceso de especulación y comercialización de los lotes, despojando al ejidatario de sus derechos. Esta situación generó múltiples fraudes y engaños, afectando directamente a los compradores.



**Imagen 19.** Calles de la colonia parcela ejidal Abetos.  
*Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Como expresó un vecindado:

“Haber comprado el terreno a un intermediario y no al dueño, ese es el problema grave que tenemos actualmente, es un problema terrible, se han venido suscitando muchas situaciones muy delicadas.”

Ante el despojo, el ejidatario inició una acción jurídica con apoyo de una abogada. El conflicto alcanzó a quienes habían adquirido terrenos, ya que se comprobó que los convenios de cesión utilizados por el colaborador eran falsos. Un vecindado lo relató así:

“En este tiempo, donde yo estaba construyendo mi casa, que me viene a clausurar una licenciada [...] ¡A chinga! [...] me dijo ¡es que aquí no puedes construir!, ¿pero por qué? le pregunté y me respondió, no, es que el colaborador no es el dueño, el verdadero dueño aquí es el

ejidatario tal -Adrián Hernández Godínez- y los documentos que ustedes tienen son apócrifos, no valen.”



**Imagen 20.** Un albañil descansa sobre un muro de blocks que serán usados en la construcción de una vivienda en la colonia ejidal Abetos. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Cuando el conflicto parecía encaminarse a una resolución mediante acuerdos con la abogada del ejidatario-despojados, éste falleció. Poco después, apareció un nuevo sujeto que se adjudicó la posesión de 37 lotes, iniciando de inmediato cobros a los ocupantes, entregándoles un documento firmado por la Notaría número 3. Más adelante, otro poseedor emergió y retomó el control, imponiendo una nueva cuota:

“Nos exigió que le pagáramos tres mil setecientos pesos por lote y pues mucha gente no pagó [...] marcó las casas para diferenciar quién le había pagado de los que no, con un color amarillo marcó los que no le pagaron y de verde los que sí le habían pagado.”  
(Testimonio de comprador de lote en la colonia Abetos).



**Imagen 21.** Una máquina limpia y abre un terreno para comenzar a construir una vivienda sobre un lote de tierra parcelada en la colonia Abetos. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

En este contexto, los compradores permanecen en un estado de alta vulnerabilidad jurídica y territorial, esperando que la Comisaría Ejidal otorgue la *anuencia* que les permita regularizar sus lotes. Este caso evidencia nuevamente la forma en que los territorios ejidales se convierten en espacios de disputa en el contexto de expansión urbana, mediada por relaciones de poder, informalidad e incertidumbre legal. Las experiencias analizadas en los tres casos reflejan un punto de quiebre, donde emergen mecanismos e instituciones sociales y culturales informales que permiten la circulación de tierras ejidales dentro del marco de expansión urbana de Pachuca de Soto y su zona metropolitana. En el fondo, se trata de un conflicto por la apropiación territorial en un contexto urbano dominado por modelos de ciudad sustentable, inteligente o tecnológica.

A partir de esta sistematización, se identifican al menos los siguientes mecanismos o formas de apropiación informal:

- Engaños y mentiras.
- Robos y fraudes.
- Cesiones de derechos ejidales falsificadas.
- Suplantación de identidad y uso de firmas falsas.
- Despojos e invasiones.

- Venta de lotes con posesionarios vigentes.
- Prestación de nombres.
- Extorsiones y violencia (física o simbólica).
- Encarecimiento de trámites y pagos excesivos por documentación.

Estas prácticas constituyen una cultura de informalidad ejidal que se ha desarrollado como respuesta -o como resistencia- al modelo formal de planeación urbana. En esta cultura operan diferentes actores: comisarios ejidales, prestanombres, especuladores, abogados e incluso empresas inmobiliarias. Las víctimas principales son quienes buscan acceder a un lote para construir su vivienda. Muchos de ellos son engañados, estafados, despojados o amenazados, quedando atrapados en conflictos jurídicos de larga duración, como los que enfrenta actualmente la organización *Vecinos Unidos* frente a la Comisaría Ejidal.

Hasta este punto, podemos afirmar que los mecanismos de acceso a la tierra ejidal en Santa Julia están estrechamente ligados a los conflictos por la regularización de la tenencia, que abordaremos en el siguiente apartado.



**Imagen 22.** Publicación anónima en Facebook que alerta a las personas y denuncia estafas y despojos de lotes en el ejido de Santa Julia. *Captura de pantalla. Archivo personal (2023).*

## 5.5 Conflicto por la regularización de los terrenos ejidales de Santa Julia

Antes de describir las consecuencias derivadas de la nula certificación del ejido de Santa Julia ante el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE), es

fundamental identificar a los grupos sociales que actualmente se encuentran en disputa por la regularización de la tierra, o al menos, por la firma de la anuencia necesaria para iniciar ese proceso. Aunque podrían existir más actores involucrados, aquí se describen tres grupos sociales identificados como centrales en el conflicto territorial:

1. Comisariado ejidal y Consejo de Vigilancia de Santa Julia: Autoridades ejidales electas por asamblea, facultadas para representar al núcleo de población ejidal, administrar los bienes del ejido y llevar a cabo gestiones legales.
2. Organización Vecinos Unidos: Colectivo social conformado por representantes de los vecindados, que luchan por la regularización de los terrenos que habitan dentro del territorio ejidal.
3. La inmobiliaria AGO Operadores S.A. de C.V. y los colonos del fraccionamiento Hacienda: Grupo de colonos que adquirieron viviendas en dicho fraccionamiento, construido sobre tierras ejidales, y cuyo estatus legal se encuentra en disputa.

Cada uno de estos grupos posee una lógica de apropiación territorial, una forma de organización y una legitimidad diferenciada, que se articula con intereses diversos. A continuación, se detalla el papel de las autoridades ejidales en este entramado.

### **5.5.1 El comisariado ejidal y el Consejo de Vigilancia del territorio ejidal de Santa Julia**

El primer grupo social identificado está compuesto por las autoridades ejidales: el Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia. A este grupo formal se suman excomisariados, exintegrantes de órganos ejidales, familiares y aliados no ejidatarios, que actúan como una red de poder que protege y defiende los intereses del núcleo agrario. Este colectivo ejerce un amplio control sobre el territorio, tanto jurídico como simbólico. Legalmente, son los únicos reconocidos como titulares de los derechos agrarios por la Ley Agraria y el artículo 27 constitucional.

En términos simbólicos, detentan la representación histórica y cultural del ejido, que se expresa en actos comunitarios como la celebración del Grito de Independencia en la colonia La Loma, donde el comisariado ondea la bandera nacional y lidera los actos conmemorativos. Este tipo de rituales refuerzan la autoridad del grupo sobre el territorio



**Imagen 23.** Comisariado ejidal de Santa Julia dando el grito de independencia durante la fiesta del 15 y 16 de septiembre. 15 de septiembre de 2019. *Fotografía del autor. Archivo personal (2019).*

y su legitimidad histórica y política (véase Imagen 23). Desde esta posición, el comité ejidal defiende lo que considera su derecho legítimo: la propiedad social sobre la tierra. Se niegan a ceder el control sobre ningún fragmento del territorio y han desplegado múltiples estrategias de resistencia y defensa. Entre sus acciones destacan:

- Juicios agrarios y demandas legales contra actores que consideran invasores o especuladores.
- Reuniones de negociación y conciliación con instancias como el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) y el Registro Agrario Nacional (RAN), así como con representantes de la organización Vecinos Unidos.
- Campañas de advertencia mediante lonas informativas colocadas en el territorio, en las que se denuncia la venta fraudulenta de terrenos y se orienta a los interesados a acudir únicamente a las oficinas ejidales o con los representantes oficiales (véase Imágenes 24 y 25).



**Imagen 24.** Lona con mensaje de prevención emitido por el comité ejidal y comité vecinal para evitar problemas con los lotes, e invitan a los avecindados a pagar sus cuotas al ejido para abrir la posibilidad de otorgar la anuencia para escriturar. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Estas acciones configuran una territorialidad política, basada en la defensa del control colectivo del territorio frente a su fragmentación, circulación y apropiación informal. En el fondo, lo que está en disputa no es solo la tierra, sino el régimen de propiedad social que define al ejido como institución histórica y cultural.

A continuación, se analizará la perspectiva del segundo grupo social en conflicto: los avecindados organizados en la agrupación Vecinos Unidos, quienes exigen el derecho a la regularización de los lotes que han habitado y construido a lo largo de los años.



**Imagen 25.** El comisariado ejidal de Santa Julia junto con autoridades de INSUS y RAN en una mesa de diálogo con vecinos de las colonias ejidales de Santa Julia. *Fuente: Pachuca TV (2018).*

### 5.5.2 La organización de los avecindados: *Vecinos Unidos*

De acuerdo con los testimonios obtenidos durante el trabajo de campo, la organización *Vecinos Unidos* se conformó en el año 2015, cuando un grupo de avecindados comenzó a reunirse y organizarse ante la incertidumbre que implicaba vivir en un terreno de origen ejidal sin contar con escrituras o documentos legales que acreditaran su propiedad. La organización está integrada por personas -avecindados y no avecindados- que han adquirido un lote de tierra sobre parcelas o tierras de uso común del ejido de Santa Julia, ya sea mediante convenios de cesión de derechos ejidales o por otros mecanismos informales. En la mayoría de los casos, sobre esos lotes ya han construido sus viviendas, constituyendo una forma de apropiación informal del territorio.

*Vecinos Unidos* tiene una estructura interna flexible, pero claramente orientada hacia la acción colectiva. Sus líderes, generalmente vecinos o representantes por colonia, a veces con perfiles legales o de gestión, articulan demandas y convocan asambleas para coordinar acciones en defensa de los terrenos habitados. En algunos casos, estas figuras son abogados o abogadas que prometen guiar el proceso de regularización ante las autoridades correspondientes, canalizando el conflicto territorial hacia la vía institucional. Uno de los ejes centrales que da cohesión a esta organización es el temor colectivo al despojo. La falta de escrituras o documentos válidos genera una permanente sensación de vulnerabilidad jurídica, lo que ha llevado a *Vecinos Unidos* a realizar múltiples acciones para denunciar públicamente al grupo de la Comisaría Ejidal, al que acusan de fraudes, extorsiones y cobros indebidos por trámites o documentos agrarios. Como se observa en la imagen 26, las asambleas comunitarias se han convertido en un espacio de socialización del agravio, pero también de organización política y territorial.

Durante estas reuniones, los vecinos denuncian prácticas de encarecimiento de documentos, como convenios de cesión de derechos, y se quejan de la opacidad de los procedimientos internos del ejido. Esta situación ha configurado un escenario donde el acceso a la tierra no solo es precario, sino que se encuentra atravesado por relaciones de poder, desigualdad jurídica y una constante tensión entre legalidad e informalidad. La organización *Vecinos Unidos* surge entonces como una forma de resistencia territorial, en la que la defensa del “patrimonio familiar” se vuelve una causa común. En los testimonios, los vecinos afirman que no permitirán ser desplazados, incluso si eso implica "dar la vida" por aquello que consideran el único legado posible para sus hijos: un lugar

donde vivir. Así, la lucha de esta organización no se limita a un problema jurídico; es también una forma de afirmar su derecho a habitar el territorio, en un contexto urbano que históricamente los ha marginado.



**Imagen 26.** La organización social Vecinos Unidos se reúne en asamblea vecinal. *Fotografía del autor. Archivo personal (2023).*

Las acciones que emprenden buscan visibilizar el conflicto y presionar a las instituciones del Estado —como el RAN, INSUS o las instancias municipales— para que intervengan como mediadores o facilitadores del proceso de regularización de los terrenos. La estrategia es doble: por un lado, solicitar la firma de anuencias o constancias por parte de las autoridades ejidales; por el otro, avanzar en la vía institucional para lograr la titulación de sus lotes. En las observaciones realizadas se identificaron algunos de los líderes comunitarios que representan a diversas colonias, lo que da cuenta de una red amplia de coordinación entre los habitantes del territorio.

Líderes de las colonias asentadas sobre parcelas y tierras de uso común	
Representante jurídico	Licenciada Aida Ponce Delgado
Representantes/Lideres	Colonia
1. Cristina Medina	Jardines de Colosio sección 2
2. Gaby	Jardines de Colosio sección 1
3. Lupita	Jardines de Colosio sección 3
4. Esther	La Loma (Tierras de uso común)
5. Fabiola	Parcela #54
6. Alejandro	Los Abetos
7. Mario	Ampliación Valles de Pachuca
8. Hilario	Valles de Colosio
9. Leo	Independencia
10. Paulin	Valles de Pachuca

**Imagen 27.** Tabla con los nombres de los líderes de cada colonia ejidal que conforma el territorio de Santa Julia. *Elaboración propia (2023).*

### 5.5.3 Vecinos Unidos y el conflicto por la anuencia

El principal detonante del conflicto entre la organización *Vecinos Unidos* y el grupo de la Comisaría Ejidal del poblado de Santa Julia ha sido la carencia de certeza jurídica en la tenencia de la tierra. Esta situación tiene su origen en los mecanismos informales -y en muchos casos fraudulentos- de acceso a lotes en tierras parceladas o de uso común del ejido. En ese contexto, múltiples adquirentes han sido víctimas de engaños, despojos o fraudes, lo que no solo compromete su patrimonio, sino también su estabilidad social y emocional. Estas circunstancias adversas son las que, en buena medida, motivaron la creación de *Vecinos Unidos* como una forma de organización colectiva frente a la vulnerabilidad compartida.

Ante este panorama de incertidumbre, los integrantes de la organización han comenzado a exigir su derecho a un lugar donde vivir dignamente, a tener un espacio desde el cual desarrollar su vida personal, familiar y comunitaria. En sus propias palabras, luchan por

ejercer su derecho a la ciudad, concepto que remite no solo al acceso a infraestructura, sino también a la posibilidad de pertenecer y ser reconocidos como ciudadanos plenos dentro del tejido urbano.

Esta lucha, iniciada formalmente desde el año 2014, se ha dirigido principalmente contra el grupo que conforma la Comisaría Ejidal, a quienes los vecinos acusan de bloquear los procesos de regularización y negarse a firmar las anuencias necesarias para iniciar los trámites de titulación. Desde entonces, *Vecinos Unidos* se ha cohesionado como un actor colectivo que organiza asambleas, propone rutas de trabajo y se moviliza públicamente en defensa del reconocimiento legal de los terrenos que ocupan. Cabe mencionar que, para los integrantes de *Vecinos Unidos*, la firma de la anuencia ejidal representa mucho más que un trámite legal: simboliza el paso inicial hacia la formalización de sus viviendas y, con ello, la posibilidad de acceder a servicios básicos, seguridad jurídica y legitimidad social. De ahí que su exigencia no sea solo legal, sino también profundamente simbólica y política.

La última parte de esta investigación se dedica a sistematizar la experiencia de lucha de esta organización. Consideramos fundamental recuperar las voces, estrategias y trayectorias de los sujetos sociales que, desde la informalidad, buscan reconfigurar su situación territorial y transformarse en habitantes legítimos de un espacio urbano en expansión. Su aspiración es que el territorio ejidal de Santa Julia deje de ser un territorio excluido para convertirse, a través del reconocimiento legal, en un asentamiento urbano formal.

En este sentido, la lucha por la anuencia se convierte en una expresión concreta del conflicto territorial entre dos formas de entender y ejercer la propiedad de la tierra: por un lado, la territorialidad ejidal tradicional, amparada en la Ley Agraria y ejercida por la Comisaría Ejidal; y por el otro, una nueva territorialidad urbana informal, representada por vecinos que reclaman su derecho a habitar, construir y heredar un patrimonio en medio de un entorno desigual y fragmentado. A continuación, se presentará una cronología de las acciones más importantes que la organización *Vecinos Unidos* ha realizado durante casi una década de movilización.

## 5.6 La anuencia en conflicto: *Vecinos Unidos* contra las autoridades ejidales

Este apartado presenta la experiencia social de la organización *Vecinos Unidos* a partir de las acciones emprendidas para lograr la certeza jurídica de la tenencia de la tierra y su regularización. Se considera que la perspectiva de los sujetos no ejidales es tan relevante como la del grupo de la Comisaría Ejidal, ya que ambos han protagonizado procesos de disputa por transformar el territorio ejidal de Santa Julia en un asentamiento urbano formal, mediante el reconocimiento legal de la tenencia de los terrenos que hoy ocupan. Una de las primeras acciones clave de *Vecinos Unidos* fue demandar, reclamar y exigir al grupo de la Comisaría Ejidal la firma de la anuencia<sup>24</sup>. Este documento -en tanto autorización legal- es condición indispensable para dar inicio a los trámites jurídicos que permitan la regularización de los terrenos. Así, la anuencia representa mucho más que un acto administrativo: simboliza el poder de decidir sobre el destino del territorio ejidal.

La figura de la anuencia está respaldada por el marco legal agrario. De acuerdo con la Ley Agraria y el Artículo 27 constitucional, el Comisariado Ejidal y la Asamblea son los únicos sujetos con facultades para decidir el uso, aprovechamiento y eventual transformación del régimen de propiedad social sobre las tierras. Por lo tanto, la anuencia es una herramienta de poder político y territorial, cuyo control recae exclusivamente en las autoridades ejidales. Ellos deciden si la tierra sigue siendo ejidal o si puede transitar hacia otro régimen, ya sea por medio de la privatización interna (dominio pleno) o la expropiación vía instituciones externas.

Es justamente aquí donde se ubica el núcleo del conflicto entre los dos grupos sociales. Por un lado, *Vecinos Unidos* considera que la solución está en que el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) intervenga y expropie las tierras para retirarlas del dominio ejidal, permitiendo así su regularización.<sup>25</sup> Por otro lado, la Comisaría Ejidal

---

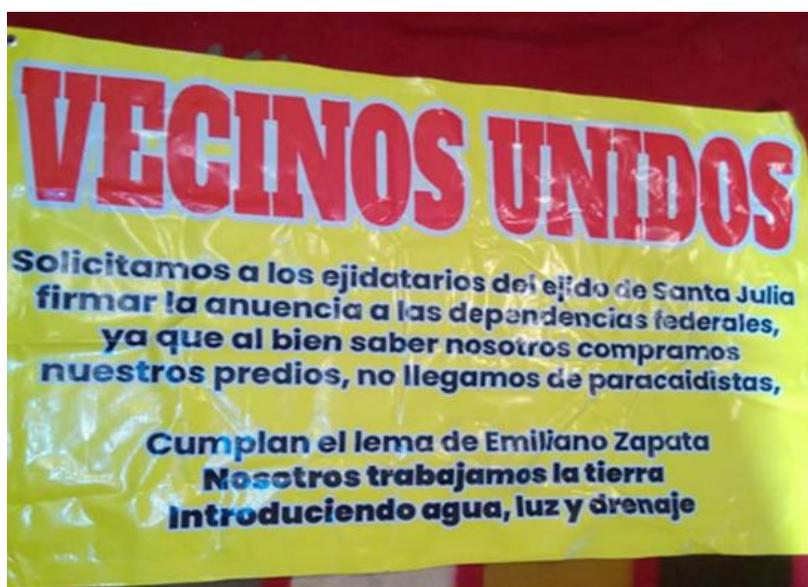
<sup>24</sup> La *anuencia*, en este tipo de casos, es definida por el Registro Agrario Nacional (RAN) como el acuerdo de Asamblea sobre el cambio de uso y destino de las tierras ejidales. Este acuerdo otorga a los ejidatarios la facultad de realizar cualquier acto jurídico no prohibido por la Ley Agraria, orientado al mejor aprovechamiento de sus tierras. En otras palabras, el acuerdo de Asamblea constituye una decisión colectiva que determina, a corto o largo plazo, el futuro uso del suelo ejidal. Esta anuencia o acuerdo funciona como un mecanismo jurídico que tiene fundamento tanto en la Ley Agraria como en el Artículo 27 constitucional, y es ejecutado por instituciones del ámbito agrario, urbano y ambiental. Dependiendo de la perspectiva, este mecanismo puede ser visto como una vía para desincorporar la tierra del régimen de propiedad social y facilitar su incorporación al desarrollo urbano desde la lógica de la propiedad privada.

<sup>25</sup> Por su parte, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) es la institución federal encargada de regular el suelo en zonas urbanas y periurbanas, así como de emitir documentos oficiales que acrediten la posesión legal del suelo y promuevan su incorporación formal al orden urbano.

defiende la vía del dominio pleno, un procedimiento legal contemplado por la Ley Agraria, que convierte la tierra ejidal en propiedad privada sin que el núcleo agrario pierda el control del proceso ni la titularidad del suelo. Ambas posturas representan modelos opuestos de transición territorial: uno que busca retirar la tierra del dominio agrario mediante expropiación estatal, y otro que pretende reconvertir el régimen de propiedad desde dentro del sistema ejidal sin renunciar a sus derechos históricos. Esta diferencia es el punto de fricción que alimenta el conflicto actual.

La disputa por la anuencia no es solo una lucha legal. Es una lucha por el reconocimiento territorial, por la legitimidad, por la autoridad sobre el suelo, y por la manera en que se imagina el futuro del territorio de Santa Julia. En ese sentido, el conflicto trasciende lo jurídico para situarse en el terreno de la territorialidad en disputa: dos formas distintas de concebir, habitar y transformar el mismo espacio.

En el siguiente capítulo se presentará una cronología detallada de las acciones emprendidas por *Vecinos Unidos* en el transcurso de los últimos años, como parte de su esfuerzo por alcanzar el reconocimiento legal de su derecho a habitar el ejido de Santa Julia.



**Imagen 28.** Demanda o consigna en una lona utilizada por la organización Vecinos Unidos durante una movilización para presionar a la Comisaría Ejidal de Santa Julia a firmar la anuencia. *Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos (2023).*

### 5.6.1 El origen del conflicto: los cobros por cesión de derechos ejidales y la anuencia de la tierra

De acuerdo con los testimonios recogidos en trabajo de campo, el conflicto entre la organización *Vecinos Unidos* y la Comisaría Ejidal de Santa Julia tuvo su origen cuando los integrantes de dicha organización decidieron emprender gestiones para regularizar la tenencia de la tierra. Para ello, solicitaron asesoría jurídica y se acercaron a instituciones especializadas en regulación territorial. Fue entonces cuando comprendieron que el primer paso era obtener dos requisitos indispensables: la anuencia firmada por la Comisaría Ejidal y un convenio de cesión de derechos ejidales legítimo y vigente, expedido por esa misma autoridad.

Sin embargo, muchos de los integrantes de *Vecinos Unidos* no contaban con dicho convenio o, en su defecto, el documento que poseían estaba a nombre de otra persona, era apócrifo o simplemente no estaba actualizado. Ante esta situación, comenzaron a solicitar constancias y documentos de adquisición a la Comisaría Ejidal, así como la firma de la anuencia. Esta petición encontró una respuesta condicionada: la Comisaría accedía a emitir dichos documentos solo si se cumplían tres condiciones: 1) demostrar la posesión legal de derechos ejidales; 2) estar al corriente en pagos o contribuciones al ejido; y 3) cubrir nuevas tarifas por cualquier trámite solicitado.

Estas condiciones generaron inconformidad, particularmente por los montos excesivos que la Comisaría Ejidal empezó a cobrar. Un integrante de *Vecinos Unidos* lo expresó así:

El comisariado ejidal de Santa Julia ha tomado la decisión de cobrar más de lo que había acordado en un principio, ahora cobra lo triple o cuádruple. Entonces, el conflicto real que está pasando, es que hay gente que no ha dado sus cuotas ejidales y está teniendo ese problema [...] pero el problema básico es ese, la administración del ejido, decidió multiplicar y triplicar los precios, y la gente que está ahí tiene años que no pagaba, por ejemplo, para que le dieran a uno un documento de propiedad estaban cobrando [...] vamos a suponer, de dos mil pesos que empezaron cobrando, hoy están cobrando de seis mil a ocho mil pesos, eso es lo que está generando mucha inconformidad entre la gente (*Testimonio de un Vecino Unido*).

Otros testimonios denunciaron cobros acumulados por cuotas atrasadas, fiestas patronales o cooperaciones, además de nuevos conceptos como el pago por metro cuadrado ocupado:

Ahí lo que pasa es que quiere cobrar el título de propiedad, veinticinco mil pesos, las cuotas ejidales, por ejemplo, yo debo desde el 93 que compré mi terreno, digamos, de aquel tiempo hasta la fecha otros quince mil pesos, después de ahí, nos cobra la constancia, tres cosas son las que nos quiere cobrar, ah y todavía tenemos que dar un pago por metro, entonces imagínate, pues no estamos de acuerdo, y le hemos peleado y le hemos peleado y parece que ya estamos llegando a la final (*Testimonio de un líder de la organización Vecinos Unidos*).

En otro caso, un integrante relató que debía reunir \$43 mil pesos por conceptos acumulados:

"Me está cobrando \$15 mil de cooperaciones, \$3,500 de una constancia, y \$25 mil del título de propiedad... me dio dos meses para juntar el dinero" (testimonio de un Vecino Unido).

Estos testimonios muestran cómo la cesión de derechos y la anuencia están sujetas a un sistema de cobros que profundiza la desigualdad y complejiza la posibilidad de regularización. Además, algunos informantes sugieren que la Comisaría Ejidal tiene interés en conformar su propia empresa inmobiliaria, lo cual se traduciría en una estrategia para controlar y lucrar con el proceso de regularización territorial. Un informante señaló:

Mira, lo que pasa es que nosotros, la problemática que traemos, es con el comisariado ejidal, supuestamente que él está en la mejor disposición de regularizar aquí en las colonias, lo que es el ejido de Santa Julia La Loma, pero, también una condición nos pone, en primer lugar, lo que él quería o quiere todavía formar su propia, lo que es una inmobiliaria, pero pa' que a él den permiso, él nos pide un padrón de las personas, pero también nos pide una exagerada cantidad, es como volver a comprar los terrenos, nos pide de \$23 a \$40 mil, \$60 hasta \$80 mil pesos nos está pidiendo ahorita, entonces ora sí que nosotros nos hemos manifestado,

porque no es posible de que él nos cobre esa cantidad, porque hay mucha gente que vive aquí y no, la verdad, son de bajos recursos, no tienen, por eso ese es el problema que traemos con él, no por otra cosa (*Testimonio de una Vecina Unida*).

Este tipo de situaciones explican el origen estructural del conflicto territorial. La combinación entre cobros desmedidos, trámites irregulares, y la defensa del territorio ejidal por parte de la Comisaría generó un ambiente de desconfianza y tensión. Esta dinámica es fundamental para comprender cómo la territorialidad ejidal, entendida como control simbólico, normativo y político del territorio, entra en confrontación con las aspiraciones de formalización urbana que impulsa la organización *Vecinos Unidos*.

### **5.6.2 Acciones emprendidas por la organización *Vecinos Unidos* en pro de la anuencia y la regularización de la tenencia**

Una vez identificado el origen del conflicto, se dio paso a una nueva fase protagonizada por *Vecinos Unidos*, quienes emprendieron una serie de acciones sociales y colectivas para exigir condiciones más justas en los procesos de cesión de derechos ejidales y en la firma de la anuencia. De acuerdo con el trabajo de campo, estas acciones pueden agruparse en dos grandes categorías: 1) organización social y 2) movilización social.

En primer lugar, la organización interna se manifiesta en asambleas vecinales regulares que se celebran los domingos o en fechas acordadas. Estos espacios permiten discutir temas cruciales como los cobros excesivos, la situación legal de los terrenos y la estrategia para obtener la anuencia. Las asambleas también cumplen una función clave en la elección de representantes por colonia, quienes gestionan trámites, archivan documentos, y representan a los vecinos ante las autoridades ejidales o instituciones externas.

Un testimonio lo resume así:

"Aquí pertenecen varios líderes... los líderes son la pieza fundamental de una colonia... sí han tenido sus servicios ha sido por su apoyo y trabajo... y el comisariado los ha dejado fuera" (testimonio de una representante legal de *Vecinos Unidos*).

La labor de los líderes es comunitaria y voluntaria. Muchos utilizan sus casas como oficinas improvisadas y organizan reuniones con autoridades. Su función principal es defender los intereses de los vecinos y negociar en su nombre. Otro testimonio refuerza esta idea:

"Nuestra función es pelear hasta lo último... defender a la gente para que pague lo justo... llegar a un acuerdo con el comisariado y con el gobierno... ese es nuestro deber" (testimonio de una líder de *Vecinos Unidos*).

Este entramado de líderes, asambleas y estrategias de negociación refleja una forma propia de territorialidad urbana, basada en la autogestión, el arraigo barrial y la defensa del derecho a la vivienda. En el siguiente apartado se analizarán las acciones de movilización social que han emprendido los *Vecinos Unidos* para visibilizar su causa, presionar a las autoridades y participar en el diseño de soluciones jurídicas al conflicto territorial en Santa Julia.

### **5.6.3 Las acciones de movilización social**

A lo largo de varios años, la organización Vecinos Unidos ha ejecutado diversas acciones de movilización social como forma de presión colectiva ante el conflicto por la regularización de la tenencia de la tierra en el ejido de Santa Julia. Estas acciones incluyen marchas, protestas, cierre de vialidades y manifestaciones frente a edificios gubernamentales y de instituciones agrarias. También han expresado sus demandas a través de consignas verbales y escritas en cartulinas y lonas impresas. Las consignas identificadas en trabajo de campo responden a dos tipos: 1) de petición, dirigidas al gobierno del estado y a la Comisaría Ejidal para obtener la firma de la anuencia; y 2) de denuncia, en las que se expone el abuso de poder, la corrupción, la informalidad y el papel de las instituciones agrarias en la perpetuación del conflicto.

Las movilizaciones han sido una respuesta directa a la negativa del grupo de la Comisaría Ejidal de firmar la anuencia y a los obstáculos institucionales. Se han documentado al menos cuatro acciones significativas entre 2017 y 2024, periodo interrumpido temporalmente por la pandemia del COVID-19. Lo que sigue es una cronología que

ilustra las estrategias colectivas de resistencia, la experiencia social de los actores y el modo en que la territorialidad de los vecindados se transforma en acción política.

La primera manifestación se realizó el 19 de octubre de 2017, frente al Palacio de Gobierno de Hidalgo. Los integrantes de Vecinos Unidos exigieron la intervención del gobierno estatal y federal, y denunciaron públicamente al comisariado ejidal por fraude y abuso de poder. En esta protesta también se señaló la colusión del comisariado con el Registro Agrario Nacional (RAN).

Porque el comisariado no quiere entregar la anuencia a Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) dijo que él no quiere nada con INSUS, por intereses personales o por intereses propios o porque no nada más es este ejido, son cuatrocientas parcelas que al señor le interesa regularizar señores, ¡por favor! cuatrocientas hectáreas son las que le interesan, saben tan solo, ¿cuántas son de ustedes? Diez hectáreas, ósea son diez hectáreas señores, para cuatrocientas que a él le interesan, ustedes creen que no va a poder aflojar, ósea, sus intereses de él son en la Procuraduría Agraria (PA) y en el Registro Agrario Nacional (RAN) señores, ahí están sus intereses de él, por eso a él no le importa INSUS, porque INSUS nadamas es, te entrego la anuencia, y lo que hace INSUS, te expropió la tierra, y ya me hago bolas yo, con toda la gente, y tu ahí ya no te metes conmigo, INSUS es totalmente independiente y él va a trabajar, ¡ah! pero si yo te la liberó a ti, RAN o PA ¿Qué vas a hacer? Pues obvio que tiene intereses, ¿porque lo quiere hacer ahí? porque hay intereses (*Testimonio de un Vecino Unido*).

En la misma jornada, un representante legal de la organización explicó el trasfondo social del conflicto:

"Han transcurrido 24 años en que las personas han sido engañadas por los comisariados... se deben poner al corriente con sus cuotas y faenas, pero nunca les dan solución" (testimonio citado por Espitia, 2017).



**Imagen 29.** El 17 de octubre de 2017, la organización Vecinos Unidos se reunió con autoridades del Estado de Hidalgo frente a Palacio de Gobierno en Pachuca de Soto, Hidalgo, para tratar asuntos sobre la regularización de los lotes del ejido de Santa Julia. *Fuente: Periódico Digital Plural (2017).*

Como resultado, el 14 de febrero de 2018 se celebró una mesa de diálogo con representantes de la Comisaría Ejidal, INSUS y otras autoridades estatales. Sin embargo, el comisariado reiteró su negativa a firmar la anuencia, lo que derivó en una nueva manifestación el 22 de febrero del mismo año, esta vez frente a las oficinas del RAN, donde los vecinos bloquearon el Bulevar Felipe Ángeles. (Facebook: @Alberto.RosalesOsorio)

Lo que pasa es la gente se está manifestando en este momento ya que se llevaron mesas de trabajo con gobernación y con el comisariado [...] Donde nosotros queríamos el diálogo y que las cosas fueran de forma pacífica, cosa que ellos abusaron de nuestra paciencia, y ahora ellos dicen ¿sabes qué? Pues no, ahora los costos que ellos están cobrando son elevados, son \$600 pesos por año [...] Entonces nosotros estamos ahorita indignados porque no es justo que nos quiere cobrar un título que está entre los \$28 mil, \$40 mil hasta \$80 mil pesos, de acuerdo al tamaño de la casa, si ellos tienen una casa grande, ellos van a pagar tanto dinero, así mismo estamos nosotros inquietos porque no es justo que él diga que van a pagar la gente un título cuando no ha metido ningún documento en la Procuraduría Agraria, no ha ingresado ningún documento en el RAN, con las autoridades con las que supuestamente él se rige, no ha hecho nada señores, entonces, por eso es nuestra consigna,

porque ya hablamos con el licenciado Escamilla, ya hablamos con el licenciado Lomelí, cosa que no nos han dado ninguna solución a este tema, por eso la gente está totalmente indignada (*Testimonio de un Vecino Unido*).



**Imagen 30.** En 2018, la organización social Vecinos Unidos se manifestó y cerró el bulevar Bonfil para presionar al gobernador a intervenir en la problemática de escrituración de los lotes ejidales de Santa Julia. *Fuente: Facebook. Víctor Galván, AMHidalgo (2018).*



**Imagen 31.** La organización Vecinos Unidos solicita una solución al problema que enfrentan desde hace tiempo con la regularización de los lotes adquiridos en el ejido de Santa Julia. *Fuente: Facebook. Víctor Galván, AMHidalgo (2018).*

Las asambleas comunitarias siguieron siendo espacios cruciales para el análisis político y la toma de decisiones. En una de ellas, una abogada de la organización cuestionó a los vecinos sobre su falta de exigencia frente a los compromisos que impone el convenio de cesión de derechos ejidales:

¿Por qué no han hecho valer lo que dice aquí? ¿Por qué no han ido a ver al comisariado? Aquí dice que ustedes al adquirir este documento, ese terreno, están obligados con las cooperaciones y faenas del ejido ¿cierto o falso? –la gente contesta en coro responde son un rotundo ¡cierto! - ¿Por qué nadie se ha armado de valor y le ha dicho al comisariado, señor comisariado, aquí dice que este dinero es ejecutado en el ejido, ¡yo vivo en el ejido! ¿No viven ustedes en el ejido? –la gente contesta con un largo si- este dinero debe ser ejecutado en el ejido, apoco han tenido ¿agua, luz? Y todo por este señor -la gente responde en coro y con enojo un ¡no! - ¿entonces? [...] exactamente, han pagado sus servicios, han pagado luz, drenaje, agua, porque les vendieron un terreno en breña, que no tenía ningún servicio, ahora que ya están todos los servicios a hora si, dice el señor que va a poner su inmobiliaria, y que le dijo un señor, ahí enfrente de gobierno, y si quieren, porque si se ponen al brinco, les vamos a quitar y les vamos a mandar a tirar sus casas, y que dijo esta persona, pues tú que me tumbas mi casa cabron y yo sí, se las ven conmigo, otro señor que dijo, aunque me chinge yo a

fulano de tal, pero más vale que huya yo, que digan, me chinge a un cabron, pero no, que huya yo por ratero, así dijo este señor, yo creo que todos estamos ya cansados de este señor, y de esta situación, si estoy aquí, es porque se los dije, estoy para defenderlos, estoy para que le echemos ganas, estoy para defender este proyecto, para que salga a favor de ustedes, y que salga en lo justo, si le voy a pagar al comisariado, le voy a pagar lo justo, porque también desde que yo llegue, no les dije que no le paguen al comisariado, siempre les dije, si tenemos que pagar ¡pues hay que pagar! pero ¡lo justo señores! (*testimonio de representante jurídico de la organización Vecinos Unidos*).

El 6 de abril de 2018, representantes de la organización y autoridades estatales retomaron el diálogo. Acordaron conformar un padrón de posesionarios y recopilar documentos para integrarlos en carpetas destinadas al proceso de regularización. No obstante, los avances fueron mínimos y las movilizaciones se reanudaron debido a la lentitud de las respuestas institucionales.

La Lic. Aida Ponce Delgado representante de vecinos unidos se reunió con el subsecretario de gobierno Juan Luis Lomelí, donde acordaron plantear la soluciones a la petición de escrituración del ejido santa julia que compete las colonias [...] para tener la posibilidad de escriturar sus predios y poder tener la tranquilidad de que ya nadie los quiera sacar de sus hogares [...] el comisariado Felipe Eleazar Valencia Pérez les vendió los terrenos donde ahora viven los vecinos inconformes, pero les está pidiendo mucho dinero para "según" darles sus escrituras, siendo que solo los ha estafado (@TVPachuca, 2018).



**Imagen 32 y 33.** En 2018, integrantes de la organización Vecinos Unidos bloquearon el bulevar Felipe Ángeles para denunciar públicamente al comisariado ejidal de Santa Julia por cobros de hasta 600 pesos por año para otorgar títulos de propiedad. *Fuente: Yurico Dávila (2018).*

En abril de 2019, se realizó un reconocimiento de campo conjunto entre Vecinos Unidos e INSUS para evaluar la situación territorial y planear una posible estrategia de regularización. Esta acción representó un avance simbólico en la lucha de la organización.



**Imagen 34.** Representante de INSUS junto a integrantes de la organización Vecinos Unidos durante un recorrido de campo por las colonias ejidales de Santa Julia. *Fuente: Facebook @INSUS (2019).*

Sin embargo, la contingencia sanitaria entre 2020 y 2022 paralizó todas las gestiones. En 2023, Vecinos Unidos retomó las acciones colectivas y volvió a manifestarse en las calles de Pachuca. Esta vez dirigieron sus demandas contra el RAN, al que acusaron de

obstaculizar los procesos y de estar alineado con la Comisaría Ejidal. En 2024, el conflicto persiste: la Comisaría Ejidal continúa sin firmar la anuencia, y los procesos de regularización siguen detenidos.

Las acciones de movilización social emprendidas por la organización Vecinos Unidos deben entenderse como expresiones de una territorialidad en disputa. Estas acciones, que incluyen protestas, asambleas, consignas y negociaciones con el Estado, son formas legítimas de agencia social ante un conflicto estructural que impide el acceso formal a la tierra y a la vivienda. La negativa de la Comisaría Ejidal a firmar la anuencia representa la resistencia de un régimen de propiedad social frente a las presiones por formalizar lo informal, lo que revela una tensión profunda entre el derecho agrario y el derecho a la ciudad. Mientras esta situación no se resuelva, la transformación territorial del ejido de Santa Julia continuará marcada por la desigualdad, la informalidad y el conflicto. El futuro de este espacio depende de la capacidad de sus actores para construir consensos, generar justicia territorial y transformar el régimen de tenencia en condiciones de dignidad para quienes habitan y luchan por ese territorio.



**Imagen 35.** Integrantes de Vecinos Unidos se manifestaron en contra del Registro Agrario Nacional, al que acusaron de corrupción y tráfico de influencias en beneficio del grupo de la Comisaría Ejidal de Santa Julia. *Fuente: Diario Noti7 (2023).*

Este capítulo dio cuenta de la forma en que el territorio ejidal del poblado de Santa Julia se ha transformado en las últimas décadas, como resultado de su contacto directo con el desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y su Zona Metropolitana. A partir del trabajo

de campo, se pudo observar que dicho contacto ha generado un proceso complejo de reconfiguración territorial, en el que la apropiación informal del suelo, la aparición de asentamientos humanos irregulares y los conflictos por la tenencia de la tierra se han convertido en expresiones cotidianas de un fenómeno mayor: la disputa por la tierra ejidal en la periferia urbana.

Lejos de representar un territorio homogéneo o estático, Santa Julia muestra hoy múltiples capas de territorialidad. Desde la práctica agrícola y los ritos religiosos ligados a San Isidro Labrador, hasta los procesos de lotificación, cesión de derechos ejidales y venta informal de parcelas y tierras de uso común, el territorio ejidal ha sido resignificado, negociado y apropiado por distintos actores sociales: ejidatarios, vecindados, comités, abogados, promotores e incluso empresas inmobiliarias. En este contexto, el conflicto por la tierra es también un conflicto por los sentidos del territorio, por su uso y destino, por su legalidad o su informalidad, por su pertenencia colectiva o su apropiación individual. Los mecanismos de acceso a la tierra -desde las cesiones agrarias hasta el fraude, la extorsión o la falsificación- muestran que la informalidad no es un fenómeno aislado, sino parte estructural del modo en que se produce suelo urbano en los bordes de la ciudad. La territorialidad ejidal se tensiona entre el arraigo a la tierra y la presión inmobiliaria; entre la propiedad social reconocida por la ley agraria y el derecho informal reclamado por quienes, sin ser ejidatarios, han habitado, construido y luchado por permanecer en estas tierras.

La organización Vecinos Unidos emerge como respuesta a esta tensión. Su lucha por la regularización, por la firma de la anuencia, por pagos “justos” y por el reconocimiento de su derecho a vivir y heredar su patrimonio, da cuenta de una territorialidad popular que se resiste al despojo y exige ser incluida en el orden urbano formal. Sin embargo, como se mostró, esta lucha ha sido obstaculizada por intereses diversos, cobros excesivos, disputas internas y la negativa de las autoridades ejidales a ceder el control territorial.

En síntesis, el caso de Santa Julia permite entender cómo la transformación del territorio ejidal en contexto de expansión urbana es un proceso atravesado por disputas simbólicas, jurídicas, políticas y económicas. Aquí, el conflicto por la tierra no es solo un problema legal o de ordenamiento territorial, sino una lucha profunda por el derecho a habitar, a existir y a construir comunidad en la periferia de una ciudad que crece sobre la base de profundas desigualdades estructurales

## **Conclusiones**

Lo que se presenta en este último apartado son algunas consideraciones finales que se han logrado ordenar y sistematizar como parte de los resultados de esta investigación. Después de registrar y documentar el caso particular del territorio ejidal del poblado de Santa Julia frente al desarrollo urbano de la ciudad de Pachuca y de la ZMP, este trabajo da cuenta -desde el capítulo dos- de que el ser humano es un animal territorial y, por ende, defiende y salvaguarda su territorio ante cualquier amenaza, pero también construye territorialidad desde las prácticas sociales y culturales que desarrolla en dicho espacio.

Esta investigación expuso, desde su apartado conceptual, la necesidad de conocer y comprender la realidad de los territorios ejidales frente al desarrollo urbano y la aparición de los asentamientos humanos irregulares, a partir del análisis del conflicto y las disputas entre grupos sociales por la tierra para construir vivienda. Todo ello se logró desde la observación de la relación rural-urbana a través de la expansión de las ciudades, y en especial, mediante la aparición de asentamientos humanos irregulares. Aquí conviene colocar un punto sobre la mesa: el tipo de ciudad que se está ejecutando. Aunque su objetivo es combatir la irregularidad y el crecimiento urbano desordenado, lo cierto es que no se está cumpliendo dicha expectativa. El desarrollo urbano global es un desarrollo urbano desigual, inequitativo y que no alcanza a cumplir las promesas de la ciudad ideal, como las ciudades sustentables.

También es preciso mencionar que, en efecto, el concepto de territorio y territorialidad, aunado al concepto de lo periurbano, sirvieron para entender cómo se configura la realidad de las zonas ejidales que se encuentran en las periferias de las ciudades. Lo anterior ayuda a comprender cómo, a partir del tipo de contacto que existe entre los ejidos y el crecimiento urbano, se está determinando el cambio gradual de lo rural a lo urbano. Un ejemplo claro es el ejido de Santa Julia, donde -como ya se mostró en el capítulo cinco- hay toda una dinámica de conflicto y disputa por el territorio, y en la que se desdibuja por momentos lo urbano y lo rural.

Los modelos de desarrollo urbano global -y sus consecuencias problemáticas- se caracterizan por promover tipos de ciudad como las sostenibles o tecnológicas. Pero esos modelos de ciudad se ejecutan mediante un marco jurídico y político que, aunque plantea la urbanización como ordenada y planificada, termina generando procesos urbanos excluyentes, irregulares y contradictorios. La expansión urbana impacta directamente

territorios rurales y de propiedad ejidal. Así, los mecanismos legales y jurídicos diseñados para facilitar la transformación del ejido hacia el modelo de ciudad ideal, en muchos casos, terminan abriendo la puerta a dinámicas informales.

Hasta este punto, podemos concluir que el territorio y la territorialidad ejidal de Santa Julia están experimentando una especie de metamorfosis: el territorio ejidal se está transformando poco a poco en un territorio urbano. Si bien el territorio ejidal se construye con base en las prácticas agrarias, el cultivo de temporal, los ritos religiosos, la organización, la jerarquía y el reconocimiento jurídico del núcleo ejidal, lo cierto es que actualmente en el territorio ejidal de Santa Julia persiste la aparición de asentamientos humanos irregulares. Como se documentó en el capítulo uno, esta problemática tiene su origen en el desarrollo urbano global y en el contexto de las ciudades en tanto unidades territoriales que buscan internacionalizarse.

La ciudad y zona metropolitana de Pachuca sigue la receta del desarrollo urbano global para posicionarse como una ciudad competitiva. Sin embargo, y pese a los decretos del derecho agrario en materia urbana, se han creado mecanismos e instituciones culturales irregulares que permiten acceder, comprar y vender la tierra del ejido de Santa Julia para construir viviendas. A partir de ello, se identificaron:

1. Mecanismos irregulares como el convenio de cesión de derechos ejidales y, en su contraparte, delitos como fraude, especulación, robo o mentira.
2. Conflictos y disputas sobre la posesión y regularización de la tenencia de la tierra entre grupos sociales como el núcleo ejidal, los avecindados, empresas inmobiliarias o especuladores.

De estos mecanismos irregulares se derivan al menos tres tipos de conflicto:

1. El conflicto entre la comisaría ejidal y los avecindados por la firma de la anuencia.
2. El conflicto por los cobros excesivos exigidos por la comisaría ejidal a quienes solicitan la anuencia.
3. El conflicto más general por la regularización de la tenencia de la tierra.

Estos conflictos dan cuenta de una metamorfosis territorial que permite comprender la dinámica de la irregularidad urbana y la expansión de los asentamientos humanos

irregulares. Los propios ejidatarios, sin apearse plenamente al derecho agrario en materia urbana, decidieron dividir las tierras parceladas y de uso común para cederlas o venderlas, dando lugar a nuevas formas de tenencia, pero también a tensiones y delitos. Esto demuestra que el núcleo ejidal de Santa Julia ha sido uno de los principales promotores de la urbanización de su territorio, aunque de forma irregular. En este sentido, no solo la falta de servicios determina un asentamiento irregular, sino, como en este caso, la falta de certeza jurídica.

Ahora bien, también es cierto que el núcleo ejidal de Santa Julia es víctima del modelo de desarrollo urbano dominante. La urbanización aparece para ellos como la única salida económica viable, aunque ello implique transformar su territorio de forma desordenada e informal. Es en este borde, en esta vorágine de irregularidad, donde emergen nuevas territorialidades. El territorio ejidal de Santa Julia está ocupado por diversos estilos de vida que oscilan entre lo rural y lo urbano, y por múltiples intereses en disputa. Todos intentan imponer su visión, su forma de habitar y de ordenar la tierra. Existe una estructura interna del ejido que invita a personas externas a convertirse en “posesionarios”, siempre que respeten las reglas internas.

El ejido de Santa Julia está encapsulado por asentamientos humanos irregulares. Es un territorio rodeado por infraestructura inmobiliaria, académica, comercial, cultural y tecnológica. Sin embargo, todavía guarda una esencia campesina. Se percibe la naturaleza, el olor a tierra húmeda, los amaneceres fríos, las prácticas agrícolas, los rituales religiosos. En ese espacio conviven hablantes de lenguas originarias con pequeños empresarios, estudiantes, comerciantes. Todo esto revela que el territorio ejidal es hoy un crisol de realidades: mundos paralelos que convergen, en los que lo rural y lo urbano se confunden y coexisten.

La irregularidad impide a muchos acceder a servicios básicos y a la certeza jurídica sobre la tierra. Eso genera rezagos sociales y deterioro habitacional. Esta situación, aunque difícil de resolver a corto plazo, debe documentarse, pues el territorio ejidal de Santa Julia representa uno de los últimos espacios de propiedad social en Pachuca. Esta tesis es un registro necesario ante su inminente transformación.

Finalmente, podemos afirmar que hoy el territorio ejidal de Santa Julia es un botín para especuladores y defraudadores que comercian con la tierra para fines habitacionales. A

pesar de existir condiciones jurídicas para integrar los ejidos al desarrollo urbano, lo que persiste son prácticas irregulares como:

1. División informal de tierras parceladas y de uso común sin certificación.
2. Acceso informal a la tierra mediante cesiones de derechos o fraudes.
3. Delitos como despojo, falsificación, extorsión.
4. Conflictos por la regularización, desde denuncias en redes hasta amenazas de muerte.

Tras una investigación de campo prolongada, se concluye que la única vía jurídica agraria que tiene actualmente el ejido de Santa Julia para cambiar su régimen a dominio pleno es mediante la firma de la anuencia y un acuerdo de asamblea. Este debería ser el primer paso para decidir si se integran a proyectos inmobiliarios o asociaciones mercantiles. Mientras esto no suceda, no hay forma formal de incorporarse al desarrollo urbano planificado. Y mientras tanto, la Comisaría ejidal seguirá manteniendo el control, y se seguirán produciendo asentamientos humanos irregulares en los territorios ejidales periféricos.

Tal es el caso que se documentó en esta tesis: Santa Julia, un ejido en la periferia norponiente de Pachuca, donde confluyen el conflicto, la desigualdad, la resistencia y la esperanza por un lugar donde vivir dignamente. Durante el trabajo de campo se identificaron dos grandes mecanismos para acceder a la tierra ejidal: por medio de convenios de cesión de derechos ejidales -en muchos casos con irregularidades o falsificaciones- y por medio de acciones ilegales como el fraude, el engaño o el despojo. Estos mecanismos han provocado una compleja red de conflictos: por la posesión de lotes, por la validez de los documentos, por los cobros excesivos impuestos por la comisaría ejidal, y por el control sobre los procesos de regularización. Los casos del fraccionamiento Hacienda, de las colonias Valles de Pachuca y Abetos, mostraron distintas modalidades en que los actores sociales se relacionan con la tierra, a través de una estructura informal que se normaliza con el tiempo.

Un hallazgo clave ha sido que, en este contexto, los propios ejidatarios han actuado como promotores informales de urbanización. Han fraccionado y vendido parcelas sin el respaldo jurídico adecuado, y han permitido el asentamiento de nuevos habitantes que, a su vez, construyen viviendas, trazan caminos, y organizan su vida cotidiana en el

territorio. Esta acción los convierte en fraccionadores de hecho, aunque sin las condiciones legales o urbanísticas requeridas. Sin embargo, también es cierto que los ejidatarios actúan bajo las presiones del modelo económico dominante, que los deja con pocas alternativas ante el abandono del campo y la desvalorización de la producción agrícola. La urbanización, aún irregular, se convierte en una estrategia de supervivencia y de futuro patrimonial.

A la par, emergen nuevas territorialidades. Santa Julia ya no es solo un espacio agrario. Es un crisol de realidades sociales que se cruzan: campesinos, vecindados, migrantes urbanos, hablantes de lenguas originarias, pequeños empresarios, estudiantes, profesionistas, todos conviven en el mismo espacio, aunque con proyectos distintos. Hay una estructura rural que se sostiene en las faenas, en la organización de la comisaría, en las celebraciones religiosas y patrias. Pero también hay dinámicas urbanas, de apropiación del espacio, de auto-construcción, de disputas legales y de organización vecinal. El territorio se convierte así en un espacio de negociación constante.

En este escenario surgen los líderes vecinales, actores fundamentales para entender cómo se organiza la vida social en las colonias que emergieron dentro del ejido. Estos líderes son quienes articulan la demanda por servicios, gestionan apoyos, recaban documentación, intermedian entre instituciones, vecinos y autoridades ejidales. Su papel no es menor, pues evidencian cómo los nuevos asentamientos no son simples invasiones, sino formas organizadas de vida urbana popular, que luchan por su legalización. Son, en muchos casos, quienes llevan más tiempo habitando la zona y quienes han contribuido activamente a la transformación del paisaje.

Lo más relevante de todo este entramado, sin embargo, es que el conflicto no ha encontrado vías claras de resolución. La comisaría ejidal mantiene el control sobre el territorio, y la única vía jurídica para avanzar en la regularización de los lotes es la firma de la anuencia. Sin ese documento, los trámites se detienen y el conflicto se perpetúa. La organización Vecinos Unidos ha encabezado una lucha tenaz durante al menos seis años, con asambleas, manifestaciones, denuncias públicas y presión institucional. Pero hasta ahora, el conflicto agrario-urbano sigue sin resolverse, y la tierra ejidal sigue siendo un botín en disputa.

Todo esto ocurre en un contexto donde la informalidad se ha institucionalizado. Se venden terrenos sin reglas claras, sin servicios, sin certeza jurídica. Se negocia con lo que no se puede negociar. Y, sin embargo, el territorio sigue siendo habitado, transformado, resignificado. Se construyen casas, se trazan calles, se forman comunidades. El ejido de Santa Julia es hoy uno de los últimos resquicios rurales de la ciudad de Pachuca, encapsulado por proyectos inmobiliarios, académicos, científicos y tecnológicos, y al mismo tiempo, un espacio con historia, con memoria, con prácticas vivas, que resiste desde lo cotidiano. En su paisaje, en sus casas, en sus rituales, en sus conflictos, se expresa la tensión entre lo rural y lo urbano, entre lo legal y lo legítimo, entre la propiedad social y la necesidad de vivienda.

Por eso, esta investigación tiene un valor urgente: dejar registro etnográfico de un territorio en transformación, antes de su posible desaparición. Documentar no solo el conflicto, sino también las formas de habitar, de resistir, de organizarse, de producir sentido. Mostrar que el desarrollo urbano no es solo una cuestión de infraestructura, sino también de relaciones sociales, de poder, de memoria y de vida.

En conclusión, el territorio ejidal de Santa Julia representa un caso paradigmático de lo que sucede en los bordes urbanos de muchas ciudades mexicanas. Es el espejo de un modelo de desarrollo urbano que, en nombre del orden, ha producido desorden. Que, en nombre del progreso, ha invisibilizado la complejidad. Y que, en nombre de la legalidad, ha dejado sin derecho a quienes habitan. Santa Julia no es solo un espacio geográfico, es una metáfora viva de la ciudad fragmentada que hemos construido.

## Referencias Bibliográficas

- Adler, L. (1975). *Cómo sobreviven los marginados*. Siglo XXI Editores.
- Aguilar, I. (1996). *La ciudad que construyen los pobres*. Plaza y Valdés, S.A. de C.V.; Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Álvarez, R., García, D., & Rendón, J. (2010). El territorio como factor del desarrollo. *Semestre Económico*, 13(27), 39–62.  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=29412758003>
- AJ+ Español. (2022). *Cooperativa Palo Alto: la lucha por la tierra en la ciudad* | @ajplusespanol [Video]. YouTube.  
<https://www.youtube.com/watch?v=sJ9ohLD40cQ>
- Anaya, M. (2022). *Territorio y territorialidad: claves para su comprensión*. México: Editorial Académica.
- Arenal, J. (2018, junio 19). Se manifiestan colonias de Pachuca ante Congreso local. *Síntesis Hidalgo*. <https://www.sintesis.mx/Hgo/2018/06/19/manifestacion-colonias-pachuca-congreso/>
- Arias, P. (2005). Antropólogos y geógrafos frente al campo hoy. En H. Ávila (Coord.), *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?* (pp. 123–159). UNAM.
- Ávila, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Investigaciones Geográficas*, (45), 108–127.  
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56904508>
- Ávila, H. (2015). La periurbanización como fenómeno territorial contemporáneo en México y América Latina. En *La ciudad en el campo. Expresiones regionales en México* (pp. 17–56). UNAM.
- Ávila, H., & Jiménez, N. (2009, abril). La interface urbano-rural en la reestructuración territorial: Procesos y expresiones contemporáneas [Ponencia]. *XII Encuentro de Geógrafos de América Latina*, Montevideo, Uruguay.
- Avilés, M. (2019, septiembre 1). Comisariado ejidal alerta proliferación de venta de lotes irregulares en La Loma. *AM Hidalgo*.  
<https://www.am.com.mx/hidalgo/noticias/Comisariado-ejidal-alerta-proliferacion-de-venta-de-lotes-irregulares-en-La-Loma-20190901-0031.html>

- Bartra, R. (1976). *Campesinado y poder político en México*. En *Caciquismo y poder político en el México rural* (pp. 5–26). Siglo XXI Editores.
- Bazant, J. (2001). 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), mayo–agosto.
- Blásquez, L. (2012, julio–diciembre). La ciudad de México y sus fronteras ecológicas: reformulaciones espaciales, representativas y de poder. En *Redes y recursos culturales ante el mercado global*. *Nueva Antropología*, 25(77), CONACULTA, INAH, UAM.
- Bournazou, E. (2008). La segregación social del espacio y la dimensión territorial en los estudios de pobreza urbana. En L. Cordera, P. Ramírez & A. Ziccardi (Coords.), *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI* (pp. 394–414). Siglo XXI Editores; UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.
- Bozzano, H. (2009). *Territorio e historia: una construcción social*. Buenos Aires: CLACSO.
- Calnek, E., Moreno, A., Borah, W., Davis, K., & Unikel, L. (1974). *Ensayos sobre el desarrollo urbano de México*. Secretaría de Educación Pública.
- Calvo, P., & Bartra, R. (2010). Estructura de poder, clases dominantes y lucha ideológica en el México rural. En *Antropología social en el estado de Hidalgo* (pp. 99–136). Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.
- Capel, H. (2016). Las ciencias sociales y el estudio del territorio. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(1.149), 1–38. Universidad de Barcelona. <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1149.pdf>
- COMUMEXICAN Agencia de Diseño. (2023). *Cooperativa Palo Alto el documental (VIDEO COMPLETO)* [Video]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=g610\\_-y3toE](https://www.youtube.com/watch?v=g610_-y3toE)
- Correa, F. (2002). Las dimensiones ambientales del crecimiento urbano. *Semestre Económico*, 5(10).
- Cruz, M. (2002, enero–abril). Procesos urbanos y “ruralidad” en la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 17(1), 39–76.

- De la Peña, G. (1993). Los estudios urbanos en la antropología social británica: 1940–1970. En Estrada, M., Nieto, R., Nivón, E. & Rodríguez, M. (Coords.), *Antropología y ciudad* (pp. 21–29). Ediciones de la Casa Chata, CIESAS.
- Donoso, R. (1993). *Antecedentes de la sociología urbana*. Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco.
- Duhau, E. (1991). Urbanización popular y política de suelo en la ciudad de México. En Schteingart, M. (Coord.), *Espacio y vivienda en la ciudad de México* (pp. xx–xx). El Colegio de México.
- Duhau, E., & Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. Siglo XXI Editores / UAM Azcapotzalco.
- Durand, J. (1983). *La ciudad invade el ejido*. Ediciones de la Casa Chata, CIESAS.
- Escalante, J. (2010). *La epistemología de la Nueva Ruralidad y sus vínculos con el posmodernismo* (Tesis de ingeniería). Universidad Autónoma de Chapingo, Estado de México.
- Esquivel, M., & Castro, J. (2015). Los grandes conjuntos urbanos y su espacio en la periferia metropolitana. A una década de San Buenaventura, Ixtapaluca. En A. Lindón & C. Mendoza (Coords.), *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar en la ciudad de México* (pp. 213–256). Editorial Genisa / UAM-Ixtapaluca.
- Espitia, A. (2017, 19 de octubre). Comisariado ejidal de Santa Julia inmiscuido en fraude con la venta de solares urbanos. [Fuente no especificada en formato APA]
- Fernández, J. (2012). *Proceso de periurbanización en una metrópoli media mexicana: la zona metropolitana de Xalapa 2000–2010* (Tesis de maestría en Desarrollo Regional). El Colegio de la Frontera Norte, Tijuana, B.C., México.
- Galván, V. (2018, 19 de junio). Con manifestación, pobladores de Pachuca exigen frente al Congreso regularizar colonias. *amHidalgo.com*. <https://www.am.com.mx/2018/06/19/hidalgo/local/con-manifestacion-pobladores-de-pachuca-exigen-frente-al-congreso-regularizar-colonias--485312>
- García, A. (2014). Tierra y territorio, la lucha indígena y campesina del Consejo de Pueblos Unidos por la Defensa del Río Verde (Copudever). En C. Composto & M. Navarro (Comps.), *Territorios en disputa. Despojo capitalista, luchas*

- en defensa de los bienes comunes naturales y alternativas emancipadoras para América Latina* (pp. 320–331). Bajo Tierra Ediciones.
- García, J. (1976). *Antropología del territorio*. Taller de Ediciones Josefina Betancor.
- Giménez, G. (1996). Territorio y cultura. *Estudios sobre las Culturas Contemporáneas*, 2(4), 9–30. Universidad de Colima. <http://www.redalyc.org/pdf/316/31600402.pdf>
- Giménez, G. (1996). *Territorio e identidad*. Revista *Debate Agrario*, 26, 12–26.
- Gómez, C. (s.f.). El desarrollo sostenible: conceptos básicos, alcances y criterios para su evaluación (pp. 91–111). [*Datos editoriales incompletos*]
- Hernández, J., Martínez, B., Méndez, J., Pérez, R., Ramírez, J., & Navarro, H. (2009). Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana. *Papeles de Población*, 15(61), 275–295. Universidad Autónoma del Estado de México.
- Hernández, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(1160). Universidad de Barcelona. <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1160.htm>
- Hiernaux, D., & Lindón, A. (2004). La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos. *Papeles de Población*, 10(42). Universidad Autónoma del Estado de México. <http://www.redalyc.org/html/112/11204205/>
- Instituto Nacional del Suelo Sustentable. (s. f.). *¿Qué hace el INSUS?* Gobierno de México. <https://www.gob.mx/insus>
- Jaen, A. (2017, 19 de octubre). Vecinos de las colonias Jardines de Colosio y de Abetos piden a las autoridades que se regularicen sus predios. *FOCUS.NET. La noticia con enfoque*. <https://focusnethidalgo.wixsite.com/focusnet/single-post/2017/10/19/VECINOS-DE-LAS-COLONIAS-JARDINES-DE-COLOSIO-Y-DE-ABETOS-PIDEN-A-LAS-AUTORIDADES-QUE-SE-REGULARICEN-SUS-PREDIOS>
- Kafka, F. (2021). *La metamorfosis*. Ediciones Dos Puntos, S.A. de C.V. Ciudad de México.
- Lezama, J. (2014). *Teoría social, espacio y ciudad*. El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.
- Llambí, L., & Pérez, E. (2007, julio-diciembre). Nuevas ruralidades y viejos campesinos. *Agenda para una nueva sociología rural Latinoamericana. Cuadernos de Desarrollo Rural*, Bogotá (Colombia), 37–61.

- Llano, C. (2005). Localización residencial y movilidad laboral: un análisis del commuting de trabajadores nacionales e inmigrantes en la Comunidad de Madrid.  
[http://www.uam.es/departamentos/economicas/analecon/analisis\\_economico\\_es/cuadernos\\_de\\_economia/numeros/81/81\\_02.pdf](http://www.uam.es/departamentos/economicas/analecon/analisis_economico_es/cuadernos_de_economia/numeros/81/81_02.pdf)
- Llanos, M. (2010). *El territorio en disputa: enfoques y aportes desde la geografía crítica*. Buenos Aires: El Colectivo.
- Maldonado, I. (2001). La reforma agraria y los procesos de urbanización de ejidos y comunidades. Los casos de Xochimilco y Santa María Chimalhuacán. En *Estudios campesinos en el Archivo General Agrario* (Vol. 3, pp. 15–115). CIESAS-RAN.
- Mancano, F. (2008). *Territorio y desarrollo: estudios críticos en América Latina*. São Paulo: Expressão Popular.
- Mançano, B. (2008). *Sobre la tipología de los territorios*.  
<https://web.ua.es/es/giecryal/documentos/documentos839/docs/bernardo-tipologia-de-territorios-espanol.pdf>
- Mançano, B. (2012). Disputas territoriales entre el campesinado y la agroindustria en Brasil. *Cuadernos del CENDES*, 29(81), 1–22. Universidad Central de Venezuela. <http://www.redalyc.org/pdf/403/40326162002.pdf>
- McGee, R. (1973). *Las ciudades latinoamericanas: 1. Antecedentes*. Secretaría de Educación Pública.
- Montañez, G., & Delgado, O. (1998). *Espacio, territorio y región: conceptos básicos para un proyecto nacional*.  
[https://acoge2000.homestead.com/files/Montanez\\_y\\_Delgado\\_1998.pdf](https://acoge2000.homestead.com/files/Montanez_y_Delgado_1998.pdf)
- Nogar, A. (2009). *Multifuncionalidad rural. Un análisis desde la Nueva Ruralidad. Agroindustrias y turismo rural. Estudio de caso en Tandil, 2006* (Tesis de doctorado en Geografía). Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca, Argentina.
- Pachuca TV. (2018, 6 de abril). Por fin el gobierno de Hidalgo se reunió con la representante del grupo "Vecinos Unidos". *Facebook*. @PachucaTv1.
- Pérez, A. (2018, 16 de julio). 380 colonias y fraccionamientos con predios irregulares. *Diario Plaza Juárez*.  
<http://www.plazajuarez.mx/index.php/general/item/62258-380-colonias-y-fraccionamientos-con-predios-irregulares>

- Periódico *amHidalgo.com*. (2018, febrero). Vecinos de Valle de Pachuca acusan al comisariado de cobros indebidos. <https://www.am.com.mx/2018/02/22/hidalgo/local/en-este-momento-esta-bloqueado-el-bulevar-felipe-angeles--437864>
- Periódico *Digital Plural*. (2018, 28 de marzo). Vecinos de las Colonias Jardines piden regularización de predios. <http://digitalplural.com/2017/10/20/vecinos-de-las-colonias-jardines-piden-regularizacion-de-predios/>
- Plá, R. (Director). (2007). *La zona* [Película]. Coproducción: México, España, Argentina.
- Poniatowska, E. (2023). *No les den las gracias. La colonia Rubén Jaramillo y el Güero Medrano*. Editorial Planeta Mexicana, S.A. de C.V.
- Pradilla, E. (1998). Las ciudades del neoliberalismo latinoamericano. *Revista Semestral Centro de Investigaciones CIUDAD*, 13, 19–31. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/4700/1/RFLACSO-CA13-02-Pradilla.pdf>
- Pradilla, E., & Márquez, L. (2009). Presente y futuro de las metrópolis en América Latina. En E. Pradilla (Coord.), *Los territorios del neoliberalismo en América Latina* (pp. 255–298). Editorial Porrúa; Universidad Autónoma Metropolitana.
- Raiter, H. (2002). Rural. Ruralidad, nueva ruralidad y contra urbanización. *Revista de Ciencias Humanas*, Florianópolis, 9–29.
- Rappo, S., Vázquez, R., Amaro, M., & Formacio, X. (2015). La disputa por los territorios rurales frente a la nueva cara del extractivismo minero y los procesos de resistencia en Puebla, México. *Revista NERA*, 18(28), 206–222.
- Registro Agrario Nacional. (s. f.). *¿Qué es una anuencia o acuerdo de Asamblea?* Gobierno de México. <https://www.gob.mx/ran>
- Rendón, V. (2011). *Incorporación del suelo rural al desarrollo metropolitano de la ciudad de Pachuca, Hidalgo*. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo (UAEH).
- Riveros, L. (s.f.). *La incorporación de terrenos ejidales y comunales al desarrollo urbano*. Procuraduría Agraria.
- Rivera, A. (2009). *Valuación de terrenos ejidales para su aprovechamiento y comercialización. Ejercicio de aplicación en el municipio de Pachuca de Soto, Hidalgo* (Tesina de licenciatura). Estado de México.

- Rodríguez, C. (2009a). El desarrollo y sus quebrantos. Los conflictos entre el modo de vida campesino y el modelo de crecimiento urbano en la periferia de la ZMVM. En *Estudios sobre territorios y transformaciones sociales* (pp. 207–231).
- Rodríguez, C. (2009b). La disputa campesina del territorio y los recursos naturales en México. Los casos de Mezcala y Texcoco. *XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología*, Universidad de Buenos Aires. <http://www.academia.org/000-062/1105>
- Rodríguez, C. (2015). *Geopolítica del desarrollo local. Campesinos, empresas y gobiernos en la disputa por el territorio y bienes naturales en el México rural*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco.
- Rodríguez, D. (2010). Territorio y territorialidad. Nueva categoría de análisis y desarrollo didáctico de la Geografía. *Revista UniPluriVersidad*, 10(3). Facultad de Educación, Universidad de Antioquia. Medellín, Colombia. <https://revistas.udea.edu.co/index.php/unip/article/view/9582>
- Rosemberg, F. (2006). Redes sociales y complejidad: Una etnografía en una ciudad perdida en la ciudad de México. En R. Pérez-Taylor (Coord.), *Antropología: Estudios de medio ambiente y urbanismo* (pp. 105–128). Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Antropológicas.
- Ruiz, N. (2015). Prólogo. En H. Ávila (Coord.), *La ciudad en el campo. Expresiones regionales en México* (pp. 9–16). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Sabatini, F. (2015). Transformación de la periferia urbana popular: entre el estigma y la devolución espacial. En A. Lindón & C. Mendoza (Coords.), *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar en la ciudad de México* (pp. 143–168). Gedisa Editorial, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa.
- Schteingart, M. (1983). La incorporación de la tierra rural de propiedad social a la lógica capitalista del desarrollo urbano: el caso de México. En G. Rofrío (Coord.), *Relación campo y ciudad: la tierra recurso estratégico para el desarrollo y la transformación social* (pp. 281–300). SIAP.
- Sobrino, J., Garrocho, C., & Graizbord, B. (2015). Ciudades sostenibles en México: una propuesta conceptual y operativa (pp. 6–20, 39–43).
- Stavenhagen, R. (1979). Problemas étnicos y campesinos. En *Problemas del desarrollo rural y etnicidad en México* (pp. 83–141). CONACULTA-INI.

- Turren, C. (2006). Presentación. En *Nueva ruralidad, enfoques y propuestas para América Latina* (pp. 3–6). Centro de Estudios para el Desarrollo Rural Sustentable y la Soberanía Alimentaria, Cámara de Diputados.
- Varley, A. (1985). La zona urbano ejidal y la urbanización de la ciudad de México. *Revista A*, 6(15).
- Vargas, G. (2012). Espacio y territorio en el análisis geográfico. *Reflexiones*, 91(1), 313–326. Universidad de Costa Rica.  
<http://www.redalyc.org/pdf/729/72923937025.pdf>
- Vargas, P. (2011). La conflictividad en el proceso de metropolización de la ciudad de Pachuca. *Universidad Autónoma de la Ciudad de México*.  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-74252011000200006](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-74252011000200006)
- Warman, A. (1983). Tierra y desarrollo. En G. Rofrío (Coord.), *Relación campo y ciudad: la tierra recurso estratégico para el desarrollo y la transformación social* (pp. 84–97). SIAP.
- Willenius, T. (2009). *Urbanización y conflictos socioambientales en las periferias metropolitanas: el caso de Texcoco*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Ziccardi, A. (2008). Ciudades latinoamericanas: Procesos de marginalidad y exclusión social. En L. Cordera, P. Ramírez & A. Ziccardi (Coords.), *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI* (pp. 73–91). Siglo XXI Editores; UNAM, Instituto de Investigaciones Social

## Referencias institucionales

- Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (2018). *La vivienda como derecho humano*. CNDH. <https://www.cndh.org.mx/>
- Diario Oficial de la Federación. (1992). *Ley Agraria*. Secretaría de Gobernación. [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13\\_120422.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13_120422.pdf)
- Diario Oficial de la Federación. (1993). *Ley General de Asentamientos Humanos*. Secretaría de Gobernación. (Derogada; consultar versión vigente en el portal de la Cámara de Diputados). <https://www.diputados.gob.mx/>
- Gobierno de México. (s. f.). *Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS)*. <https://www.gob.mx/insus>
- Gobierno de México. (s. f.). *Registro Agrario Nacional (RAN)*. <https://www.gob.mx/ran>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (s. f.). *Programa de Regularización del Suelo en Asentamientos Humanos Irregulares*. <https://www.gob.mx/sedatu>
- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). (2007). *Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE)*. Gobierno de México. [Archivo histórico]
- Organización de las Naciones Unidas. (2016). *Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: Una oportunidad para América Latina y el Caribe*. CEPAL. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/40156>

## **Anexo. Referencias fotográficas**

- Imagen 1. \*Ejidatarios recorren las parcelas ejidales arriba de un tractor\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 2. \*El vecindado-aparcero camina entre las milpas en una parcela del ejido de Santa Julia\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 3. \*Ejidatario maneja un tractor para trabajar la tierra; al fondo, el asentamiento humano\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 4. \*Ejidataria siembra semillas mientras camina por las parcelas ejidales\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 5. \*Ranchito San Isidro, donde se localiza la capilla a San Isidro Labrador\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 6. \*Mujer ejidataria peregrina con la escultura de San Isidro Labrador en brazos\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 7. \*Tractor adornado y personas acompañando a San Isidro Labrador; al fondo, el desarrollo urbano\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 8. \*Escultura e imagen de San Isidro Labrador en la ceremonia de petición de lluvias\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 9. \*Familia de ejidatarios peregrina por parcelas; al fondo, viviendas asentadas\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 10. \*Primera hoja de una cesión de derechos ejidales\*. [Fotografía]. Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos.
- Imagen 11. \*Segunda hoja de una cesión de derechos ejidales\*. [Fotografía]. Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos.
- Imagen 12. \*Última hoja de una cesión de derechos ejidales\*. [Fotografía]. Archivo personal de una integrante de la organización Vecinos Unidos.
- Imagen 13. \*Fraccionamiento Hacienda sobre parcela ejidal de Santa Julia\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 14. \*Parte trasera del fraccionamiento Hacienda; en primer plano, otra parcela\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 15. \*Oficina donde se venden lotes ejidales\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 16. \*Calles de la colonia parcela ejidal Abetos\*. [Fotografía]. Archivo personal.

- Imagen 17. \*Albañil descansa sobre muro de blocks en colonia ejidal Abetos\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 18. \*Máquina limpia terreno para construir vivienda en la colonia Abetos\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 19. \*Publicación en Facebook denuncia estafas en Santa Julia\*. [Captura de pantalla]. Archivo personal.
- Imagen 20. \*Comisariado ejidal da el grito de independencia en la fiesta del 15 de septiembre\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 21. \*Lona con mensaje sobre pago de cuotas y anuencia\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 22. \*Comisariado ejidal junto con INSUS y RAN en mesa de diálogo\*. [Fotografía]. Pachuca TV.
- Imagen 23. \*Vecinos Unidos en asamblea vecinal\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 24. \*Tabla de líderes de colonias ejidales de Santa Julia\*. [Tabla]. Elaboración propia.
- Imagen 25. \*Lona de consigna de la organización Vecinos Unidos en movilización\*. [Fotografía]. Archivo personal.
- Imagen 26. \*Manifestación de Vecinos Unidos frente a Palacio de Gobierno, 2017\*. [Fotografía]. Periódico Digital Plural.
- Imagen 27. \*Vecinos Unidos cierran Boulevard Bonfil en 2018\*. [Fotografía]. Facebook, Víctor Galván AMHidalgo.
- Imagen 28. \*Vecinos Unidos solicitan regularización de lotes\*. [Fotografía]. Facebook, Víctor Galván AMHidalgo.
- Imagen 29. \*Bloqueo de Boulevard Felipe Ángeles por Vecinos Unidos\*. [Fotografía]. Yurico Dávila.
- Imagen 30. \*Recorrido de campo de INSUS y Vecinos Unidos por Santa Julia\*. [Fotografía]. Facebook @INSUS.
- Imagen 31. \*Manifestación contra el RAN por parte de Vecinos Unidos\*. [Fotografía]. Diario Noti7.