



Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales

Sede Académica de México

Doctorado de Investigación en Ciencias Sociales con mención en Sociología

XIII Promoción

2020-2023

Poder, agua subterránea y tierra en la periferia urbana. La configuración territorial del boom inmobiliario en Tecámac, Estado de México (1992-2022)

Tesis que para obtener el grado de Doctor en Ciencias Sociales

Presenta

Juanalberto Meza Villegas

Directores de tesis:

Dra. María Luisa Torregrosa y Armentia

Dr. José Esteban Castro

Lectores:

Dr. Gonzalo Hatch Kuri

Dr. Raúl Pacheco Vega

Seminario de Tesis: Actores y Procesos Contenciosos en las Sociedades Latinoamericanas Contemporáneas

Línea de Investigación: Sociedad Civil, Diversidad y Multiculturalismo en América Latina y el Caribe

Este doctorado fue realizado gracias a una beca otorgada por el Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías (CONAHCYT, México)

Ciudad de México, Marzo de 2024

RESUMEN

El rol del agua subterránea y la tierra de propiedad ejidal en la implementación de todo tipo de proyectos productivos es innegable, pero suele reducirse a meros insumos, cuando en realidad, su apropiación tiene una marcada dimensión política que suele pasar desapercibida y que es necesario visibilizar. La problemática identificada es el boom inmobiliario que se desplegó en el municipio de Tecámac, enfatizando las formas en que, a través del acceso y el control al agua y la tierra, se consolidó una transformación del territorio de gran magnitud.

A través de entrevistas a actores clave, ejercicios de cartografía participativa y temática, recorridos en campo y la creación y análisis de una base de datos hemerográfica, así como su triangulación con planes y programas de desarrollo urbanos, municipal y estatales; fue posible identificar los sujetos epistémicos, sus respectivas territorialidades, formas de territorialización y los múltiples territorios que se generan en el proceso, lo que en conjunto compone las configuraciones territoriales, punto central y propuesta analítica de la investigación.

La presente tesis contribuye al campo de la Ecología Política y específicamente a las investigaciones sobre la importancia del agua subterránea y la tierra, proponiendo el análisis de su vínculo y sus procesos de individualización para la implementación de proyectos inmobiliarios, por lo que se justifica su pertinencia en un contexto de cambio climático a nivel global y de expansión de los espacios urbanos hacia las periferias, particularmente en el contexto latinoamericano.

Palabras clave: Boom inmobiliario, configuración territorial, agua subterránea, tierra, urbanización, Tecámac.

ABSTRACT

The role of groundwater and ejido-owned land in the implementation of all types of productive projects is undeniable, but it is usually reduced to mere inputs, when in reality, their appropriation has a marked political dimension that usually goes unnoticed and that needs to be made visible. The problem identified is the real estate boom that unfolded in the municipality of Tecámac, emphasizing the ways in which, through access and control to water and land, a large-scale transformation of the territory was consolidated.

Through interviews with key actors, participatory and thematic mapping exercises, field trips and the creation and analysis of a newspaper database, as well as its triangulation with urban, municipal and state development plans and programs; It was possible to identify the epistemic subjects, their respective territorialities, forms of territorialization and the multiple territories that are generated in the process, which together make up the territorial configurations, the central point and analytical proposal of the research.

This thesis contributes to the field of Political Ecology and specifically to research on the importance of groundwater and land, proposing the analysis of their link and their individualization processes for the implementation of real estate projects, thus justifying its relevance. in a context of global climate change and the expansion of urban spaces towards the peripheries, particularly in the Latin American context.

Key words: Real-estate boom, territory configuration, groundwater, land, urbanization, Tecámac



Dedicatorias

La sabiduría deja de ser sabiduría cuando es demasiado orgullosa para llorar, demasiado grave para reír, y demasiado llena de sí misma para buscar a los demás.

Gibran Khalil

A TODOS

A NADIE

A QUIEN CORRESPONDA

Agradecimientos

A Dios

A mí mismo por no mandar todo al diablo y por retomarlo cuando si lo hice.

A mis padres, Juan Francisco y Verónica, por ser siempre mi apoyo en cualquier circunstancia, por creer de forma ciega en mí y en mis capacidades, por alentarme cuando me siento más débil y por ver en mí lo que no percibo a veces. Una vez más, esto es para ustedes, los amo y los llevo conmigo siempre.

A mi querida profesora y directora de tesis, la Dra. María Luisa Torregrosa y Armentia, no solo por las enseñanzas de los últimos 5 años sino por su comprensión y apoyo en las etapas difíciles. Ha sido un honor trabajar y aprender de usted.

Al Dr. José Esteban Castro, quien desde la distancia siempre ha mostrado disposición para guiarme en este proceso, sus comentarios y observaciones me ayudaron a llevar esta investigación de la mejor manera.

A mi profesor Dr. Gonzalo Hatch Kuri, por acompañarme nuevamente en esta investigación, siguiendo con el objetivo de visibilizar algo tan esencial y tan oculto como el agua subterránea. A ti te debo el despertar la curiosidad por este apasionante tema y siempre estaré agradecido por ello, son profesores como tú los que dejan huella y estoy seguro que así seguirá siendo en el futuro.

Al Dr. Raúl Pacheco-Vega, quien con su entusiasmo y pasión por la enseñanza me contagió para darle su justo valor al esfuerzo que puse en esta investigación.

A los Cool; Rulo, Metz, Juan de Dios, Caudillo, Itzel, Helue y Endicke, con quienes he vivido momentos y aventuras increíbles y seguro nos faltan muchas más por vivir. Gracias por estar siempre, aunque tengamos vidas muy distintas a las de hace 10 años. Los amo hoy y siempre.

A Ale, por todas las risas, el apoyo y cariño durante todo este proceso, me diste mucha fuerza y motivación para lograrlo y nunca lo olvidaré. Gracias por todo.

A los pibes, Bertoni, Tío, Gonza, Diego, Fausto y Paquito; algunos a la distancia y otros en persona por los asados, las birras y el amor a la redonda. La pelota no se mancha.

A mis amigos memeros y chismosos, Ruby, Danny² y el señor Paz, grandísimas personas y el futuro de las ciencias sociales, no me queda ninguna duda. Les admiro mucho y quiero ser como ustedes cuando sea grande.

A Lore, mi eterna colega de la Geografía y las aventuras patagónicas e hidrosociales. Nos une la pasión por el estudio del agua y gracias a eso se enriquecen mutuamente nuestras investigaciones y nuestras vidas. Eres grande y sé que llegarás muy lejos.

A Blanquish, por su amistad en la distancia y por compartir y dejarme compartir nuestros momentos canónicos



A Ricardo Ovando Ramírez y los miembros de SAPTEMAC, quienes tuvieron la disposición de recibirme y contarme sobre su labor como sistema comunitario.

Al Comité de Agua de San Pablo Tecalco y Hernán Correa por su tiempo y por el entusiasmo con el que me compartieron sus experiencias en el manejo del agua y la defensa de su territorio.

A los demás entrevistados, Carlos Santurtun, Arturo Vélez, Nestor Granillo.

A Juan Pablo Venturini, colega geógrafo de la Argentina, quien me compartió de su conocimiento de los procesos de urbanización en su país y que también pudo conocer un poco sobre la situación en nuestro país.

A mis compañeras y compañeros de seminario, Alejandra, Jessica, Marcos y Emilio; así como a la Dra Ligia Tavera por la lectura consistente y crítica de mis avances, por las recomendaciones y por la atención que pusieron a mi investigación.

A los profesores de Flacso, así como al personal de Biblioteca (Lupita, Paty y las demás) y administrativo de la institución (Leonel, Humberto), quienes siempre han mostrado gran disposición y amabilidad. Gracias por su humanidad y su atención.

A Daron, Simba y Misfit por sus patitas y sus pancitas

INDICE

INTRODUCCIÓN	16
CAPÍTULO I. APROXIMACIONES TEÓRICO-METODOLÓGICAS AL TERRITORIO, EL PODER Y LAS LUCHAS SOCIALES POR EL AGUA Y LA TIERRA EN LAS PERIFERIAS URBANAS	27
Introducción	27
1.1 Debates y propuestas teóricas sobre el territorio.	28
1.2 Apuntes teóricos sobre el poder	43
1.3 Las luchas sociales y los conflictos.....	51
1.4 La Ecología Política y el estudio de las disputas por el agua subterránea y la tierra en las periferias urbanas	69
Conclusiones capitulares	93
CAPÍTULO II. TRAYECTORIAS HISTÓRICAS DE LA PROPIEDAD DEL AGUA SUBTERRÁNEA Y LA TIERRA EN MÉXICO Y TECÁMAC.....	98
Introducción	98
2.1 La evolución de las formas de apropiación de agua y tierra en México	99
Tierra y agua en el periodo pre revolucionario. (Siglo XIX).....	99
Agua y tierra en la Revolución Mexicana y la Constitución Política de 1917	102
Mediados del Siglo XX. El rol del agua y tierra en las formas de expansión urbana	108
Las tierras ejidales como espacios para la expansión del Distrito Federal (1970-1990)	113
Las reformas neoliberales y su impacto en la propiedad del agua y la tierra en México.....	116
2.2 La urbanización del agua subterránea y la tierra en Tecámac	119
Tecámac en la región hidropolitana	119
Historia y evolución demográfica de Tecámac	123
La dotación de tierra a los pueblos y el surgimiento de los sistemas comunitarios de agua potable	138
El proceso de urbanización (irregular y ejidal) en Tecámac	144
La reforma constitucional y la autonomía de los municipios	148
Los mecanismos de incorporación del suelo ejidal a la expansión urbana	150
El nuevo milenio y la financiarización del sector de la vivienda	154
Los orígenes y desarrollo del boom inmobiliario en Tecámac.....	158
Los Perímetros o Polígonos de Contención Urbana (PCU)	165
Conclusiones capitulares	169

CAPÍTULO III. TERRITORIALIDADES Y TERRITORIALIZACIONES DEL BOOM INMOBILIARIO EN TECÁMAC 172

Introducción 172

3.1 Primer periodo 1992-1999. Las reformas constitucionales y la producción de aguas y suelos urbanizables..... 173

La reforma al INFONAVIT. El alejamiento del Estado de las políticas de vivienda. 177

Los ordenamientos de las aguas subterráneas..... 179

La propiedad de la tierra en la reforma constitucional de 1992 183

Las transferencias de derechos de agua en México y la configuración de los accesos diferenciados al agua subterránea 186

1993. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y los primeros Conjuntos Urbanos 189

Plan de Desarrollo Municipal de Tecámac 1994-1996 191

1997-2000. Alternancia en el gobierno municipal como bisagra para el boom inmobiliario 193

3.2 Segundo periodo. La territorialización de la expansión urbana-inmobiliaria (2000-2010) ... 197

2000: La implementación del Bando 2 en el D.F. y su impacto en el Estado de México y Tecámac 198

2002. Plan de Centro de Población Estratégico de Tecámac, México. 199

2004. Nueva reforma a la Ley de Aguas Nacionales 202

2005. Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco (PRDUVCT) 203

El Plan Nacional de Vivienda y el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de México 2005-2011 207

2007. La Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac..... 209

2006-2010. Las Ciudades Bicentenario (CB) como estrategia regional de ordenamiento. 215

3.3 Tercer periodo (2011-2017). La estabilización de la territorialización inmobiliaria 219

2011. Actualización del Plan de Ordenamiento de la ZMVM 220

2013. El proyecto de Incinerador de Basura en Tecámac..... 222

2014 El Conjunto Héroes San Pablo II 226

2013-2015. La Iniciativa de Ley de Aguas Estatal 229

El nuevo Plan Nacional de Vivienda 2014-2018..... 231

2015- 2017. La planta refresquera Peñafiel..... 233

2012-2020. La incertidumbre de la nueva LAN..... 234

3.4 Cuarto periodo. 2018-2022. El reajuste inmobiliario en Tecámac 239

EL AIFA y el nuevo rol de Tecámac en el contexto regional 240

2018. Nuevos marcos regulatorios. La Comisión de Impacto Estatal (COIME) y la promoción del territorio de Tecámac 245



2020. Programa Técnico Operativo Zona Norte del Valle de México con énfasis en el Proyecto Aeroportuario de Santa Lucía	248
2021. Invierta Tecámac. La nueva promoción del territorio tecamaquense.....	249
2023. El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México y el PMDU de Tecámac. La transición hacia una nueva organización del territorio.....	252
Conclusiones capitulares	258
CAPÍTULO IV. CONFLICTOS Y TERRITORIOS DEL BOOM INMOBILIARIO. LOS MECANISMOS DE LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DE TECÁMAC (1992-2022)262	
Introducción	262
4.1 Los sujetos epistémicos de la configuración territorial en Tecámac	264
Sujetos epistémicos comunitarios.	265
Sujetos epistémicos empresariales.....	275
Sujetos epistémicos políticos.....	292
Sujetos epistémicos académicos-expertos	298
4.2 Territorios y conflictos en Tecámac. Los mecanismos del despliegue de la lucha por el agua subterránea y la tierra	309
Los territorios hídrico-comunitarios	309
El territorio inmobiliario-aéreo. El AIFA y los escenarios futuros.....	326
Los territorios inmobiliarios residuales. El abandono de viviendas en Tecámac	337
Conclusiones capitulares	348
CONCLUSIONES GENERALES	353
BIBLIOGRAFIA.....	362
APARTADO METODOLÓGICO	376

Índice de Tablas

Tabla 1. Principales enfoques en torno al Territorio.....	40
Tabla 2. Racionalidades y sujetos epistémicos en torno al control del agua.....	59
Tabla 3. Formación de asentamientos humanos en Tecámac durante el siglo XX	132
Tabla 4. Factores estimados de riesgo para el AIFA	245
Tabla 5. Proyectos Casas Geo en Tecámac (1999-2022).....	279
Tabla 6. Proyectos de SADASI	280
Tabla 7. Proyectos empresa URBI.....	283

Tabla 8. Proyectos de la empresa VINTE en Tecámac.....	285
Tabla 9. Definiciones Territoriales asociadas a Tecámac.....	307
Tabla 10. Mecanismo de configuración del territorio hídrico-mixto	324
Tabla 11. Mecanismo de configuración del territorio inmobiliario-aéreo.....	335
Tabla 12. Mecanismo de configuración del territorio inmobiliario-residual	347

Índice de Figuras

Figura 1. Las dimensiones de la Configuración Territorial	43
Figura 2. Las Luchas Sociales y los Conflictos por agua, tierra y vivienda.....	68
Figura 3. Cronología de la apropiación del agua subterránea y la tierra en Tecámac a partir de proyectos inmobiliarios.....	256

Índice de Imágenes

Imagen 1. Parroquia de Santa Cruz	126
Imagen 2. Zona afectada por el Decreto de Veda 1949	139
Imagen 3. Región Valle Cuautitlán-Texcoco	205
Imagen 4. Mapa base utilizado para la realización de la cartografía social.	388

Índice de Gráficas

Gráfica 1. Población en Tecámac (1960-2020)	137
Gráfica 2. Tasa de Crecimiento Media Anual estatal y municipal (1950-2020)	137
Gráfica 3. Pozos comunitarios de SAPTEMAC y profundidades (en metros)	143
Gráfica 4. Recaudación por impuesto predial en millones de pesos en Tecámac.	160
Gráfica 5. Conjuntos urbanos autorizados en el Estado de México (1999-2022)	162
Gráfica 6. Conjuntos Urbanos en el municipio de Tecámac (2000-2021)	164
Gráfica 7. Perímetros de Contención Urbana en Tecámac (2018)	167

Índice de Mapas

Mapa 1. Región Hidrológico-Administrativa XIII.....	120
Mapa 2. Localización del Acuífero Cuautitlán-Pachuca (1501)	123
Mapa 3. Localización de Tecámac.....	124
Mapa 4. Pueblos Originarios de Tecámac	127
Mapa 5. Colonias y asentamientos en Tecámac (1960-2005)	133



Mapa 6. Núcleos poblacionales del municipio de Tecámac.....	136
Mapa 7. Conjuntos Urbanos autorizados en el Estado de México (1999-2022)	163
Mapa 8. Polígonos de Contención Urbana en Tecámac (2018).....	168
Mapa 9. Municipios conurbados y metropolitanos en 2005.....	206
Mapa 10. Localización de las Ciudades Bicentenario.....	217
Mapa 11. Delimitación Federal de la Zona Norte del Valle de México (ZNVM)	248
Mapa 12. Ordenamiento Ecológico de Tecámac (2023)	255
Mapa 13. Localización de San Pablo Tecalco	270
Mapa 14. Comité de Agua San Pablo Tecalco	274
Mapa 15. Carlos Santurtun (Empresa Vinte)	290
Mapa 16. Arturo Vélez	296
Mapa 17. Academia (Néstor Granillo y Hernán Correa).....	305
Mapa 18. Territorio hídrico-comunitario	320
Mapa 19. Territorio inmobiliario-aéreo.....	334
Mapa 20. Viviendas abandonadas en Tecámac.....	346

Lista de Acrónimos

Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA)

AGEB (Área Geoestadística Básica)

Andrés Manuel López Obrador (AMLO)

Área Natural Protegida (ANP)

Asamblea Nacional en Defensa del Agua, la Tierra y en Contra de su Privatización (ANDATCP)

Asociación Civil (AC)

Banco Mundial (BM)

Banco Nacional de Obras Públicas (BANOBRAS)

Base Aérea Militar de Santa Lucía (BAMSL)

Ciudad de México (CDMX)

Ciudades Bicentenario (CB)

Comisión del Agua del Estado de México (CAEM)

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)

Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM)

Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

como Ordenamiento Territorial (OT)

Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX)

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)

Construcciones y Auxiliar de Ferrocarriles (CAF)

Distrito de Riego (DR)

Distrito Federal (D.F.)

Ecología Política Urbana (EPU)

Enrique Peña Nieto (EPN)

Estados Unidos de América (EUA)

Fideicomiso de Cobertura para la Vivienda (FICOVI)

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI)

Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)

Frente de Pueblos en Defensa de la Tierra (FPDT)

Gestión Integrada de Recursos Hídricos (GIRH)

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

Instituto Educativo del Noroeste, A.C. (IENAC)

Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO)

La Comisión de Impacto Estatal (COIME)

la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Ley de Aguas Nacionales (LAN)

Ley del Agua para el Estado de México y sus Municipios (LAEMM)

Ley General de Aguas (LGA)

Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH)

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)

litros por segundo (lps)

Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)

metros sobre el nivel del mar (msnm)

millones de pesos (mdp)

Movimiento Regeneración Nacional (MORENA)

Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM)

Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México (POETEM).

Organismo Operador de Agua Potable, Saneamiento y Alcantarillado (ODAPAS)

Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS)

Organización de las Naciones Unidas (ONU)

Partido Acción Nacional (PAN)

Partido de la Revolución Democrática (PRD)

Partido Revolucionario Institucional (PRI)

PLAMEPA (Plan de Mejoramiento Parcelario)

Plan de Desarrollo Municipal (PDM)

Plan de Desarrollo Urbano Estatal (PDUE)

Plan de Ordenamiento de la ZMVM (POZMVM)

Plan del Centro de Población Estratégica (PCPE)

Plan Estatal de Desarrollo (PED)

Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU)

Plan Nacional de Desarrollo (PND)

Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco (PRDUVCT)

Población Económicamente Activa (PEA)

Polígonos de Contención Urbana (PCU)

Producto Interno Bruto (PIB)

Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE)

Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO)

Programa Técnico Operativo Zona Norte del Valle de México con énfasis en el Proyecto Aeroportuario de Santa Lucia (PTOZMVM)

Registro Agrario Nacional (RAN)

Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET)

Registro Público de Derechos de Agua (REPDa)

Renta con opción a compra (ROC)

Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP)

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP)

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE)

Secretaría de la Reforma Agraria (SRA)

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)

Secretaría de Recursos Hidráulicos (SRH)

Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA)

Sistema de Agua Potable de Tecámac A.C. (SAPTEMAC)

Sistema de Aguas de la CDMX (SACMEX)

Sistema Nacional de Suelo para la Vivienda y el Desarrollo Urbano (SNSVDU)

Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES)

Transferencia de derechos de agua (TDA)

Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN)

Tribunal Latinoamericano del Agua (TLA)

Tribunal Permanente de los Pueblos (TPP)

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)

Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)

INTRODUCCIÓN

El agua subterránea y la tierra son dos elementos que están presentes en prácticamente cada ámbito de nuestra existencia y de los cuales dependemos en gran medida para el desarrollo de nuestras actividades diarias como sociedad. Aun si no existiera tal, el funcionamiento ecosistémico del planeta Tierra se sustenta innegablemente en los procesos que son posibles a partir de la interacción funcional del agua y la tierra, componiendo un vínculo esencial para todo tipo de existencia que podamos imaginar. Es necesario iniciar la presentación de esta investigación de esta manera, ya que es común que aquello que es tan esencial para la humanidad puede pasar desapercibido al normalizar sistemáticamente relaciones y procesos tan esenciales, pero a la vez tan proclives de despolitizar dada su naturaleza.

Desde las primeras civilizaciones y de manera particular a partir de que la sociedad comenzó a organizarse en Estados; pronto se asimiló que el control de los flujos de agua superficial y subterránea, así como de una adecuada delimitación de la propiedad y uso de la tierra eran aspectos claves y esenciales para su desarrollo y la acumulación de riqueza. Sin pretender ahondar en este tránsito hacia sociedades cada vez más especializadas en tecnología e infraestructura para esos fines (tema sobre el cual es más adecuado y recomendable consultar los trabajos de Wolfe para la civilización oriental o Aboites para el caso específico mexicano), es necesario destacar que, para el caso de la presente investigación, se identificó la necesidad de abordar este importante nexo agua-tierra en una problemática particular y urgente en la civilización capitalista del siglo XXI: el *boom inmobiliario*.

Sin una definición específica y suficiente consensuada en los trabajos académicos consultados, podemos proponer una definición del *boom inmobiliario* como un proceso de construcción de viviendas de diferente nivel (residencial, de interés social, medio, etc.) así como de equipamientos e infraestructuras complementarios que se caracteriza por su intensidad (en términos del número de unidades construidas en un corto periodo de tiempo) así como los mecanismos de acceso y control de insumos como el agua y la tierra desde una racionalidad económica, por lo que suelen fluctuar entre lo formal y lo informal. Al menos en tiempos recientes, se han enumerado distintas causas y componentes que explican el surgimiento de estos fenómenos en los espacios urbanos de diferentes territorios, entre los que es posible destacar: la disminución de los costos de construcción, la disponibilidad de predios o terrenos; la

disminución de costos de suelo, la disponibilidad de títulos o concesiones de agua y la expansión de créditos financieros en el sector de la construcción y la vivienda.

De esta manera, el *boom inmobiliario* se define como un proceso complejo y multidimensional, que no puede remitirse a una sola causa directa, en tanto representa una expresión de los procesos de acumulación y diversificación del capital que encontró en la demanda de vivienda por parte de los sectores más vulnerables y los procesos de urbanización desordenada; las condiciones apropiadas para su desarrollo e implementación. Es por ello que en esta investigación se abordó el estudio de esta problemática, remontándonos a los antecedentes que han resultado críticos para un entendimiento más integral de su despliegue en las periferias de la capital del país en las primeras décadas del nuevo milenio. Por todo lo anterior, se propone la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuáles son los mecanismos a través de los cuáles se han articulado los procesos de liberalización de la propiedad del agua subterránea y la tierra en México con la implementación de fraccionamientos o conjuntos urbanos (boom inmobiliario) en el municipio de Tecámac, Estado de México y que impactos ha tenido en su configuración territorial?

Hipótesis:

La liberalización de la propiedad del agua y la tierra que se ha llevado a cabo a partir de la década de los noventa en México, ha tenido como una de sus principales consecuencias un acceso asimétrico a dichos elementos; producto de la fragmentación y concentración de su propiedad en algunos sectores y actores específicos. En el caso del sector inmobiliario, este ha conglomerado a diferentes tipos de actores que actúan en distintas escalas y que se han relacionado entre si con el objetivo de implementar proyectos denominados conjuntos urbanos o fraccionamientos particularmente en las periferias urbanas, espacios donde la disponibilidad de tierra urbanizable y de acceso a títulos de concesiones de agua subterránea las convierten en un espacio atractivo de inversión, como es el caso del municipio de Tecámac en el Estado de México.

Con ese fin, se han creado redes inter-escalares a través de las cuales se han podido establecer y reproducir mecanismos formales e informales de acceso al agua subterránea y la tierra que se componen de elementos estructurales y coyunturales. Los estructurales se refieren

a los procesos de liberalización de la propiedad de dichos elementos y al incremento de la participación del capital financiero inmobiliario en el proceso de acumulación. Los coyunturales se refieren a la aparición de actores con un gran capital político y económico y con los recursos necesarios para flexibilizar la implementación de dichos proyectos y así acentuar sus posiciones de poder político, económico y social.

La configuración territorial resultante se caracteriza por una transformación radical de la tierra, pasando del uso de suelo no urbano a urbano, así como la agudización de las disputas por el acceso al agua subterránea. Esto ha causado conflictos puntuales durante el periodo estudiado, que tienen como denominador común distintas visiones del desarrollo y de las formas de manejo del agua subterránea y la tierra por parte de quienes han promovido activamente el boom inmobiliario y quienes han sido afectados por el, o bien, han sido críticos de su despliegue. Estos conflictos han adquirido distintos matices durante el periodo de estudio, pero se enmarcan en un contexto más amplio de defensa y de lucha por territorio, por lo que es posible identificar múltiples producciones territoriales que revelan lógicas de apropiación contradictorias y en constante tensión.

Preguntas específicas

- ¿Cuáles son las principales características de la evolución de las formas de control y administración del agua subterránea y la tierra en las diferentes escalas de gobierno en México y cuáles son los actores e instituciones más relevantes en dicho proceso?
- ¿Quiénes son los actores vinculados al control del agua subterránea y la tierra para la implementación de proyectos inmobiliarios en el municipio de Tecámac y de qué forma se vinculan entre ellos para ese fin?
- ¿Cómo se caracterizan las territorialidades de los diferentes actores involucrados en el *boom inmobiliario* y de qué manera se han territorializado sus estrategias?
- ¿Cómo se explican los conflictos que se han generado en torno a la implementación del *boom inmobiliario* y de qué forma inciden en la actual configuración territorial de Tecámac?

OBJETIVO GENERAL:

Analizar el mecanismo o mecanismos a través de los cuales se ha establecido la red de control de títulos de agua subterránea y tierra necesarios para la implementación del *boom inmobiliario* en el municipio de Tecámac, Estado de México durante el periodo 1992-2022 e identificar los diferentes territorios que ha generado ese proceso.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Analizar la evolución histórica de las formas de control y acceso al agua subterránea y a la tierra en el país y específicamente en el municipio de Tecámac, haciendo énfasis en los principales efectos en su organización espacial.
- Identificar al conjunto de actores que se relacionan para lograr el acceso al agua subterránea y la tierra para la construcción de proyectos inmobiliarios y a partir de qué racionalidad (es) lo hacen.
- Analizar el proceso de configuración territorial del *boom inmobiliario* en el municipio de Tecámac a través de la triada territorialidad-territorialización-territorio.
- Explicar los procesos de lucha y conflictos específicos que se dan en torno al agua subterránea y a la tierra en el municipio de Tecámac durante el periodo 1992-2022 y las formas en cómo se expresan esas disputas en los territorios.

El rol estratégico del agua subterránea y la tierra ejidal son por sí mismos evidentes y su importancia es tal que no es extraño identificar múltiples investigaciones han señalado esta característica y la han abordado desde distintos enfoques. En este trabajo no se pretendió únicamente confirmar e identificar ese rol sino profundizar en las formas en cómo adquieren ese rol y se territorializan de distintas maneras. De esta forma, partimos del reconocimiento que los procesos de valorización que los agentes realizan del territorio no se dan en el vacío, sino que adquieren sentido a partir de las relaciones sociales y el modo de producción existente. Con esto, queremos establecer de forma concreta que el agua subterránea y las tierras adquieren valor para el sector inmobiliario en contextos específicos o coyunturas como lo hemos definido en este trabajo, las cuales varían en escala y tiempo, pero cuya identificación fue esencial para entender el comportamiento complejo de este tipo de fenómenos inmobiliarios en nuestro país.

De esta manera, es necesario seguir explorando y profundizando en el vínculo agua-tierra como eje analítico de conflictos socioambientales en México, toda vez que se ha demostrado que, a pesar de que el manejo y administración de ambos elementos siguieron trayectorias distintas que consolidaron su fragmentación, se encuentran inexorablemente ligados por su dinámica natural, con lo cual se presentan discordancias administrativas que pueden contribuir al escalamiento de las tensiones que existen en el territorio por su apropiación.

A pesar de la gran diversidad de trabajos que se han derivado del enfoque hidrosocial a partir de la excelente investigación de Swyngedouw en Guayaquil en 2004, poco se ha abordado el tema del vínculo entre el agua subterránea y la tierra y los consecuentes procesos de conversión a agua potable y suelo urbanizable necesarios para el despliegue de la expansión urbana. Es común que en este corpus de investigación se aborden las relaciones de poder como las formas de imposición de un modelo de gestión o a través de los procesos de despojo, sobre todo relacionado con actividad minera, agroindustrial o turística. A partir de la propuesta teórica de Linton, los estudios suelen centrarse en alguna de las dimensiones analíticas que componen el ciclo hidrosocial (instituciones, legislación, prácticas culturales, significados simbólicos, ambiente físico, infraestructura y discursos y narrativas del agua), logrando con ello investigaciones muy integrales que han apuntado a la dimensión social de las problemáticas hídricas como la escasez, la contaminación, y el desabasto, entre otros; así como las relaciones de poder que influyen en esos procesos y las formas en que se expresan los conflictos que surgen históricamente.

Dentro del marco de los intereses de la investigación, también es posible reconocer la existencia de estudios sobre la urbanización en las periferias, como las investigaciones de Lukas y Frangkou en Santiago de Chile, cuyos antecedentes se remontan a las propuestas teóricas de Topalov con respecto al establecimiento del suelo como una mercancía meritoria de control para la urbanización por parte del Estado. En México, Salinas ha detallado de forma muy apropiada los procesos de transformación y reconfiguración de los sectores de vivienda que han impactado en la oferta y demanda de la misma, así como en el desarrollo de las empresas inmobiliarias; todo ello en un contexto de financiarización del sector que tiene su origen en la adopción de reformas neoliberales en Latinoamérica desde la década de los ochentas y que en el caso mexicano se consolidaron a través de profundas modificaciones a la Constitución Política.

Tecámac (municipio perteneciente al Estado de México) representa, desde distintos puntos de vista y racionalidades, un lugar valioso (sin limitarse exclusivamente a la dimensión económica del término) para las empresas inmobiliarias, ya que su valor se asoció en determinado momento con la disponibilidad de títulos de tierra y agua subterránea para la urbanización, así como una topografía con pocas elevaciones y su cercanía a la capital del país y otras ciudades importantes en la región central. Para el gobierno, representa un potencial espacio de inversión que debe ser aprovechado en el marco de la implementación de un proyecto aeroportuario que se considera emblemático para la actual administración presidencial (2018-2024). Para las comunidades originarias del municipio, el territorio tiene un valor que no puede definirse exclusivamente por lo económico, sino que asume cualidades vinculadas a su historia y las formas culturales de apropiación y manejo del agua y la tierra. Así, uno de los aportes principales de la presente investigación está asociado con la identificación y actualización de lo que hemos denominado la configuración territorial, tarea necesaria dada las recientes coyunturas que han reactivado la dinámica inmobiliaria en la región. La configuración territorial, concepto central de la tesis, se compone de 3 dimensiones: la territorialidad (la racionalidad a partir de la cual los actores diseñan las estrategias con las que producen territorio), la territorialización (las acciones para materializar dichas estrategias) y el territorio (las múltiples formas espaciales que se espacializan y se confrontan).

Para el desarrollo de la presente investigación, se optó por generar esas explicaciones a través de la metodología del rastreo de procesos y la identificación de los mecanismos causales que han operado durante el periodo de estudio seleccionado. De forma complementaria, se decidió realizar un ejercicio de cartografía participativa al término de las respectivas entrevistas, con el objetivo de captar gráficamente lo que los entrevistados identifican como elementos relevantes desde su racionalidad para la formación del territorio. Así, se logró captar de una forma más compleja e integral las experiencias y valorizaciones que cada actor entrevistado realiza sobre su situación en particular y las expectativas que desarrolla a futuro con respecto al territorio, el agua y la tierra. Es necesario reconocer que, dado el diseño de la investigación y los condicionantes aun presentes por la pandemia del COVID-19, nos enfrentamos a limitaciones en términos de tiempo y recursos para poder realizar este ejercicio de manera presencial, lo cual se solventó a través de la consulta a los mismos entrevistados sobre su percepción de la cartografía generada.

Considerando que el periodo de estudio seleccionado es muy amplio, se decidió además elaborar una base de datos hemerográfica compuesta de diferentes categorías coherentes con el marco teórico y conceptual propuesto. A través de la codificación y recodificación de la misma, se logró refinar y sistematizar la información contenida en más de 200 noticias relacionadas con acciones vinculadas al sector inmobiliario que involucraban al territorio de Tecámac. De esta manera, se pudo hacer un seguimiento más adecuado de la forma en como los diferentes sujetos generaron y movilizaron sus territorialidades y sus correspondientes proyectos de territorialización, lo cual fue un complemento relevante y necesario para contrastar y matizar lo informado a través de las entrevistas y la cartografía.

Otro hallazgo digno de mención es que se valora en su justa dimensión el rol de los personajes políticos que comúnmente suelen ser aludidos en las investigaciones que tienen a Tecámac como unidad de estudio. Si bien reconocemos que las autoridades municipales incidieron de forma activa para promover los Conjuntos Urbanos y otorgarles facilidades para su emplazamiento, hemos definido que actuaron dentro de un contexto estructural que generó una serie de condiciones permisivas para su implementación. Sin haber llevado a cabo un estudio comparativo, es evidente que Tecámac (junto con otros municipios como Zumpango y Ecatepec) fueron objeto del fenómeno conocido como *boom inmobiliario*. Sin embargo, en esta investigación proponemos con mayor detalle el análisis de otros aspectos coyunturales a nivel local que sin duda tuvieron injerencia en la configuración territorial producto de la expansión inmobiliaria durante las últimas 3 décadas.

Como parte del contraste que se generó a través de las entrevistas y las consultas a actores y representantes de diferentes fracciones y sectores de gobierno, fue posible desarrollar una noción más compleja de la configuración territorial; en tanto se identificó que la misma unidad espacial efectivamente representa distintos significados dependiendo de quien los enuncie. Fue muy revelador leer en repetidas ocasiones, así como desarrollar un entendimiento de la forma en que diferentes actores se referían al mismo territorio, lo que involucró indagar el origen de esas definiciones, visiones y expectativas y vincularlas a su vez con la forma en que se ha transformado radicalmente el territorio de Tecámac.

Otro elemento analítico a destacar tiene que ver con la determinación y profundización de las asimetrías existentes en términos del acceso no solo al agua subterránea y la tierra, sino

específicamente a la información que las vuelven “utilizables” para el capital inmobiliario. En este sentido, comúnmente en los trabajos consultados se suelen enunciar las relaciones de poder como meras asimetrías entre los actores involucrados en un conflicto haciendo énfasis en su poder político o económico para capitalizar esas condiciones diferenciales, pero sin profundizar en demasía en qué consisten esos poderes y como se sustentan. En nuestro caso, fue evidente que gran parte de las disputas se dan en torno a la noción de escasez del agua y es posible afirmar que en gran medida esto tiene que ver con la capacidad de las empresas de generar y acceder a información más detallada sobre la disponibilidad de agua subterránea, además del desarrollo de un *expertise* en la forma de negociar con los poseedores de las tierras que consideran esenciales para los proyectos inmobiliarios (a través de mecanismos formales e informales).

En cuanto a la aportación teórica del trabajo, se pretende insertar en la discusión y el debate sobre la noción hidrosocial que tan buen recibimiento y apogeo ha tenido dentro del campo de la Ecología Política. Sin duda, uno de los aportes más relevantes de la presente investigación fue recalcar la importancia de considerar el análisis de las formas de tenencia y apropiación de la tierra como una dimensión clave de los ciclos hidrosociales, aspecto que no suele ser abordado con el detalle que merece. De forma similar al agua, la tierra se ha considerado como el sustento o la base material de la reproducción de la sociedad a través de las actividades que sobre ella se asientan, ya que no es posible pensar en prácticamente ningún tipo de acción humana que no requiera de esa base material. De esta forma, nos encontramos ante la oportunidad de encaminar una investigación sobre dos elementos cuya importancia es de tal magnitud para la vida y la sociedad. Ahí radica también la dificultad de abordar temas tan complejos como los referentes a las formas de apropiación de dichos elementos, su evolución histórica, las formas en que las sociedades y el Estado han desarrollado para administrarlos y los conflictos que esas distintas formas han generado. Los procesos de fragmentación a los que se hace alusión a lo largo del trabajo son sin duda una muestra clara de que la racionalidad capitalista logró permear hasta ámbitos insospechados. ¿Qué lectura darle a este proceso en el que elementos tan esenciales como los estudiados se valorizan y administran como mercancías? ¿Y qué efectos tiene en territorios donde previamente existen formas de organización que valoran y manejan los mismos elementos desde otros paradigmas y prácticas?

De esta manera, la propuesta de la investigación fue ambiciosa, reconociendo los límites en términos de acceso y disponibilidad de información tan esencial pero al mismo tiempo delicada; que van desde los datos técnicos de la infraestructura hidráulica hasta conocer la forma en que los núcleos ejidales se vieron fraccionados producto de la venta (formal o informal) de las parcelas que los componían, información que por su naturaleza suele ser muy reservada o difícil de conseguir, llegando incluso a etiquetarse (en el caso del agua) como asunto de seguridad nacional.

Tomando en cuenta todo lo anterior, la investigación se compone de cuatro capítulos y un anexo metodológico, los cuales se describen brevemente a continuación:

En el primer capítulo se presentan los principales elementos del andamiaje teórico y conceptual que nos permiten elaborar la propuesta de configuración territorial utilizada a lo largo de la investigación. Con ese fin, se definieron conceptos neurálgicos del territorio, el poder, la lucha y el conflicto. Estos conceptos tienen una evolución de larga data dentro de las distintas disciplinas que componen las Ciencias Sociales, por lo que fue necesario elaborar una revisión muy detallada de los principales antecedentes y escuelas que les han definido. En primer lugar, el abordaje sobre el territorio permitió identificar una serie de ramificaciones en torno a su definición y las dimensiones que lo componen. Históricamente situado dentro del ámbito académico de la Geografía, el territorio se fue convirtiendo poco a poco en objeto de interés de otros ámbitos como el gobierno y el sector privado. A continuación, se discutió acerca del Poder, un concepto que en sí mismo supone una gran complejidad en tanto que, a diferencia del territorio, no suele definirse a partir de su materialidad, sino que supone una noción más abstracta que históricamente ha supuesto una gran dificultad para su definición y utilización como herramienta analítica. En seguida, se retoman los aportes de la Ecología Política para abordar, desde un enfoque hidrosocial, las problemáticas asociadas a las disputas por la producción de aguas modernas, concepto que resulta de gran utilidad para el entendimiento de cómo operan las relaciones de poder en torno al agua y en donde se proponen algunos puntos de partida para elaborar el vínculo analítico con la propiedad de la tierra. En conjunto, estos conceptos revisten una dimensión relacional, donde son precisamente las relaciones entre los diferentes agentes o actores es esencial para la comprensión de la problemática estudiada. En otras palabras, se estableció a partir de esta revisión conceptual que no hay territorio sin

relaciones de poder ya que éstas no se dan en el vacío, por lo que al materializarse generan disputas y tensiones que, dependiendo de su intensidad y su despliegue, pueden constituirse en luchas sociales, de las cuales los conflictos son su principal expresión tangible.

En el segundo capítulo, se presenta el contexto histórico y geográfico necesario para una comprensión adecuada de los procesos demográficos, sociales y políticos que han acaecido en Tecámac desde su fundación y hasta la actualidad, haciendo especial énfasis en lo ocurrido desde inicios del siglo pasado. Se describe a detalle la forma en cómo han evolucionado las formas de propiedad y acceso a títulos de agua subterránea y tierra en México; así como los cambios estructurales en el sector de la vivienda, que eventualmente facilitaron la entrada del sector privado a la provisión de oferta de viviendas para los sectores más pobres de la población, que a través del acceso a créditos pudieron adquirir casas en las periferias de la Ciudad de México. En dicho capítulo, se evidencia el proceso a través del cual Tecámac se fue conformando como un municipio atractivo para la futura implementación del boom inmobiliario, pero al mismo tiempo se gestaban las condiciones para el manejo comunitario del agua lo que, combinado con la propiedad ejidal de gran parte de la tierra en el municipio, estableció un escenario de los conflictos que se presentarían más adelante.

En el tercer capítulo se presentan los cuatro periodos de relevancia que se han podido identificar durante 1992-2022 que es la unidad temporal de estudio. En cada periodo específico se presentan e identifican las territorialidades y formas de territorialización más relevantes e influyentes en la modificación del territorio municipal de Tecámac, así como las condiciones permisivas y productivas que actuaron en ese periodo, de forma coherente con lo revisado en el apartado metodológico. Es necesario señalar que la división del periodo de estudio en sub-unidades temporales responde a criterios meramente analíticos, por lo que no significa que dichos procesos hayan dejado de operar una vez terminado el periodo estudiado; por el contrario, se debe entender que los mecanismos que actúan en el ámbito estructural, como por ejemplo, las reformas constitucionales a la propiedad del agua y la tierra en México, siguen provocando nuevos fenómenos de urbanización hasta la actualidad, así como los conflictos que han surgido se siguen manifestando o desarrollando con intensidades variables.

En el cuarto capítulo, se desarrolla con mayor detalle el análisis de las principales disputas que se han presentado durante el periodo estudiado en torno a la tierra y el agua subterránea en el

territorio político administrativo de Tecámac (lo que es definido como el territorio municipal). A través de integrar la evidencia recolectada en las entrevistas semiestructuradas y la aplicación del ejercicio de cartografía participativa, fue posible identificar puntos de encuentro y desencuentro entre los diferentes actores que se establecieron como sujetos epistémicos y la forma en que se han configurado los múltiples territorios en Tecámac. La identificación de estos territorios fue posible a partir de la triangulación de información entre las diferentes fuentes consultadas para alcanzar los objetivos planteados; desde las entrevistas a actores clave, la base hemerográfica, los planes y programas de ordenamiento territorial y la cartografía social. De esta manera, se procuró representar de la forma más cercana posible los intereses, demandas y expectativas de los sujetos involucrados en la problemática inmobiliaria, estableciendo como punto de llegada del capítulo el entendimiento más concreto de la configuración territorial en Tecámac y los mecanismos a través de los cuales esto fue posible.

Al final, se presenta el apartado de conclusiones, en donde se vertieron las principales reflexiones generadas a lo largo de los cuatro capítulos, abordando aspectos y aportes tanto teóricos como metodológicos que consideramos necesarios retomar en futuras investigaciones.

CAPÍTULO I. APROXIMACIONES TEÓRICO-METODOLÓGICAS AL TERRITORIO, EL PODER Y LAS LUCHAS SOCIALES POR EL AGUA Y LA TIERRA EN LAS PERIFERIAS URBANAS

Introducción

En este primer capítulo se presenta una revisión de las principales perspectivas y enfoques desde los cuales se han abordado las categorías analíticas que direccionan la investigación, que son: el territorio, el poder y las luchas sociales. En las tres categorías, se tratan de conceptos de una larga tradición dentro de las Ciencias Sociales cuya historia y desarrollo revelan importantes transformaciones de las relaciones sociales y la necesidad de complejizar su análisis en diferentes ámbitos. Por ello, es necesario presentar de manera general la forma en que estos conceptos son definidos, movilizados y operacionalizados; lo cual será útil para justificar la adherencia a las definiciones y nociones que posteriormente serán utilizadas para llevar a cabo el análisis empírico. De manera complementaria, es necesario abordar y presentar enfoques teóricos y conceptuales referentes a las disputas por el agua (y específicamente para esta investigación, el agua subterránea) y la tierra; los cuales suponen el eje central del análisis, en tanto consideramos que su control es un aspecto esencial para la implementación de los proyectos inmobiliarios.

Así, el presente capítulo se estructura de la siguiente forma. En primer lugar, se revisarán los principales debates y propuestas teóricas que se han hecho en torno al concepto de Territorio, que no solo se ha dado al interior de la Geografía (disciplina comúnmente asociada a su estudio) sino entre otras Ciencias Sociales, lo cual ha contribuido a generar propuestas cada vez más complejas que serán mencionadas de forma muy concreta. Al final, se define el posicionamiento al que se adhiere la investigación, desde una postura relacional donde se considera al territorio no como una unidad homogénea sino como producto de relaciones sociales a través de las cuales se plasman las valorizaciones, estrategias e intereses de los agentes involucrados.

En segundo plano, se discutirá acerca del Poder, concepto de gran tradición en la filosofía y la ciencia política, la economía política, la sociología y el derecho; y que en las pasadas décadas ha cobrado gran relevancia en los estudios sociológicos, enriqueciendo su contenido. Si bien se reconoce que es Michel Foucault (1926-1984) quien elaboró una contribución que ha sido

retomada por gran parte de los autores contemporáneos, también se reconoce el valor de los aportes desde la Geografía, los cuales son apropiados para la presente investigación, dados los objetivos planteados para la investigación y la metodología seleccionada. De forma complementaria, se discutirá brevemente sobre el vínculo entre agencia y estructura; esenciales para una comprensión más amplia de la propuesta del poder desde una perspectiva relacional, donde se procura un balance entre las condiciones que imponen las estructuras y las capacidades de los agentes para incidir en sus contextos y situaciones específicos.

En tercer lugar, se escribe acerca de las luchas sociales y los conflictos, categoría que resulta bastante útil para entender cómo se dan las disputas en y por el territorio, las cuales tienen componentes estructurales (en términos generales por cuestión de clase) pero también componentes subjetivos que es necesario detallar. De manera similar a los conceptos de territorio y de poder, se identifica una gran variedad de debates presentado sintéticamente, procurando establecer con claridad el posicionamiento desde el cual se encamina el análisis de la problemática estudiada, es decir, el *boom inmobiliario* en el municipio tecamaquense.

Por último, se discute sobre la pertinencia de usar enfoques provenientes de la Ecología Política, campo interdisciplinar que conjuga de manera muy apropiada las categorías anteriormente mencionadas y que además propone una lectura de las disputas por el agua subterránea y la tierra que resulta bastante coherente con el posicionamiento asumido en esta investigación. Al finalizar, se elaboran algunas conclusiones preliminares que deberán ser consideradas para la lectura de los capítulos siguientes, donde se utilizarán las categorías y conceptos que conforman la configuración territorial, que representa el punto de llegada de la investigación.

1.1 Debates y propuestas teóricas sobre el territorio.

Reflexionar acerca de la noción de *territorio* es una tarea particularmente compleja, toda vez que a partir del denominado *giro espacial* que tuvo lugar en las Ciencias Sociales durante la década de los setentas del siglo pasado, comenzó a adquirir nuevas significaciones que se alejaban de su definición tradicional, la cual estaba asociada a una perspectiva jurídico-

administrativa y articulada a través de la definición de fronteras político-administrativas y a la idea del ejercicio de la integridad territorial y la soberanía nacional (en esencia, al estudio de los Estados-nación y los Estados modernos). De forma curiosa, las nuevas propuestas no emanan exclusivamente de la Geografía (en tanto disciplina comúnmente asociada al estudio del territorio y del espacio) sino que eran resultado del encuentro y el diálogo de diversas ciencias, destacando estudios con matices y posturas desde las vertientes marxistas, estructuralistas, posestructuralistas, posmodernos, entre otros; que contribuyeron en gran medida a complejizar la forma en como actualmente se entienden y se definen los procesos que configuran los territorios.

Es posible marcar un primer parteaguas en cuanto a la discusión académica sobre el territorio en la geografía alemana del siglo XIX. En esta época, Farinelli (2000) identificó una pugna constante entre los geógrafos al servicio del Estado y los denominados “geógrafos puros”, ya que mientras que los primeros consideraban al espacio como una producción política, los segundos dedicaban sus esfuerzos a la individualización y clasificación sistemática de los espacios naturales.¹ Dentro de estas distinciones, el autor destaca la figura de Carl Ritter (1779-1859), quien se propuso una comprensión de la historia de los individuos y de la sociedad en su conjunto, considerando el punto de vista de sus actividades para entender “la Tierra en su relación esencial con la humanidad” (p.946).

Más adelante, Farinelli recupera las importantes contribuciones de Frederick Ratzel (1884-1904), quien buscó la concepción de un conocimiento que se considerase geográfico, primordialmente a través de la reconciliación del conocimiento del sujeto con la subordinación del conocimiento para el interés del Estado. Puntualmente, Farinelli señala que, para Ratzel, no había conocimiento geográfico sin una función política, ya que consideraba al Estado como “el más grande logro del hombre sobre la Tierra” y el “clímax de todos los fenómenos conectados a la vida” (Ratzel, 1923, citado por Farinelli).

Para el mismo Ratzel, no era posible concebir al Estado sin el territorio y sin fronteras político-administrativas definidas, por lo que extendía una crítica directa a otras disciplinas (como la ciencia política y la sociología) por excluir cualquier tipo de consideración geográfica

¹ Sin buscar profundizar en esta disputa, la geografía considerada “pura” o “natural” no reconocía la utilidad política del conocimiento geográfico, por lo que se presentaba como un conocimiento neutral sin incidencia en el devenir de la sociedad.

en sus análisis e investigaciones. De tal manera que, sin importar si se tratase de pequeños grupos sociales dispersos o grandes asentamientos organizados a través de Estados, existe una fuerte dependencia del suelo como base material y como expresión de lo que une “al hombre con la Tierra”. De distintas formas y variaciones, la relación de la sociedad con la Tierra se ve condicionada por una doble necesidad que consiste en: la vivienda y la provisión de alimentos; las cuales a pesar de su aparente simplicidad son esenciales para la reproducción social, por lo que esta relación ha permanecido casi invariable en el tiempo, evidentemente con distintas configuraciones que se han complejizado conforme las sociedades y los sistemas económicos se modifican (1899, p.194). De esta forma, el suelo representa una especie de fase previa a la conformación de un territorio, convirtiéndose en tal una vez que es ocupado, apropiado y transformado por una sociedad específica organizada a través de la figura del Estado y sus distintas actividades económicas.

En esencia, para Ratzel la sociedad desempeñaba una función como intermediaria entre el Estado y el suelo, (más tarde concebido como territorio) por lo que las relaciones sociales con el territorio afectan necesariamente a la naturaleza y la estructura del Estado, sin importar la fase de desarrollo de éste. Puntualmente, cuando la actividad económica no se ha desarrollado de manera plena, “se produce una falta de consistencia y de estabilidad en la constitución del Estado” (p.200), motivo por el que “no se debe medir la fuerza de un Estado tan solo por la extensión de su territorio; se mide mejor en la relación que la sociedad mantiene con su territorio” (p.200).²

Conforme a los párrafos anteriores, es evidente que la discusión sobre la noción del territorio y su dimensión política se finca en la modernidad en un debate que se remonta a los mencionados autores alemanes considerados como “padres” de la geografía institucionalizada, donde ya se puede identificar con claridad la relevancia que supone su análisis para la comprensión de los procesos y las relaciones sociales que intervienen en la formación del Estado, la sociedad y el territorio. Sin embargo, Painter (2010) considera un hecho curioso que, al contrario de otros conceptos típicamente asociados a la Geografía (como lo son la región, el

² Incluso, el autor identifica una estrecha relación entre la distribución de la propiedad del suelo y la organización democrática de la sociedad en un Estado y su progreso histórico, al considerar que “una distribución desigual constituye un obstáculo a toda organización social que quisiera conceder preponderancia política a los no propietarios y que fuera, por consiguiente, contraria a todo tipo de oligocracia” (p.200). Es curioso que esta misma premisa aplique de forma general a lo observado en la actualidad con respecto al acceso asimétrico no solo a la propiedad del suelo o la tierra sino también del agua subterránea. Las implicaciones de esta desigualdad serán abordadas con mayor detalle a lo largo de los siguientes capítulos.

lugar o el paisaje), el territorio pasó mucho tiempo desapercibido y fue pobremente teorizado e incluso negado, lo cual atribuye a dos posibles causas.

La primera es que se le consideraba un término anacrónico que hacía referencia esencialmente a una porción homogénea del espacio geográfico con fronteras político-administrativas claramente definidas, lo cual no coincidía con los estudios de otras disciplinas que empezaban a reconocer la importancia de aspectos como las diferencias culturales y los procesos de exclusión y de no reconocimiento de las otredades (que una perspectiva territorial desde la idea de la soberanía y la administración del Estado contribuía a acentuar). En segundo lugar, la noción del territorio tenía una importante herencia y era comúnmente asociado a conceptos de la etología y la biología de cuyo darwinista (donde se usa el territorio para definir el campo de acción y hábitat de los animales y que por lo tanto se utiliza en esas áreas para la explicación de comportamientos agresivos y defensivos) por lo que durante muchos siglos sustentó y respaldó discursos y prácticas deterministas y expansionistas, cuestión que otras Ciencias Sociales ya habían comenzado a superar conforme avanzó el siglo XX.

Haesbaert (2004) también propone una síntesis de la producción académica en torno a la noción del territorio desde la Geografía y las otras Ciencias Sociales. En primer lugar, identifica la tradición política, la cual hace referencia a las relaciones espacio-poder y una subdimensión jurídico-política (donde las relaciones de poder están institucionalizadas) siendo esta la más difundida y donde el territorio se define como un espacio delimitado y controlado a partir del ejercicio de un poder determinado, principalmente, pero no de forma exclusiva, por el Estado. La segunda tradición es la cultural o simbólico-cultural, que prioriza la dimensión simbólica y las subjetividades, donde el territorio se considera como un producto de la apropiación-valoración simbólica que hace un grupo en relación con su percepción del espacio. Por último, está la tradición económica, (la cual Haesbaert considera la menos difundida) que enfatiza la dimensión espacial de las relaciones económicas y donde el territorio es considerado una fuente de recursos y se incorpora a las disputas entre clases sociales y a la relación capital-trabajo como parte de las llamadas divisiones territoriales del trabajo (p.40). En este sentido, la presente investigación no busca enmarcarse necesariamente dentro de alguna de estas tradiciones, sino abonar al reconocimiento e identificación de las distintas dimensiones de una problemática específica cuando se analiza a través del territorio. Por ello, es posible que en el estudio del *boom*

inmobiliario en Tecámac se puedan examinar distintos elementos que se vinculen con alguna de las mencionadas tradiciones, sin que eso represente un obstáculo analítico.

Autores como Beuf (2017); Chiavassa, Ensabella y Deon (2017) consideran que es necesario superar la imagen del espacio como un contenedor, receptáculo o escenario de las relaciones sociales y transitar hacia un entendimiento de la espacialidad como una dimensión de la vida social. Los segundos señalan que, al hablar del territorio, se ha propiciado la costumbre de estudiarlo “como un *background*, algo fijo, muerto, natural, que está allí afuera, contenedor” (p.11). La dimensión territorial entonces supone la consideración de los procesos de apropiación y control de una porción del espacio por parte de agentes particulares, con posiciones diferenciadas en las relaciones de poder. Esta apropiación o control involucra no solo la dimensión material del espacio sino también la dimensión política y la simbólica-cultural a las que Haesbaert hace referencia.

Do Carmo Cruz (2020) destaca a su vez la influencia que ha tenido la aparición en las últimas décadas de nuevas teorías de la acción, la política y el poder en las Ciencias Sociales y la filosofía (tales como en el materialismo histórico de Gramsci, la microfísica del poder de Foucault, la teoría de la razón práctica de Bordieu y la teoría de los agenciamientos y la micropolítica de Deleuze y Guattari) así como las contribuciones de los estudios culturales, poscoloniales, feministas, teorías *queer* y enfoques decoloniales latinoamericanos. En general, el autor identifica una importante transición de ideas asociadas al territorio como una porción del espacio homogénea y delimitada administrativamente hacia concepciones relacionales, multidimensionales y multiescalares del territorio donde -entre otras- sobresalen las propuestas teóricas desde la Geografía Política con autores tales como Sack, Souza y Haesbaert, las cuales se sintetizan a continuación.

Sack (1986 [2011]) define la territorialidad como el “intento de un individuo o grupo de afectar, influenciar o controlar personas, fenómenos y relaciones a través de la delimitación y afirmación de control sobre un área geográfica” (p.76) siendo esta última el territorio. Así, la territorialidad es una forma o manifestación espacial de relaciones de poder y, al mismo tiempo, es una estrategia humana para afectar, controlar e influenciar las formas de uso de ese espacio a través de una diferenciación de niveles o grados de acceso que se manifiesta en múltiples escalas y en diferentes contextos históricos. Alejado de las definiciones más tradicionales, Sack señala

que este proceso no se da de forma natural o instintiva, sino que tiene una dimensión histórica y social y es detonada por intenciones, objetivos y motivaciones de individuos y grupos que utilizan la territorialidad como estrategia de poder, por lo que esta es susceptible a cambios, adaptaciones y reestructuraciones.

El autor establece entonces que las relaciones de poder pueden observarse a través de: a) las estrategias (*territorialidades*) que los agentes generan a partir de sus valoraciones sobre el territorio; b) los diferentes procesos y formas de apropiación que se consideran esenciales dentro de las estrategias (*territorializaciones*) y finalmente, c) en los *territorios* producidos en un periodo determinado. Apunta además que en estas dimensiones es necesario considerar elementos tales como: el control de acceso (como ejemplos se pueden mencionar las formas de disciplina, vigilancia, monitoreo, defensa, etc.); las formas de uso del territorio producido (usos económicos, ecológicos, políticos, culturales, etc.) y las normas territoriales que regulan su control y sus usos (reglamentos, arreglos sociales, derechos, tipos de propiedad, etc.).

El territorio entonces se puede entender como un proceso delimitado por la acción humana, donde distintos grupos sociales se relacionan y expresan capacidades diferenciales que se concretan a través del ejercicio de poder. De esta forma, la dimensión temporal es esencial en el análisis de la evolución de estos procesos territoriales y de las relaciones que los reproducen (Zanotti, 2018).

Para Souza (2009), los procesos de territorialización desde la mirada geográfica suponen ejercicios complejos de relaciones de poder y su proyección en el espacio. En ese proceso, es necesario dar cuenta de los objetivos, las motivaciones, y los sentidos de acción de los distintos agentes involucrados en esa situación específica. Por ello, coincide en definir a los territorios como relaciones sociales proyectadas en el espacio asociados a las territorialidades, es decir, a las formas en cómo los agentes desarrollan sus estrategias. Así, el territorio sería un tipo de espacio que se define y se delimita a partir de relaciones de poder, donde no importa tanto las características ecológicas y los recursos naturales, las materias que se producen o las identidades de los grupos sociales, sino esencialmente “¿Quién domina o influencia ese espacio y de qué forma lo hace?” (1995, p.78).

Para Rogeiro Haesbaert (2014) los objetivos de los procesos de territorialización serán distintos dependiendo de los agentes y de los contextos históricos específicos que se analicen en

cada caso de estudio. El autor considera que existen cinco fines u objetivos de los procesos de territorialización que podrían considerarse una especie de “tipos ideales” y son los siguientes:

- 1) Protección y seguridad física;
- 2) Fuente de recursos materiales y/o como medio de producción que puede fortalecer el poder político-económico de grupos y clases sociales;
- 3) Identificación de grupos sociales (fortalecimiento de su poder simbólico) a través de referentes espaciales;
- 4) Control y disciplinamiento a través de la definición de espacios individualizados; y
- 5) Control y dirección de circulación y flujos a través de conexiones y redes (flujos de personas, mercancías y de información (Citado por do Carmo Cruz, 2021).

Haesbaert también considera que el territorio:

(...) no se define por un recorte empírico, una porción de “lo real”, sino por una problemática y una forma de abordarla, de esta forma el territorio es el espacio geográfico visto a partir de “poner el foco” en las relaciones de poder, sea el poder en sus efectos más estrictamente materiales, de carácter político económico o en su articulación más simbólica. De esta manera, se busca abordar el territorio a través de las relaciones de poder que le son inherentes: desde un poder más “tradicional”, de naturaleza estatal-administrativa, hasta su configuración más simbólica, donde la propia construcción identitaria es vista, antes que nada, como un instrumento de poder (o, para utilizar un término polémico, de “empoderamiento”) de los grupos y/o clases sociales” (2011, 61).

Así, es posible coincidir con Torregrosa, Kloster y Latargere (2015) en que “la territorialización remite a un movimiento doble de apropiación material e ideal de una porción de espacio por un grupo social” (p.146). Por tanto, se requiere entender la dinámica de ese doble proceso de apropiación que nos permita profundizar con mayor detalle en la forma en cómo se configuran los territorios asociados al *boom inmobiliario*. El encuentro de esas distintas formas de apropiación por los grupos sociales involucrados derivará en distintos tipos de tensiones y

desacuerdos, que en determinadas oportunidades escalarán de intensidad hasta convertirse en conflictos puntuales que serán adecuadamente reportados.

Otra característica relevante que hay que debe retomarse del enfoque relacional del territorio es la multiterritorialidad, la cual entiende Castillo (2020) como una cualidad que permite abordar múltiples actores en sus diferentes procesos de territorialización, en la consideración de sujetos y actores sociales de otros ámbitos y órdenes. En añadidura, estas diferentes territorializaciones, a pesar de no estar en simetría o encontrarse en relativa tensión y oposición, no se anulan por completo la una a la otra. Esto provee la posibilidad de comprender las asimetrías en torno a las dinámicas de apropiación de un espacio para la construcción de territorios por distintos actores/sujetos que se pueden diferenciar en términos de su escala (micro, meso y macro), pero también en relación con la indagación y visibilización de las agencias (prácticas, actividades, discursos). Otro rasgo valioso es que:

(...) permite trascender una lectura política del territorio que solo se circunscribe al Estado-nación y sus procesos de control sobre la población y los recursos, dentro de un espacio gestionado y limitado por instituciones estatales. Da la posibilidad de dibujar cómo se manifiestan las relaciones, prácticas y discursos de poder en los procesos de construcción de los territorios. Así, la multiterritorialidad, en la medida que da pie a la consideración entre los macro y micro territorios, permite resaltar la multi-escalaridad en la construcción de los procesos territoriales, en relación con el ámbito y la capacidad de agencia de los diversos actores e instituciones involucrados (p.9).

Territorialidades del agua

De forma coincidente con los autores hasta ahora revisados, Torregrosa, Kloster y Latargere (2015), consideran que el territorio es la expresión de procesos de confrontación, de construcción y destrucción de relaciones sociales constitutivas del modo en que se observa y apropia un espacio determinado. Por lo que el territorio “se define a partir de las confrontaciones que configuran un espacio geográfico, en donde se producen condiciones materiales y sociales de existencia. El territorio es, en este sentido, la expresión de relaciones de poder” (p.146). Las

autoras aplican estas reflexiones (guardando las precauciones entre el uso de territorialidad y territorialización) para estudiar la construcción de la ciudadanía en la alcaldía de Milpa Alta en la Ciudad de México (CDMX) a través de las formas de confrontación y lucha por el acceso al agua, por lo que resulta evidente la identificación de un vínculo entre el territorio, el poder y el conflicto.

Otra propuesta es la de Castro, Kohan, Poma y Ruggeiro (2019) quienes entienden las *territorialidades del agua* como los procesos históricos de apropiación, control, distribución, etc., del agua en sus distintos estados, incluyendo las instituciones creadas por los seres humanos producto de estos procesos, como las formas de propiedad y de derechos de acceso y uso del agua; las instancias de gestión, regulación y control del agua como recurso productivo o como bien de uso para la satisfacción de necesidades básicas; las instancias de prevención e intervención en casos de impactos de eventos climáticos o de riesgos y desastres, entre otros (p.10).

Uno de los aspectos más relevantes de las territorialidades lo encuentran en la producción de conocimiento sobre el agua, una dimensión en la que se han dado históricamente procesos de apropiación, regulación y control, con formas de propiedad (privada, pública, social, etc.) y de distribución de los beneficios de dicho conocimiento (p.10). La noción de territorialidades del agua se encuentra entonces también vinculada a las de poder y de conflicto, pues se caracteriza “por escenarios de confrontaciones sociales permanentes o recurrentes, con una amplia diversidad de actores participantes que representan fuerzas sociales articuladas en torno a valores, culturas e intereses materiales diversos y frecuentemente incompatibles y antagónicos” (p.11).

Por lo anterior, es posible remarcar la relación entre el territorio y el conflicto, teniendo como condición esencial la definición de un eje articulador del análisis de ese vínculo. Las territorialidades del agua, pero también de la tierra serán esenciales para esa tarea, toda vez que los procesos de apropiación, control y distribución de ambos elementos son la clave para entender cómo se ha podido desplegar el *boom inmobiliario* en la demarcación de Tecámac. De esta manera, si bien los alcances y los objetivos de esta investigación no permiten ni persiguen establecer la forma en que los actores generan y desarrollan dicho conocimiento, si consideramos que es importante tener en cuenta la forma en cómo plasmar esa información en proyectos

específicos, apropiándose (material o simbólicamente) del territorio y produciendo con ello nuevas relaciones sociales, nuevos territorios y nuevos escenarios de conflicto.

El Ordenamiento Territorial como instrumento hegemónico del Estado

El enfoque relacional presentado y resumido en las líneas anteriores se opone analítica y metodológicamente a otras formas más hegemónicas de estudiar y de aproximarse al Territorio. Uno de los enfoques que más destaca en este sentido es el que podría denominarse político-institucional, cuyo rasgo principal es que es una forma de gestionar el territorio por parte del Estado con el desarrollo como objetivo a través de un instrumento conocido como Ordenamiento Territorial (OT).

Según Salazar, Izquierdo y Verdinelli (2013), la implementación de políticas de OT en México ha presentado dos vertientes: una orientada hacia la planeación urbana con la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) de 1976 y otra dirigida hacia la aplicación de una política ambiental con sustento en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) (1988). Consideran que, a pesar de que ambos tipos de políticas se han aplicado a través de distintos instrumentos (en el primer caso, planes de desarrollo urbano y municipal y ordenamientos territoriales; en el segundo caso, ordenamientos ecológico-territoriales) no se ha procurado la articulación entre ambos, ni entre los distintos niveles de gobierno (municipal, estatal y federal) (p.22).

Para los autores, el OT puede constituir una valiosa herramienta para la planeación y gestión del territorio, los cuales deben orientarse a alcanzar el llamado desarrollo sostenible desde una perspectiva integral. Enuncian como sus principales características la visión del territorio como un sistema complejo de componentes naturales, socio-culturales, económicos, urbano-regionales y políticos, cuyas relaciones son dinámicas y se modifican en el tiempo. Señalan además su capacidad prospectiva sobre la evolución de los procesos para anticiparse y ofrecer una respuesta a los diferentes conflictos que puedan derivarse de su implementación, articulando para ello fases científicas, políticas y administrativas. Se valora además la participación y la búsqueda de consenso entre los diferentes actores sociales involucrados en el uso, aprovechamiento, ocupación y gestión del territorio en sus distintas fases (p.22).

En cuanto a su historia reciente, Gudiño (2015) considera que las políticas sectoriales y las modalidades de planificación que no tomaban en cuenta la dimensión territorial no lograron reducir las asimetrías regionales generadas por la dinámica del mercado a partir de la aplicación de las medidas neoliberales en América Latina. El OT sufre a partir de entonces una renovación conceptual y metodológica donde el Estado -en teoría- ya no monopolizaría la capacidad de ordenamiento, sino que se buscaba coordinar y concertar los intereses de los distintos actores involucrados. Por lo tanto:

(...) la nueva concepción del OT pone el acento no solo en el estudio interdisciplinario del territorio y la planificación, sino en la política y la gestión; es decir, en el juego de intereses y conflictos y en la construcción de consensos, como también en la necesidad de precisar a qué Estado se hace referencia, como entidad político-territorial para poder definir un nuevo tipo de política que permita gestionar el territorio de una manera más eficiente (2015, p.5).

Arzeno (2019) coincide en que la reaparición del OT como instrumento trae consigo una perspectiva más flexible de participación, lo que en teoría podría garantizar una intervención más adecuada para la definición, propuesta e implementación de políticas territoriales. En otras palabras, idealmente se busca definir un modelo de territorio consensuado a través de la planificación. No obstante, la autora propone una mirada más crítica sobre el OT al lanzar cuestionamientos muy puntuales que son interesantes para contrastar con los supuestos beneficios del instrumento:

¿Qué mecanismos concretos (que pueden incluir una combinación diversa de instrumentos, reglas, normas, prácticas, discursos, representaciones del espacio) se despliegan o ponen en juego desde el campo estatal y desde otros actores con cierta capacidad de gestión e intervención, para organizar las multiplicidades en el espacio y “ordenar” el territorio? ¿Qué mecanismos y prácticas se activan y despliegan desde sectores subalternos ya sea para resistir el ordenamiento que se les es impuesto o para

integrarse a él? Y fundamentalmente: ¿Qué sentido de orden territorial se activa a través de esos mecanismos? Es decir: ¿Cuáles son los parámetros que establecen/definen el “orden deseado” (en términos de qué es legal/ilegal; regular/ irregular; formal/informal, planeado/no planeado, natural/antinatural, etc.)? ¿Qué ideas reproducen, legitiman o cuestionan (en relación con la naturaleza, lo sustentable, ¿la tierra, la vivienda, el espacio público)? (p.14).

Como se puede notar, estos cuestionamientos apuntan a una noción clave que son las diferentes divisiones que existen sobre el territorio y la forma en que unas se imponen sobre otras. Efectivamente, nos encontramos en la esfera de definición de cuándo un territorio está “ordenado” y según quiénes y qué intereses sustentan ese orden. Será esencial mantener esta suspicacia alrededor de este tipo de programas cuando se presenten a más detalle en el capítulo 3, donde se identificarán los principales elementos de las territorialidades en disputa presentes o relacionadas con el *boom inmobiliario* y sus respectivas formas de territorialización.

En resumen, el debate y las definiciones sobre el Territorio han sido amplias y responden a distintos intereses y enfoques, provenientes no solo de la Geografía (que podría pensarse es la disciplina más vinculada a su estudio) sino de otras Ciencias Sociales que han reconocido que la dimensión territorial reviste una gran importancia. De tal manera, es adecuado sintetizar de manera muy concreta los principales aspectos de la evolución conceptual del Territorio, lo que ayudará a identificar a la noción relacional dentro de esta complejidad. En la Tabla 1 se puede identificar con claridad esa evolución (la cual no se desarrolló de manera lineal ni tampoco significa que las nociones más clásicas hayan sido abandonadas o dejen de utilizarse) donde además se presentan algunas aportaciones que no fueron consideradas en la redacción de este apartado, pero cuya mención es necesaria.

Tabla 1. Principales enfoques en torno al Territorio

Enfoque	Origen	Autores	Concepción	Definiciones	Notas
Clásico	1870-1950	Ratzel	Concepción física y geométrica influenciados por tradiciones jurídico-administrativas, y naturalistas.	Fragmento de superficie terrestre que forma una entidad político-administrativa.	Territorio se considera un producto histórico, la base material fundamental de los Estados
Etológico y humanista	1950-1960	-	Territorio es el terreno que un grupo de personas necesita para tener seguridad, estímulo e identidad.	Territorio es un área controlada por un individuo o familia.	Territorialidad como comportamiento animal innato.
Materialista-histórico	1970-1980	Milton Santos, María Silveira,	Territorio es un área con características políticas y o culturales diferenciales donde se articulan clases sociales	Conjunto de signos que reflejan relaciones de poder.	Énfasis en el rol de la reproducción del capital, espacio se considera un objeto de consumo con valor de uso y valor de cambio. El territorio es el resultado de la creación e interacción que los actores sociales que habitan en él.
Relacional	1980-1990	Raffestin, Sack, Souza, Haesbaert	Concepción multiescalar con énfasis en relaciones de poder y procesos conflictivos de apropiación identificación y delimitación (simbólica y material) de unidades espacio-temporales	Territorialidad como una estrategia desplegada por agentes para controlar recursos y/o personas y también se entiende como conjunto de representaciones.	Territorio es relacional con vínculos de dominio, pertenencia y apropiación entre grupos e individuos. No se define de forma externa sino por el sujeto de investigación

Regional político-cultural	1980	Paasi, Murphy, De Jong	Territorio equivale a región, como un espacio acotado controlado por sujetos y definidos por prácticas culturales y materiales	Territorio es entidad geo-histórica, como proceso abierto y contingente	Énfasis en sentidos de pertenencia y formas reivindicatorias de organización del espacio
Patrimonial	-	Joaquín Sabaté, Joan Nogue, Claudias Pastor	Territorio definido como patrimonio, como herencia del pasado socialmente valorada, donde se incluyen elementos materiales e inmateriales y definen una identidad social.	Espacio se define como soporte o escenario donde se desarrollan actividades humanas	Concepción histórica y cronológica donde territorios se sobreponen hasta llegar al actual
Político-institucional	2000	Distintas formas dependiendo del país.	Enfoque territorial difundido en ámbito político y de gestión gubernamental para la formulación de políticas de desarrollo.	No hay una definición teórica, se confunden nociones de territorio con local, lugar, región, etc.	El territorio se gestiona desde el Estado a través de instrumentos de Ordenamiento Territorial

Elaboración propia con base en Orihuela (2019)

Dentro de la diversidad presentada en la evolución histórica anterior, es necesario puntualizar que, dados los objetivos y los alcances de esta investigación, se adoptará un enfoque relacional del territorio, donde se le considera como una expresión material de relaciones de poder y no como un objeto previamente delimitado. Esta lectura nos permitirá aproximarnos a un entendimiento mucho más integral y analítico de los diversos procesos que configuran los territorios, recordando que el eje a partir del cual se hace esa interpretación es el *boom inmobiliario*.

Desde la perspectiva adoptada, el territorio no puede entenderse simplemente como un espacio unidimensional definido por límites y fronteras. Si bien estas son importantes, no

determinan en su totalidad la estructura y los procesos que configuran el territorio o, mejor dicho, los múltiples territorios. Por el contrario, se debe profundizar en otros aspectos que dan cuenta de su formación tales como la forma en que los actores proyectan sus intereses sobre una misma unidad espacial, las capacidades disímiles que tienen para llevar a cabo sus estrategias y la diversidad de tensiones que estos encuentros generan. Para ello, será necesario considerar una noción del poder que sea coherente con la noción relacional del territorio que se ha intentado elaborar hasta el momento retomando a los autores señalados. Es posible postular entonces que el Territorio es una categoría que utilizada adecuadamente puede ser de gran utilidad para el análisis de los conflictos y las disputas que se generan en torno a la propiedad del agua y de la tierra en diferentes espacios, en tanto es una expresión directa de esas relaciones y procesos, más que una mera unidad de gestión por parte del Estado.

Así, la propuesta de *configuración territorial* que se enmarca en la presente investigación puede ser entendida como un proceso en constante dinámica que tiene su origen en las diferentes territorialidades, entendidas como las diferentes formas de racionalidad con la que operan los distintos agentes o actores, es decir, las formas de valorización, las estrategias, los discursos y los proyectos que estos tienen sobre un espacio determinado (que aún no se considera como territorio). Posteriormente, esas estrategias (dentro de un contexto de marcadas asimetrías de capacidades entre los agentes) se materializan a través de distintas formas de apropiación y delimitación, generando con ello todo tipo de arreglos que pueden denominarse como una multiplicidad de territorios, cuyas características (límites, estructura, componentes, extensión, etc.) se definen en gran medida por aquellos actores que los construyen o se oponen a ellos, rompiendo con ello la idea de un territorio jerárquico definido exclusivamente por el Estado, en favor de formaciones multiterritoriales que pueden o no coincidir espacialmente. En la siguiente figura se detalla la mencionada propuesta conceptual, que será esencial para el análisis que se llevó a cabo en los capítulos posteriores.

Figura 1. Las dimensiones de la Configuración Territorial



Fuente: Elaboración propia

1.2 Apuntes teóricos sobre el poder

Hasta este punto se ha enfatizado sobre la importante cuestión de la agencia de los diferentes sujetos involucrados en la producción de los territorios, generando con ello una propuesta que considere estas capacidades de los individuos o colectivos de poder incidir en sus situaciones y contextos particulares. Aunado a ello, es necesario recordar que la metodología del rastreo de procesos le adhiere relevancia a los mecanismos no sistemáticos y las coyunturas, por lo que se recalca la necesidad de pensar a los actores estudiados como verdaderamente activos. En este sentido, también se deben señalar los aspectos estructurales que pueden condicionar (mas no determinar) las acciones y los contextos, pero no desde una perspectiva exclusivamente coercitiva o negativa, sino también en las posibilidades que genera a través de las prácticas sociales.

El vínculo agencia-estructura en la Teoría de la Estructuración

La agencia y la estructura suponen una dualidad conceptual de gran relevancia dentro del campo de las Ciencias Sociales, que en su evolución ha transitado por distintas formas de enunciar esta relación, otorgándole mayor o menor jerarquía a una u otra dependiendo del enfoque en cuestión, condicionando con ello del desarrollo del análisis de determinada problemática. Desde la perspectiva de esta investigación, es necesario partir de un enfoque desde el cual se logre establecer un balance entre la agencia de los actores individuales y colectivos, de forma que no se les considere como meros sujetos reactivos ante las condiciones marcadas por la estructura, pero que tampoco se centre demasiado en los aspectos meramente subjetivos de la acción sin considerar las condiciones estructurales que les rodean.

Giddens (1984) propone en su Teoría de la Estructuración una visión dinámica de los actores sociales al señalar que “un ser humano es un agente intencional cuyas actividades obedecen a razones y que es capaz, si se le pregunta, de abundar discursivamente sobre esas razones (lo que incluye mentir acerca de ellas)” (p.41). A ello añade la importancia de la reflexividad de esas acciones, la cual genera un proceso de racionalización, el cual resulta esencial para la consideración de las acciones que se llevan a cabo dentro de las relaciones que tienen lugar en contextos espacio-temporales específicos.

Para entender la agencia desde su postura, es necesario comprender lo que es el obrar, actividad que define como “aquellos sucesos en los que el individuo, en una secuencia dada de conducta, pudo haber actuado diferente, mientras que la acción se define como un proceso continuo, un fluir en el que el registro reflexivo que el individuo mantiene es fundamental para el control del cuerpo que los actores de ordinario mantienen de cabo a cabo en su vida cotidiana” (p.46). De esta forma, la acción representa una actividad más compleja con una dimensión intencional, donde su autor sabe o cree que tendrá un resultado, el cual se encuentra limitado por los contextos en que se lleva a cabo. Un acercamiento a la acción desde esta óptica permite adjudicar a los agentes de la posibilidad de cambio, lo cual es esencial desde la consideración de las relaciones de poder que se proponen más adelante.

Por otra parte, la estructura se compone de “reglas y recursos con implicación recursiva en una reproducción social; ciertos aspectos institucionalizados de sistemas sociales poseen propiedades estructurales en el sentido de que por un tiempo y por un espacio hay relaciones que

se estabilizan” (p.32). Desde una definición más abstracta, considera los elementos normativos y de significación (dos tipos de reglas) por un lado; además de dos clases de recursos: los de autoridad (resultantes de la coordinación de actividades humanas) y de asignación (que se originan en el control y distribución de productos materiales).³

Para el autor, existe un nexo lógico entre la acción y el poder, pues el obrar implica “ser capaz de intervenir en el mundo, o de abstenerse de esa intervención, con la consecuencia de influir sobre un proceso o un estado de cosas específicos. Esto presupone que ser un agente es ser capaz de desplegar un espectro de poderes causales, incluido el poder de influir sobre el desplegado por otros. De esta forma, un agente deja de serlo al perder esa aptitud y capacidad de producir diferencia en sus condiciones específicas. No obstante, se guarda de señalar que es posible identificar circunstancias o contextos de constreñimiento social en que individuos carecen de opción, lo cual no necesariamente equivale a la disolución de la acción ni de su rol de agente. Así, la acción implica un poder, que será entendido como una aptitud transformadora que a su vez es anterior a la subjetividad, es decir, a la constitución del registro reflexivo de la conducta, por lo que coloca al poder en la esfera constitutiva de la sociedad (p.52).

En este sentido, Giddens (1984) es crítico con la noción comúnmente reproducida de la estructura como algo externo a la acción humana, como una fuente de restricción impuesta a la libre iniciativa del sujeto independientemente constituido. Para él, la estructura denota “las propiedades articuladoras que consciente la ligazón de un espacio-tiempo en sistemas sociales: las propiedades por las que se vuelve posible que prácticas sociales discerniblemente similares existan a lo largo de segmentos variables de tiempo y de espacio” (p.54). En este sentido, el momento de la producción de la acción es también un momento de reproducción en los contextos de reproducción de la vida cotidiana que asumen formas sistemáticas conforme se estabilizan.

De forma sintética, el núcleo de la teoría de la estructuración de Giddens descansa en los conceptos de estructura, sistema y dualidad de estructura. La *estructura* entonces podría definirse

³ Considerando el papel de las estructuras, Giddens advierte que “debemos precavernos de dos formas de reduccionismo, una es una concepción reduccionista de las instituciones que, deseosa de mostrar que ellas tienen fundamento en lo inconsciente, omite conceder el espacio que conviene a la operación de fuerzas sociales autónomas. La segunda es una teoría reduccionista de la conciencia que, empeñada en mostrar que buena parte de la vida social está gobernada por corrientes oscuras de que los actores no tienen noticia, no puede aprehender suficientemente el nivel con control reflexivo que los actores son capaces en general de mantener sobre su conducta. (p.42)

como un orden virtual de relaciones de carácter transformativo, por lo que los *sistemas sociales* (entendidos como prácticas sociales reproducidas en contextos espaciales y temporales específicos) no se componen como tal de estructuras, sino de propiedades estructurales, (presencias espacio-temporal, que se actualizan a través de prácticas y que orientan la conducta de los actores). Aunado a ello, estas asumen una organización jerárquica a partir de las prácticas que orientan, por lo que aquellas que se encuentran más cimentadas y extendidas espacial y temporalmente se consideran los principios estructurales, mientras que las prácticas que se asocian a ellas son las denominadas instituciones.

Por último, la *dualidad de estructura*, hace referencia a la premisa esencial de que “las estructuras no deben conceptualizarse simplemente imponiendo coerciones a la actividad humana sino en el sentido de permitirle (...). Indagar en la estructuración de las prácticas sociales es tratar de explicar cómo son constituidas las estructuras mediante la acción, y de modo recíproco, como la acción es constituida estructuralmente” (p.164, 1987). En ese análisis es necesario enfatizar las diferentes formas de la interacción de agentes que aplican y ejecutan reglas y recursos en diversos contextos. De esta forma, es contundente que la constitución de agentes y estructuras no se produce de manera independiente y aislada, sino que establecen una dualidad donde la estructura no es externa y ajena a los agentes individuales, y que además se expresa a través de prácticas sociales, (por lo que es más interna que exterior) a las actividades. En otras palabras “la estructura no necesariamente es constreñimiento, sino que es a la vez constrictiva y habilitante, lo cual no impide que las propiedades estructurales de sistemas sociales rebasen, en tiempo y espacio, las posibilidades de control por parte de actores individuales” (p.61).

El poder y las relaciones de poder

Una vez abordada la cuestión de la agencia y la estructura, es necesario presentar algunas reflexiones sobre el poder, en tanto consideramos que es una noción fundamental que nos permite entender cómo los agentes se relacionan entre sí y cómo ejercen esas acciones transformadoras de las que se versó anteriormente. En este sentido, el poder (y más específicamente las relaciones de poder) resulta una categoría esencial para la lectura y el análisis de las configuraciones territoriales y las conflictividades asociadas, por lo que es necesario presentar algunas de las principales líneas de discusión y definir un posicionamiento

claro de cara al desarrollo del análisis que se llevará a cabo en los siguientes capítulos sobre la implementación del *boom inmobiliario* en el municipio de Tecámac. Además, es necesario elaborar un vínculo conceptual entre el poder y el territorio, dadas las premisas y el enfoque presentados en el apartado anterior, donde consideramos al territorio precisamente como una expresión de relaciones de poder que no se producen de manera abstracta, sino que son susceptibles de ser identificadas y estudiadas.

Diversas discusiones se han generado alrededor del concepto de poder, así como de los fundamentos teóricos que cimentan su origen, por lo que estamos lejos de un consenso en las Ciencias Sociales acerca de cómo se pueden pensar y analizar el poder y las relaciones que se estructuran a partir de él. No obstante, si es posible identificar un punto común de partida en la definición de Weber (1864-1920) según la cual el poder “significa la probabilidad de imponer la propia voluntad, dentro de una relación social, aun contra toda resistencia y cualquiera que sea el fundamento de esa probabilidad” (1964, p.43). Con el tiempo, otros autores se cuestionaron acerca del origen de las relaciones de poder y cómo se manifiestan en la vida cotidiana, en que escala operan y cómo puede diferenciarse de otros conceptos o nociones similares.

Por ejemplo, para Hannah Arendt (2006) ha existido un consenso ampliamente reproducido que relaciona la violencia como el poder, siendo la primera “la más flagrante manifestación del segundo” (p.48). En general, la autora critica la forma en que se ha tendido (particularmente desde la Ciencia Política) a equiparar nociones como poder, potencia, fuerza, autoridad y violencia de forma simplista, por lo que propone dar cuenta de sus especificidades y a la realidad y los fenómenos que están detrás de estos conceptos.

En primer lugar, considera que el poder:

(...) corresponde a la capacidad humana, no simplemente para actuar, sino para actuar concertadamente. El poder nunca es propiedad de un individuo; pertenece a un grupo y sigue existiendo mientras que el grupo se mantenga unido. Cuando decimos de alguien que *está en el poder* nos referimos realmente a que tiene un poder de cierto número de personas para actuar en su nombre. En el momento en que el grupo, del que el poder se ha

originado (*potestas in populo*, sin un pueblo o un grupo no hay poder), desaparece, su *poder* también desaparece (p.60).

Así, el poder se diferenciaría de la “potencia” en tanto esta última corresponde a una capacidad singular o individual y que puede demostrarse a sí mismo en relación con otras personas, pero se mantiene independiente de ellos. Por otro lado, la fuerza, más que emplearse como sinónimo directo de violencia, debería designar exclusivamente a la energía que se libera en fenómenos naturales o sociales. La autoridad es algo que corresponde a las personas y a las entidades de todo tipo, que involucra necesariamente el reconocimiento de aquellos de quienes se busca la obediencia por lo que no requiere de coacción ni persuasión. Por último, la violencia se distingue por su carácter instrumental y se encuentra vinculada a la potencia, en tanto los instrumentos utilizados para la violencia se conciben y emplean para multiplicar la potencia hasta poder sustituirla (p.61-63).

Otro autor relevante es Marín (1995) quien considera que el poder se relaciona íntimamente con la noción de propiedad la cual remite a campos de la realidad que no suelen ser percibidos, los cuales son: a) el campo de la creación de las condiciones de existencia de la especie humana, b) la subordinación de este campo, no a las necesidades de la especie, sino al poder material de una parte de la especie sobre la otra. El origen del estadio de la especie humana como especie socialmente organizada, es considerado por el autor como el punto de partida y origen del poder. Este punto es importante, dado que en la etapa previa de la especie (antes de establecerse como sociedad) no sería posible identificar manifestaciones tácitas del poder, al menos en la forma en que suele entenderse y definirse. Éste se origina específicamente cuando la especie natural se constituye en especie social, es decir, “en la separación de la doble existencia y en la aparición de lo social como algo que media entre los cuerpos y sus condiciones de existencia” (1995, p.38).

Esta ruptura clave y esencial se produce cuando una parte de los individuos dentro de una agrupación social lleva a cabo las siguientes acciones:

1. Le expropia a otra parte sus condiciones de existencia (por medio de la fuerza material)
2. La utiliza para la producción de sus propias condiciones de existencia y,

3. Desarrolla y hace posible este proceso, mediante el uso de la fuerza (que coincide con su existencia inicial).

La sociedad emerge a partir de dicha ruptura, que tiene como consecuencia la constitución de los ámbitos de la subjetividad y de la objetividad que a partir de ese momento van a estar subordinados siempre al grado de desarrollo social. Así, la existencia de lo objetivo y lo subjetivo son construcciones históricas de la sociedad como formas en que se expresa el conjunto total de las relaciones sociales, o sea una determinada forma de poder, que se manifiesta en un orden de las cosas y de los cuerpos (p.38). Reconocer este punto como origen del poder permite vincularlo entonces a los modos de producción y las formas que adoptan las relaciones sociales en determinados contextos históricos y espaciales, además de que le añade a la noción del poder una génesis estructural que suele pasar desapercibida.

Desde la Geografía Política, Iná de Castro (2005) aporta la siguiente definición del poder:

(...) una manifestación de una posibilidad de disponer de un instrumento para obtener un fin (una ventaja o efecto deseado) pero la posibilidad de llegar a este fin supone la existencia de una relación necesariamente asimétrica, o sea, la posibilidad de que una de las partes disponga de más medios o de mayor capacidad de obtener un efecto deseado a través de la prerrogativa de aplicar algún tipo de sanción (p. 97-98).

Un primer elemento a recalcar es la condición de asimetría que caracteriza a las relaciones donde se hace manifiesto el poder, característica esencial de las relaciones en el capitalismo, además de retomar los conocidos postulados de Weber en torno a la consecución de objetivos. Para remarcar la importancia de la asimetría en el entendimiento del poder, la autora se apoya en las ideas de Foucault, de quien retoma las siguientes proposiciones:

1. El poder no es algo que se adquiere, se arrebate o se comparte, algo que se guarde o se deje escapar; el poder se ejerce a partir de innumerables puntos en medio de relaciones desiguales e inmóviles.
2. Las relaciones de poder no son exteriores a otras relaciones-económicas o de conocimiento.

3. Las relaciones de poder son, al mismo tiempo, intencionales y no subjetivas. Son atravesadas por un cálculo: no hay poder que se ejerza sin una serie de objetivos y metas que no son individuales, y que son la base de la red de poderes que funciona en la sociedad.
4. Donde hay poder hay resistencia, las correlaciones de poder solo pueden existir en función de una multiplicidad de puntos de resistencia que representan adversarios, de apoyo, de objetivo (Foucault, 1977).

De estas proposiciones vale la pena recalcar que las relaciones sociales (equivalentes desde este punto de vista a relaciones de poder) son dinámicas y predomina en ellas la condición de asimetría, la cual puede manifestarse en distintos ámbitos de la vida humana y a diferentes escalas. Hay un grado de intencionalidad y de agencia para participar en esas relaciones, activarlas, mantenerlas o romperlas según los objetivos y estrategias planteados los cuales no siempre serán compatibles con los de otros grupos, por lo que además es posible identificar resistencias de distintos tipos que pueden escalar a tensiones y disputas de mayor intensidad.

En este sentido, es necesario mencionar que para Sánchez (1992), la organización interna de los grupos humanos adopta formas específicas que se configuran sobre la base de las ya mencionadas relaciones asimétricas al interior de los grupos y entre éstos, por lo que dichas formas son dinámicas, pues van cambiando a lo largo del tiempo y en el espacio. En detalle, el autor coincide en que las relaciones interpersonales serán asimétricas, en la medida en que algún miembro de la sociedad consiga imponer su criterio a los demás, estableciendo cierto grado de dependencia y jerarquía. Esto es que, mediante las relaciones de poder, un individuo o un grupo puede conseguir que otro individuo o grupo actúe de forma distinta a como lo haría si siguiera sus propios intereses y criterios (siguiendo la línea de la propuesta weberiana).

Al considerar la obediencia como el mecanismo básico de las relaciones de dominio-dependencia, y a estas como la expresión de las relaciones de poder, el autor da la pauta para proponer una concepción relacional del poder, en las cuales cada uno actúa desde su autonomía, desde su capacidad de reacción, pero -y esto es relevante- también desde su posición social (1992, p.24). Aunado a ello, considera que todas las relaciones sociales se prefiguran como relaciones de intereses en las que cada miembro pretenderá, o bien hacer prevalecer sus objetivos

sobre el de los demás, o bien deberá acatarlos, por lo que todas las relaciones contienen algún componente de relación de poder (1992, p.21).

El poder entonces se encuentra presente en cualquier relación social, pero se concreta en poderes materialmente según las metas propuestas y según la escala a la que se lleve a cabo la acción. Se debe señalar entonces que las relaciones de poder asumen una forma espacial específica, dado que el espacio es el ámbito donde se materializan y se reconfiguran según cambian esos objetivos. Para Turco (1983, citado por Sánchez), el poder supone además la presencia de un contrapoder, lo que llevaría al poder a auto controlarse en su ejercicio considerando el riesgo de fracaso frente al contrapoder, en cuanto este representa una forma de oposición a la obediencia y que puede disputar esas imposiciones. Esta figura es esencial, pues destaca las capacidades de otros agentes de responder a las acciones y se aleja de una idea estática del poder, la cual conlleva el riesgo de despolitizar y naturalizar las relaciones de dominación.

En conjunto, se pueden extraer algunas ideas y postulados esenciales para entender cómo opera el poder en las relaciones sociales, al menos para el caso de esta investigación. De manera general, se coincide en que las relaciones de poder se caracterizan por la presencia de asimetrías que se reproducen cotidianamente en distintas escalas y cuyo origen se remonta al surgimiento mismo de la sociedad y la evolución y transformación de los modos de producción. La forma en como estas asimetrías se manifiestan puede ser muy variada dependiendo de la complejidad de los actores involucrados, así como de sus objetivos e intereses y las estrategias que seleccionan para alcanzarlos. Por ello es por lo que se decidió partir de una perspectiva relacional del poder, donde éste no es un objeto aislado de la sociedad que se ejerce por parte de un solo centro o polo jerárquico, sino que forma parte de la reproducción cotidiana de las relaciones sociales. Así, resulta una categoría adecuada para estudiar los procesos de territorialización, territorialidad y producción de territorios asociados al *boom inmobiliario*, así como las disputas por el control del agua y la tierra, las cuales se consideran nodales en el desarrollo de dicha problemática.

1.3 Las luchas sociales y los conflictos

En este apartado se propone una discusión sobre otro conjunto de conceptos que es necesario distinguir debido a que, de manera similar a las categorías territorio y poder, la lucha y el

conflicto están vinculados de una forma que a veces facilita su confusión y que obstaculiza utilizarlos analíticamente en el estudio de un fenómeno en particular, como es el caso de la presente investigación, donde de manera previa se han identificado tensiones y disputas por el agua subterránea y la tierra ejidal, por lo que esta revisión se vuelve necesaria para estudiarlos de forma más detallada.

Velázquez (2013) propone una lectura de la lucha política como parte del giro espacial que tuvo lugar en la teoría política contemporánea, siendo una interpretación de las dinámicas sociales. Sostiene que, a partir de la difusión y expansión de la esfera política fuera del monopolio del Estado y sus instituciones, se han abierto nuevos espacios y escalas para el análisis del poder y el conflicto. Desde su perspectiva, el concepto de espacio de lucha política es un esfuerzo de articulación de las escalas propuestas en los trabajos de Marín y Foucault. La primera escala corresponde al carácter global enmarcada en la pregunta *¿Cómo dominan los que dominan?* Dicha dominación no es exclusiva de un único sujeto hegemónico, sino que la unidad de poder resulta ser anónima en tanto es una propiedad emergente de la articulación de múltiples relaciones de poder concretas en escalas intermedias, cada una relativamente autónoma, por lo que el poder no tiene más sujeto que sí mismo.

Esto se complementa con una segunda escala del espacio de lucha política donde se encuentran los sujetos y los agentes distribuidos en posiciones determinadas y con capacidad suficiente para aprehender su situación y modificarla a través de prácticas políticas, siendo la principal característica de esta escala la continua búsqueda de subjetivación de las estructuras de poder anónimas. A través de las prácticas políticas los agentes descubren y hacen visibles las articulaciones de poder que les adjudican una posición determinada, convirtiendo una distribución de poder a nivel sistémico en un antagonismo personal, focalizado y concreto, con evidencias empíricas observables y susceptibles de ser analizadas.

De forma complementaria, hay que mencionar que, para Marx, la sociedad es un producto histórico que se construye socialmente, por lo que es necesario estudiar los elementos que articulan los procesos sociales, que conforman su lógica interna y además configuran la dinámica de su desarrollo histórico. Para Montaña (1991), es necesaria la consideración de tres elementos en la propuesta marxista para el análisis de las relaciones de conflicto. En primer lugar, señala que para Marx es sumamente relevante conocer:

1) Los procesos sociales que caracterizan la sociedad burguesa en dos dimensiones: las relaciones de las personas con su medio y las relaciones que establecen entre los individuos (relaciones de producción y las formas de estructuración).

2) Se debe considerar la dominación de clase como una forma de articulación de una sociedad particular (burguesa) con la burguesía como clase dominante y el proletariado como clase oprimida.

3) El estudio de los elementos fundamentales de los conflictos y formas de cristalización de las clases sociales donde se debe prestar atención a la existencia de intereses que se contraponen y su objetivación social en grupos organizados a través de la conciencia de clase (p.48).

No obstante, es posible pensar que el concepto de las clases sociales y la misma lucha de clases entre la burguesía y el proletariado si bien representan “el motor de la historia” en la importante obra de Marx, supone una dualidad que podría ser demasiado totalizadora para el detalle que se quiere alcanzar en esta investigación. En este sentido, el mismo Marx propone distinguir dentro de las distintas clases sociales a las “fracciones” que se forman dentro de las mismas. Esto es evidente en su obra “El dieciocho brumario de Luis Bonaparte” donde llevó a cabo una excelente reseña histórica de los sucesos revolucionarios en Francia entre 1848 y 1852, pero también elaboró un análisis de los quiebres y las alianzas que se dieron entre los diferentes grupos vinculados en ese proceso político. En dicha obra, comienza identificando la importancia de entender “la historia de la dominación y de la disgregación de la fracción burguesa republicana⁴” (p.21) que a su vez representaba la más clara oposición a la clase dominante (monarquía burguesa), si bien con el apoyo de la burguesía industrial y otras agrupaciones.

A través de su relato, Marx señala con claridad como en el encuentro de las distintas fracciones de clase se generan procesos de cambio social (con uno de los ejemplos paradigmáticos, como es la Revolución Francesa) resaltando la forma en que la fracción burguesa republicana llegó al poder desplazando a la monarquía, más no como resultado directo y exclusivo de las acciones de la burguesía sino por la insurrección de las fracciones proletarias.

⁴ Conformada por “una pandilla de burgueses, escritores, abogados, oficiales y funcionarios de ideas republicanas” (p.21) en oposición (dentro de los bandos considerados republicanos) a los republicanos pequeñoburgueses o republicanos demócratas.

Sin querer profundizar demasiado en la obra (pues no es el objetivo en este punto), Marx detalla en tres periodos relevantes y claves (el periodo de febrero, el momento de la Asamblea Nacional Constituyente y la Asamblea Nacional Legislativa) los principales actores individuales y colectivos involucrados, sus dinámicas y procesos de integración o disputas, y los efectos que tuvieron en el devenir de las agrupaciones y en la organización de la república francesa.

Siguiendo a Harnecker (1972) es posible entender a las mencionadas fracciones de clase como “divisiones internas dentro de la clase capitalista o burguesía, la cual se puede dividir en: burguesía financiera, burguesía comercial y burguesía industrial. Entre estas distintas fracciones de la clase burguesa pueden existir contradicciones, aunque ellas sólo tienen un carácter secundario en relación a la contradicción principal, que es la de toda la clase capitalista contra el proletariado” (p.12).

Es importante señalar que la división de la burguesía en estas fracciones se presentó principalmente en la época del capitalismo de libre competencia. Más tarde, la centralización capitalista llevó a una fusión de los capitales industrial, comercial y financiero. Esta se considera etapa del capitalismo monopolístico, donde los tres tipos de capital se concentran nuevamente en las mismas manos. Surgen entonces nuevas contradicciones dentro de la clase capitalista y de los procesos de acumulación, con lo que surgen nuevas fracciones al interior de las clases que es necesario identificar en el tiempo conforme evolucionan, se disgregan y generan nuevas alianzas.

Así, las fracciones de clase pueden representar un acercamiento más nítido al estudio de este tipo de problemáticas ya que no pretendemos abordarlo desde la oposición total entre burguesía y proletariado sino desde ese “carácter secundario”, que no por ello es menos relevante, sino que, por el contrario, puede aportar elementos muy valiosos para un análisis de las relaciones de poder y los conflictos que de ellas se deriven.

En este tenor, Poulantzas (1978) considera “que todo análisis concreto de una situación concreta debe tener en cuenta a la vez las relaciones de lucha de clases y las relaciones reales de poder en el seno de los aparatos de Estado, las cuales en general están ocultas bajo las apariencias institucionales formales. El análisis preciso de las relaciones de poder en el seno de los aparatos puede ayudarnos a localizar, de manera exacta, la fracción hegemónica; comprobando, por ejemplo, el predominio de un aparato o de una rama sobre los otros, comprobando igualmente los intereses específicos a los que sirve de manera predominante, se

pueden sacar conclusiones sobre la fracción hegemónica. (p.125). De esta forma, sería adecuado pensar en el ejemplo desarrollado por Marx y proponer un estudio de las fracciones involucradas en las luchas por el agua subterránea y la tierra ejidal y específicamente aquellos identificados en las disputas puntuales vinculadas con los proyectos inmobiliarios en Tecámac. Ello podría resultar más beneficioso para la investigación que meramente enunciar la existencia de una lucha de clases donde grupos hegemónicos imponen su voluntad, postura que conlleva el riesgo de naturalizar y legitimar su dominio, sin considerar la posibilidad de agencia de otros grupos que claramente están incidiendo de forma activa en esos procesos.

Capdevielle y Freyre (2013) señalan que Pierre Bourdieu (quien parte de una perspectiva estructuralista que integra el pensamiento relacional y la dimensión histórica) concibió al espacio social como un espacio que define acercamientos y distancias sociales; donde no se pueden ignorar las diferencias objetivas fundamentales. Así, el espacio social se caracteriza por la existencia de diferencias sociales, por el acento en la desigualdad ligada a la distribución de recursos eficientes (los capitales) y con ello, la cuestión del poder como constitutivo de la sociedad. Para los autores, la característica distintiva del espacio social propuesto por Bordieu es que en él los agentes luchan, según sus posiciones específicas, ya sea para cambiar o para preservar las fronteras o las formas de dicho espacio. Dicha lucha se asienta siempre en un sistema de relaciones de poder donde por un lado están las relaciones objetivas (lucha por determinados recursos) y por otro, relaciones de significado entre grupos y clases (lucha por imponer una visión legítima sobre el mundo social). De este modo apuntan que si bien Bourdieu (en un sentido similar a Marx) veía en las relaciones sociales fuerzas objetivas, también puso en el centro de sus inquietudes las relaciones de sentido (elemento que retoma del trabajo de Weber) por lo que existen ciertas especificidades que consideran útiles de extraer de su propuesta.

Dentro de ellas, destaca la concepción agonística de lo social, sobre la que se asienta el concepto de *lucha* y a partir de la cual Bourdieu elabora una concepción mucho más compleja de las relaciones de clases propuesta desde el marxismo, donde las posiciones de los agentes se definen siempre relacionalmente. Estas posiciones están objetivamente definidas, en su existencia y en las determinaciones que imponen sobre sus ocupantes, agentes o instituciones, por su situación presente y potencial en la estructura de distribución de especies de poder (o

capital) cuya posesión ordena y jerarquiza el acceso a ventajas específicas que están en juego en el campo, así como por su relación objetiva entre posiciones (dominación, subordinación, etc.).

De esta forma, para Bordieu, el control diferencial de recursos críticos es el principal criterio para la definición de posiciones e intereses antagónicos, desde donde se hacen comprensibles y explicables las prácticas sociales. Cuando un recurso se considere escaso y valioso y, por lo tanto, se vuelva objeto de interés por parte de diversos actores, el control diferenciado del mismo puede generar que distintos actores se encuentren en posición de buscar imponer condiciones a quienes quieran acceder a él, lo que equivaldría a la propuesta marxista del control de los medios de producción por parte de una clase. Destaca en esta concepción de la lucha la condición de asimetría que tan relevante es en la noción relacional del poder propuesta en los apartados anteriores. Así, el control diferenciado de elementos como el agua subterránea y la tierra puede ser el detonante para potenciales conflictos susceptibles de ser identificados.

Por su parte, Kloster (2021) considera que las luchas sociales pueden ser muy útiles como categoría analítica para entender las disputas de índole territorial como las que se buscan estudiar en esta investigación. La autora coincide en señalar que Marx es quien hace referencia a la lucha de clases como producto de las contradicciones asociadas al modo de producción capitalista, haciendo la importante anotación de que no se trata (como comúnmente se enuncia) de una lucha sin sentido o que lleve a cabo en un terreno abstracto, sino que se organiza a través de la identidad de clase de los sujetos que llevan a cabo la acción (Marín, 2006, citado por Kloster). Para ello, en el estudio de las luchas sociales se debe preguntar el porqué de las luchas y quiénes luchan, los factores sociales y subjetivos que intervienen en su análisis, así como su origen y desenvolvimiento.

En este sentido, cobra mucha importancia la noción de identidad de clase o identidad social, la cual se construye a través de la acción, constituyéndose una representación social que puede dar lugar a una lucha social. Advierte que para conocer esta identidad se deben tener en cuenta los mecanismos que favorecen la configuración y consolidación de un principio de realidad dominante, así como la posibilidad de transformación de las maneras de concebir el orden social. Por lo cual, se debe indagar:

(...) cuáles son los factores sociales que promueven la lucha y cómo se correlacionan con los factores que favorecen la reestructuración y superación de las diversas concepciones del orden social, por formas epistémicas menos periféricas. Asumimos que una reestructuración epistémica posibilita la observación de los desequilibrios producidos socialmente a partir de lo cual se abriría la posibilidad de una lucha social como mecanismo reequilibrante (p.15).

Así, los diferentes sectores de la sociedad expresan sus identidades sociales a través de acciones de confrontación, por lo que la lucha y la identidad social (las formas de obrar y de pensar) no pueden analizarse aisladamente. Esto implica la necesidad de considerar en su estudio el modo histórico concreto de cada situación específica y la forma en que incide en las formas y asimetrías de conocimiento de los sujetos epistémicos. Además, se debe entender cómo el avance de conocimiento “puede dar lugar a modos de acción con diversos grados de consciencia, es decir diversos modos de luchas” (p.16). En tercer lugar, se debe comprender el carácter de clase social de los sujetos involucrados, por lo que no es deseable explicar los conflictos desde perspectivas que ignoren los aspectos estructurales en que se desenvuelven.

Racionalidades y sujetos epistémicos

En este punto, es necesario vincular la propuesta conceptual del territorio desde un enfoque relacional con la de los sujetos epistémicos y sus respectivas racionalidades, pues se coincide con Castro (2007) en el sentido de que este camino puede ser útil para entender la forma en que distintos grupos toman conocimiento de su realidad y actúan en consecuencia, produciendo con ello distintos tipos de territorios (proceso en el que las diferentes formas de apropiación y disputas por el agua subterránea y la tierra son elementos centrales de análisis, al menos desde la postura asumida en esta investigación).

Para ello hay que recurrir a Piaget (citado por Pansza, 1982) quien estipula que el conocimiento es el resultado de la interacción entre el sujeto (por medio de los esquemas de acción) y el objeto. A continuación, define al *sujeto epistémico* como el sujeto en desarrollo que no solamente reproduce la realidad en su mente, sino que por el contrario le dota de un carácter activo al postular la realidad como una construcción del sujeto. Reconoce también que la acción

es constitutiva y productora de todo conocimiento, pues los objetos son observados e incorporados por el sujeto y posteriormente asimilados a través de los esquemas de acción, los cuales se definen como los conjuntos de características generalizables de la acción, es decir, de aquellas que permitan repetirla o aplicarla a nuevos contenidos (p.8).

Los sujetos epistémicos también pueden ser definidos como sujetos de conocimiento que intervienen con base en una teoría dada, los cuales aplican estrategias metodológicas a través de las cuales obtienen ciertos resultados, produciendo efectos medibles, controlables y verificables. Estos sujetos pueden ser instituciones, grupos o individuos que encaminan sus acciones desde perspectivas que no son coincidentes y que en el caso particular del estudio de Castro (2006) pueden rastrearse en el proceso de creación e implementación de políticas de administración del agua (que en el caso de esta investigación podría ampliarse a las políticas de regulación y administración del agua, la tierra y la vivienda y de manera general, en las diferentes formas de intervención en el territorio a partir de un fenómeno en particular como lo es el *boom inmobiliario*).

Avanzando en el entendimiento de las acciones y específicamente, en las acciones de lucha, Kloster (2021) considera que estas tienen un atributo de corte epistémico según el cual se da “el pasaje de un menor a un mayor conocimiento de la realidad en que se lucha y de la conciencia de quienes llevan a cabo la acción. En este sentido, se postula que la génesis de todo conocimiento se instala en la acción como su punto de partida, su condición necesaria, aunque no suficiente” (p.19).

De esta forma, y retomando los aportes de la epistemología genética de Piaget, señala que, aunque la acción sea fuente de todo tipo de conocimiento no siempre las acciones se vuelven inteligibles, para lo cual debe llevarse a cabo la toma de conocimiento, definida como el proceso a través del cual se reconstruye conceptualmente lo que se realiza a través de la acción y se da una transformación en los esquemas de acción del sujeto a partir de dicha reflexión.

Por lo tanto, el conocimiento puede considerarse como el resultado de un proceso complejo que no se origina ni en el sujeto o el objeto, sino en la relación dialéctica que establecen entre ellos. Así, el comprender los objetos y sus características implica que el sujeto aprehenda sus propias acciones y que reconozca e identifique los medios que pone en marcha para conocerlos y relacionarse con ellos. Como se ve ejemplificado en la tabla 2, Castro identifica empíricamente

distintos sujetos epistémicos que actúan y se relacionan con el manejo del agua y lo hacen desde perspectivas, valoraciones y conocimientos distintos, es decir desde racionalidades disímiles entre sí. Un ejercicio similar deberá ser planteado en la presente investigación, lo cual será muy útil para el desarrollo analítico de las configuraciones territoriales asociadas al *boom inmobiliario* y los conflictos que se dan en torno a dicho proceso. Más allá de imputar previamente la definición y el contenido de las racionalidades, la propuesta es que al final del trabajo se puedan aportar elementos para la identificación de las racionalidades (y por extensión, las territorialidades) que operan en el *boom inmobiliario* en Tecámac.

Tabla 2. Racionalidades y sujetos epistémicos en torno al control del agua

Sujeto epistémico	Racionalidad	Observables
Experto en la gestión del agua	Tecnocientífica	Indicadores cuantitativos. Condiciones y causas físico-naturales y técnicas. Recursos hídricos
Experto económico-financiero	Mercantil	Indicadores cuantitativos. Eficiencia económica. Criterios de mercado
Experto institucional-administrativo	Político-administrativa	Normas burocráticas y principios de organización
Experto político	Política	Gobernabilidad, consideraciones político-electorales
Ecologista	Ecológica	Indicadores de sustentabilidad
Científico social crítico	Sociopolítica	Configuraciones de poder, Desigualdades estructurales. Identidades sociales Lenguajes de valoración

Fuente: Castro (2017, p.50)

Para Romero (2020), las racionalidades de los sujetos epistémicos en conflicto entran en juego ya sea equilibrándose o sometándose unas a otras, ya que actúan como saberes que permiten o impiden formas de intervención en el mundo real ya que si se materializan como políticas públicas suponen la estandarización de una realidad determinada, aunado al hecho de que un conocimiento predominante puede condicionar la capacidad del individuo ajeno a dicho conocimiento para comprender y participar de la toma de decisiones, poniendo como un ejemplo representativo la gestión técnico-científica del agua. La autora considera que “el dominio del saber puede influir en la desarticulación de las relaciones de grupos sociales específicos con el agua de sus territorios y por ende en la desarticulación de su acción” (p.32). Esto es de gran importancia para esta investigación, pues como se verá más adelante, es justamente en la dimensión del conocimiento donde se libran algunas de las disputas más relevantes que se vinculan directamente con la configuración territorial en Tecámac. Si bien no haremos énfasis (como si lo hace la autora en su investigación) en las formas en cómo se genera y se moviliza dicho conocimiento, es importante tener en cuenta esa dimensión.

Según la recopilación que hace Romero, los pocos estudios que se abocan al análisis de las racionalidades en torno a las problemáticas hídricas aportan elementos analíticos dignos de mencionar, como son los siguientes:

1) El consenso existente en que “la comprensión del carácter multidimensional de la gestión del agua se ha visto obstaculizada por una racionalidad técnico-científica y burocrática que caracteriza a las formas dominantes de gobernabilidad y gestión, y que históricamente ha contribuido a volver inobservable la naturaleza social y política del proceso” (Torregrosa, 2018);

2) la pregunta sobre cómo tratar de manera integral algo epistemológica, administrativa y simbólicamente dividido y fragmentado; y

3) evidencia sobre formas alternativas de conocimiento como instrumentos de poder. Señala que en los estudios empíricos sobre conflictos hídricos es cada vez más reconocido que sus protagonistas producen formas de entendimiento desde perspectivas que son contradictorias entre sí, lo que tiene el potencial de generar distintos tipos de conflictos (2020, p.30).

En este sentido, Castro (2006) señala que en los conflictos relacionados por el agua (al menos en su estudio del caso mexicano) suele priorizarse el conocimiento e identificación de los

problemas físico-naturales y técnico-administrativos, dejando en un rol marginal aspectos socioeconómicos y políticos que podrían estar jugando un papel de gran importancia en su entendimiento (p.11). A ello añade que el conocimiento de la dimensión social de estos conflictos es casi nulo comparado con el conocimiento generado en otras áreas tales como la ingeniería hidráulica o la hidrología, lo cual podría deberse a la lentitud con la que han avanzado los esfuerzos interdisciplinarios para integrar factores físico-naturales y sociales en su estudio. Por lo cual le es evidente que existe una especie de brecha o fragmentación entre los campos de conocimiento sobre el agua y sus conflictos asociados, lo que debería motivar a considerar en el análisis a los “sujetos epistémicos” quienes detentan y producen distintos tipos de conocimiento ya sea en instituciones, grupos académicos o individualmente.

En este sentido, en la presente investigación se retomó la importancia de identificar a los sujetos epistémicos y analizar las acciones y estrategias que llevan a cabo a través del tiempo. El eje del análisis fue la implementación del *boom inmobiliario* desde una perspectiva relacional del territorio, donde las relaciones sociales juegan un rol neurálgico. Por ello es necesario partir del reconocimiento de que existe una diversidad de actores con intereses, recursos y estrategias muy variadas entre sí. La estrategia que se usó para este objetivo será a través de una base de datos hemerográfica donde precisamente se identificarán los sujetos, objetos y las acciones llevadas a cabo.⁵

Así, se estableció un puente entre la formación de los sujetos epistémicos y el desarrollo de las luchas sociales pues la toma de conocimiento determina en gran medida las estructuras de acción de los sujetos. Esto es posible ya que a partir del conocimiento de su realidad estos determinaron las estrategias que les parezcan más adecuadas para el alcance de sus objetivos (en este caso, para la producción de un territorio específico).

Si bien no es objetivo de esta investigación indagar a profundidad el origen de dicho conocimiento, si se buscó comprender cómo se vincula ese conocimiento con las racionalidades y específicamente con las territorialidades (entendidas como las proyecciones de intereses en las unidades espaciales) y con la forma en cómo estas se implementan y entran en tensión. Con ese objetivo, se requiere a continuación conocer algunos de los enfoques más relevantes en torno a la

⁵ Esta base de datos se elaboró de manera paralela a la redacción de la investigación. Los pormenores y estructura de este importante insumo se presentan en el apartado metodológico.

noción de conflicto, el cual podría considerarse una subunidad de lo que hemos descrito como luchas sociales, es decir, como expresiones concretas y observables de las mismas.

Los conflictos como expresión de las luchas sociales.

Para Entelman (2002), el conflicto es parte de las relaciones sociales (entendidas como una secuencia de conductas) que se originan cotidianamente entre individuos de una sociedad, por lo que estima que el criterio para distinguir las relaciones de conflicto de las que no lo son “sea la índole de los objetivos que cada miembro de la relación intenta alcanzar con las conductas recíprocas que realiza o se propone realizar” (p.49). Por lo que las relaciones de conflicto serán aquellas en que los objetivos de cada parte de la relación “sean incompatibles (...) o todos o algunos miembros de la relación las perciben como incompatibles” mientras que, en el caso contrario, serían conductas o relaciones cooperativas o coincidentes (p.49).

Otro de los autores más representativos de este campo es Lewis Coser (1961), quien toma como punto de partida una definición del conflicto social como “una lucha con respecto a valores y derechos sobre estados, poderes y recursos escasos; lucha en la cual el propósito es neutralizar, dañar o eliminar a sus rivales” (p.8). Retomando posiciones teóricas ya bien establecidas del conflicto, como el caso de Simmel, (y en contraposición a autores como Parsons) Coser estima que el conflicto es parte fundamental de los procesos de socialización y que, junto con la cooperación, tienen funciones sociales de gran importancia tanto para la formación de los grupos y la persistencia de la vida de éste.

Ruiz y Pacheco-Vega (2021) reconocen el consenso más o menos reproducido en diversos trabajos acerca de la noción de que los conflictos sociales pueden definirse de una manera muy amplia como situaciones en las que dos o más actores o grupos de actores tienen o creen tener incompatibilidad de intereses, ideas, objetivos, posturas, valores y/u opiniones (y las manifiestan) en torno a recursos materiales y/o inmateriales así como a las causas y soluciones del problema que los mantiene en conflicto.

No obstante, también plantean que es necesario pensar al conflicto social en términos más complejos, añadiendo cuatro elementos de análisis que se deberían priorizar en su estudio. El primero es que el conflicto social tiene un contenido humano implícito que se expresa a través de incompatibilidades, discrepancias y desacuerdos que pueden darse entre individuos o grupos e

incluso al interior de éstos últimos. El segundo es que los conflictos no son necesariamente negativos ya que consideran pueden ser catalizadores del cambio social de manera positiva y transformadora, a condición de llevar un tratamiento y procesos de resolución adecuados a ese fin. El tercer aspecto es que cada conflicto es único e irrepetible en tanto varían en grado, expresión, intensidad, duración, etc. Por último, resaltan el carácter dinámico de los conflictos, los cuales cambian dependiendo el contexto social, económico, cultural e institucional, así como su desarrollo en el espacio y el tiempo (p.252-253).

Si bien en esta investigación no se persigue el estudio de un movimiento social en particular como objeto de análisis, si es necesario reconocer los aportes teóricos y conceptuales que se han hecho desde este campo en torno a las relaciones de conflicto, ampliando el debate presentado en términos muy generales líneas arriba y reconociendo el carácter dinámico de las acciones colectivas. Para Oberschall (1978), el conflicto es resultado de interacciones útiles entre dos o más partes en un entorno competitivo. El conflicto social entonces se refiere a conflicto en el cual las partes son un agregado de individuos (grupos, organizaciones, comunidades y multitudes) más que meros individuos, definición que abarca un amplio rango de fenómenos (de clase, raciales, religiosos, motines, rebeliones, revoluciones, huelgas, marchas, demostraciones, protestas, etc.).

Por otro lado, para Touraine (2006) la sociedad es producción conflictiva de ella misma, siendo el campo cultural (la historicidad) el centro de los conflictos más intensos. Por historicidad, el autor entiende el conjunto formado por los actores sociales y el *enjeu* (lo que está en juego) de sus luchas, siendo los movimientos sociales “la conducta colectiva organizada de un actor luchando contra su adversario por la dirección social de la historicidad en una colectividad concreta” (p.255).

Entonces, el centro del conflicto estará en la relación de un actor determinado con su adversario y dimensionando de forma adecuada aquello por lo que se lucha. En este punto, aporta una definición de las luchas como “todas las formas de acción conflictivas organizadas y conducidas por un actor colectivo contra un adversario por el control de un campo social” (p.262). A lo que añade que sólo pueden alcanzar esta denominación cuando:

- 1) la lucha es conducida en nombre de una población particular;

2) las luchas están organizadas y no existen solo al nivel de la opinión, la organización ayuda a precisar el conflicto y la integración del movimiento; y

3) se debe combatir a un adversario que a su vez está representado por un grupo social (el cual puede ser definido de forma abstracta).

De esta manera, se avanza hacia el entendimiento de las acciones de conflicto desde el ámbito de identificación de una representatividad, la organización y la denominación de un adversario, por lo que el conflicto, al igual que el territorio y el poder, también prioriza un enfoque relacional. No obstante, es posible profundizar un poco más a detalle en las formas que adquieren los conflictos en torno a demandas y problemáticas específicas como las que se abordan en esta investigación.

Los conflictos socioambientales

Dadas estas anotaciones teóricas, es necesario destacar la particularidad de los denominados conflictos socioambientales, ya que consideramos que es la noción más aproximada a las disputas identificadas en el caso de estudio. Aportar una definición que complemente los principales postulados señalados en torno a los conflictos, es esencial para el estudio de los procesos que acontecen en Tecámac a partir de la implementación del *boom inmobiliario*.

Navarro y Pineda (2009) consideran que los conflictos socioambientales (que podrían considerarse como un subconjunto de las luchas sociales) son procesos de subjetivación en torno a la crisis civilizatoria que se vive a escala global producto de los procesos de acumulación por desposesión y las contradicciones asociadas a la fase actual del modo de producción capitalista, siendo por ejemplo, en la periferia (América Latina y particularmente en México) donde se ha dado el surgimiento de movimientos sociales de este tipo. Desde una lectura marxista, comprenden las luchas socioambientales como luchas de clases, es decir, atravesadas por el conflicto capital-trabajo, pero estructuradas de diferente manera. De esta forma, se “permite rastrear el despliegue de las capacidades políticas disruptivas y constituyentes de nuevos modos de regulación social contra-en-y-más allá del capital en el conflicto capital-trabajo, pero también capital-naturaleza” (2009, p.86).⁶

⁶ La contradicción capital-trabajo hace referencia a la alienación del trabajo por el capital y la acumulación de la plusvalía por parte de un grupo, mientras que la contradicción capital-naturaleza se refiere a la forma en cómo con el

Para Salinas (2017), es claro que el territorio puede estudiarse como producto de las interacciones antagónicas y del conflicto, por lo que se construye a través:

(...) de las relaciones de confrontación con el Estado y con los proyectos de inversión; pero se construye, también, en el marco de las relaciones de poder que se visibilizan a partir del conflicto: entre varones y mujeres; entre poseedores de derechos agrarios y avecindados y/o posesionarios; entre jóvenes y viejos. Desde estas relaciones también se negocia, define, valora y significa. Y en este proceso se va construyendo asimismo el sujeto que lo defiende: ni aislado, ni puro, ni homogéneo (p. 209).

A su vez, el sujeto se construye en estos procesos de confrontación, pues puede proyectar cierta homogeneidad y unidad hacia el exterior, mientras que internamente se enfrenta “al reto de construirse desde la diversidad, desde sus propias tensiones y contradicciones” (p.217) lo cual considera el principal desafío para la construcción de nuevas territorialidades anticapitalistas, autónomas, colectivas e incluyentes que se opongan a las dominantes o hegemónicas.

Svampa (2013) provee una definición de los conflictos socioambientales como aquellos que se encuentran “ligados al acceso y control de los bienes naturales y el territorio, que suponen, por parte de los actores enfrentados, intereses y valores divergentes en torno de ellos, en un contexto de gran asimetría de poder” (p.40). Especifica que en este tipo de conflictos se pueden identificar y expresar diferentes concepciones y valoraciones sobre el territorio, el desarrollo, la democracia, etc. Señala además que una herramienta analítica interesante es interpretar los grandes megaproyectos e infraestructuras en los contextos extractivistas y neoextractivistas como instrumentos de reconfiguración territorial a través de los cuales se expresan relaciones de poder asimétricas, pues estos suelen ser proyectos impuestos desde una óptica particular en detrimento de los intereses de los grupos más vulnerables, por lo que se generan importantes divisiones al interior de las sociedades, además de procesos de criminalización y represión de los movimientos de resistencia que se oponen a esos proyectos. Sin duda, coincidimos con esta aseveración, toda vez que encontramos en la implementación de los proyectos inmobiliarios un tipo de discurso y

avance del capitalismo la base material de su reproducción (la naturaleza) se ha convertido en mercancía y se consume a un ritmo más acelerado en comparación al ritmo en que se recupera.

valoración del territorio de Tecámac que será detallado con mayor profundidad en los capítulos analíticos.

Tetreault, Ochoa y Hernández (2012) opinan que a pesar de que el prefijo *socio* en el concepto de conflictos socioambientales pudiera parecer una redundancia, es necesario valorar el hecho de que permite enfatizar una dimensión que tiende a ser invisibilizada por los denominados “optimistas tecnológicos” quienes suelen postular soluciones tecnológicas a las disputas existentes por algún tipo de recurso. Por tanto, señalan que es necesario oponerse a esa visión tecnocrática a partir del reconocimiento de la dimensión social “para superar los complejos e interrelacionados problemas de degradación ambiental, pobreza y desigualdad” (p.16).

Por otro lado, Paz (2012) observa que a pesar de que el concepto es relativamente joven, los conflictos caracterizados como socioambientales no son un fenómeno reciente, ya que las disputas de este tipo han existido desde hace tiempo, siendo la modalidad y la lógica con la que operan la que se ha modificado. Considera que el principal cambio es que ya no sólo se dan en los espacios rurales, sino que también se han expandido a las ciudades, y sus periferias, adquiriendo nuevas lógicas específicas para esos contextos. En este sentido, añade que: “las causas de los enfrentamientos ya no se centran exclusivamente en el uso, el acceso y el control de los recursos sino también y, sobre todo, en la afectación o el riesgo de afectación socioambiental que generan las modalidades de apropiación y explotación en la era global–neoliberal” (p.28).

La autora presenta una definición más concreta de este tipo de conflictos que hace referencia a las relaciones de poder, desde una postura similar a la adoptada en esta investigación y que fue presentada anteriormente en este capítulo:

Son resistencias, oposiciones, propuestas y respuestas contrahegemónicas. Surgen de un agravio socioambiental que solo se comprende en el continuum cultura– naturaleza, y en tiempos y espacios específicos. Los agravios de ayer no son los de ahora, y en cada lugar construyen su especificidad, pero todos tienen en común la afectación a la vida, a las formas de existencia y al entorno en donde estas se producen y reproducen. Los

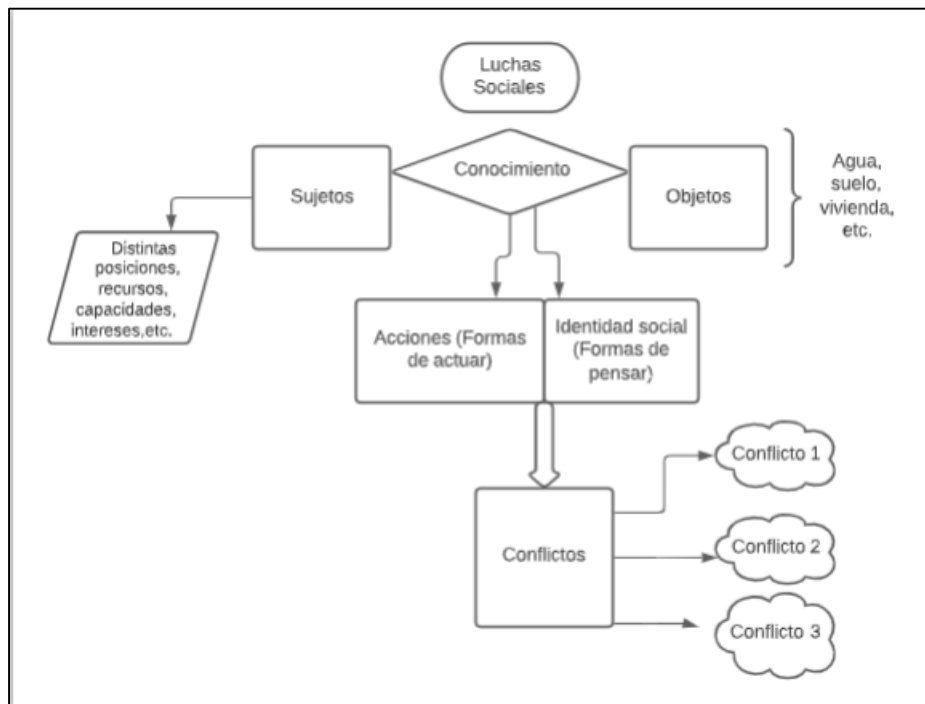
conflictos socioambientales, como todo conflicto social, marcan puntos de quiebre, diferencias no solo de interés sino de posición, de objetivos, de proyectos (p.31-32).

Aliste y Stamm (2016) consideran por su parte que la dimensión espacial en los conflictos socioambientales ha sido pasada por alto debido a la jerarquía que se les ha dado a las caracterizaciones sociales de los mismos. Opinan que no basta con la identificación de los lugares donde se dan estos conflictos (como un mero inventario de eventos geográficamente referenciados), sino que hay que ir más allá. Por esta razón, localizar y cartografiar los conflictos es relevante para identificar y señalar relaciones, patrones o elementos que colaboren en su análisis socioespacial, por cuanto estos se desarrollan en un espacio y en un tiempo, con determinado marco institucional, legal, local y supralocal (p.50).

En este sentido, es posible coincidir con los autores en darle su justa relevancia a la dimensión espacial de los conflictos, (en este caso por el agua subterránea y la tierra) y una forma de hacerlo es a través no solo de la georreferenciación de las principales disputas identificadas en el periodo de estudio, la localización de la infraestructura hídrica o de la delimitación de los polígonos inmobiliarios, sino que se propone indagar como interactúan las diferentes lógicas y acciones de los actores involucrados en las mismas; como se articulan o no; como y en qué sentido son diferentes; y como se plasman sus valoraciones y proyecciones sobre la misma unidad territorial.

De esta manera, el término *socioambiental* que se le añade al conflicto no es añadido de manera arbitraria, sino que responde al interés que motiva este estudio por estudiar las diferentes valoraciones que los actores realizan sobre el agua y la tierra en torno a un proceso en común que es el *boom inmobiliario*. A ello debe añadirse el reconocimiento de la dimensión espacial del conflicto, la cual involucra la intensidad del despliegue y la localización de eventos de disputa e incluso de violencia que pueden presentarse durante su desarrollo.

Figura 2. Las Luchas Sociales y los Conflictos por agua, tierra y vivienda



Elaboración propia

De esta forma, la articulación de los dos conceptos revisados en el presente apartado podría esquematizarse como se plantea en la Figura 2. Puede argumentarse que las luchas sociales tienen como fundamento la intermediación entre sujetos y objetos a través del conocimiento. Un punto importante es el reconocimiento de asimetrías entre los diferentes sujetos en lo que respecta a sus capacidades, recursos y posiciones sociales, lo cual determina en gran medida su influencia en determinado evento. Se presta también atención a la forma en que el conocimiento sustenta tanto formas de actuar y pensar que, partiendo de distintas territorialidades, tienen el potencial de generar conflictos, los cuales propongo estudiar como manifestaciones puntuales y específicas dentro del campo de las luchas sociales.

Con esto, no pretendo reducir la utilidad analítica de los conflictos, sino posicionarlo en una escala más concreta, como eventos de duración y despliegue variados a los que se les puede enmarcar dentro de un tipo de lucha particular. En el caso de esta investigación, la lucha tiene un carácter territorial principalmente por el peso del agua subterránea y la tierra, siendo los conflictos específicos de distinta índole su principal manifestación, los cuales serán estudiados y detallados en el último capítulo.

1.4 La Ecología Política y el estudio de las disputas por el agua subterránea y la tierra en las periferias urbanas

Hasta el momento se ha elaborado de manera muy concreta una discusión acerca de las principales categorías que van a direccionar esta investigación y se ha establecido con claridad el posicionamiento teórico, que parte principalmente desde el entrecruce de la Geografía Política, la Sociología y la vertiente crítica de la Geografía. En este último apartado, se complementa lo escrito en las páginas anteriores con los aportes de la Ecología Política y su dimensión urbana que de alguna manera retoma postulados de las anteriores disciplinas y que contribuye a un entendimiento más dinámico de las disputas por el agua subterránea y la tierra.

Para Lukas, Fragkou y Vásquez, (2020) la Ecología Política Urbana (EPU) es un campo interdisciplinario que hace énfasis en “el análisis de las relaciones de poder que dan lugar a una determinada distribución de los servicios medioambientales y de los recursos naturales” en los espacios urbanos (Domene, 2006, p.173). Para este campo del conocimiento, tanto sociedad y naturaleza se relacionan de manera dialéctica por lo que el proceso de urbanización puede entenderse como proceso socioambiental. Desde este punto de vista, la urbanización se entiende como un proceso metabólico que depende de, y moviliza los llamados “recursos naturales” - como tierra y agua, entre otros - y a la vez los integra a la circulación del capital, produciendo con ello ambientes urbanos desiguales.

Para los autores, es importante destacar el hecho de que los flujos metabólicos urbanos reflejan y se constituyen a través de relaciones de poder por lo que la organización social de estos flujos crea condiciones socioambientales desiguales entre los diferentes grupos que habitan las ciudades. De esta manera, los espacios urbanos y periurbanos, así como las desigualdades que producen y les caracterizan, pueden interpretarse como resultado de la forma específica en que se organiza la relación entre los distintos flujos de capital, las formas de apropiación de elementos (tales como el agua subterránea y la tierra) y de las relaciones de poder que se configuran en distintas escalas y en contextos específicos.

Es necesario señalar que desde la EPU es posible darles sentido a los procesos de urbanización más allá de sus dimensiones económicas, pues permite interpretarlos como una configuración de las relaciones de poder que producen territorios y donde cobran relevancia las

estrategias de acceso y control a elementos como el agua subterránea y la tierra, así como las infraestructuras necesarias para que estos se vuelvan más productivos para quienes los detentan o buscan hacerse de su propiedad. Así, los autores señalan que:

Desde la ecología política, la commodificación y privatización tanto del agua como del suelo periurbano pueden ser considerados como estrategias paraestatales y públicas-privadas para dar paso a la entrada de grupos económicos-financieros nacionales y transnacionales, es decir, para la captura de rentas y la acumulación y circulación de capital. En este sentido, la fragmentación territorial y socioambiental no es resultado de fuerzas abstractas de un mercado global como sugiere el término de ‘globalización’, sino de estrategias deliberadas de actores específicos, tanto públicos como privados, que cada vez más están relacionados a actores, instituciones y lógicas del capital financiero, es decir, el proceso de financiarización, resultando en nuevos patrones de desarrollo geográfico desigual (Lukas, Fragkou, Vásquez, 2020, p.100).

De esta manera, los denominados megaproyectos inmobiliarios se implementan en las nuevas periferias urbanas como resultado de la convergencia de intereses corporativos-financieros y de estrategias espaciales estatales, las cuales pueden definirse como la “capacidad estatal de influir sobre las geografías de la acumulación” que se manifiestan “como intentos de moldear las geografías del desarrollo industrial, la inversión en infraestructura y las luchas políticas hacia un ‘anclaje espacial’ o una ‘coherencia estructural’ (Brenner 2003, citado por Lukas, Fragkou y Vásquez, 2020).

Se debe puntualizar que para Lukas y Fragkou (2020) “la base del negocio inmobiliario es la mercantilización de la tierra, del agua y la flexibilización del marco normativo” (p.68) e identifican en el origen de la problemática de su estudio la presencia de empresas inmobiliarias con interés en el sector hídrico, acompañada de modificaciones puntuales a las legislaciones de suelo urbano, así como una intensificación de transacciones de derechos de agua entre distintos usos. Otra tendencia importante en los denominados “mercados de agua” ha sido el traspaso de derechos desde sociedades agrícolas a empresas, particularmente del ramo inmobiliario, por lo

que resaltan el vínculo entre este sector y la competencia alrededor del control de los recursos hídricos que suponen una condición para la expansión urbana en Santiago (Chile).

De esta manera, los mencionados autores consideran que en el núcleo de la territorialización inmobiliaria en la periferia urbana se encuentra la mercantilización, concentración y financiarización de la tierra y el agua según criterios de productividad y eficiencia, para lo cual es un requisito fundamental subsumir la tierra y el agua “a la lógica del capital financiero, sus actores, instituciones y estrategias de inversión y acumulación” (p.113).⁷ De esta forma, destacan la presencia de poderes fácticos con la capacidad de definir una selectividad espacial que les beneficie, imponiendo sus propias valoraciones territoriales y plasmándolas a través de los sistemas de planificación urbana. Así, un enfoque sobre el agua y la tierra que los considere como más que meros recursos naturales es esencial para llevar a cabo un análisis adecuado de estos procesos que parecen tener eco en México y puntualmente en el presente caso de estudio.

El ciclo hidrosocial y el agua como híbrido

Linton y Budds (2014) consideran que el ciclo hidrológico no es un concepto científico que pueda considerarse neutral, sino que es un constructo social con consecuencias políticas puntuales, el cual emergió en un contexto histórico específico con ciertos objetivos e intereses y que está vinculado a una visión de naturaleza que ha legitimado la realización de esos objetivos e intereses desplegando un *expertise* particular desde su creación. Se atribuye su origen a Robert Horton, hidrólogo estadounidense quien en 1931 presentó este concepto como un marco de referencia para la ciencia emergente de la hidrología en los Estados Unidos de América (EUA) la cual se presentaba de la siguiente forma:

La hidrología puede considerarse como responsable de rastrear y explicar los procesos y fenómenos del ciclo hidrológico, o el curso de la circulación natural del agua en, a través o sobre la superficie de la Tierra. Esta definición tiene la ventaja de que claramente

⁷ Para los autores es claro que el proceso de *boom inmobiliario* que ha tenido lugar en la periferia santiagueña ha tenido un balance sumamente negativo, particularmente debido a las asimetrías que identifican en el acceso al consumo de agua entre la capital y la provincia de Chacabuco. A ello se añaden los efectos diferenciales del fenómeno de la sequía, toda vez que se destinan recursos estatales y privados para que los habitantes de los conjuntos inmobiliarios no se vean perjudicados, en detrimento de otros territorios.

delimita el campo de la ciencia hidrológica (Horton, 1931, citado por Linton y Budds, 2014).

Para los autores, el propósito original del ciclo hidrológico no era simplemente describir los procesos hidrológicos, sino también constituir un campo separado de investigación científica y una comunidad de científicos y técnicos expertos conocidos como hidrólogos que tendieron a monopolizar el conocimiento sobre las distintas fases del agua legitimando así una autoridad científico-técnica sobre su estudio. Los objetivos de esta nueva ciencia eran poder identificar las características de la circulación natural del agua para conocer la forma en que la sociedad puede lograr alterarlo o modificarlo para su beneficio. De esta manera, optan por definir al ciclo hidrológico como una forma de representar el agua que surge en un contexto histórico específico para servir a ciertos fines políticos, por lo cual se vuelve necesario pensar y analizar desde otra perspectiva el agua que tome en cuenta las dimensiones sociales y las relaciones de poder vinculadas a partir de la consideración de que, “en términos políticos, el agua fluye hacia donde fluye el capital” (2014, p.3).⁸

En la búsqueda de un entendimiento más complejo e integral de los procesos que componen el ciclo hidrológico, el concepto de Ciclo Hidrosocial ofrece un enfoque para estudiar los flujos de agua como un fenómeno que necesariamente involucra una mezcla de procesos hidrológicos y sociales de relevancia epistemológica y ontológica (Linton, 2010). El autor considera que, por la misma naturaleza de la circulación del agua en el planeta, ésta tiene que ser descrita en términos tanto sociales como hidrológicos con el objetivo de identificar las relaciones sociales que subyacen a esa circulación (p.229).

En otro momento, Linton y Budds (2014) señalan que a través del Ciclo Hidrosocial se busca trascender las categorías duales de agua y sociedad empleando un método relacional-dialectico para demostrar como las instancias de agua se vuelven “producidas” y cómo éstas a su vez reconfiguran las relaciones sociales. Argumentan que, al desentrañar los procesos histórico-geográficos, se ofrecen elementos de análisis en la construcción social y producción del agua, así

⁸ Es por esto que autores como Hatch-Kuri y Carrillo-Rivera (2022) consideran que una de las grandes debilidades de las esquematizaciones propuestas a partir del Ciclo Hidrológico (que históricamente han sido parte del diseño de políticas públicas y de gestión del agua) es la ausencia del ser humano y las relaciones que establecen en sus diferentes desplazamientos, a la cual identifican como “la razón ontológica de los debates contemporáneos de los estudios interdisciplinarios del agua” (p.5).

como de las formas en que se expresan las relaciones de poder que se materializan en el cambio hidrosocial. En este enfoque, cobra importancia el concepto de metabolismo que anteriormente se ha revisado, donde la relación entre sociedad y naturaleza está mediada a través del trabajo y la técnica. Así, el mundo es un proceso de perpetuo metabolismo en que los procesos sociales y naturales se combinan en un proceso de producción histórico-geográfico de socio-naturaleza cuyo resultado encarna procesos químicos, físicos, sociales, económicos, políticos y culturales en formas altamente contradictorias pero inseparables (Swyngedouw, 2004, p.21).

El ciclo hidrosocial representa entonces una propuesta teórica que, según Budds:

(...) además de examinar como el agua fluye dentro del ambiente físico (atmósfera, superficie, subsuperficie, biomasa), el ciclo "hidrosocial" también considera cómo el agua es manipulada por los involucrados sociales y las instituciones, a través de factores tales como obras hidráulicas, legislación, instituciones, prácticas culturales y significados simbólicos (Bakker, 2003; Budds & Hinojosa, 2012; Swyngedouw, 2004). La escasez del agua ilustra bien este argumento. La escasez se define normalmente en términos de su disponibilidad física (Gleick, 2002), con poca atención a cómo se vuelve escaso este recurso, que muchas veces tiene tanto (o incluso más) que ver con las relaciones sociales que determinan el cómo, por qué y quiénes están utilizando el agua, que por factores hidroclimáticos (Bakker, 2007; Kaika, 2003; Swyngedouw, 1997, 2004) (2012, p.170).

Para Linton y Budds (2014), este enfoque permite relacionar una variedad de entidades heterogéneas como pueden ser las estructuras de gobernanza, tecnologías, infraestructura, políticas públicas y al agua misma en el centro (considerada en su dimensión material básica, definida como una sustancia cuya molécula está compuesta por dos átomos de hidrógeno y uno de oxígeno). Los autores añaden una característica relevante del agua y es que se le considera un recurso de cuya constancia y permanencia (en calidad y cantidad) dependemos inevitablemente como especie humana y como sociedad en su conjunto. Esto tiene efectos claros en las estructuras y las relaciones de poder ya que "la insumisión del agua no solo provoca intentos de controlarla, sino que también altera estructuras de poder social. El agua se mueve, borra y marca

fronteras sociales; cambia el paisaje, provee la base de nuevos reclamos y amenazas a los órdenes establecidos” (Mosse, 2008, p. 944, citado por Linton y Budds, 2014).

Para los autores, es desde el enfoque hidrosocial que el agua se convierte en un medio para investigar y analizar las prácticas y relaciones sociales, además de que resulta útil para rastrear de qué manera el poder influye en esos ámbitos, de forma que las asimetrías y desigualdades puedan ser reveladas y potencialmente actuar sobre ellas. Así, los estudios sobre los flujos hídricos al incorporar dimensiones sociales (alejados de lo predominantemente técnico) también establecen su relevancia como herramienta analítica.

Larsimont y Grosso (2014) coinciden en definir al Ciclo Hidrosocial como un proceso “por medio del cual el agua circula y fluye en direcciones que tienen diferentes destinatarios según su posición en la cuenca hidrográfica y su ubicación en la geometría del poder” (p.46) y que refleja los discursos que legitiman y estructuran las diferentes formas de apropiación, distribución y uso del agua; por lo que en un mismo territorio será posible identificar a qué tipo de actividad es más conveniente dirigir sus usos. Así, estiman que las formas de gestión hídrica tienen un sentido y una intención, por lo que es necesario rastrear como se generan esas lógicas y logran imponerse frente a otras. Por ello, insisten en que “la desnaturalización de los procesos hídricos, su politización y la evidencia de un trasfondo ideologizado en su distribución” (p.46) son elementos fundamentales para estudiar y comprender los conflictos y las disputas que se dan en torno al agua.

Langhoff, Geraldi, y Rosell (2017) señalan que en un contexto de implementación de políticas neoliberales y de afectaciones a la disponibilidad de agua debido a los efectos del cambio climático se han dado las condiciones para la aparición de conflictos los cuales son, según Merlinsky (2013, citada por Langhoff, Geraldi y Rosell) una herramienta que permite una discusión sobre estados de mundos posibles entre distintos sujetos que suman además, demandas y respuestas tentativas por lo que los conflictos pueden ser diferenciables (en tanto sus características dependen de elementos como los actores en tensión, sus objetivos o demandas, el contexto espacial y temporal en el que se dan, sus racionalidades, la forma en que valoran el agua, etc.).

En relación con las tensiones y conflictos, Larsimont (2014) agrega al análisis del Ciclo Hidrosocial las estrategias por medio de las cuales la distribución del agua es manipulada, no

solo por medio de distintas obras de infraestructura, sino a través de la elaboración de marcos legales, la influencia de las instituciones y las prácticas culturales. De acuerdo con el autor, las características de los ciclos hidrosociales observados empíricamente dependen en gran medida de las prácticas productivas y el grado de las intervenciones humanas en la circulación del agua a través del tiempo, por lo que “en algunos casos serán armoniosos y en otros se producirán desequilibrios que afectarán al medio ambiente y a la sociedad involucrada” (p.4). Así, no se prioriza exclusivamente la dimensión espacial de los arreglos hidrosociales, sino que también se reconoce la importancia de considerar la evolución histórica de sus dinámicas, lo cual será retomado para el caso de nuestro estudio.

En este sentido, es importante reconocer las dimensiones que componen el enfoque del Ciclo Hidrosocial y que resultan útiles al momento de realizar análisis empíricos como el que se pretende en este estudio. Como bien mencionan Hatch-Kuri y Carrillo-Rivera (2022) el Ciclo Hidrosocial propone una serie de dimensiones a través de las cuales se pueden analizar la complejidad de los procesos de hibridación del agua, además de que enuncian algunos cuestionamientos clave para su abordaje:

La primera fase es la científica –las formas epistemológicas que definen su entendimiento, ¿Quién y cómo se decide qué es el funcionamiento del agua?–; la segunda es la técnica –la infraestructura para modificar el ciclo hidrológico–; la tercera es el poder –¿Quién y cómo controla el agua?–; la cuarta es la normativa –¿Cómo se regula o media la relación con el agua?–; la quinta son las relaciones sociales mediadas por el agua –cada forma particular de agua supone un conflicto–; la sexta es la experiencia –conjunto de saberes sobre el agua– y la séptima es la gestión –la instrumentalización de políticas de manejo social del agua– (p.5).

De esta manera, será útil tener en mente en todo momento los cuestionamientos que aportan los autores para un estudio más integral de la problemática seleccionada. Como se ha notado anteriormente, se ha hecho énfasis particular en la cuestión del poder, pero no por ello se debe minimizar la importancia de los aspectos normativos, técnicos, administrativos, científicos y

sociales ya que, son esenciales en la configuración de esas relaciones de poder. Por lo tanto, se hará el esfuerzo de abarcar en la medida de lo posible y lo factible cada una de estas dimensiones.

Avanzando en este enfoque hidrosocial, Budds e Hinojosa (2012) parten de la idea de que el agua no puede ser considerada meramente una sustancia material sujeta a la manipulación humana, por lo que al redefinirla como co-producida es posible “pensar no solo en los procesos sociales que moldean el agua, sino las formas en que el agua moldea a su vez relaciones sociales” (p.120). Su punto de partida es que los flujos, formas, prácticas, instituciones, reformas legislativas, marcos de gobernanza y discursos que rodean al agua reflejan los procesos materiales y sociales a través de los cuales las diferentes instancias del agua se expresan. Por tanto, recalcan que desde la EPU es necesario enfatizar la multiplicidad de actores que se relacionan con el manejo de los denominados “recursos naturales”, así como el entendimiento de los procesos sociales, económicos e históricos que configuran localmente las relaciones socio-naturales.

La propuesta de este trabajo consiste entonces en abordar desde un enfoque hidrosocial las disputas por el agua subterránea y la tierra (en el entendido de que éstos, a pesar de estar en apariencia desvinculados por sus políticas de gestión y administración, considero que no pueden o no deberían ser analizados de forma aislada para empezar, por su mismo funcionamiento físico) por lo que más allá de considerarlos como recursos naturales, serán leídos en clave de expresiones de las relaciones de poder en torno a su acceso y control y de las maneras en que se vinculan con las diversas configuraciones territoriales, que representa el punto de llegada de la presente investigación.

Las aguas subterráneas desde una perspectiva hidrosocial

Dentro de la perspectiva hidrosocial cobra particular importancia el concepto de *aguas modernas*, concepto que utiliza Linton (2010) para referirse a las formas de conocer el agua así como los hábitos de pensamiento y prácticas físicas que la modernidad propició en el desarrollo de las Ciencias Sociales, las cuales tienen un marcado origen occidental (esencialmente europeo y norteamericano) y que ha logrado desplegarse de manera global a partir de las últimas décadas

del siglo pasado, insertándose en las formas de gestión y administración del líquido. Esta forma de conocimiento ha colocado a las aguas como un objeto (como parte de la separación entre sociedad y naturaleza que ha prevalecido en diferentes esferas de la política y algunas disciplinas) separándolo de las dimensiones ecológicas y sociales, reduciéndola a una “cantidad abstracta, isomórfica y mensurable que puede ser reducida a su unidad fundamental -una molécula de dos átomos de hidrógeno y uno de oxígeno- y que se representa como la sustancia que fluye en el ciclo hidrológico” (p.14).

El autor detalla además que los usos a los que históricamente se ha orientado el agua se han sustentado en las formas de autoridad y la distribución de beneficios de su utilización, lo cual ha generado un orden social particular (que bien podría ser observado a distintas escalas y con diversas evidencias empíricas). Dicho orden se mantiene a través de discursos, leyes, reglas formales y tácitas que refuerzan ciertas ideas y significados del agua en cualquier sociedad.

Por ello es necesario identificar las formas particulares de identidad, representación y formas materiales que el *agua moderna* puede adquirir en determinados contextos espaciales y temporales, ya que tienden a reproducirse y asentarse a través del tiempo; mientras que unas se vuelven hegemónicas frente a otras formas alternativas o que podrían considerarse menos legítimas. Con este fin, es necesario hacerse una serie de cuestionamientos claves tales como: ¿Quién tiene el poder de determinar cómo se define, se utiliza y se distribuye el agua? ¿Qué otras formas alternativas pueden disputar estos significados y qué implicaciones tiene? En general, para dar un primer intento de respuesta, sería posible asumir que las formas hegemónicas de relacionarse con el agua en la modernidad han sido diseñadas, desarrolladas e implementadas por agencias gubernamentales, las empresas y el amplio grupo de expertos y técnicos del sector hídrico (p.224) ⁹.

Con estas premisas en mente, es un momento propicio de hablar de un tipo particular de agua, que es la *subterránea*, cuya importancia no debe ser subestimada en tanto representa la principal

⁹ En contraposición a la figura de agua moderna, Linton propone la hidrolectica como un conjunto de prácticas destinadas a debatir y disputar esas formas hegemónicas de conocimiento y relación con el agua, con lo que se entiende que no existe un solo tipo de agua, sino que esta es diversa y es conocida y producida a través de distintas formas de relaciones sociales (p.228). Si bien no será un concepto que se utilice en esta investigación, si se coincide con el mencionado autor con respecto a la importancia de examinar formas alternativas de relacionarse con el agua, haciendo énfasis en las relaciones de poder que la convierten en un recurso estratégico para los proyectos inmobiliarios y los conflictos que esta imposición genera con otras prácticas (puntualmente, la gestión comunitaria del agua en distintas partes del municipio).

fuentes de abastecimiento de los grandes asentamientos humanos, además de un sinnúmero de actividades económicas. Para realzar su importancia es necesario mencionar que aproximadamente 3 % del agua en el mundo es agua dulce, es decir, agua apta para el consumo humano. Y de ese porcentaje (a pesar de la incertidumbre y la exactitud de los datos), los casquetes de hielo y los glaciares almacenan aproximadamente el 86 % de esa agua dulce a nivel mundial, mientras que las aguas subterráneas suponen el 13.5 %. Por último, el 0.5 % restante del agua dulce del mundo está en los lagos, la humedad del suelo, los ríos, los embalses y la atmósfera (Hoogesteger y Wester, 2018, p.54).

Hatch-Kuri (2019) señala que “el agua subterránea es un elemento sustancial para la reproducción de la vida en todos sus ámbitos, lo que incluye los ecosistemas, la vida vegetal, la fauna, la seguridad alimentaria y, por supuesto, la reproducción societaria” (p.154). En añadidura, en el Informe Mundial de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo de los Recursos Hídricos 2022 de la UNESCO y UN Water se destaca que las regiones del mundo que dependen de forma importante de las aguas subterráneas para la actividad agrícola son América del Norte y América del Sur, además del Sur de Asia, donde estas aguas representan el 59 % y el 57 % de las zonas de regadío, mientras que en África subsahariana consideran que existe una subutilización debido al poco acceso a tecnología e infraestructura de extracción. En cuanto a los asentamientos humanos, se describe que un gran número de ciudades y sus áreas periféricas dependen del agua subterránea y esa dependencia va en aumento, hasta alcanzar el 50 % de abastecimiento para la población urbana del mundo. A pesar de las grandes disparidades en el acceso principalmente en zonas periféricas, se observa que “las aguas subterráneas son la única forma viable y asequible de extender el acceso básico al agua a las poblaciones rurales no abastecidas en gran parte del mundo” (2022, p.4).

Por lo que respecta a la industria, las que ocupan un mayor volumen de aguas subterráneas en sus cadenas de suministro son la industria textil, así como las de alimentos y bebidas. Un problema en particular que identifica ese informe es la contaminación por aguas residuales no tratadas, lo que puede minar la calidad del agua disponible para otros usuarios, principalmente los domésticos. No omiten mencionar la relevancia que tienen las aguas subterráneas para gran

variedad de ecosistemas alrededor del mundo, particularmente por su aporte al caudal base¹⁰ de los distintos flujos de agua superficial, particularmente en zonas áridas. También destacan proyecciones que apuntan a que en diferentes partes del mundo el agua subterránea es utilizada en gran medida para desarrollar reservas hídricas resilientes al cambio climático, dada la vulnerabilidad de las aguas superficiales a este fenómeno (p.6).

Una vez perfilada la importancia de las aguas subterráneas para la reproducción de la vida como la conocemos en la actualidad, es el momento adecuado para presentar algunas reflexiones teóricas que permitan una comprensión más crítica de su manejo y por extensión, de las disputas por el acceso asimétrico a sus diferentes usos. Para Waelsh (2022), las aguas subterráneas son un objeto socio-natural que ha sido forjado de manera muy particular por el capitalismo, por lo que sus cualidades físicas y materiales son centrales para entender nuestra relación con ellas. En este sentido, las aguas subterráneas “poseen cualidades construidas culturales y materiales que condicionan o influyen en la forma en que los humanos acceden, usan, gestionan, valoran y piensan sobre ellas” (p.5).

En un sentido similar a las reflexiones de Jamie Linton, Waelsh apunta que se ha producido un tipo de aguas subterráneas modernas que se encuentran definidas por la ciencia y las leyes específicas (de nuevo, desde una perspectiva occidental), sobre el cual se ha permitido el avance histórico de ciudades y la agricultura industrial en el capitalismo, a expensas de otras formas de utilización de las mismas aguas¹¹. De esta forma, enuncia una serie de características que es necesario considerar para entender la historia de ese desarrollo histórico:

- Heterogeneidad: En el capitalismo se ha creado una imagen del agua subterránea como algo uniforme y homogéneo, aunque en realidad es posible identificar diferentes tipos de agua subterránea en tanto olor, sabor, apariencia, entre otras. El autor señala que es

¹⁰ Definido por la Guía Nueva Cultura del Agua como “caudal transportado por un cauce cuando ha transcurrido el tiempo suficiente desde la última precipitación como para que no exista escorrentía directa superficial”. Disponible en: <https://www.fnca.eu/guia-nueva-cultura-del-agua/glosario/33-#:~:text=caudal%20transportado%20por%20un%20cauce,no%20exista%20escorrent%C3%ADa%20directa%20superficial>.

¹¹ Waelsh coincide en identificar un estadio “moderno” de las aguas que se define a partir de la consolidación del sistema capitalista, al rápido crecimiento de la tecnología y la industria, a la expansión del conocimiento científico, la organización social burocrática, principalmente en los pasados dos siglos. Así, considera que el modelo capitalista de agricultura y la expansión urbana han tenido como principal detonador las rentas obtenidas del suelo y el agua, sustentadas en procesos de desposesión, colonización, inversión y producción de mercancías, para lo cual ha sido esencial la definición y conceptualización modernas de las aguas subterráneas (2022, p.3).

necesario considerar los contextos históricos y culturales que rodean la producción de agua subterránea homogénea ya que ello obstaculiza criterios más amplios e incluyentes para su manejo. En este sentido, menciona que la producción de un tipo de agua uniforme limpia y moderna (para el consumo urbano, por ejemplo) requiere generar conocimiento específico y un reconocimiento de esas diferentes propiedades. Reconocer esta heterogeneidad es reconocer que dentro de las aguas modernas existen diferentes tipos de aguas subterráneas, en función de las diferentes relaciones que alrededor de ellas se establezcan (p.5).

- Ubicuidad: Las aguas subterráneas cuentan con una fluidez que les permiten distribuirse tridimensionalmente, no obstante, se le ha construido y entendido históricamente como un reservorio de extensión horizontal, lo cual ha contribuido a una gestión más descentralizada en comparación con las aguas superficiales más “visibles”. Esto ha permitido que se configure un acceso individualizado que depende en gran medida de las tecnologías y recursos destinados para su extracción, lo cual ha generado severas asimetrías e injusticias en distintos territorios. De esta forma, citando a Zwareveen et.al (2017) alude a la necesidad de cuestionar la supuesta horizontalidad de las aguas subterráneas como una condición que permite un acceso equitativo por parte de los distintos actores, y propone analizar la distribución social de estas aguas como una problemática económica y política. Añade que en su estudio la dimensión de sus movimientos verticales y horizontales es esencial para ese objetivo (p.7).
- Visibilidad: En cuanto a la visibilidad, el autor observa que se ha generado y propagado una idea del agua subterránea como algo invisible, silencioso, desconocido y, por tanto, ingobernable, lo cual se ha vuelto un problema en los tiempos más recientes, toda vez que se ha presentado un aumento en su extracción alrededor del mundo. Al adoptar esta noción (respaldada en gran medida por la falta de información y datos más confiables y certeros sobre los flujos de agua subterránea en muchos países), se justifica un modelo de extracción inequitativo que beneficia a aquellos que tienen los recursos para hacer visibles y mesurables esas aguas. Por ello, establece que la democratización en el conocimiento e información de este elemento es una tarea urgente y pendiente (p.8).

Hoogesteger y Wester (2015) por su parte hacen énfasis en las habilidades que permiten u obstaculizan a las personas de beneficiarse del uso de las aguas subterráneas. Por tanto, enfatizan

el entendimiento de los mecanismos estructurales y relaciones que determinan el acceso legal e ilegal a las aguas subterráneas a través de relaciones tecnológicas, de capital, mercantiles, autoridades, capacidades, etc. Definen a las aguas subterráneas como la parte invisible del ciclo hidrológico que es crucial para el mantenimiento de las zonas húmedas y el flujo base de los ríos cuyo acceso está determinado en buena medida por la tecnología al tener una disposición aparentemente “horizontal” y a su gran volumen en comparación con el agua superficial, lo que ha permitido el crecimiento de áreas urbanas y de importantes zonas agrícolas alrededor del mundo (p.118). Apuntan que el uso intensivo de las aguas subterráneas conlleva a formas difusas e invisibles de acumulación, desposesión y sobreexplotación, lo que genera un tipo de injusticia en el acceso a estas aguas.

El agua subterránea (en comparación con las aguas superficiales) es fácilmente accesible, ya que al estar disponible *in situ*, favorece un manejo descentralizado, además de representar un almacenamiento interanual que es bastante confiable y redituable, por una fracción del costo de reservorios de agua superficial; no obstante, estas mismas circunstancias generan que pueda utilizarse por encima del nivel que se recupera sus niveles óptimos de almacenamiento. En este sentido, reportan una serie de condiciones que irónicamente, las vuelven un elemento difícil de regular y gobernar (a pesar de la aparente facilidad de su extracción) entre las que mencionan:

- Su invisibilidad, lo que vuelve su monitoreo y vigilancia una actividad costosa, al tiempo que complica llegar a acuerdos sobre su extracción.
- Su extracción es dispersa espacialmente y se basa en un criterio de maximización de ganancias y recuperar la inversión en infraestructura.
- Por esta razón, las iniciativas o intenciones de reducción en extracciones son complicadas, ya que gran parte de la actividad económica de los países se sustenta en el agua subterránea, además de los potenciales costos políticos que eso representa (p.119).

Por lo anterior, observan que existe una lógica individualizadora en el manejo y uso de las aguas subterráneas alrededor del mundo, donde predomina el interés particular por obtener el mayor rédito del aprovechamiento de esas aguas (consideradas las asimetrías entre los actores en el acceso a la tecnología y los recursos destinados para la infraestructura de extracción) por encima de las posibles afectaciones a otros usuarios o a la cantidad y calidad de las aguas y el equilibrio de los ecosistemas. Esta lógica se sustenta en lo que los autores denominan la

propiedad hidráulica individualizada, definida como el conjunto de infraestructuras y recursos necesarios para la extracción de agua subterránea, tales como pozos, bombas, tuberías, tanques de almacenamiento, y no menos importante, la propiedad de la tierra (p.121).

De esta forma, se coincide con Hatch-Kuri (2021) en el sentido de pensar las aguas subterráneas desde este enfoque como una forma de agua producida (dentro de las aguas modernas). La importancia histórica de las mismas para el consumo humano en sus distintas actividades (consumo doméstico, agrícola, industrial, turístico, etc.) contrasta con la aparente invisibilidad que sufren en el ámbito académico, técnico e institucional, lo cual ha demostrado ser contraproducente en la búsqueda de un acceso más democrático al líquido esencial.

Como se verá más adelante, una de las contribuciones más importantes de esta investigación fue dimensionar adecuadamente la relevancia y el rol estratégico de las aguas subterráneas en un proceso de alto impacto como lo es el *boom inmobiliario*, no meramente como un insumo para la factibilidad y funcionamiento de esos proyectos, sino como un producto de relaciones de poder asimétricas en las que se ha impuesto una idea hegemónica de esas aguas que ha sido funcional al capital, pero que en el caso de Tecámac se ha encontrado con otras visiones de carácter comunitario que han generado disputas puntuales que inciden en la configuración territorial.

La concentración asimétrica de las aguas subterráneas en México

En este punto, vale la pena presentar algunos datos relevantes con respecto a este tipo de aguas y el contexto de sus formas de concentración en México, con el objetivo de visibilizar en cierta medida el rol estratégico que tienen para las distintas actividades económicas, principalmente del ramo industrial. Según las aseveraciones realizadas por los distintos investigadores en el informe especializado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y OXFAM, a partir de la implementación del mecanismo de transferencia de derechos de agua (TDA) en 1992 (con una clara carga ideológica y operativa neoliberal) se facilita y se flexibiliza que ciertos grupos puedan hacerse con el control de títulos de concesión de agua. Esto configura una concentración de éstos en distintas partes del territorio mexicano, la cual consiste en el control de “derechos de agua superficiales y subterráneos para utilizarse en actividades industriales y comerciales, en donde los productos generados incorporan agua de forma directa e indirecta consumida en el proceso de producción de un producto (...) el cual se desenvuelve bajo un discurso de generación de empleos y desarrollo económico e industrial” (2019, p.43).

Para entender de forma más amplia este proceso de concentración que podríamos caracterizar como asimétrica, es apropiado señalar que Hatch-Kuri (2018) considera que existen serios problemas relacionados con las aguas subterráneas en el país y que tienen que ver principalmente con la dimensión política de su manejo y conocimiento. En primer lugar, destaca que el concepto “acuífero” que se encuentra en la vigente Ley de Aguas Nacionales (LAN) “no reconoce el movimiento real del agua en sus tres dimensiones dentro del acuífero” (p.158) por lo que la noción que se tiene administrativamente de estos cuerpos se asemeja a un contenedor o recipiente con agua estática en un plano horizontal. Esto le parece preocupante en tanto se hace una interpretación hidrogeológica inadecuada que se manifiesta a su vez en el plano jurídico, por lo que debería plantearse de forma urgente su revisión y actualización.

En segundo lugar, menciona la sobreexplotación como un proceso que se refiere “a la extracción de agua a tasas que se consideran excesivas por producir impactos negativos, tales como la reducción de niveles o presiones en los pozos, reducción de los flujos de agua en puntos de descarga naturales, el deterioro de su calidad y la subsidencia” (p.158). Esto se vincula nuevamente con los vacíos jurídicos de la legislación hídrica actual, pues estima que se carece de una definición legal de la sobreexplotación, la cual únicamente se determina a través del cálculo de la disponibilidad media anual en un acuífero o cuenca; cálculo que considera únicamente las descargas y recargas del sistema (sin considerar otros índices que pueden influir en la disponibilidad de agua).¹²

En tercer lugar, apunta al sobreconcesionamiento como una consecuencia directa de estos cálculos inadecuados de las disponibilidades medias anuales. Mientras que por un lado las fuentes oficiales establecen que existe un déficit que impide la emisión de nuevas concesiones de agua subterránea en determinados acuíferos, se ha comprobado que, por ejemplo, en el periodo 2000-2015 más del 80 % de las inversiones extranjeras en la industria automotriz se otorgaron en acuíferos administrativos con la etiqueta de “sobreexplotados”, por lo que es posible dudar de la

¹² Citando a especialistas como Carrillo-Rivera y Cardona (2012), el autor menciona que los resultados generados por este cálculo pueden considerarse una ficción, pues no se logra determinar con certeza la cantidad de agua sin conocer otros indicadores como la evapotranspiración y escorrentía, los cuales requieren aparatos de precisión que no existen en la cantidad necesaria en el país. En suma, señala que en los Decretos Oficiales donde se estima la disponibilidad de los 653 acuíferos del país no es común encontrar la información necesaria para tener un cálculo certero del agua existente en dichas unidades.

credibilidad de los datos oficiales disponibles, así como la eficacia de las medidas de decretos de veda y su monitoreo por parte del Estado.

A esto añade en cuarto lugar la coexistencia de dos sistemas paralelos de gestión del agua subterránea; el del Estado (a través de la Comisión Nacional del Agua [CONAGUA], y los organismos estatales y municipales) y el de los sistemas comunitarios, principalmente en las zonas rurales. Entre ambos existe una problemática común con respecto al manejo de las aguas subterráneas y consiste en la ausencia de un registro integral sobre el total de los aprovechamientos naturales y artificiales en el país. Si bien el Registro Público de Derechos de Agua (REPDa) busca cumplir ese propósito, “la información no se encuentra actualizada ni refleja con exactitud la cantidad de pozos, el caudal extraído, el titular de la concesión y en ocasiones, la localización geográfica exacta” (2018, p.159-160).

Por todo lo anterior, considera que la gestión del agua subterránea en México debe fundamentarse en el conocimiento científico riguroso y el desarrollo de metodologías e instrumentos que coadyuven a una extracción adecuada de estas aguas. Adecuadamente, opina que más que un problema técnico, se trata de una cuestión política que suele ser invisibilizada intencionalmente y debatida en círculos muy cerrados y especializados, lo cual es preocupante dada su vinculación con la generación de disputas y conflictos en distintas partes del territorio, como es el caso de la presente investigación.

La valorización del espacio y las periferias

Ya establecida la importancia del agua subterránea y la tierra para los procesos de expansión urbana; una vez subsumidos a la lógica de los proyectos inmobiliarios a través de su mercantilización y concentración en sectores específicos, es necesario poner en contexto la situación de los espacios periféricos urbanos, lo cual se propone realizar a partir del entendimiento de los procesos de valorización del espacio, concepto que reviste gran importancia para el análisis de las configuraciones territoriales que se proponen en el trabajo.

En primer lugar, se debe puntualizar que para Marx (1867), el valor de uso de cualquier objeto reside en su utilidad, la cual no se asigna arbitrariamente, sino que se condiciona por las cualidades materiales de la mercancía, sin las cuales no puede existir, por lo que dicho valor no depende de la cantidad de trabajo invertida en su apropiación. Además de ello, el valor de uso

supone el “contenido material de la riqueza” y en una sociedad capitalista representa el soporte del valor de cambio. A éste lo define como una relación cuantitativa, expresado en la proporción en que se cambian valores de uso de una clase por valores de uso por otra, que varía espacial y temporalmente. De esta forma, en el valor de cambio ya no importan las cualidades intrínsecas de los productos, sino exclusivamente las proporciones en que pueden ser intercambiables por otros.

Trasladadas estas premisas esenciales a la dimensión espacial, Messias da Costa y Moraes (2009) consideran que “el desarrollo histórico ilustra la objetividad y materialidad de las relaciones de la sociedad con el espacio en sus múltiples manifestaciones; es decir, ilustra el hecho de que dichas relaciones están universalmente mediadas por el trabajo y de que -al ser el trabajo la fuente del valor- son fundamentalmente un proceso de valorización” (p.101). Por ello, es que afirman que cada modo de producción tiene su modo particular de valorizar el espacio el cual, en tanto condición universal y preexistente del trabajo, representa en un primer momento un valor de uso. De esta forma, se puede establecer que la valorización considera la producción de un espacio como un momento (fundamental) en el proceso de formación de un territorio específico, pues representa el punto en que se origina la parte específica del valor producto del trabajo (p.104).

En este sentido, la valorización del espacio, considerada la base sobre la que se sustenta la formación de territorios como una especie de recorte, se compone analíticamente del *valor del espacio* y del *valor en el espacio*. El valor del espacio hace referencia al valor contenido en un lugar, considerando los recursos naturales que posee y sus distintos componentes construidos (infraestructuras esencialmente). Por otro lado, el valor en el espacio (equiparable a la noción del valor de cambio) alude al conjunto de “condiciones espaciales universales de reproducción de los modos de producción, que no se restringen a las singularidades de cada lugar” (p.107). En otras palabras, se considera al espacio como resultado de relaciones sociales de producción, donde su valor como factor de circulación tiene mayor jerarquía que su valor como materia prima. Es decir, que al espacio se le valora por la capacidad que tiene de ser mercantilizado y apropiado, por lo que a pesar de su “inmovilidad” física representa un elemento insustituible en la reproducción del sistema capitalista.

Este acercamiento parece adecuado para el entendimiento de los procesos inmobiliarios, pues no hay que olvidar que una de las premisas importantes para entender la configuración territorial es precisamente la valorización que hacen de esta los diferentes agentes (lo cual formaría parte de las territorialidades). En el caso de los proyectos inmobiliarios, esta condición adquiere mayor sentido, en tanto el agua subterránea y la tierra representan “mercancías” bastante particulares por sus cualidades materiales, las cuales merecen una atención particular, objetivo que se desarrolla en esta investigación.

Para ejemplificar esta importante cuestión, es necesario retomar las reflexiones de Harvey (1979), quien establece con claridad que el suelo y las mejoras realizadas en él son consideradas mercancías en el sistema capitalista, mas no pueden considerarse mercancías comunes por las siguientes características:

1. En primer lugar, el suelo y las mejoras que en él pueden producirse no pueden ser trasladadas de un sitio a otro pues tienen una localización fija lo que confiere privilegios de carácter monopólico a la persona que determinará el uso a dicha localización.
2. En segundo lugar, son mercancías de las que ninguna persona puede prescindir, por lo que se crean fuertes condicionamientos en la elección de los consumidores.
3. En tercer lugar, son mercancías que cambian de dueño de forma muy poco frecuente.
4. En cuarto lugar, se considera al suelo como algo permanente y cuyas mejoras son relativamente frecuentes, por lo que, al tener derechos de uso sobre éste, supone también el potencial de generar riqueza teniendo como característica especial que a diferencia de otras mercancías no requiere mantenimiento para mantener su potencial de uso.
5. En quinto lugar, el mercado de suelo tiene cambios en periodos muy cortos de tiempo, mientras que su uso se extiende en periodos más largos, lo que evidencia la relevancia de las instituciones financieras en su funcionamiento.
6. Finalmente, el suelo y sus potenciales mejoras tienen muchos usos que no son excluyentes entre sí (p.164).

De esta manera, es posible entender que, para ciertos agentes vinculados al sector inmobiliario, el suelo o la tierra representan una mercancía atractiva no únicamente por sus cualidades físicas (valor del espacio) sino por la posibilidad que ofrece de entrar al proceso de circulación capitalista (valor en el espacio), específicamente en contextos de expansión urbana. Karpouzoglou, Marshall, y Mehta (2018) consideran que la reestructuración urbana acaecida a partir del periodo de reformas neoliberales ha intensificado las conexiones entre las grandes ciudades del mundo en términos de flujos de materiales, bienes, información y capital; lo que ha traído costos ambientales particularmente altos en los espacios periurbanos, los cuales pueden ser útiles analíticamente para entender los cambios territoriales que tienen lugar en la franja entre lo rural y lo urbano. Así, consideran como características de estos espacios “la pobreza, la inequidad, la fragmentación social asociados con cambios en el uso de suelo y los derechos de acceso a recursos naturales, así como exclusión de provisión de servicios básicos” (p.485).

En este contexto, se promueve activamente el rol del Estado como organizador del espacio, desplazando usos de la tierra antiguos y de bajo valor para nuevos desarrollos intensivos en capital que sean atractivos para nuevas inversiones (Smith, 1982). Esta forma de urbanización tiene importantes impactos en los espacios periurbanos, toda vez que el Estado ha asumido la tarea de distribuir los costos y riesgos ambientales a través de la flexibilización en la transacción de la propiedad de tierra y agua subterránea en esos espacios, los cuales se distribuyen de forma asimétrica entre la población por criterios de raza, etnia, género, clase, etc.

Para Fernández y de la Vega (2017), la categoría de periurbano puede definirse como una especie de interfase entre dos tipos geográficos aparentemente oposicionales y bien diferenciados, el campo y la ciudad cuya definición y delimitación es compleja y cambiante, con una gran diversidad de usos del suelo. (Barsky, 2013, citado por Fernández y de la Vega, 2017). Desde esta concepción, ambos espacios reciben y aportan elementos que construyen una dinámica metropolitana que promueve una constante readecuación del territorio.

Sánchez (2009) considera que existe un consenso en identificar a la periurbanización como un fenómeno característico de la sociedad postindustrial cuya definición involucra un amplio espectro de situaciones y actores que participan en la conformación de los espacios periurbanos, siendo uno de los más importantes los antagonismos entre diferentes grupos de la población (autóctonos y los recién llegados). En el caso latinoamericano, consideran que este proceso es

sumamente heterogéneo tanto en los agentes involucrados como en sus dinámicas espaciales y que es diametralmente distinto al observado en países centrales, pues se trata de “un periurbano habitacional, donde se expresa la diferenciación territorial en cuanto a las formas de apropiación y uso del espacio” (p.105).

Una característica esencial es que estos espacios son aptos para la implementación de proyectos e infraestructuras requeridas por las dinámicas capitalistas, que incentivan el fraccionamiento y urbanización de las zonas con tradición agrícola en las cercanías de las ciudades. En este tenor, considera además que un elemento fundamental en la conformación de los espacios periurbanos y específicamente en el caso latinoamericano es la transacción de las tierras (legales e ilegales), cuestión que considera de análisis prioritario debido a la presión creciente de los agentes inmobiliarios en terrenos que estiman de gran valor para sus proyectos.

En síntesis, es preciso atender a las características esenciales del suelo que lo vuelven un producto “valioso” para el mercado inmobiliario, debido a que esto puede complementar la noción crítica del agua subterránea presentada en el apartado anterior. En conjunto, ambas perspectivas permiten dar cuenta de la forma en que ambos elementos cuentan con características construidas socialmente que muchas veces son contradictorias y excluyentes, lo cual complejiza en gran medida las tensiones por su control y obstaculizan un acceso más democrático y justo para los diferentes sectores de la población. En el caso de las periferias urbanas, éstas han adquirido un rol fundamental en los ciclos recientes de expansión urbana, al contar con grandes cantidades de tierra y de agua subterránea “urbanizables”, proceso en el que los ajustes institucionales y de regulación propuestos desde el Estado han sido esenciales.

L’Huillier (2020) confirma lo anterior, al señalar que el Estado se ha posicionado como la variable central en los estudios sobre la problemática de la vivienda, ya que posee la capacidad de dictar las políticas públicas, además de asumir el rol de la producción (y habría que añadir, una valorización jerárquica del espacio). Esta situación ha obstaculizado la influencia que tienen otros actores y procesos que cobran cada vez mayor relevancia, entre los cuales destaca el mercado del suelo en el sistema capitalista.

Retomando los aportes de Topalov, el autor señala que una de las propiedades más importantes del suelo urbano (al no ser producido como otras mercancías, como ya se ha mencionado anteriormente citando a Harvey) es que su precio se determina por su localización

(valor del espacio), por su cercanía a “los efectos útiles de aglomeración”, lo que genera una ganancia en forma de renta. Estas “sobreganancias de localización” tienen la característica de poder detonar la especulación inmobiliaria en aquellas zonas con efectos de aglomeración (valor en el espacio), lo que genera una distorsión de equilibrio entre la oferta y la demanda.¹³

Así, Jaramillo (2010) distingue tres formas de especulación inmobiliaria, que se pueden diferenciar por tener distintos grados de incidencia en la configuración de los espacios urbanos y de los usos de suelo que promueve el mercado inmobiliario:

- 1) *Protoespeculación*: Práctica en la que participan los propietarios de terrenos o inmuebles para quienes el valor de uso está por encima del valor de cambio mercantil. Son por lo general pequeños propietarios de viviendas o comercios que usufructúan dicha propiedad pero que, bajo determinadas circunstancias en las que los precios del suelo tienden al alza, estarían dispuestos a vender sus inmuebles como forma de capitalizar la valorización de estos. Así, el inmueble adquiere un doble carácter en tanto bien de uso y como potencial inversión; la predominancia de uno u otro está determinada por la fluctuación del valor del suelo en el que se asienta la propiedad.
- 2) *Especulación pasiva*: Prácticas de agentes especializados en las prácticas especulativas inmobiliarias que se dedican a la compraventa de lotes o inmuebles especulando con el aumento de sus precios. Suelen tener acceso a información privilegiada sobre zonas de la ciudad que se verán valorizadas por el alza de los precios del suelo y sobre tendencias al cambio de usos del suelo que favorecen el surgimiento de rentas extraordinarias. Asumen el rol de “promotor inmobiliario”, como intermediario entre el propietario original del terreno y el constructor inmobiliario. El carácter pasivo de esta práctica hace referencia a que, en este caso, el agente especulador no tiene incidencia en la formación de los precios del suelo ni en las dinámicas de transformación de su uso; sin embargo, dispone de un *expertise* y de un manejo privilegiado de la información –para lo cual es importante mantener un estrecho vínculo con agentes estatales– que lo conduce a

¹³ Jaramillo (citado por L’Huillier) define a los *efectos útiles de aglomeración* como “valores de uso complejo, bienes y servicios urbanos fundamentales para llevar adelante el proceso de reproducción ampliada del capital, pero que no son siempre pasibles de ser apropiados por el capital privado: escuelas, hospitales, carreteras, alumbrado público, subterráneos, etc.” (p.171) De esta manera, apunta que quien sea dueño o propietario del suelo urbano con un mayor acceso a ellos obtendrá las sobreganancias de localización, que se expresan como rentas. En este sentido, es útil pensar en estos efectos como condicionantes del proceso de expansión urbana y como criterio para la implementación de los proyectos inmobiliarios, como es el caso de Tecámac.

arriesgar parte de su capital invirtiendo en suelo urbano, pudiendo retener el mismo en momentos de descenso o estabilidad de precios, y confiando en que captará una porción significativa de renta en los momentos en que la tendencia sea hacia el alza.

- 3) *Especulación inductiva*: En estas prácticas los agentes tienen ciertamente la capacidad de incidir en la variación de los precios del suelo ya que disponen de una mayor concentración de capitales dentro del mercado y, por ende, su peso relativo al interior de este los habilita a ejercer una mayor presión en el sistema de precios e incluso alterar cualitativamente los usos que sustenta el suelo en zonas específicas. En la especulación inductiva lo que mueve al agente es la capacidad de apropiarse de la mayor cantidad de rentas a través de inversiones especulativas. Se busca “inducir” el surgimiento de dichas rentas mediante la transformación de los usos del suelo en el que se realizan dichas inversiones.

Al respecto, Isunza y Méndez (2011) opinan que el comportamiento del mercado inmobiliario a nivel global se vio fuertemente influenciado por la crisis financiera-inmobiliaria que estalló a mediados del año 2007 en Estados Unidos, lo cual estiman como un signo del abuso de instrumentos financieros, pues está precedida por un *boom* crediticio que fue detonado debido a las altas expectativas de crecimiento económico y de ingreso que no se cumplieron en la magnitud suficiente para asegurar el reembolso de la deuda.

Es por ello que los autores consideran que la crisis financiera e inmobiliaria es resultado de la expansión de créditos otorgados a familias con escasa solvencia económica en el marco de procesos de desregulación del sistema financiero, así como de alteración de los mercados inmobiliarios, lo que se traduce en un incremento del precio de la propiedad inmobiliaria en diferentes países. Aunado a ello, el aumento inesperado de los productos financieros contribuyó a inflar la burbuja inmobiliaria, por la fuerte especulación desatada para garantizar las ganancias a través de los títulos que financiaron la inversión en ese sector (p.110).

En cuanto al efecto de estos procesos globales en las metrópolis, citan a De Mattos para señalar que se han caracterizado por:

(...) la aplicación de las políticas de desregulación, el abandono de la concepción de la planificación urbana racionalista y su reemplazo por un enfoque en el que priman los criterios de neutralidad y subsidiariedad del Estado en la gestión pública, lo que ha contribuido a consolidar un escenario más favorable para las decisiones privadas en la vida urbana; en segundo lugar, el desencadenamiento, desde mediados de la década de los años setenta, de una incontenible financiarización de la economía mundial, la que se produjo al amparo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización [...] que ha redundado en un significativo aumento de la oferta de capital inmobiliario; y tercero, la generalización de las estrategias de competitividad urbana y *city marketing*, impulsadas en un número creciente de ciudades con el deliberado propósito de atraer inversión externa, que han ocasionado un aumento significativo de la importancia de la inversión inmobiliaria privada (De Mattos, 2006, pp. 55-56).

La financiarización de la vivienda

Delgadillo (2021) establece que en lo que respecta al mercado inmobiliario, existe una coyuntura importante que debe ser mencionada en estudios de este corte, y tiene que ver con la conversión de los bienes inmuebles “en acciones altamente móviles en mercados financieros: la tierra el suelo urbano, los edificios y hasta los créditos hipotecarios se han convertido en depósito de activos financieros. Mediante la titulación, securitización o bursatilización de los inmuebles en forma de activos financieros, los inversionistas no están atados a los bienes raíces, no dependen de complicados procesos notariales para adquirir una parte de los inmuebles, pues en cualquier momento pueden vender sus acciones” (s/p).

La financiarización del sector inmobiliario es muy atractivo para diferentes tipos de capitales como el productivo (industria de la construcción), rentista (alquiler de espacios construidos) y financiero (hipotecas y préstamos). Es por ello que el autor considera que la financiarización se expresa de distintas formas dependiendo de los contextos específicos históricos e institucionales

de los países y las ciudades que se estudien. Es por ello que más adelante en el Capítulo 2 del presente trabajo, se presentan estos y otros elementos contextuales para el caso del Estado de México y Tecámac en lo particular, con lo que se establece una idea clara de la forma en que el sector inmobiliario comenzó a desarrollarse en el municipio y generó las diversas configuraciones territoriales.

A este respecto, Salinas (2021) define la financiarización como el proceso que refiere a diversos mecanismos que han permitido la reproducción de capital a partir de la actividad financiera, para lo cual se hace uso de instrumentos financieros, mercados de capital (bolsa de valores), apertura económica y privatización de la gestión de capital (fondos de ahorro), libre circulación de capital (inversión extranjera), expansión del sistema de crédito (instituciones bancarias) y creación de mercado de futuros. Este proceso forma parte de un patrón de acumulación en el que las ganancias se producen cada vez más a través de canales financieros que, incluso, a través del comercio y la producción de productos básicos (p.4).

Acorde con el autor, fue en las últimas dos décadas cuando la política de vivienda mexicana se caracterizó por la construcción masiva en la periferia de ciudades grandes y medias, como es el caso de Tecámac, lo cual se expresó principalmente con el estímulo a la demanda mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de los fondos públicos. Para ejemplificar la magnitud de este nuevo paradigma de vivienda, menciona que el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) otorgó 1,155,379 créditos hipotecarios, mientras que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) otorgó otros 7,222,319 durante el periodo 2000-2018, cifra que representa el 73.67 % y 79.60 %, respectivamente, de todos los créditos otorgados desde sus orígenes:

La política de construcción masiva de vivienda en México se constituyó como un subsidio para las empresas constructoras, pues más allá de beneficiar a los acreditados, como se enarbola en los discursos públicos, se les ha afectado debido a que los créditos presentan elevadas tasas de interés (similar a las bancarias) y, además, los esquemas del interés de los créditos se calculan en veces el salario mínimo y en Unidades de Medida

Actualizada (UMA), cuyo monto está vinculado al salario mínimo, lo cual es ajustable anualmente, es decir, la deuda se incrementa cada año al ajustarse el incremento de dicho salario. De esta manera, los pagos mensuales que se hacen se dirigen al pago de intereses más que a capital, de ahí que el sistema público de crédito se prolonguen hasta 30 años. Esta estrategia, más allá de ser un mecanismo para facilitar las condiciones de acceso a la vivienda, forma parte de una estrategia de extracción y explotación de capital (p.9).

El proceso de financiarización de la vivienda representa una muestra muy clara de los instrumentos utilizados por parte del Estado para generar un esquema de traspaso de recursos públicos al sector privado, con lo cual, el Estado promueve y dinamiza el mercado inmobiliario a través de dichas transferencias y subsidios. Esto ha generado una expansión de las periferias urbanas en ciudades medias y grandes, con problemáticas diversas, en torno a la movilidad, transporte, y, sobre todo, con las condiciones de habitabilidad.

Una muestra de ello es el problema del abandono de vivienda, que, según Salinas, representa un reto muy importante para la consolidación del desarrollo urbano de los municipios en las periferias urbanas y que evidencian además el fracaso de las políticas inmobiliarias orientadas a la provisión de vivienda de interés social. Como veremos más adelante en el capítulo dedicado al análisis de las problemáticas urbanas específicas de Tecámac, esta premisa del autor se verá confirmada, por lo que el proceso de financiarización descrito en estas líneas deberá estar presente en la lectura de esta investigación como un elemento central en el desarrollo del *boom inmobiliario*.

Conclusiones capitulares

Conforme a lo escrito en las páginas previas, fue posible identificar en las escuelas y las propuestas revisadas hasta el momento una relación intrínseca entre el territorio, el poder y el conflicto. El territorio, entendido desde perspectivas relacionales, se considera como un producto social que es resultado de la reproducción de relaciones de poder. El conflicto por su parte podría considerarse de forma muy general como un efecto de la incompatibilidad asociada a los interés

y proyectos de las distintas partes involucradas. Las relaciones de poder están presentes durante todo el desarrollo de este proceso; desde el planteamiento de determinados objetivos por parte de los actores colectivos, las asimetrías en recursos y capacidades para implementar las estrategias necesarias para alcanzarlos y en el desenvolvimiento de los conflictos por la incompatibilidad de intereses y de formas de valorizar y producir territorios.

Por lo tanto, es un momento adecuado para posicionarnos teóricamente entre todo este campo heterogéneo de tal manera que sea posible avanzar con la elaboración de la matriz teórico-analítica. En cuanto al poder, se partirá de una noción relacional, ya que, si bien se reconoce la actualidad de los enfoques en red y de su utilidad para analizar ciertos fenómenos, es necesario partir de una noción que no tienda tanto a la esquematización, sino que permita dar cuenta de la evolución del proceso a través del tiempo, algo que se puede lograr a través del rastreo de procesos, metodología seleccionada para este trabajo.

De manera similar, en la noción del territorio se decidió alejarse de las definiciones más tradicionales (jurídico-político) y guiarse en cambio por el eje propuesto de *territorialidad-territorialización-territorio* en tanto considero que es una triada conceptual bastante útil para integrar la serie de procesos a través de los cuales los intereses de una clase o grupo particular se espacializan o se manifiestan de forma tangible, lo cual es coherente con el fenómeno que se pretende estudiar (el *boom inmobiliario*) y con los procesos que acompañan y posibilitan el surgimiento de ese fenómeno (la liberalización y disputas por el control de agua subterránea y la tierra).

En suma, se ha establecido que entre las mencionadas categorías analíticas existe una relación que podría enunciarse de la siguiente forma. El territorio, en tanto que producción social, está asociado a los procesos previos de territorialidad (como procesos de proyección de intereses) y de territorialización (a través de la materialización de dichos intereses). Desde una perspectiva multiterritorial, esta no es una capacidad exclusiva de un grupo o agente, pero sí se desenvuelve en un sistema de relaciones asimétricas donde algunos cuentan con mayor probabilidad de ver implementadas sus proyecciones. El conflicto socioambiental emerge cuando esos intereses y valoraciones son incompatibles en cierta medida y las estrategias para alcanzarlos obstaculizan las de las otras partes involucradas. No obstante, a pesar de que alguna logre sus objetivos, no

significa necesariamente que se produzca únicamente un territorio, sino que pueden convivir varios que están en constante tensión.

Los postulados que surgen con respecto a las configuraciones territoriales y su relación con el surgimiento de distintos niveles de conflictividad son los siguientes:

- Las territorialidades como formas de proyección de intereses u objetivos (previa definición en un momento determinado) tienen un matiz particular que puede rastrearse a la racionalidad de los sujetos epistémicos involucrados.
- La capacidad de materializar dichas proyecciones es profundamente asimétrica entre los actores por lo que aquellas que sean incompatibles será muy probable que entren en tensión, generando conflictos de diversas características.
- Los territorios que resultan de ese proceso no necesariamente se excluyen, sino que se superponen adquieren distintas formas y van más allá de las definiciones político-administrativas o jurídicas.
- Las relaciones de poder se vuelven observables es a través de la identificación de los principales elementos de las configuraciones territoriales (territorialidad, territorialización y territorios) y el desenvolvimiento de los escenarios de tensión y disputa que se dan en ese proceso como expresión de luchas sociales más amplias, identificando en el proceso las distintas formas que asumen los conflictos por elementos como el agua subterránea y la tierra.
- El agua subterránea como un tipo de agua producida dentro de la modernidad; ocupa un rol estratégico en el centro de las configuraciones territoriales, en tanto se han definido desde una visión hegemónica como un elemento homogéneo, ubicuo e invisible: lo cual ha sido aprovechado para generar un acceso asimétrico capturado por actores con grandes capacidades financieras y técnicas y dirigido a proyectos específicos, en detrimento de otros tipos de usos y consumos.

Puntualmente, el principal interés del proyecto de investigación ha sido postular que existe un vínculo entre la propiedad del agua subterránea y de la tierra para la realización de distintas actividades productivas y que las disputas alrededor de esa propiedad tienen una marcada dimensión territorial que no se limita a la implementación física o material de los proyectos de un sector dado (en este caso, el inmobiliario) sino que puede rastrearse su origen desde las

valoraciones y las estrategias que los actores hacen del territorio en general y, de forma específica de dichos elementos, alrededor de los cuales se pueden observar las disputas más continuas (y en algunos casos intensas) sobre su propiedad y control. Por supuesto, estos objetivos o intereses no son excluyentes y tampoco son los únicos que pueden identificarse en el análisis, pero su lectura da una idea aproximada de la relevancia y complejidad que tiene adentrarse en el estudio de un proceso como el *boom inmobiliario* desde un enfoque crítico con énfasis en la dimensión territorial.

Desde un enfoque que combina los aportes de la ecología política, la sociología, la geografía crítica y la geografía política del agua, se propone una mirada sobre el agua subterránea y la tierra que los considere -más que como recursos naturales destinados a ser explotados- como parte esencial de las estrategias y los intereses que diversos actores proyectan en el territorio. En esencia, esto ya ha sido abordado previamente en varios trabajos desde este mismo enfoque por lo que vale la pena arrojar nuevas interrogantes ¿Cómo se vincula la especulación y la inversión de carácter inmobiliario con la flexibilización de la propiedad del agua subterránea y de la tierra en México durante las últimas décadas? ¿Qué nos pueden decir las múltiples configuraciones territoriales acerca del carácter de la implementación de este tipo de proyectos? ¿Qué racionalidades, lógicas y valoraciones en torno al agua subterránea y la tierra operan a nivel local, estatal, federal e incluso internacional en esas configuraciones?

Al final de la investigación, pretendo postular al menos respuestas aproximadas a estos cuestionamientos, que resultan muy valiosos para contribuir al debate en las Ciencias Sociales sobre la noción del territorio y la dimensión de poder desde el enfoque de la ecología política.

De esta forma, la configuración territorial se compone de estas tres dimensiones que se pueden estudiar de forma secuencial, con la consideración de que los territorios necesariamente tienen una base material (territorialización) cuya lógica de implementación puede rastrearse a la etapa de proyección, donde los intereses pueden ser movilizados (o no) a través de distintas estrategias. Así, el vínculo entre estas tres dimensiones parece demasiado evidente, pero de cualquier forma se hará explícito a través de la estructura de los capítulos analíticos. La configuración territorial sin duda es una propuesta útil para entender los diferentes procesos de apropiación que caracterizan la producción de los espacios urbanos y sus periferias. De esta forma, podemos utilizar la propuesta de configuración territorial para distintos tipos de



problemáticas donde el agua y la tierra se encuentran en el centro de las disputas. Si bien en este caso hablaremos de una configuración territorial inmobiliaria, delimitada espacial y temporalmente (en Tecámac y durante el periodo 1992-2022) también se podría proponer una configuración territorial minera, agroindustrial, entre otras, siendo esta flexibilidad una de sus ventajas analíticas.

Una vez definido el andamiaje teórico-conceptual con el que se abordarán las configuraciones territoriales derivadas de los proyectos inmobiliarios, es momento de pasar al estudio de los principales procesos históricos que han acaecido en México y Tecámac con respecto a 3 ejes fundamentales de análisis que son: la propiedad del agua (específicamente la subterránea), de la tierra (haciendo énfasis en la propiedad social) y en menor medida, de la vivienda como una problemática y demanda social que necesariamente involucra las formas de apropiación y control de los dos primeros.

CAPÍTULO II. TRAYECTORIAS HISTÓRICAS DE LA PROPIEDAD DEL AGUA SUBTERRÁNEA Y LA TIERRA EN MÉXICO Y TECÁMAC

Introducción

En el capítulo anterior se estableció con claridad la importancia de considerar un enfoque relacional del territorio, el poder y el conflicto, con lo que se han generado herramientas analíticas adecuadas para enfatizar las distintas formas de propiedad del agua subterránea y de la tierra en México y su relación con los procesos inmobiliarios que se han presentado en las últimas décadas. Con este objetivo en mente, es necesario dedicar este segundo capítulo a la revisión de distintos periodos en los que ambos tipos de propiedad fueron modificados y las formas que adoptaron hasta llegar a las actuales, lo cual trajo consigo diferentes impactos a nivel nacional y local, particularmente en lo que respecta a la dimensión territorial.

Paralelamente, se mencionan también aspectos relevantes relacionados con el sector y las políticas de vivienda, ya que es necesario precisar la forma en que estas se han configurado conforme cambiaban los escenarios y proyecciones de urbanización en diferentes zonas del país con énfasis en las zonas periféricas de la CDMX y, por ende, en el territorio del municipio mexiquense de Tecámac. Para ello, definiremos algunos periodos de importancia según los eventos que desde nuestra perspectiva pueden ser útiles para elaborar un orden a través del tiempo que sea coherente y que logre elaborar una perspectiva suficiente de los procesos que ocurren en la actualidad en el territorio tecamaquense.

En primer lugar, se presenta un contexto general sobre los datos más representativos del municipio, lo cual es necesario para proveer al lector acerca del contexto geográfico, demográfico y social de la unidad espacial que se analiza. De esta forma, se espera empezar a perfilar en cierto grado la importancia de considerar la localización de Tecámac como una especie de enclave estratégico entre la capital del país y otras regiones clave como la zona industrial de los estados de Querétaro e Hidalgo.

A continuación, se presenta un primer apartado histórico que se centra en los principales procesos que se han dado en torno al control del agua (específicamente la subterránea) y la tierra de propiedad ejidal a nivel nacional, por un lado, y específicamente en Tecámac por el otro. Se procede de esta forma en un intento de simplificar la lectura de procesos tan numerosos, complejos y variados, lo que implica una organización temporal pero también espacial de los procesos estudiados, con el objetivo de dotar al lector de un adecuado contexto que pueda vincular con los mecanismos causales presentados en el tercer capítulo.

En el siguiente apartado, se presenta una estructura similar a la anterior, pero esta vez considerando como hilo conductor los principales eventos, actores e instituciones que han incidido en la formación e implementación de políticas de vivienda en México y sus efectos puntuales en los procesos de urbanización en Tecámac. Ello será de gran utilidad y complemento para lo revisado en el apartado dedicado al agua y la tierra, pues la implementación de proyectos de vivienda (y, por ende, las diferentes formas de urbanización) dependen poderosamente de la adquisición de propiedad sobre ambos elementos.

De esta manera, se asentará la propuesta conceptual del vínculo entre el agua subterránea y la tierra haciendo énfasis en una problemática específica (en este caso inmobiliaria) a partir de la revisión cronológica de su control y sus formas de apropiación, con lo que se podrá proveer de los elementos necesarios para la lectura y el estudio de los capítulos analíticos.

2.1 La evolución de las formas de apropiación de agua y tierra en México

Tierra y agua en el periodo pre revolucionario. (Siglo XIX)

Entender la historia y la dinámica de los procesos de control de la tierra que se han desarrollado a lo largo del tiempo en el territorio mexicano supone un esfuerzo que excede los alcances de esta investigación, pero si es posible proveer algunas líneas y eventos que representan hitos emblemáticos para la comprensión de manera muy general de las configuraciones actuales que inciden en el análisis de la problemática. Para ese fin, es necesario remontarse al siglo XIX, cuando se presenta un evento paradigmático que se considera bastante apropiado para un mejor entendimiento de las formas de propiedad de la tierra y que

eventualmente tendría relación también con la propiedad del agua en México, y es la promulgación e implementación de las Leyes de Reforma.

Pedrero (2007) destaca que el antecedente de las Leyes de Reforma se puede rastrear a la época colonial, periodo en el que la Corona española impuso legislaciones en contra de los bienes corporativos civiles y eclesiásticos, nacionalizando aquellos pertenecientes a la Inquisición en 1820, el *Fondo Piadoso de las Californias* —administrado por los jesuitas desde 1697 hasta que fueron expulsados en 1767—, los bienes de las órdenes suprimidas: jesuitas, benedictinos y los hospitalarios de Belén, San Juan de Dios y San Hipólito. También se tenía el antecedente de la Ley de Desamortización del presidente Valentín Gómez Farías en 1847, la cual tenía como objetivo la recaudación de capital para defender al país de la invasión norteamericana, lo cual no se logró debido a la Rebelión de los polkos (p.3).¹⁴

Puntualmente, la Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Eclesiásticas se decretó el 25 de junio de 1856, durante el gobierno provisional de Ignacio Comonfort, mejor conocida como “Ley Lerdo”, ya que su principal promotor fue el entonces Ministro de Hacienda Miguel Lerdo de Tejada. Por esta ley, se obligaba la venta a particulares de las distintas propiedades rurales de la Iglesia católica y corporaciones civiles, con el objetivo de incentivar la economía, crear una clase media rural y así aumentar la recaudación de impuestos. Formó parte de las Leyes de Reforma, las cuales fueron expedidas entre los años 1855 y 1861 por el sistema político liberal de México, que inició una reorganización del gobierno y la separación entre Estado y la iglesia católica en el gobierno del presidente Benito Juárez (1858-1872).

Silva-Herzog (1995) considera que estas reformas se produjeron en un contexto de tensiones producto de la guerra civil mexicana entre conservadores y liberales, contando los primeros con un amplio respaldo de la iglesia, de soldados y hacendados. En este sentido, a pesar de lo estipulado en las Leyes de Desamortización de 1856, “el Clero utilizaba para fomentar la guerra los recursos que obtenía de la venta de sus bienes raíces, en lugar de invertirlos en acciones de empresas agrícolas e industriales como indicaba la Ley” (p.6). Con la Ley de Nacionalización de

¹⁴ Batallones comandados por oficiales surgidos de clases acomodadas. Recibieron ese mote por ser partidarios del presidente estadounidense James K. Polk, del que presuntamente recibieron cincuenta mil dólares para iniciar su rebelión. Información disponible en línea: <https://www.memoriapoliticademexico.org/Efemerides/2/26021847.html> (Consultado el 22 de junio de 2022).

los Bienes de la Iglesia de 1859, estos bienes raíces pasaban al gobierno, con el objetivo de evitar que la iglesia continuará financiando a las fracciones conservadoras, los principales opositores del Estado.

No obstante, el autor es crítico al emitir una evaluación de los efectos reales de las leyes en la distribución de la propiedad de la tierra, considerando que su intención original era que con la desamortización de propiedades eclesiásticas se promovería el surgimiento de pequeños propietarios, incentivando el desarrollo agrícola e industrial. Por el contrario:

- 1) Las propiedades rústicas y urbanas del Clero fueron efectivamente nacionalizadas.
- 2) Las propiedades no fueron a dar a manos de los arrendatarios, sino a las de los denunciantes, en su mayor parte ricos propietarios territoriales, que de esa manera agrandaron sus ranchos y haciendas.
- 3) Las tierras comunales y los ejidos fueron en buen número de casos fraccionados, entregando las parcelas a los indígenas en plena propiedad; pero como éstos no estaban preparados por su grado evolutivo para ser propietarios, “bien pronto vendieron sus predios a vil precio a los ricos hacendados vecinos”. (p.6)

Paralelamente, Domínguez (2021) señala que en el siglo XIX el manejo del agua se mantuvo en las escalas locales, pues ya estaba controlado por órganos como los ayuntamientos, cabildos, pueblos, asociaciones, hacendados o particulares, por lo que los derechos de agua consistían en mercedes españolas, propiedad privada o mercancía (p.59) lo cual se mantuvo hasta el Porfiriato cuando a través de la Ley General de Vías de Comunicación (1888) el gobierno se adjudicó la regulación de los derechos de aguas así como el aprovechamiento de fuentes privadas o públicas.

En opinión de Ramírez (2020), con esta Ley se dio un paso importante hacia la centralización en el manejo del agua, pues al considerarse como vías generales de comunicación no solo los caminos y ferrocarriles; sino también los mares territoriales, esteros, lagunas, canales construidos por la federación, lagos, ríos navegables o flotables o que marcaran los límites del territorio nacional o entre entidades federativas. De esta manera, el poder ejecutivo era la instancia que vigilaba dichas vías, mientras que la encargada de las confirmaciones de derechos de agua era la Secretaría de Fomento (2020, s/p).

Agua y tierra en la Revolución Mexicana y la Constitución Política de 1917

Hacia 1910 y como herencia del Porfiriato ¹⁵ (28 de noviembre de 1876 - 25 de mayo de 1911) se registraba una concentración de la tierra en manos de unos cuantos propietarios, así como una cantidad importante de campesinos sin ningún tipo de propiedad. Según Tello (1968), las principales formas de posesión y explotación de la tierra eran las haciendas o latifundios, los ranchos y los ejidos, aunque la mayor cantidad de hectáreas se concentraban en las primeras, mientras que el 96.9 % de las familias rurales no tenían ninguna propiedad, situación que considera efecto directo de la implementación de las Leyes de Colonización y Terrenos Baldíos (p.11). Como resultado, las principales formas de empleo y subsistencia en los espacios rurales eran el trabajo asalariado en las actividades agropecuarias, por lo que se encontraban en una situación particularmente vulnerable y dependiente.

Acorde con Domínguez (2017), fue en 1910 con la Ley sobre el Aprovechamiento de Aguas de Jurisdicción Federal cuando se presentó un primer cambio importante de cara a lo que sería el manejo de las fuentes hídricas, pues dicha ley derogaba las disposiciones anteriores en la materia, estableciendo una regulación sobre sus usos y concesiones siendo un antecedente directo de lo que se reflejaría posteriormente en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) de 1917, sentando las bases para que las aguas fueran de dominio público y estableciendo en el poder Ejecutivo la facultad sobre derechos, concesiones, reglamentos y leyes (p.60). Sin embargo, no se encontró ninguna referencia al agua subterránea, lo que quiere decir que seguían considerándose propiedad privada.

Después de 1915, la forma de acceder al agua en México era a través de una concesión gubernamental amparada en la Ley de 1910, mientras que los ejidatarios accedieron de facto al recibir la restitución, dotación o ampliación de ejidos a pesar de que las resoluciones presidenciales no lo indicaran así. El problema, según Ramírez (2020) radicaba en que la Ley Agraria únicamente contempló explícitamente la dotación o restitución de tierra, pero no necesariamente incluía la del agua. Acorde con la autora, es posible pensar que esta situación con el reparto agrario propició ciertas tensiones entre antiguos y nuevos usuarios de riego, poniendo en riesgo “los acuerdos que habían posibilitado la gestión y acceso al agua de manera

¹⁵ Término con el que se conoce al periodo histórico durante el cual el control político del país estuvo en la figura del general Porfirio Díaz (con un interludio de cinco años cuando Manuel González ocupó el cargo de presidente).

relativamente pacífica durante siglos” (p.3), propiciando con ello una especie de fragmentación y tensiones alrededor del uso del agua en el campo.

Como efecto de las pugnas y las múltiples demandas revolucionarias, se promulgó el 5 de febrero de 1917 la CPEUM que en su artículo 27 “otorga al Estado la facultad de darle a la propiedad privada las modalidades a que obliga el interés público” iniciando con ello un ambicioso proyecto de reforma agraria. No obstante, el reparto de tierras fue lento, de tal manera que para 1930 únicamente el 7.5 % de la superficie de predios explotados mayores de una hectárea era de propiedad ejidal.

Después de 14 años de haberse promulgado la Constitución, la estructura de la tenencia de la tierra se caracterizaba por la existencia de un gran número de pequeñas y sobrepobladas propiedades agrícolas y una gran proporción de tierras en manos de un grupo reducido de propietarios. En esos años la tierra se distribuye, principalmente en los estados de alta densidad demográfica (la mitad de los ejidos, por ejemplo, se encontraban en la zona central del país). A diferencia de los últimos años del porfiriato, en 1930 ya había un número importante de jefes de familia rural con tierras; pero su tamaño medio rechazaba cualquier intento de tecnificación y capitalización de sus propiedades (Tello, 1968, p.20).

Según Azueta (2021) el proceso de reforma agraria en México inició a partir de la CPEUM de 1917 se distinguió de otras experiencias comparables en el mundo por la creación de un marco institucional que hizo posible (al menos durante un tiempo) una articulación estable de los campesinos con el Estado, en otras palabras, el ejido. Este se conformaba por tres órganos fundamentales que son: *la asamblea*, formada por todos los ejidatarios; *el comisariado ejidal*, que cuenta con funciones ejecutivas, y finalmente, el *consejo de vigilancia*, que tiene la responsabilidad de supervisar al comisariado, mientras que su estructura territorial se compone de: las tierras parceladas; que se distribuyen entre los ejidatarios para su aprovechamiento individual, las tierras de uso común (bosques, pastizales), y las tierras del asentamiento humano, donde se establece el poblado originalmente formado por los miembros del ejido y sus viviendas.

Con el tiempo, es posible que el ejido acepte “avecindados”, es decir, personas que se establecen ahí y se dedican a alguna actividad “útil a la comunidad”, pero que no poseen parcelas ni son, en rigor, miembros del “núcleo agrario” (p.4). Aunado a ello, Tello (1968) señala que existía una gran desigualdad en términos de las ganancias entre predios ejidales y no ejidales, Su evaluación es que, en términos generales, el impacto de la reforma agraria había sido asimétrico, favoreciendo más al pequeño propietario que a los campesinos ejidatarios. Considera que esto puede explicarse en gran medida dado que los gobiernos inmediatamente posteriores a la Revolución frenaron el reparto de la tierra para impulsar la modernización del campo, que era una mayor prioridad sobre el cumplimiento de la promesa de distribución de la propiedad.

Al respecto, López Bárcenas (2017) señala que se presenta una clara jerarquía de la propiedad colectiva (a través de la nación) con respecto a la propiedad individual que había prevalecido hasta entonces en el país, mostrando con ello la urgencia de “apartarse de la doctrina clásica de propiedad” (p.10) procurando evitar que se mantuviera la concentración de la tierra en unos cuantos grupos. En este sentido, el párrafo tercero del artículo 27 de la CPEUM establece que:

La nación tendrá en todo tiempo el derecho [...] de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de

las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Con respecto al agua, el 6 de noviembre de 1923 se publicó un decreto según el cual “siempre que exista un antagonismo entre las concesiones y confirmaciones de aguas a particulares y las dotaciones o restituciones de las mismas solicitadas por los núcleos de población antes enumerados, debe darse la preferencia de éstos sobre aquellos”. A ello se añadía que según lo estipulado en el artículo 27 constitucional los pueblos y comunidades tenían derecho no solo a tierras sino también a aguas; por lo que, en teoría, ésta debía entenderse como una accesión de la tierra (evidenciando con ello el vínculo innegable que existe entre ambos, al menos reconocido hasta entonces).

En el mismo decreto se añadía un artículo al reglamento agrario de 1922 donde se estipuló que pueblos, rancherías, congregaciones, condueñazgos y comunidades tenían derecho a solicitar tierras en dotación y restitución, por lo que se les concedía un derecho preferente al uso y aprovechamiento de aguas federales para cubrir necesidades agrícolas. (aunque sin aclarar los procedimientos para la dotación de agua a los ejidos).¹⁶

Con la aparición de consecuentes leyes de aguas se empezó a configurar una concentración del control de la administración federal del agua del país en virtud de que: “se creía que la Federación representaba el interés general de la nación” (p.61), a pesar de que a escala local se percibía que se les había despojado del poder de decisión sobre las aguas en sus territorios. Por ello, Domínguez (2017) coincide con Aboites en el hecho de que no se tuvo éxito en implantar el dominio federal sobre el agua debido a la continua resistencia de grupos locales a ceder esa toma de decisiones, toda vez que representaba un importante elemento para las distintas actividades productivas, esencialmente la agricultura.

¹⁶ Así, entre la promulgación de la Ley de Aguas de 1910 y su reforma en 1929 los gobiernos posrevolucionarios se dedicaron a legislar principalmente en asuntos agrarios, en tanto suponían la demanda central de la Revolución. El tema hídrico fue abordado de manera específica y desligada de la cuestión agraria hasta 1927 con la ley de “Dotaciones y restituciones de tierras y aguas”, en la que se planteó la dotación de agua, la cual era procedente solo cuando un ejido hubiera sido dotado de tierras de riego y en los casos en que no hubiera recibido el agua previamente.

En 1926, bajo el Gobierno de Plutarco Elías Calles (1924-1928), se inició la modernización del campo a través de la creación de la Comisión Nacional de Irrigación destinando \$20 millones de pesos (mdp) de inversión a la construcción de obras de irrigación; así como la creación del Banco Nacional de Crédito Agrícola y Ganadero y la Comisión Nacional de Caminos, propiciando con ello la desaparición de los mercados y economías regionales de tipo consuntivo para favorecer que su producción se comercialice en mercados nacionales. Sin embargo, estas grandes obras de infraestructura solo beneficiaban a un pequeño grupo de propietarios pues “los agricultores que reciben agua y crédito, y a quienes se les presenta, con los caminos, un mercado más amplio para sus productos, empiezan a capitalizar y tecnificar sus propiedades” (Tello, 1968, p.22).

Paralelamente, Domínguez (2017), señala que durante este mandato se promulgó la Ley sobre Irrigación con Aguas Federales, en la cual se declaró de utilidad pública la irrigación de propiedades privadas, con lo que se pretendió legitimar el monopolio del Estado sobre la irrigación y las actividades agrícolas a través de la construcción de magnas obras de infraestructura, creando para ese fin una Comisión Nacional y un Fondo Nacional con recursos obtenidos por la venta de terrenos irrigados con aguas de jurisdicción federal, lo que sirvió como fundamento para declarar de utilidad pública las mencionadas obras de irrigación (p.63).

Para 1934 llegó a la presidencia Lázaro Cárdenas, quien se enfrentó al problema de continuar con el reparto agrario, que según Tello (1968) consistía por entonces en cinco elementos: la división de grandes latifundios, la formación y fomento de la pequeña propiedad; la dotación de ejidos a los pueblos, la irrigación y el crédito agrícola. Debido a ello, en el Plan Sexenal de Gobierno se planteaba alcanzar la reforma agraria integral que consideraba no sólo avanzar en la repartición de la tierra sino considerar la modernización, capitalización y tecnificación de la agricultura mexicana. En ese mismo año, se expidió la Ley de Aguas de Propiedad Nacional, que se mantendría vigente (con múltiples reformas que se enumeran en las páginas siguientes) hasta 1971.

Juárez, Olaiz y Grijalva (1984) señalan que con esta legislación se regulan por primera vez en el país los distintos usos de agua a través de la figura de las concesiones, ordenándose también el funcionamiento de sociedades de usuarios y juntas de aguas; y que, además, se pudo prever el

establecimiento de reservas para generación de energía eléctrica, así como la normatividad en aspectos como el desahogo de recursos, trámites de concesiones y delitos relacionados con el sector hídrico (p.59).

Con la expropiación petrolera del 18 de marzo de 1938, se propició un cambio radical en la economía predominantemente orientada a las necesidades externas hacia una que daría preferencia al desarrollo y dinámica del mercado interno. Por un lado, se aceleraron las entregas de tierra, sin embargo, se generaron diferencias importantes en la concentración de tierras ejidales ya que el 65.2 % de los ejidatarios poseía terrenos menores de seis hectáreas, representando el 33.8 % de las tierras ejidales, además de que el 78 % de los predios menores a una hectárea se localizaban en la zona centro del país, donde a su vez se concentraba el 48.30 % de los ejidatarios que poseían tierra de labor. En palabras de Tello (1968):

(...) se empieza a ver el desarrollo desigual de la agricultura en el país: una minifundista, indiferente al avance tecnológico y determinada por factores climatológicos y con una alta presión del hombre sobre la tierra; otra, que responde a incentivos económicos tales como los precios, la inversión, etc. y de este modo mejora su productividad y aprovecha las oportunidades que el mercado ofrece (p.33).

Por lo que respecta al sector hídrico, en la presidencia de Emilio Portes Gil (1928-1930) se centralizó el dominio federal con la Ley de Aguas de Propiedad Nacional (1929), estableciéndose un régimen de propiedad nacional, así como las facultades del presidente para regularizar sus aprovechamientos. En 1934, se reformó esta ley para añadir que los aprovechamientos relacionados con los servicios públicos y domésticos eran considerados de dominio de la nación. Más adelante, en 1936 bajo el mandato de Lázaro Cárdenas, se expidió el reglamento de dicha Ley, donde se incluyeron explícitamente los medios y requisitos para quienes querían aprovechar las aguas a través de distintas obras, línea que se siguió durante la presidencia de Manuel Ávila Camacho (1940-1946). No es sino hasta 1946 cuando se publicó una nueva Ley de Aguas de Propiedad Nacional, pero al no expedir su reglamento, dicha ley no entró en vigor sino hasta el año de 1972 (p.65).

En cuanto al ámbito de la tierra, es destacable que entre la década de 1940 a 1950 el número de ejidos en el país aumentó en 2,890 unidades y se entregaron el equivalente a 10 millones de hectáreas, sin embargo, la reforma agraria entró en receso pues las tierras de labor ejidales pasaron de representar un porcentaje de 47.4 % a 44.1 % a nivel nacional. Con la presidencia de Manuel Ávila Camacho (1940-1946) se inició una nueva etapa en el reparto agrario, pues se firmó en 1941 con los Estados Unidos un convenio de indemnización por las tierras propiedad de ciudadanos norteamericanos que habían sido afectadas por la Reforma Agraria, aprobándose al año siguiente un nuevo Código Agrario. Este proceso sucedió en un contexto de demanda externa de productos agrícolas en constante aumento, por lo que se requería mayor certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, para lo cual fue necesario que se expidieran certificados de derecho agrario, así como las dotaciones y restituciones correspondientes a los núcleos de población.

De forma concreta, Maya (2004) señala que a partir de la década de los cuarenta (que como ya se ha mencionado, fue cuando se dieron procesos que marcaron un fuerte cambio en las formas de expansión de las principales ciudades en el país) los mecanismos legales para liberar la propiedad social de dichas restricciones fueron la creación y ampliación de zonas urbanas ejidales; la permuta, y la expropiación por utilidad pública. Paralelamente, sucedieron procesos ilegales, entre los que destacan la compraventa y la subdivisión de las tierras ejidales tanto por integrantes de los propios núcleos agrarios como por personas ajenas a éstos, además de la cesión de tierra ejidal a más de un miembro del hogar por cada ejidatario (p.318).¹⁷

Mediados del Siglo XX. El rol del agua y tierra en las formas de expansión urbana

Posteriormente en el gobierno de Miguel Alemán Valdés (1946-1952) se presentaron las mencionadas invasiones a los predios privados como un fenómeno que se tuvo que combatir

¹⁷ El impacto de estos procesos fue tal que para la década de los noventa se habían asentado una gran cantidad de colonias en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), precisamente sobre suelo considerado de propiedad social, en su mayoría a través de estos procesos irregulares, los cuales se intercalaban con fraccionamientos o conjuntos urbanos que habían sido promovidos por las políticas estatales en terrenos expropiados durante las décadas anteriores, como una forma de crecimiento ordenado y dirigido por el Estado.

dentro del esquema de la política modernizadora emprendida, por lo que se detuvieron las expropiaciones orientadas a la regularización e incluso algunas fueron revocadas. No obstante, el proceso de “irregularidad disimulada” que operaba gracias a una normativa aprobada por el gobierno precedente de la capital, legitimó las ocupaciones a través del reconocimiento de asociaciones vecinales representativas.¹⁸

Silva-Herzog (1959) observa que unos días después de asumir la presidencia, Miguel Alemán Valdéz encabezó una serie de reformas a las fracciones X, XIV y XV del artículo 27 de la CPEUM. En cuanto a la fracción X, consistía en lo siguiente: “La superficie o unidad individual de dotación no deberá ser en lo sucesivo menor de diez hectáreas de terrenos de riego o humedad o a falta de ellos, de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo tercero de la fracción XV de este artículo” (p.489).

En cuanto a la fracción XIV se establecía que:

Los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas, que se hubiesen dictado en favor de los pueblos, o que en lo futuro se dictaren, no tendrán ningún derecho ni recurso legal ordinario, ni podrán promover el juicio de amparo. Los afectados con dotación, tendrán solamente el derecho de acudir al gobierno federal para que le sea pagada la indemnización correspondiente. Este derecho deberán ejercitarlo los interesados dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha en que se publique la resolución respectiva en el Diario Oficial de la Federación. Fenecido este término ninguna reclamación será admitida (p.490).

A ello se añadía que los dueños de predios en explotación podrían promover juicios de amparo contra las posibles privaciones o afectaciones agrarias de carácter ilegal sobre sus tierras y aguas. No obstante, el autor supone que esta reforma benefició principalmente a aquellos

¹⁸ El autor no omite mencionar que dichas formas organizativas fueron aprovechadas por las autoridades para incorporar a los vecinos “beneficiados” a las actividades del partido oficialista a cambio de la promesa de introducción de servicios públicos y por supuesto, la legitimidad que esto suponía para el asentamiento, aun sin el reconocimiento oficial de la tenencia de la tierra, mecanismo que generó extensiones cada vez más amplias de este tipo de asentamientos.

propietarios de predios con cultivos de mayor rendimiento económico, generalmente vinculados a la élite política del país quienes tenían mayor probabilidad por sus recursos e influencias para el trámite de dichos mecanismos jurídicos.

Para 1947, se expidió una Ley Reglamentaria correspondiente al quinto párrafo del artículo 27 de la CPEUM, específicamente en la materia de Aguas del Subsuelo, a través de la cual se establecieron las bases requeridas para el establecimiento de zonas de vedas y reglamentadas, además de regular la extracción de aguas subterráneas por medio del bombeo, con lo que se asentó el poder del Gobierno federal sobre el agua subterránea. Esto se complementó con la creación de la Secretaría de Recursos Hidráulicos (SRH), dependiente del poder ejecutivo federal, con lo que quedaba de manifiesto el rol estratégico que se le concedía al agua para potenciar el desarrollo del país. Aunado a ello, a través de la Ley Federal de Ingeniería Sanitaria (1948) se declaró de utilidad pública el diseño, planeación e implementación de obras de agua potable, en gran medida a cargo de la recién creada SRH (Juárez, Olaiz y Grijalva, 1986).¹⁹

Posteriormente, en la investigación llevada a cabo por Carrillo (2007) se destaca la expedición de una nueva Ley reglamentaria del párrafo quinto del artículo 27 constitucional en materia de aguas del subsuelo, la cual derogó la anterior y aplicó a todas las aguas del subsuelo cualquiera que fuera su estado físico. El reglamento, expedido en 1958, atribuye las facultades sobre este tipo de aguas que al aflorar se conviertan en vapor de agua a la SRH y establecía como zonas de libre alumbramiento y apropiación de aguas del subsuelo todas aquellas que se encontraran fuera de zonas de veda o en su caso, reservas de aguas termales (artículo 1). Según el artículo 11 de dicho documento, las zonas de veda se definían de la siguiente forma:

- I. Zonas de veda en las que no es posible aumentar las extracciones sin peligro de abatir peligrosamente o agotar los mantos acuíferos.
- II. Zonas de veda en las que la capacidad de los mantos acuíferos sólo permite extracciones para usos domésticos, y

¹⁹ Acorde con Carrillo (2007) a partir de esta normativa específica a las aguas subterráneas es posible identificar diferentes reglamentos orientados a la regulación y control de la explotación, uso o aprovechamiento de las fuentes en las zonas declaradas en veda. Estos preveían programas de cancelación de aprovechamientos para detener el avance de intrusión salina hacia los pozos con agua de calidad aceptable o para los acuíferos denominados “sobrexplotados”. Estos programas abarcaban al uso de aguas para fines agrícolas, revocando permisos, precarios o concesiones y registros nacionales. Estas disposiciones no aplicaban al uso doméstico y abastecimiento a poblaciones, aun cuando se permitía excepcionalmente el alumbramiento para usos turísticos e industriales (p.18).

III. Zonas de veda en las que la capacidad de los mantos acuíferos permite extracciones limitadas para usos domésticos, industriales, de riego, y otros.²⁰

De manera paralela, aunque con impacto en el contexto urbano, Azueta (1997) considera que, para principios de la década de los cuarenta, la CDMX estaba en franca expansión. Las nuevas masas urbanas encontraron en las autoridades del Departamento del Distrito Federal (DDF) interlocutores bastante receptivos a sus reivindicaciones. El jefe del DDF Javier Rojo Gómez, desarrolló e implementó políticas de corte populista que representaron el primer intento sistemático por incorporar a las masas urbanas al sistema político posrevolucionario, cuya política fue la regularización de colonias consideradas “proletarias”. En ese periodo, casi todos los asentamientos populares de la periferia capitalina se crearon en tierras de propiedad privada, a veces a través del fraccionamiento y venta (no autorizados) de lotes por sus propietarios, y otras por medio de la invasión organizada de terrenos por grupos de colonos. De forma paralela, el gobierno se resistía a reconocer el surgimiento de colonias al margen de la ley, pues llevó a cabo expropiaciones de tierras periféricas con el objetivo de fundar colonias para trabajadores, pero en realidad el verdadero objetivo consistía en regularizar los asentamientos ya existentes (p.221-222).

En este contexto, Bejarano (1983) describe que en 1954 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) un reglamento de zonas urbanas de los ejidos, donde se establece una especie de mecanismo de segregación de tierras ejidales para la constitución de su zona urbana, con el objetivo de tener mayores funciones de control y vigilancia sobre las autoridades ejidales. No obstante, el autor considera que por el contrario, los comisariados ejidales y los delegados agrarios se empezaron a convertir paulatinamente en agentes de comercialización y fraccionamiento, dando inicio al aumento de población ajena al ejido y la formación de colonias populares a través de la ya mencionada figura de los avecindados (p.802).

En general, es posible apreciar que el reparto agrario avanzaba, pero quizás no con el dinamismo prometido en sus inicios y que, al menos en la capital del país y sus alrededores, este proceso tenía un marcado tinte político -entiéndase como una política clientelar y corporativista-. De esta manera, conforme el país se industrializaba, las nacientes ciudades también comenzaban

²⁰ Carrillo apunta además que se permitían tramitar solicitudes de obras de alumbramiento y apropiación en dichas zonas de veda siempre que no se causara un perjuicio al interés público.

a expandirse, causando con ello nuevas presiones sobre la tierra de propiedad ejidal y las fuentes de agua subterránea, fenómeno que tendría efectos muy claros en la configuración de los municipios vecinos a la capital del país, como es el caso de Tecámac. Al respecto, Bojórquez-Luque (2011) considera que el proceso de urbanización mexicano puede definirse como un fenómeno irreversible que se ha implementado a pesar de que supone costos muy elevados para sectores vulnerables de la sociedad, debido principalmente a la poca planeación y ordenamiento, problema que se ha manifestado concretamente en numerosos terrenos de núcleos agrarios que fueron devorados por el avances de los espacios urbanos con o sin su consentimiento, alterando sus premisas organizativas y productivas.²¹

Esta fue la tendencia general que se mantuvo hasta finales de los sesentas, década en la cual se detuvieron los programas de regularización de la propiedad de la tierra, pero al mismo tiempo se generó un reconocimiento híbrido de carácter informal, pero legítimo, de los asentamientos irregulares. Durante la década anterior, Azueta (1997) destaca que comenzaron a surgir nuevas colonias pero esta vez en terrenos ejidales, los cuales se caracterizaban por ser un tipo de propiedad derivada de la reforma agraria que contaba con un conjunto de restricciones, a saber: que los derechos del núcleo ejidal sobre la tierra eran inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no tenían derecho a disponer de la tierra mediante decreto, lo que en resumen, suponía que la urbanización de tierras ejidales cercanas a los centros urbanos estuviera en manos exclusivamente del gobierno y no de la comunidad que detentaba su tenencia.

No obstante, dentro del marco legal ejidal existía la posibilidad de destinar porciones del núcleo agrario para zonas de urbanización, mecanismo que permitió entre 1950 y 1970 la formación de colonias populares en esas tierras. La evaluación de Azueta (1997) con respecto a este periodo es que hubo una continuidad de la regularización informal de los asentamientos, principalmente a través de la expedición de certificados de solares urbanos.²² De esta manera, las

²¹ De esta manera, para el autor es claro que cualquier proceso de urbanización en México que se haya iniciado a partir de los años cuarenta se ha implementado en detrimento de tierra ejidal o comunal y generalmente de forma irregular “propiciado por el desorden y la anarquía con el que crecen los principales centros urbanos del país que donde se han incorporado desde las décadas anteriores una gran masa de migrantes provenientes del campo” (p.306). Dicho de otro modo, la política del control del cambio de uso de suelo había sido inexistente hasta entonces, lo cual se puede verificar en la aprobación de los instrumentos de OT tardíamente hasta finales del siglo pasado.

²² Según el Registro Agrario Nacional (RAN) se definen como terrenos destinados a la edificación de casas, superficie lotificada ubicada en la zona de urbanización dentro de las tierras del asentamiento humano del ejido o comunidad. Información disponible en: http://www.ran.gob.mx/ran/indic_bps/12-

autoridades agrarias reportaban año con año el incremento de titulaciones que se presentaban como un supuesto crecimiento de la población rural y un avance de la regularización de esos terrenos, cuando lo que ocurría en realidad era un proceso de expansión urbana en las tierras ejidales (p.224-225).

Las tierras ejidales como espacios para la expansión del Distrito Federal (1970-1990)

Así, conforme avanzaba la década de los setenta fue posible identificar la presencia de invasiones y asentamientos considerados “irregulares” en terrenos ejidales y comunales, generando con ello una problemática que alcanzaba a los tres niveles de gobierno. Bojórquez-Luque (2011) señala que la estrategia del gobierno federal consistió en diseñar una serie de políticas públicas para enfrentar esta problemática, promoviendo la formación de instituciones que tuvieran como impronta la regularización de la tenencia de la tierra, así como favorecer la incorporación de tierra ejidal para vivienda y desarrollo urbano, lo cual se produjo en dos dimensiones: una relacionada con la implementación de medidas correctivas regularizando asentamientos irregulares que se originaron violentando los usos de suelo; y la segunda de carácter preventivo, la cual consistió en la creación de reservas territoriales a cargo de las instituciones del sector urbano gubernamental (2011, p.306).

En este sentido, la tierra de propiedad ejidal y comunal fue perdiendo su vocación agrícola por efecto del crecimiento caótico y desordenado de las ciudades y zonas metropolitanas en el país, detonando el fraccionamiento de las parcelas “sin servicios adecuados, sin planeación, en zonas riesgo y sin infraestructura básica, aunque en la gran mayoría de los casos, de buena fe por parte de las familias que ocupan esos terrenos” (Avendaño, 2012, p.12). Para atender esta problemática se generaron ciertas instituciones con la impronta de proponer mecanismos de carácter preventivo que es necesario destacar en este punto. En 1971, se creó por decreto presidencial el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO), el cual tuvo hasta 1978 las tareas de construcción de vivienda de bajo costo, fraccionamientos para trabajadores de bajos ingresos, y todo tipo de operaciones inmobiliarias. Se le facultó también para ser beneficiario de expropiaciones de tierra ejidal y comunal con lo cual, además de desarrollar programas de vivienda, pudo tramitar la dotación de servicios. Hay

que recalcar que más adelante (1978-1982) se transformó en agente inmobiliario federal con el objetivo de regular el mercado de suelo urbano, previendo las necesidades de crecimiento de cada uno y evitar así la formación de asentamientos irregulares. En 1982, el INECO se liquidó y sus delegaciones estatales se transformaron en institutos de vivienda (Olivera, 2001).

Por otro lado, entre 1973 y 1974 se creó la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que tenía como principal función la regularización de la propiedad urbana, debido principalmente a que una gran extensión de tierras ejidales estaba siendo absorbidas por el crecimiento urbano a través de los mecanismos informales que ya se han enumerado anteriormente. Se creó como un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios (Avendaño, 2012). Acorde con Olivera (2001) puede considerarse que las actividades del INDECO y la CORETT, si bien se orientaron a enfrentar problemas derivados del crecimiento urbano en el territorio nacional, tuvieron un impacto que puede tildarse de marginal, debido a que no modificaron en lo más mínimo los procesos de expansión urbana ni disminuyeron los daños al medio ambiente.

En 1976, se institucionalizaron instrumentos de planeación sectorial para los asentamientos humanos, siendo el primer intento formal por estructurar un sistema nacional de planificación a través del Plan Global de Desarrollo en 1980. Acorde con Aguilar (1982), entre los instrumentos derivados de esos esfuerzos se destacan los relacionados con la definición de una política urbana a nivel nacional como la LGAH y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (1978) a través de los cuales se reglamenta, para todos los asentamientos del país, la necesidad de especificar en cada uno la declaratoria de:

- I. Provisiones: Áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población
- II. Reservas: Son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población
- III. Usos: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios; y
- IV. Destinos: Fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios. (p.160).

El autor considera que, a pesar de estos esfuerzos, su implementación llegó de manera tardía en comparación con otros países latinoamericanos en contextos de expansión urbana similares. En este periodo es cuando por primera vez se empiezan a tratar los problemas urbanos y regionales desde el nivel federal, estableciendo lineamientos que aplicarán a todo el país a través de políticas de OT para cada ciudad en lo individual, abarcando todos los procesos referidos a la

construcción de los espacios urbanos y, por otro lado, restricciones a usos del suelo, principalmente a través de la delimitación de reservas territoriales.

Volviendo al tema hídrico, en este periodo también se presentaron acciones relevantes que es necesario identificar. En 1972, el gobierno de Luis Echeverría (1970-1976) publicó la Ley Federal de Aguas, cuya finalidad era regular racionalmente el agua y promover su conservación, en coherencia con la Ley de Protección Ambiental. Domínguez (2017) menciona que esta norma concentró las funciones de conservación en la SRH y que además contemplaba la problemática de las zonas áridas y del abastecimiento para la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) que ya empezaban a considerarse acuciantes para esa época.²³

Posteriormente en 1976, otro cambio importante sucedió en la estructura del sector hídrico. Aboites (2009) señala que en esa época existía una clara visión ingenieril o técnica del manejo del agua que había permeado en la forma en cómo se administraba en el territorio a través de la SRH, dicha visión se expresaba en textos como el siguiente:

Es preciso tener el dominio del agua en todos sus aspectos, hacerla que riegue los campos, que convierta a los desiertos en pastizales o en tierras laborales, que produzca energía, que sirva a los hombres y a los animales de los poblados y los campos, que lleve sobre sus ondas barcasas o lanchones; pero que no se rebele, que no haga estragos, que no desborde los ríos; hay que hacerla que se mueva mansamente por donde queramos (s/p).

De esta forma, se empezó a consolidar una forma de visión del agua que desde una racionalidad específica, condicionaba la lógica de las infraestructuras y los proyectos encaminados a extraer, distribuir y aprovechar el agua del país, todo ello sustentado en un marco normativo y una estructura centralizada que permitiría tener un control muy vinculado a los proyectos de desarrollo nacional, principalmente sustentados a través de la agricultura y la producción de energía hidroeléctrica en el sur del país. Este es el contexto que sería el preámbulo para la entrada e implementación de reformas neoliberales muy amplias en sectores

²³ Además, esta ley mantuvo el concepto del “libre alumbramiento” de aguas subterráneas, reconociendo explícitamente su propiedad nacional, declarando de interés público su extracción y utilización, reforzando así los conceptos de reserva y veda, estableciendo límites a los volúmenes susceptibles de ser concesionados; incorporando el término “asignación” cuando la concesión recae en organismos públicos.

estratégicos, incluyendo por supuesto, la propiedad y manejo del agua y la tierra, lo cual tendría efectos muy tangibles en las formas de urbanización en el país.

Las reformas neoliberales y su impacto en la propiedad del agua y la tierra en México

Para Olivera (2001), durante el sexenio correspondiente al presidente Miguel de la Madrid (1982-1988) aumentaron las críticas acerca de las formas en que se había combatido la problemática del crecimiento urbano. El centro de la discusión giraba alrededor de la insuficiencia de los mecanismos de regularización de la tierra, por lo que se requerían políticas más ambiciosas que resolvieran la problemática de oferta de suelo urbanizable para un crecimiento urbano ordenado. Con ese fin, se creó el Sistema Nacional de Suelo para la Vivienda y el Desarrollo Urbano (SNSVDU) que se definió como “una línea de acción de carácter preventivo que haría posible el paso de la práctica de adquisición emergente, desarticulada, insuficiente y en ocasiones subordinada de tierra para programas públicos, a la generación de una oferta amplia, oportuna y autofinanciada de suelo urbano (Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988).

De forma paralela, la CORETT continuaba con las acciones de regularización y siendo beneficiaria de las expropiaciones mientras que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) (que sustituyó a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas [SAHOP] y quedó a cargo del Programa Nacional de Reservas Territoriales) también se le facultó como solicitante y beneficiaria de expropiaciones de suelo ejidal. Para entonces, el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1978 y los planes urbanos estatales y municipales habían incorporado a su contenido las categorías de usos, destinos, reservas, aprovechamientos, áreas urbanizables y no urbanizables, etcétera; pero hasta ese momento se generalizaba su uso.

En cuanto al manejo del agua, Aboites (2009) señala que con la crisis del Estado de Bienestar (cuya expresión más clara son los gobiernos de Margaret Thatcher en Reino Unido y Ronald Reagan en Estados Unidos) el Estado liberal dejaría de actuar como rector de la economía para posicionarse como un ente regulador, dando prioridad a las empresas privadas en la provisión de servicios. En esta etapa, las instituciones internacionales de financiamiento condicionaron los préstamos a la adopción de medidas de disciplina fiscal (esencialmente la reducción al gasto público, apertura comercial y flexibilidad para inversiones extranjeras). Si bien se suele pensar

que en México el modelo neoliberal comenzó su implementación con el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), el autor postula el año de 1985 como clave para entender los importantes cambios de paradigma en el sector hídrico del país.

En ese año, fueron introducidas importantes reformas al régimen fiscal, con énfasis particular en la tributación por la utilización del agua, algo que se había evitado durante las gestiones anteriores dentro del paradigma del “agua para la nación”, y con seguridad, por temor al costo político que esto representaría para el partido gobernante. En este sentido, las reformas fiscales introducidas en 1986 establecieron que “el agua tiene un valor económico y que todos los usuarios del recurso, por el simple hecho de serlo, deben contribuir a su disponibilidad física. Por otro lado, se acogió el valor económico del agua a esa disponibilidad, quedando establecido un sistema de precio del agua, a partir de los balances hídricos en las distintas cuencas del país” (CONAGUA, citado por Aboites, 2009).

Con ello, se cerró una etapa histórica durante la cual el Estado asumía la responsabilidad de implementar la infraestructura necesaria para el aprovechamiento del agua en sus diferentes aristas, teniendo como principales objetivos la expansión de la frontera agrícola y la productividad, la generación de energía eléctrica y el abastecimiento a las ciudades más importantes del país. Así, Aboites (2009) identifica en la introducción de este nuevo régimen fiscal una coincidencia entre el aumento de los ingresos por concepto de recaudación sobre el uso de aguas superficiales y subterráneas y la caída de la inversión pública, por lo que se limitaban poderosamente las transferencias presupuestales del gobierno federal al sector hídrico, situación que impactaría de manera contundente las formas de acceso al vital líquido y en su concentración asimétrica en el futuro.

En este sentido, se observa una continuidad a este proceso, pues en 1988 se presentaron una serie de cambios determinantes en la estructura administrativa del sector hídrico mexicano. En primer lugar, en 1989 se creó la CONAGUA como órgano descentralizado de la Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), actualmente Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Puntualmente, en 1992 se expidió la vigente LAN que busca preservar la calidad y cantidad del agua con miras a un desarrollo integral sostenible. Esta Ley aprobó y publicó en un contexto donde ya se habían creado otros instrumentos relevantes como la LGEEPA, así como la reforma constitucional de

1983 al artículo 115, donde se establecía que era responsabilidad de los gobiernos municipales la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, drenaje y alcantarillado (Domínguez, 2021, p.71). Esto último, supone la antesala de los procesos de privatización del servicio público de prestación de agua potable y saneamiento a escala municipal en México que han sucedido desde la última década del siglo pasado.

Aboites (2009) identifica la concentración del tipo de agua que denomina “mercantil-ambiental” en espacios particularmente jerárquicos, tales como zonas agrícolas e industriales, así como en las grandes ciudades. De esta forma, la concentración de estas aguas ilustra de forma clara el proceso de deterioro del Estado de Bienestar y su transición hacia un Estado neoliberal con una marcada orientación mercantil. Al respecto de este proceso de concentración y el notorio cambio de paradigma en el sector hídrico el autor señala que:

Un aspecto que llama la atención del nuevo momento de la situación del agua en nuestro país es el contraste entre la acción pública de una y otra épocas, es decir, del agua de la nación y del agua mercantil-ambiental. Puede expresarse como sigue: en el auge del agua nacional la autoridad federal parecía más convincente y creíble. Anunciaba la construcción de una presa o la perforación de pozos y con los años y a pesar de todos los pesares la presa y los pozos aparecían de algún modo. En la época actual, cuando como se vio ya ha abandonado la labor constructiva, la autoridad federal anuncia sus nuevos propósitos, entre otros valorizar el recurso, cuidar la calidad del agua, aumentar la recaudación y el cobro y evitar el deterioro ambiental (p.120).

En resumen, este es el contexto histórico y la evolución de los cambios introducidos en la propiedad del agua subterránea y de la tierra ejidal en México. De forma sintética, es posible aseverar que durante mucho tiempo existió el reconocimiento (quizás no de forma explícita) del vínculo material entre el agua y la tierra, de manera que en los primeros años de la dotación de tierras a los ejidos la dotación de agua que estuviera en el terreno era inmediata. Conforme avanzaba el siglo y específicamente con la ley de 1972 este vínculo empieza a fragmentarse, proceso que se consolida con las reformas de 1992 que se describirán más adelante.

Es interesante comprobar que los procesos de expansión urbana responden en gran medida a las condiciones promovidas desde el Estado, que en esencia se caracterizaban por crear disponibilidad de suelo a través de diversos mecanismos. La cuestión de la disponibilidad de agua para consumo doméstico quedaba en segundo plano en comparación con la actividad agrícola en gran parte de estos periodos, pero comenzaría a cobrar relevancia conforme crecían las ciudades sobre las tierras ejidales, proceso que será determinante en la detonación del *boom inmobiliario* en Tecámac.

2.2 La urbanización del agua subterránea y la tierra en Tecámac

Revisada la historia general de los procesos y formas legales e institucionales de la propiedad del agua y la tierra a nivel nacional en el último siglo, es preciso reiterar el ejercicio, pero esta vez enfatizando lo ocurrido específicamente en Tecámac, pues, cómo es posible deducir, los procesos que se han detallado en el apartado anterior tuvieron manifestaciones específicas y concretas en su territorio político-administrativo. En este apartado será posible identificar a los actores o agentes más relevantes a nivel local en el fenómeno de urbanización, el manejo del agua subterránea y la apropiación de tierra ejidal en diversas zonas del municipio. De esta forma, al final de capítulo se tendrá una base sólida para la lectura y comprensión de los mecanismos causales elaborados y presentados en el tercer capítulo.

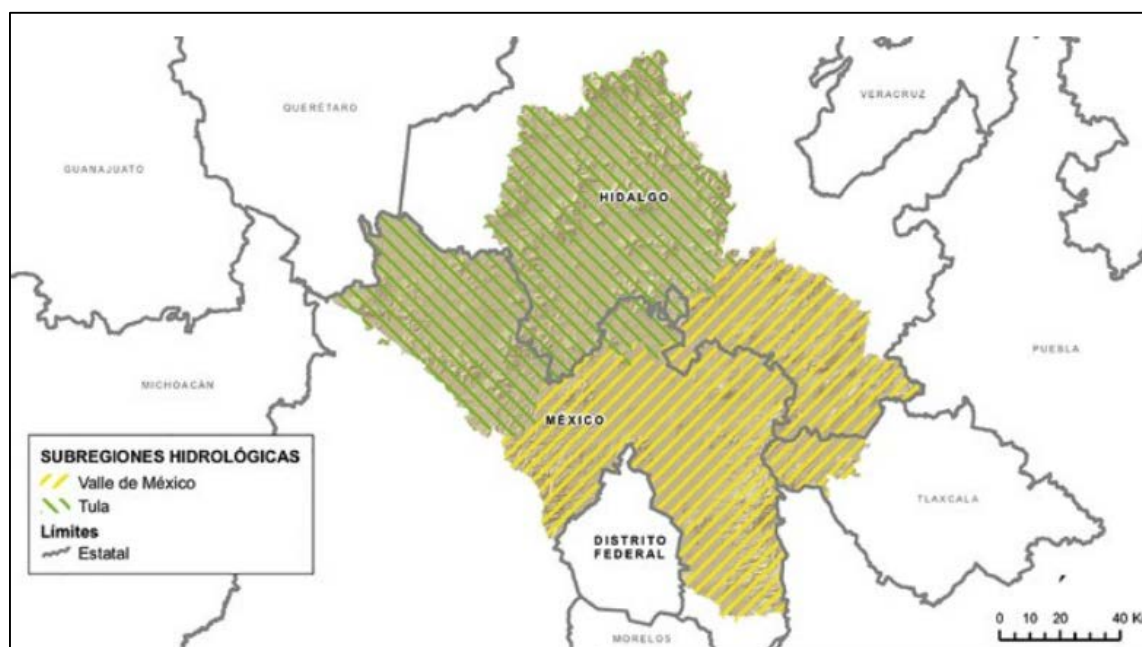
A continuación, se presenta una contextualización histórica y geográfica de Tecámac, la cual es necesaria para dimensionar los procesos de valorización que se han hecho de este espacio en diferentes etapas de su formación, específicamente en torno a su localización estratégica dada su cercanía no solo a la capital del país sino a otras zonas de relevancia regional, así como sus orígenes prehispánicos y sus especificidades con respecto a los procesos de asentamiento y las disputas o tensiones alrededor de las fuentes de agua subterránea.

Tecámac en la región hidropolitana

La regionalización es una forma de interpretar las configuraciones territoriales en una escala más amplia, considerando los procesos y los vínculos que existen con otros territorios que no son los de la unidad de análisis, pero los coloca en un contexto que abarca otro tipo de fenómenos y les da otro significado.

En este sentido, Arsenio González (2016) considera que, dado que la región hidrológica denominada como Valle de México ha sufrido cuatro siglos de desecación a través de distintas obras hidráulicas que datan de la época de la Colonia, actualmente se coloca como la región hidrológica con menor disponibilidad de agua en el país, contando con una extensión territorial de 18,228 km² donde se circunscriben parcialmente 3 entidades federativas y en su totalidad, la CDMX; conformándose por un total de 121 municipios (39 en el estado de Hidalgo, 62 en el Estado de México, cuatro en Tlaxcala y las 16 alcaldías de la CDMX), distribuidos en dos subregiones administrativas principales que son el Valle de México (dentro de la cual se localiza Tecámac) y el Valle de Tula. Dentro de esta región hidrológica es posible identificar 13 subcuencas hidrológicas con un escurrimiento natural de 1,106 Mm³/año y una disponibilidad media anual de 20 Mm³/año. Se han delimitado además 14 acuíferos con una recarga conjunta de 2,289 Mm³/año y una disponibilidad media de 859 millones de m³/año (calculada para el año 2015), uno de los cuales es el acuífero Cuautitlán-Pachuca 1501 dentro de cuyo polígono se encuentra el municipio de Tecámac.

Mapa 1. Región Hidrológico-Administrativa XIII



Fuente: Programa Hídrico Regional 2014-2018. Región Hidrológico-Administrativa XIII Aguas del Valle de México.

Contrastando en cierta medida estas definiciones y delimitaciones técnico-administrativas, el autor considera que es necesario considerar procesos de índole social y político que han contribuido a la que a través de la historia se ha configurado una *región hidropolitana* en el centro del país a través del diseño e implementación de distintas infraestructuras de extracción, abastecimiento y disposición de agua, la cual conecta en cierta medida a gran parte de los municipios conurbados de la CDMX. En este sentido, recalca que esta región depende en su gran mayoría de las aguas subterráneas, debido a que actualmente sólo existen unas pocas lagunas y cuerpos superficiales, producto del desecamiento histórico del Lago de Tenochtitlán desde tiempos de la Colonia. Apunta además que la información del sistema hidráulico en la ZMVM y de sus fuentes de abastecimiento se genera por distintas instituciones de la demarcación regional, empezando por la CONAGUA (la autoridad central a nivel federal en temas hídricos), el Organismo de Cuenca de Valle de México, el Sistema de Aguas de la CDMX, la Secretaría de Aguas, Obras Públicas e Infraestructura para el Desarrollo y la Comisión Estatal de Aguas y Saneamiento, estas últimas del Estado de México.

En este sentido, emite una declaración importante respecto a esta particular configuración de instituciones en la región:

Cada institución construye sus datos conforme a sus necesidades de operación y de legitimación pública, lo cual no ocurre de manera coordinada ni homogénea en cuanto a periodicidad. Cada organismo se restringe al territorio donde tiene facultades. La disponibilidad y el origen de la información no solamente presentan problemas de fragmentación e insuficiencia, sino una gran limitante como la verificación de agentes externos a esas instituciones debido a los costos que generarían sistemas paralelos y no gubernamentales de medición y monitoreo de infraestructuras de gran magnitud. Por lo tanto, las cifras oficiales son las que están disponibles y constituyen la versión oficial y como tal hay que tomarla, con precaución y sin ingenuidad (p.30).

El autor menciona la importancia de considerar la región hidropolitana como un sistema complejo que opera en una escala urbano-regional. Sin hacerlo explícito, considera la pertinencia

de un enfoque hidrosocial al hacer mención de las alteraciones que los fenómenos urbanos y las formas espaciales que adquieren, provocan en el ciclo hidrológico. De esta forma, cobra relevancia la consideración de los procesos que ocurren no solamente dentro de la unidad de estudio (Tecámac), sino también en otros territorios con los que se encuentran vinculados por la dinámica de los flujos de agua superficial y subterránea y las infraestructuras construidas históricamente para su extracción y distribución.

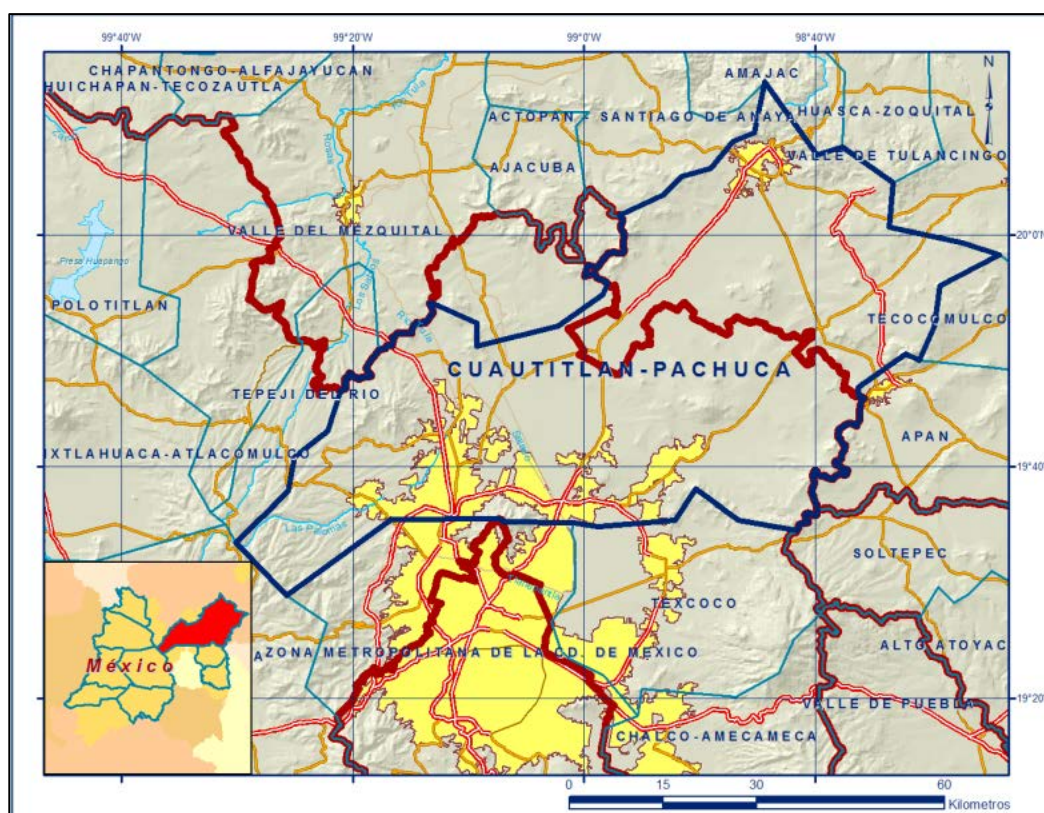
La forma espacial que atañe en este caso es el de la megalópolis de la ZMVM, cuya dinámica se ha desplegado más allá de los confines “físicos o naturales” de la cuenca sobre la que se asienta, generando con ello un sistema de abastecimiento alimentado en gran medida por trasvases desde otras cuencas como las del río Lerma y Balsas centralizando el consumo en la capital del país y causando afectaciones en las cuencas de donde proviene la extracción, creando un sistema dependiente de fuentes de abastecimiento cada vez más lejanas y con menor certeza sobre la posibilidad de su apropiación.

Como puede observarse en el siguiente mapa 2, el acuífero Cuautitlán Pachuca 1501 (unidad definida administrativamente por CONAGUA) abarca la zona norte de la CDMX. Puntualmente, la zona está comprendida en 38 municipios, dentro de los cuales, en función del número de habitantes los de mayor importancia en el Estado de México son: Cuautitlán Izcalli, Tultitlán, Nicolás Romero, Coacalco, Tecámac, Zumpango, Tultepec y Cuautitlán; en el Estado de Hidalgo los municipios más importantes en función del número de habitantes, son: Pachuca, Tizayuca, Tezontepec de Aldama, Mineral de Reforma y Zempoala. El resultado del balance hídrico actualizado al año 2023 indica que no existe un volumen disponible para otorgar nuevas concesiones; por el contrario, el déficit es de 229,942,637 m³ anuales que se están extrayendo a costa del almacenamiento no renovable del acuífero, por lo que de acuerdo con la Ley Federal de Derechos (LFD) en Materia de Agua 2023, el acuífero se clasifica como zona de disponibilidad 1. Las principales actividades económicas en la zona estudiada corresponden a la industria, el comercio, la ganadería y la agricultura.

Como puede observarse en el Mapa 2, es evidente la sobreposición existente entre el polígono marcado por la CONAGUA (línea azul) que delimita al mencionado acuífero precisamente en la frontera con la CDMX (línea roja). Este acuífero limita con los de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y el de Texcoco, por lo que al menos administrativamente, los flujos

de agua subterránea cuentan con 3 formas separadas de gestión, que se encuentran centralizadas de forma general en la demanda existente en la capital del país. Vale la pena mencionar también que en el mapa adjunto es posible identificar la conjunción de diferentes tipos de territorios, empezando a nivel entidad, acuífero y la mancha urbana (en amarillo), la cual excede los límites de la CDMX y se extiende principalmente hacia el norte y el oriente, conectándose a través de las principales vías carreteras. Tecámac aparece como parte de esos núcleos urbanos de importancia, por lo que a continuación se pondrá en perspectiva la forma en que se han dado las dinámicas de apropiación de agua y tierra en su territorio, con lo que se pondrá en contexto su rol particular dentro de esta delimitación.

Mapa 2. Localización del Acuífero Cuautitlán-Pachuca (1501)



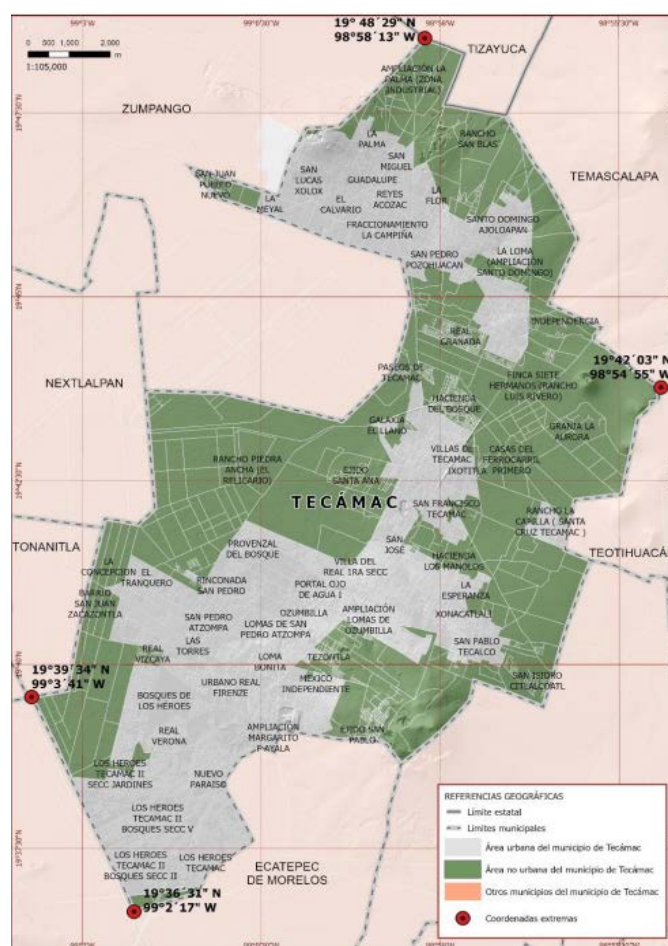
Fuente: CONAGUA (2023)

Historia y evolución demográfica de Tecámac

El municipio de Tecámac de Felipe Villanueva está situado al norte de la cuenca de México, en la orilla oriental de la planicie lacustre de los municipios mexiquenses de Zumpango,

Xaltocan y San Cristóbal, al nororiente del Estado de México. Por su ubicación, “forma una encrucijada histórica entre Teotihuacan, al este, y Zumpango, al oeste, en medio de un eje que comunica al estado de Tlaxcala con la región del Bajío; y entre los municipios de Ecatepec, al sur, y Tizayuca (Hidalgo), al norte con la base aérea militar de Santa Lucía y los municipios de Zumpango, Nextlalpan, Tonanitla y Ecatepec” (Correa, 2010).

Mapa 3. Localización de Tecámac



Fuente: Plan de Desarrollo Municipal (PDM) Tecámac 2022-2024

Tecámac es una palabra de origen náhuatl, se compone de las partículas *tetl* (piedra) *camatl*, (boca) y la terminación *c*, que denota lugar, traduciéndose como “En la boca de la piedra”. Aunque en la actualidad su forma correcta es Tecámac, se ha podido comprobar, de acuerdo con

documentos antiguos, que se escribía de diversas maneras tales como Thecama, Tecaman, Tocama y Tecama (Granillo, 1999).

Los primeros indicios que muestran la presencia de animales prehistóricos en la zona que actualmente ocupa el municipio de Tecámac, son los huesos de mamut encontrados en el pueblo de Reyes Acozac y en San Pedro Atzompa, donde se han hallado utensilios elaborados por el hombre, con una antigüedad que oscila entre 8 y 15 mil años. Después que los humanos comenzaron a ser sedentarios, se establecieron las primeras aldeas en el valle de Tecámac, que estaban conformadas por grupos de olmecas procedentes del sur y nahuas del occidente. Tecámac y los pueblos aledaños, participaban de manera activa en intercambios culturales, económicos y religiosos con el imperio de Teotihuacán. Hacia 1200, el caudillo chichimeca Xólotl se estableció en un cerro a orillas de la laguna de Xaltocan, en donde actualmente se asienta la población de San Lucas Xólox, uno de los 12 pueblos originarios del municipio. (Soto, 2007 citado por Vences, 2015).

Tecámac fue fundado por los mexicas en 1202, presuntamente durante su peregrinación previa a la fundación de México-Tenochtitlan. Durante la Conquista, el territorio tecamaquense es conquistado personalmente por Hernán Cortes, siendo asignado y encomendado por el mismo a Juan González Ponce de León ²⁴. Posteriormente, Tecámac es designado como cabecera política por las autoridades virreinales, fundándose el primer ayuntamiento en el año de 1522.

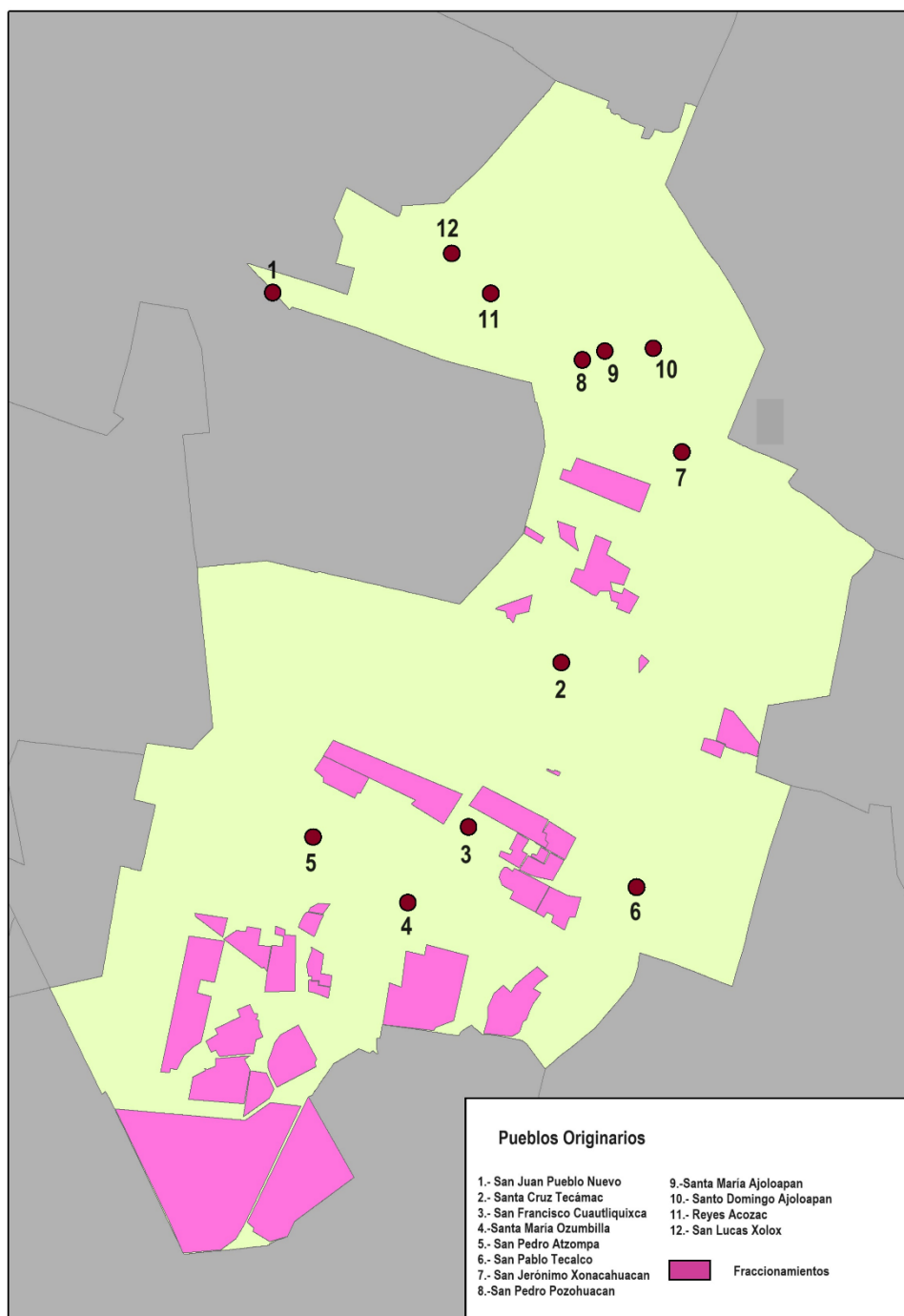
²⁴ La autora recomienda recordar que la encomienda fue una de las instituciones más recurrentes durante la Colonia, consistente en la concesión de tierras e indígenas a particulares con la condición de su evangelización, adquiriendo derechos sobre el producto de su trabajo, destinando una parte del mismo a la Corona Española (Vences, 2015, p.56).

Imagen 1. Parroquia de Santa Cruz



García (2009) considera que fue precisamente en la época colonial cuando se observa un primer periodo importante de actividad comercial a través de los tianguis y la construcción de vías de comunicación, entre las que destacan el Camino Real a Texcoco, la Calzada México-Pachuca y el Camino Real a Tezontepec. Aunado a ello, Tecámac se consideraba entre los principales productores de pulque junto con los municipios aledaños de Acolman, Chiconautla, Ecatepec, Xaltocan y Teotihuacán.

Para 1777, Tecámac se componía de los poblados de Zacualuca (actualmente perteneciente a Teotihuacán), Ozumbilla o Aztacalco, Cuautliquixca y Atzompa, así como las haciendas y ranchos de San Miguel, La Redonda, Santa Ana, San Andrés y Ojo de Agua y para 1790 se registran por primera vez los doce pueblos originarios que integran actualmente el municipio y que se muestran en el mapa siguiente (p.57).


Mapa 4. Pueblos Originarios de Tecámac


Fuente: Elaboración propia

Acorde con Granillo, (1999) en la época prehispánica esta población se funda con el nombre de Tecámac, palabra de origen náhuatl impuesta por los señores mexicas. Con la llegada de los conquistadores españoles, las órdenes religiosas que fundaron la parroquia católica la denominaron Tecámac de la Santa Cruz. Años después de la guerra de Independencia, en 1825 se estableció como un municipio libre, hasta que el 8 de septiembre de 1944, durante la XXXVI Legislatura de la entidad se decretó que el municipio se llamaría Tecámac de Felipe Villanueva, como un homenaje al músico homónimo nacido en la demarcación. Años después, y conforme a la Ley Orgánica Municipal el 25 de abril de 1957, el municipio se denomina Tecámac, mientras que la cabecera se sigue llamando Tecámac de Felipe Villanueva, lo cual se conserva hasta la fecha (Granillo, 1999).

En el año 1919 se publicó la primera Ley Orgánica Municipal del Estado de México, configurando el territorio estatal con 119 municipios distribuidos en 16 distritos rústicos y judiciales, que funcionaban como autoridades intermedias entre el municipio y el gobierno estatal y para entonces, Tecámac formaba parte del Distrito de Otumba. Acorde con Granillo (1999):

En los años veinte, ante las primeras olas de migración que se desarrollaron alrededor de la Ciudad de México, Tecámac es básicamente un municipio plenamente rural en el cual se inicia como en varias zonas del país, el reparto agrario, el cual afecta a las Haciendas de Ojo de Agua, La Redonda, Santa Lucía y San Martín, por otro lado, comienza a elevarse el índice educativo por medio de la capacitación a docentes y construcción de escuelas” (p.43).

Posteriormente, en 1922 se integra la comisión agraria para el levantamiento de un censo en los pueblos de Ozumbilla, Xolox, San Jerónimo y el barrio de San Pedro. Citando a Granillo, en los años veinte se suprime la estación ferrocarrilera de Santa Ana y por el otro, se confirma la existencia del manantial de Ojo de Agua, que se utilizaba principalmente para el riego de sembradíos (p.44). Más adelante, se arreglan y amplían los jagüeyes²⁵ o aljibes para conservar el

²⁵ Son depresiones naturales o artificiales sobre el terreno, que permiten almacenar agua proveniente de la lluvia y de escurrimientos superficiales. Jagüey es un vocablo taíno que significa balsa, zanja o pozo lleno de agua, en el que

agua que utilizan los habitantes de los diferentes pueblos del municipio y para 1928 se atienden los caminos de terracería.

En 1929, el Área Urbana de la CDMX seguía creciendo y se expandía hacia el norte por el rumbo de Villa de Guadalupe, por el oriente hacia el lago de Texcoco, por el sur hacia la Calzada de Tlalpan y por el poniente hacia la avenida Paseo de la Reforma. En este sentido, la conformación de la planeación en México surge de manera emergente dados los “desequilibrios, desórdenes y exigencias de la población” (p.46), por lo que se materializó con la Ley General de Planeación, ley creada bajo relaciones dirigidas por el gobierno para atender las exigencias de los trabajadores con un carácter asistencialista para resolver el conflicto existente ante el crecimiento urbano desordenado, tratando de dar gobernabilidad a la cuestión urbana en ciernes (Granillo,1999).

Hasta 1960, el tipo de poblamiento predominante en el municipio fueron los pueblos ya que a lo largo de esta década se iniciaron las transformaciones en la estructura territorial con la construcción del fraccionamiento Ojo de Agua, la invasión de terrenos para formar la Colonia 5 de Mayo y las ampliaciones de los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Pablo Tecalco (Ovando, 1990, citado por Granillo, 1999). Durante los años de 1970 a 1980 surgieron 15 nuevos asentamientos cuyo impacto en el crecimiento poblacional hizo que se alcanzara la tasa de crecimiento anual de hasta 12 %.

Según el mismo gobierno municipal, Tecámac ha observado un proceso de ocupación atípico, pues la relación del crecimiento natural de la población con la demanda de suelo era muy equilibrada hasta la década de los sesentas, cuando comienzan a presentarse asentamientos dispersos. En los setentas inicia de manera importante la demanda de suelo para urbanización, debido al acelerado crecimiento social superior a la media estatal. Una década más tarde, la demanda de suelo se incrementó nuevamente de manera significativa para servicios y equipamiento urbano, con un crecimiento de aproximadamente cuatro veces de la población municipal en un corto periodo de tiempo.

abreva el ganado. Los jagüeyes artificiales son un caso particular de la captación de agua de lluvia, misma que ha sido conocida en nuestro país desde las épocas prehispánicas. Captar agua proveniente de escurrimientos superficiales durante la época de lluvia y utilizarla de manera controlada como fuente de abrevadero durante la época de estiaje, es el principal objetivo de estas obras (SAGARPA, 2009).

Acorde con Granillo, (1999), se puede identificar que a partir del PMD de Tecámac del año 1983 se empiezan a delinear ciertos elementos que serían claves para posicionar al municipio como un polo de crecimiento urbano dada la expansión de la CDMX. Entre los principales aspectos de dicho ordenamiento, se podrían destacar los siguientes:

- a) Solicitar la rectificación de límites territoriales, pues en los planos presentados en el PMD, aparecen áreas pertenecientes a Zumpango y Ecatepec, las cuales contaban con antecedentes históricos y testimoniales que los determinan como pertenecientes a Tecámac.
- b) Se menciona la conveniencia de utilizar la zona oriente del municipio como primera opción para el desarrollo urbano conservando la parte poniente como área de producción agrícola.
- c) Se hace necesaria la modificación de los planos del PMD, en los que por un lado se considera a la región oriente del municipio como apta para el cultivo, siendo que carece de esa propiedad por tratarse de terrenos duros; y a la región poniente se le designa para la creación de Unidades Habitacionales cuando en realidad es la zona que contaba con óptimas condiciones para la producción de alimentos derivados del campo (p.292).

Posteriormente en 1986 se elaboró la propuesta para modificar los límites del Centro de Población Estratégico de Tecámac donde se destacaron las siguientes acciones:

- a) La reducción de la cota de 2,350 metros sobre el nivel del mar (msnm) (al oriente del municipio) a 2,200 metros, lo que en teoría tenía como objetivo la protección de tierras que se encuentran hacia el cerro de San Pablo Tecalco que, de continuar dentro del área susceptible de urbanización, implicaba altos costos en la introducción de los servicios de infraestructura urbana.
- b) Al suroeste se propuso la exclusión de áreas de tierra de alta producción agrícola comprendidas en el Distrito de Riego (DR) 88 Chiconautla creado por Decreto Presidencial en 1962.²⁶

²⁶ Según CONAGUA (2015) en este Distrito de Riego predomina principalmente el cultivo de avena y maíz forrajero, así como de alfalfa, históricamente vinculado a la Cuenca Lechera de Cuautitlán. Disponible en: <http://www.conagua.gob.mx/conagua07/publicaciones/publicaciones/sgih-6-15.pdf> (Consultado el 13 de septiembre de 2023).

- c) Al noroeste se propuso la desafectación de 300 hectáreas de alta productividad agrícola que correspondían a la Hacienda Sierra Hermosa que se volvería propiedad del Estado en 1988, la cual fue propuesta para construir Unidades Habitacionales, sin embargo, se proponía entonces que se considerara una reserva ecológica del Valle de México, convirtiéndose en lo que actualmente es el Parque Ecológico y Deportivo Sierra Hermosa.
- d) Al norte del municipio se propone la integración de un desarrollo del centro de población que regule el crecimiento de pueblos de larga tradición en el municipio.

En 1989, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda Estatal, consultó al Cabildo municipal sobre la factibilidad para desarrollar un conjunto habitacional en el terreno denominado Amelco, ubicado en la Cabecera Municipal, a lo que se respondió que no existía infraestructura urbana y que el caudal que producía el bombeo de los pozos de agua bruta existentes era insuficiente para la demanda futura, llegando incluso a racionar el líquido, por lo que no existía la viabilidad para un desarrollo habitacional. Ese mismo año, también se rechazó la autorización de introducción de un sistema de redes de agua potable y drenaje en el Rancho la Redonda por estar fuera del área urbana, por lo que se temía que se pudiera incentivar los asentamientos humanos en esos terrenos.

Para 1990, en el gobierno municipal de Gaspar Ávila (1988-1990) se marcaron como prioridades el apoyo al campo, la regularización y control de los asentamientos humanos irregulares, la educación, la seguridad pública y el mejoramiento de los servicios públicos. En cuanto al desarrollo agropecuario se priorizó el aprovechamiento de agua, la construcción y rehabilitación de bordos para la captación y construcción de aljibes²⁷ para capturar agua pluvial, se buscó el mejoramiento de suelos para recuperar productividad agrícola, aunado a la perforación de un pozo situado en el ejido de San Pedro Pozohuacan al norte del municipio.

En cuanto al eje de desarrollo urbano se pretendía controlar y vigilar la utilización del suelo a través del otorgamiento de licencias y permisos para la construcción, Además se insistió sobre la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Tecámac que no se había actualizado desde

²⁷ La palabra aljibe proviene del árabe y designa a cisternas o pozos cubiertos por una bóveda o cúpula, las cuales se utilizaban para almacenar agua potable para el consumo de una población. Información disponible en <https://www.fundacionaguae.org/la-morada-del-agua/#:~:text=La%20palabra%20aljibe%20proviene%20del,el%20consumo%20de%20una%20poblaci%C3%B3n.> (Consultado el 18 de octubre de 2023).

1986. Se proponía la liberación de áreas susceptibles de urbanización a los terrenos de Sierra Hermosa, así como solicitar la desincorporación del municipio de Tecámac dentro de la denominación de municipio conurbado al Distrito Federal (D.F.) “por no responder esa denominación a su idiosincrasia rural y de desarrollo” (p.310) y se promovió la regularización de la tenencia de la tierra en 80 predios. En resumen, se hacía énfasis en definir en cada comunidad el área urbana potencial con el objetivo de controlar y contener su crecimiento.

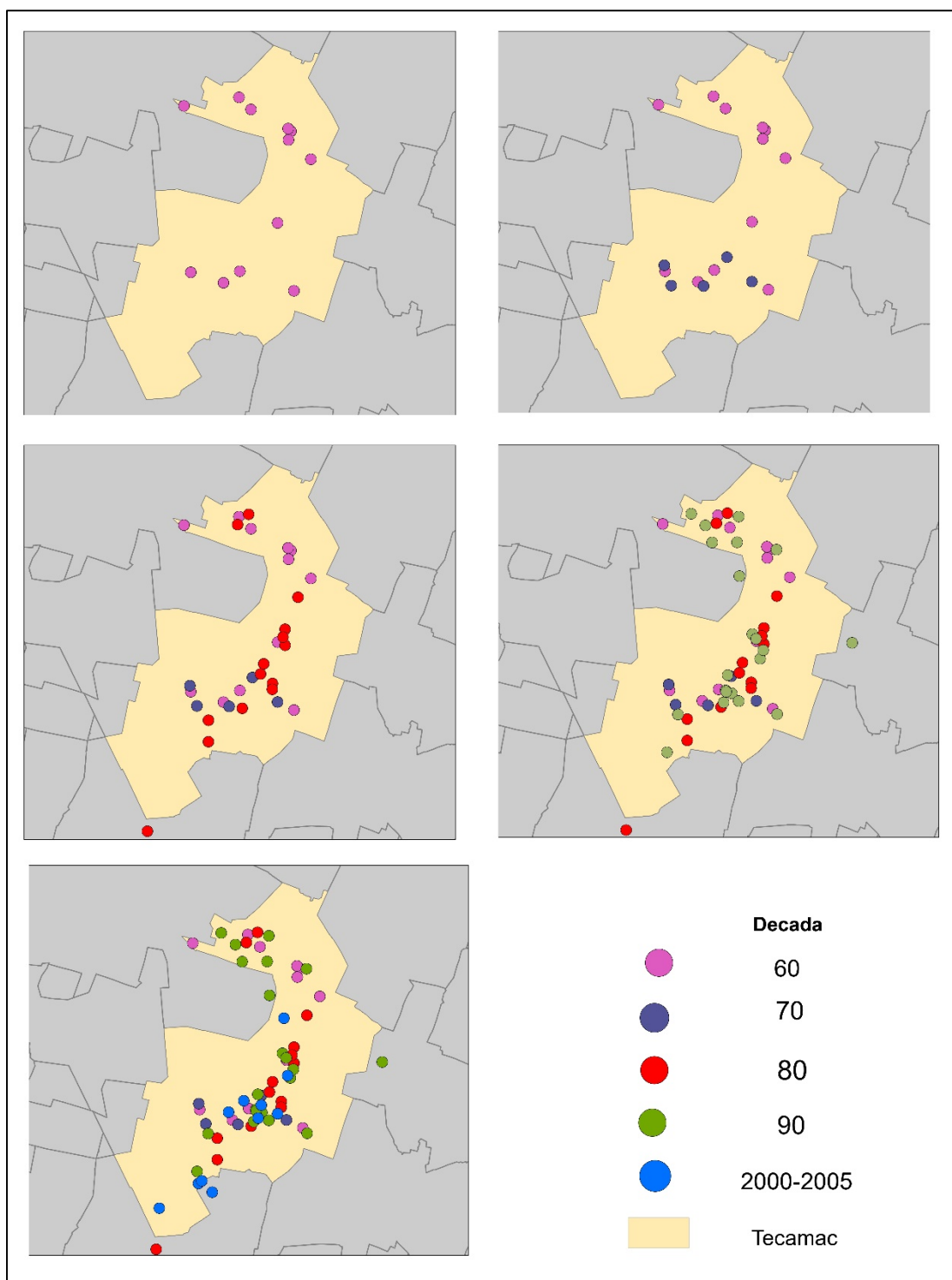
Acorde con las reformas constitucionales de 1983 al artículo 115 de la CPEUM, en julio de 1991 se llegó al acuerdo de crear el Organismo Operador de Agua Potable, Saneamiento y Alcantarillado (ODAPAS), que sería autónomo y descentralizado el cual actuaría en la jurisdicción municipal. En diciembre de ese mismo año, en el informe de gobierno el representante del gobierno estatal felicita al ayuntamiento de Tecámac por el esfuerzo de controlar los asentamientos humanos “impidiendo de esta manera que el municipio sea devorado por la CDMX” (p.321).²⁸

Tabla 3. Formación de asentamientos humanos en Tecámac durante el siglo XX

PERÍODO	LOCALIDAD
HASTA 1960	San L. Xólox, Reyes Acozac, Sta. Ma. Ajoloapan, Sto. Domingo A., San Jerónimo Xonahuacan, San Pedro Pozohuacán, Tecámac, San Pablo Tecalco, San Fco. Cuautliuxica, Sta. María Ozumbilla, San Pedro Atzompa, San Juan Pueblo Nuevo
1960-1970	San Mateo Tecalco, Fracc. Ojo de Agua, Ampl. San Pedro Atz., Ampl. Ozumbilla. Col. 5 de Mayo
1970-1980	Col. Isidro Fabela, La Palma de Reyes, Col. La Palma de Tecámac, Col. San José, Col. Loma Bonita, Col. Electricistas, Col. Sta. Cruz, Col. Esmeralda, Col. Buenavista, Col. Vista Hermosa de Ozumbilla, Magisterial, Ejidos de Tecámac, Col. San Martín Azcatepec, Col. Hueyotenco
1980-1990	Col. San Miguel, Col. La Michapa, Col. La Nopaleda, Col. Ampliación Esmeralda, Col. Ejidal, Col. El Progreso, Col. La Campiña, Col. San Antonio de San Francisco, Lomas de Ozumbilla, Col. Nuevo México, Col. Los Arcos, Col. La Azteca, Col. Ampliación San Jerónimo, Col. Texcallitla, Vista Hermosa de Tecámac, San Isidro, Ampl. Sto. Domingo, Ampl. Cinco de Mayo, Citlalcóatl, Norchuca, Nueva Santa Lucía, San Antonio de San Pablo
1990-2000	Nueva Santa María, Col. Los Olivos, Margarito F. Ayala, Cuauhtémoc, Fracc. Soc. Prog. Sto. Tomas Chiconautla, Ampl. Margarito F. Ayala, Fracc. Portales de Ojo de Agua, Fracc. Villas del Real, GEO-Tecámac.
2000-2005	Héroes Tecámac, Rancho La Luz

Fuente: Granillo (1999)

²⁸ Declaración por demás curiosa considerando los eventos que ocurrirían apenas unos años más adelante, cuando Tecámac se convirtió en uno de los municipios con un crecimiento poblacional intenso y desordenado. Inclusive, en la monografía de Granillo se destaca que ya en la administración de 1991-1993 se estableció que “se logró controlar y vigilar la utilización del suelo a través del otorgamiento de licencias y permisos de construcción en los términos legales con el objetivo de controlar el avance de la mancha urbana y los asentamientos humanos irregulares”.

Mapa 5. Colonias y asentamientos en Tecámac (1960-2005)

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con el cuadro anterior y según lo que se puede apreciar en el mapa 5 que la acompaña, durante los años de 1980 a 1990 surgieron 25 colonias, es decir, se registró un incremento de 127 %, más del doble de los asentamientos del periodo anterior, con una tasa de crecimiento poblacional de 5.2 %, que sí bien es importante ya no alcanzó los niveles del periodo anterior que fueron del 12 %. Por otro lado, de acuerdo con la versión del Plan del Centro de Población Estratégica (PCPE) correspondiente al periodo 1994-1997, lo anterior representó una expansión del área urbana del orden de 179 % al pasar de 1,888.71 hectáreas en 1980 a 2,062.64 hectáreas en 1990, muy por debajo de la expansión experimentada diez años antes del orden de 332.5 %. De acuerdo con el Bando Municipal, la división política del municipio se componía por entonces de 12 pueblos, 51 colonias y 6 fraccionamientos.

De esta manera, el tipo de poblamiento característico hasta 1990 en el municipio de Tecámac fueron las colonias populares, las cuales en conjunto ocupaban 1,816 hectáreas, condición que repercutió en términos de concentración de población y demanda de vivienda. Este tipo de poblamiento de asentó en gran medida sobre propiedad de los pueblos del municipio de acuerdo a la versión del PCPE del trienio 1994-1997, específicamente aquellas colonias surgidas a partir de la década de los setenta (Modificación al Plan Urbano Municipal, 2007, p.59).

En general, se considera que la estructura urbana del municipio se asienta actualmente sobre tres ejes de desarrollo: el centro donde se ubica la cabecera municipal, el norte con las localidades de baja densidad en proceso de consolidación mezclados con actividad agrícola, principalmente en las localidades de Reyes Acozac, Ajoloapan, San Pedro Pozohuacan y San Jerónimo Xonacahuacán; y el eje sur donde se ubican el fraccionamiento Ojo de Agua (el primero de la zona), Ozumbilla, San Pedro Atzompa, el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla (que se extiende hacia el municipio de Ecatepec), y el Conjunto Urbano Los Héroes Tecámac donde se concentran usos habitacionales alternados con zonas populares.

A partir de la década de los noventa el crecimiento tendió a disminuir, la demanda de suelo decreció debido a la reducción del crecimiento social, además de que aparecen en esta década políticas de regulación y ordenamiento del territorio. No obstante, a principios de la década del 2000 la atracción por asentarse en el municipio se reactivó, principalmente por la presión urbana y demanda de suelo que ejerció la cercanía con el municipio de Ecatepec, el cual ya comenzaba a

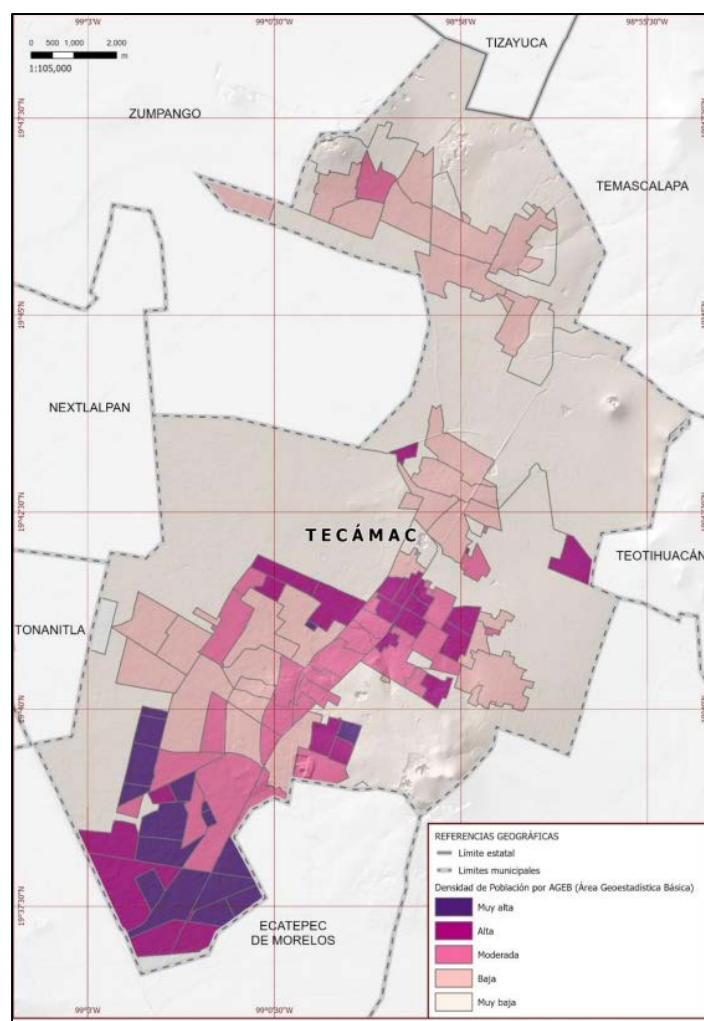
mostrar indicios de saturación poblacional. Con ello, Tecámac confirmó su vocación urbana, desempeñando un rol de ciudad dormitorio el cual se mantendrá y profundizará en los años siguientes (Modificación al Plan Municipal de Desarrollo, 2007, p.69).

Actualmente, según el PDM (2022) la distribución de la población dentro del municipio de Tecámac muestra una disposición organizada en dos núcleos urbanos principales. El primero de ellos se emplaza desde la cabecera municipal (Tecámac centro), hasta los límites con el municipio de Ecatepec en el sur y se articula a partir de la Carretera Federal No. 85 México – Pachuca, así como de otras vialidades que parten de la misma, como el Boulevard Ojo de Agua. Este núcleo poblacional es el más grande del municipio y contiene a la mayoría de los pueblos y colonias, además de varios fraccionamientos nuevos que se establecieron durante los últimos 20 años.

El otro núcleo poblacional se localiza en el norte y se restringe a un área rodeada por los municipios de Zumpango, Tizayuca y Temascalapa. Este es más homogéneo en cuanto a su estructura urbana, al estar conformado principalmente por pueblos originarios, aunque recientemente se incorporaron algunos fraccionamientos. Las partes más pobladas de este núcleo corresponden a los centros de los pueblos de Reyes Acozac, San Jerónimo Xonacahuacán y San Pedro Pozohuacán; así como de las áreas que unen a estos con la Carretera Federal No. 85 México – Pachuca.

Las AGEB (Área Geoestadística Básica) más pobladas del municipio se encuentran en el núcleo principal y corresponden al territorio ocupado por el fraccionamiento Sierra Hermosa, las secciones 4, 5 y 6 del Fraccionamiento Villa del Real y Los Héroes Tecámac, en sus secciones Jardines, Las Flores y Bosques. Las AGEBS de menor densidad, están en algunos espacios periféricos de las principales concentraciones urbanas, como el territorio ubicado entre Reyes Acozac y la Base Aérea Militar No. 1, Santa Lucía, y las zonas altas en las localidades de Santo Domingo Ajoloapan y San Pablo Tecalco, todas ellas con una densidad menor a los 1,000 habitantes/km² (PDM, 2022 p.59).

Mapa 6. Núcleos poblacionales del municipio de Tecámac

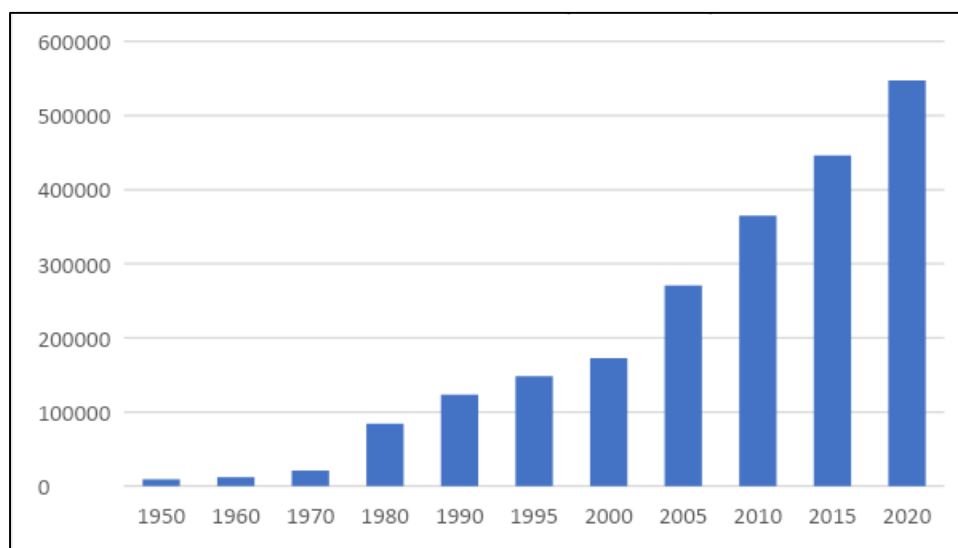


Fuente: PDM Tecámac 2022

Como es posible notar a partir de la lectura del Mapa 6, la población tecamaquense tiende a concentrarse alrededor del recorrido que marca la vialidad más importante (la Carretera Federal 85 y la autopista de cuota 85D México-Pachuca) y específicamente en la zona sur y centro del municipio, donde se han construido los fraccionamientos o Conjuntos Urbanos más importantes como es el caso de Los Héroes Tecámac (que también ocupan una porción del municipio vecino de Ecatepec), Geo Sierra Hermosa y Fraccionamiento Villas del Real en el centro; y por supuesto la cabecera municipal. Cabe destacar la forma en que dichos conjuntos se intercalan con las llamadas colonias populares que, si bien observan una densidad de población más baja, cuentan con una trayectoria específica de ocupación del territorio que se ha considerado “irregular” por parte de las autoridades correspondientes. El norte del municipio es el menos densamente

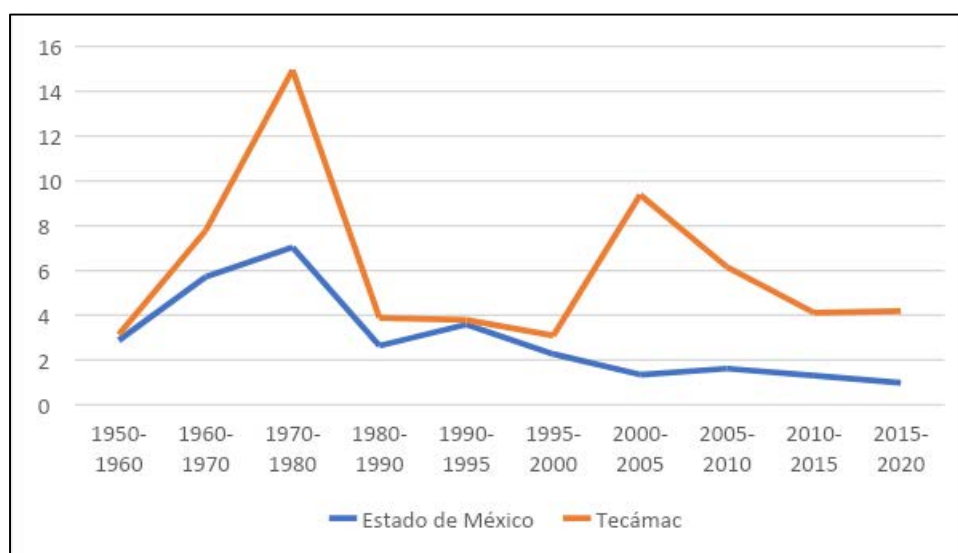
poblado, en donde se ha presentado mayor resistencia a la implementación de proyectos inmobiliarios por parte de los pueblos originarios de Los Reyes Acozac, San Lucas Xolox, San Pedro Pozohuacán, entre otros.

Gráfica 1. Población en Tecámac (1960-2020)



Elaboración propia con base en INEGI

Gráfica 2. Tasa de Crecimiento Media Anual estatal y municipal (1950-2020)



Elaboración propia con base en INEGI

Con las gráficas anteriores es posible confirmar lo escrito en los apartados precedentes. A mediados del siglo pasado comienza a acentuarse la tasa de crecimiento media anual en el

municipio, marcando una tendencia por encima de la tasa a nivel estatal, particularmente en el pico observado en la década entre 1970-1980. Se presentó un periodo de estabilidad en la tasa de crecimiento por espacio de dos décadas (1980-2000) que coincidió con los nuevos incrementos que detonaron los proyectos inmobiliarios en Tecámac (a nivel estatal la tendencia se mantuvo por debajo del 2 % a partir del 2000). De esta forma, es claro que Tecámac observa un comportamiento demográfico muy específico con respecto al estatal, lo cual representa un indicador importante para confirmar las premisas de que el *boom inmobiliario* tuvo un impacto determinante en la configuración territorial durante el periodo estudiado en esta investigación.

Aunado a ello, es claro que se presenta un doble efecto de las políticas de urbanización de la periferia capitalina ya abordadas en la primera parte de este capítulo, combinadas con el fracaso que tuvieron los mecanismos de regulación y vigilancia de asentamientos humanos en tierra ejidal. Esa combinación de elementos junto con la promoción activa por parte de los distintos niveles de gobierno de los Conjuntos Urbanos en un contexto de financiarización del sector de la vivienda contribuirá en gran medida a acentuar el tránsito de la vocación agrícola de Tecámac hacia uno eminentemente urbano.

La dotación de tierra a los pueblos y el surgimiento de los sistemas comunitarios de agua potable

Se ha establecido en esta investigación que se considera al nexo agua subterránea-tierra como esencial para la comprensión de la implementación del *boom inmobiliario*, por lo que entender el origen de la formación de los ejidos en Tecámac es un requisito indispensable para una posterior comprensión de la construcción de gran parte de los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos sobre esas tierras. De forma paralela, es preciso reconocer el origen de las formas comunitarias de manejo y administración del agua, en tanto estas han sustentado a través del tiempo diferentes prácticas y discursos que en la actualidad enarbolan las acciones en defensa del territorio no solo en este municipio sino también en otros pueblos dentro de la Cuenca de México.

Hacia mediados de siglo, se presenta un evento que puede resultar de interés en nuestro objetivo de entender las formas de apropiación del agua subterránea en la región donde se emplaza Tecámac. El 22 de diciembre de 1949 el presidente de México, Miguel Alemán emitió un Decreto por el que se estableció por tiempo indefinido una veda para la construcción de obras

de alumbramiento de aguas subterránea, incluyendo norias, galerías o pozos profundos, dentro del polígono indicado en la Imagen 2. Se justificó esta acción debido a que se temía por el agotamiento de las aguas subterráneas dada la construcción de los túneles Viejo y Nuevo Tequixquiac, obras que formaban parte del Gran Canal de Desagüe de la CDMX.²⁹ De esta manera, es evidente que se empezó a configurar un ordenamiento del agua subterránea fundamentado y funcional a la dinámica de uso que se realizaba en la capital del país, desde un enfoque centralista que se profundizó con el correr de los años y que hasta la fecha se mantiene en esta región hidropolitana.

Imagen 2. Zona afectada por el Decreto de Veda 1949



Elaboración propia en Google Earth Pro según el Decreto de Veda de 1949

Se debe añadir que este fue el primer Decreto presidencial de veda sobre agua subterránea en esta zona del país, precisamente en una porción de la zona lacustre en la que se asienta la ZMVM y cercana al territorio estudiado en esta investigación. Es también la zona que más adelante será testigo de la implementación de magños proyectos de infraestructura, esencialmente el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA). Lo cierto es que a partir de este decreto es posible identificar la forma en que opera la mencionada región hidropolitana, ya que es justamente la forma en que se diseñaron las derivaciones y las salidas de agua provenientes

²⁹ Secretaría de Recursos Hidráulicos (22 de noviembre de 1949). Decreto que establece por tiempo indefinido en la región inmediata a la población de Zumpango, Méx., veda para la construcción de alumbramientos de aguas subterráneas, sea mediante norias o pozos profundos. Diario Oficial de la Federación.

desde la capital hacia el norte de la cuenca, razón por la cual este tipo de ordenamientos y restricciones fueron necesarios, considerando el interés y el beneficio de la CDMX sin tener en cuenta las afectaciones al abastecimiento local en esta parte del Estado de México.

De forma complementaria, es necesario presentar los aspectos relacionados con la implementación del DR que abarcaba parte del territorio municipal y, por ende, involucró una importante demanda del mencionado acuífero Cuautitlán-Pachuca. Los antecedentes del DR 088 Chiconautla se remontan a la veda sobre concesiones de agua en el Río Tula decretada por la secretaria de Agricultura y Fomento Agropecuario y publicada en el DOF el 21 de agosto de 1931, a través de la cual se buscaba aprovechar las aguas de ese río y sus afluentes para uso agrícola.

El mencionado decreto incluía la cuenca del río Tula (Estado de Hidalgo), los lagos de Texcoco y Zumpango, el Gran Canal de Desagüe del Valle de México desde su origen hasta la salida del Tajo de Tequixquiac, el río de Cuautitlán, el de Tepeji, El Salado y los afluentes del río Tula hasta su confluencia con el río de San Juan del Río en Querétaro. Para 1962, comenzó la operación del DR 088 “Chiconautla”, el cual utilizaba para el riego agrícola las aguas del Gran Canal, lo cual fue estipulado a través de un convenio entre los ejidatarios y las autoridades del D.F., donde se establecía que, a cambio del agua subterránea destinada a consumo humano en la actual CDMX, los ejidos recibirían la misma proporción en aguas negras o residuales para sus labores de cultivo.

Para 1972, comenzó a implementarse el PLAMEPA (Plan de Mejoramiento Parcelario) en el DR como parte de la política de impulso a la producción al campo. Además de buscar la eficiencia del agua y el suelo en el DR, se mencionan como objetivos prioritarios que la compactación de las tierras ejidales y comunales, así como un aprovechamiento adecuado del agua,

(...) serían el medio idóneo para explotar y desarrollar la zona, salvaguardando el uso de la tierra agrícola para la función a la que fue destinada y estableciendo un dique al posible proceso de avance incontrolado de la mancha urbana en la zona agropecuaria de Chiconautla. Además de los beneficios señalados, se favorecería el incremento del nivel

socioeconómico de los campesinos productores de la zona de Chiconautla, la creación de mejores y mayores fuentes de empleo, debido a la oferta significativa de fuerza de trabajo (SAPTEMAC p. 4-5).

En este orden de ideas, se debe mencionar que una de las particularidades de Tecámac (y que comparte con varios municipios del país) es la presencia de sistemas comunitarios de agua potable que funcionan a la par del organismo operador municipal. Esta situación es relevante porque en las últimas décadas se han presentado ciertas tensiones entre dichos actores dada la importancia estratégica de controlar las fuentes de agua subterránea y su abastecimiento, sobre todo en el contexto del *boom inmobiliario*. Ibarra por ejemplo (2021), abunda al respecto mencionando que los sistemas comunitarios de agua son una figura jurídica que a su vez respaldan formas de organización social en donde los pueblos o comunidades son los usufructuarios del agua, es decir, por su cercanía en la gestión del agua aluden la creación de derechos lo que ha llevado a disputar el control ante el Estado, lo cual suele generar ciertas tensiones de diversa intensidad.

A pesar de su gran importancia en México y América Latina en donde se estima que hay 80,000 Organizaciones Comunitarias de Servicios de Agua y Saneamiento, proporcionando sus servicios a más de 40,000,000 de personas; la autora considera que no hay una gran cantidad de estudios e información disponible sobre su estructura, funcionamiento y las problemáticas que enfrentan. Para el caso específico de Tecámac, hay que remontarse hacia sus orígenes prehispánicos, cuando para el abastecimiento hídrico se hacía uso del agua proveniente de lagunas y almacenada en los jagüeyes, pero que a partir del crecimiento población al resultaron insuficientes, por lo que en los años cincuenta del siglo XX se iniciaron una serie de obras hidráulicas para la extracción moderna e industrial del agua subterránea.

Ahondando en este aspecto, Correa (2010) ilustra de manera muy adecuada los procesos que influyeron en la organización colectiva de los espacios comunitarios en el municipio. El autor señala que fue en 1953 cuando se formó la primera junta de agua, antecedente directo de lo que más adelante se volvería el Sistema de Agua Potable de Tecámac A.C. (SAPTEMAC), en un contexto regional donde el abastecimiento prácticamente dependía del líquido almacenado en los jagüeyes. Posteriormente, el primer pozo que utilizó electricidad para el bombeo fue entregado

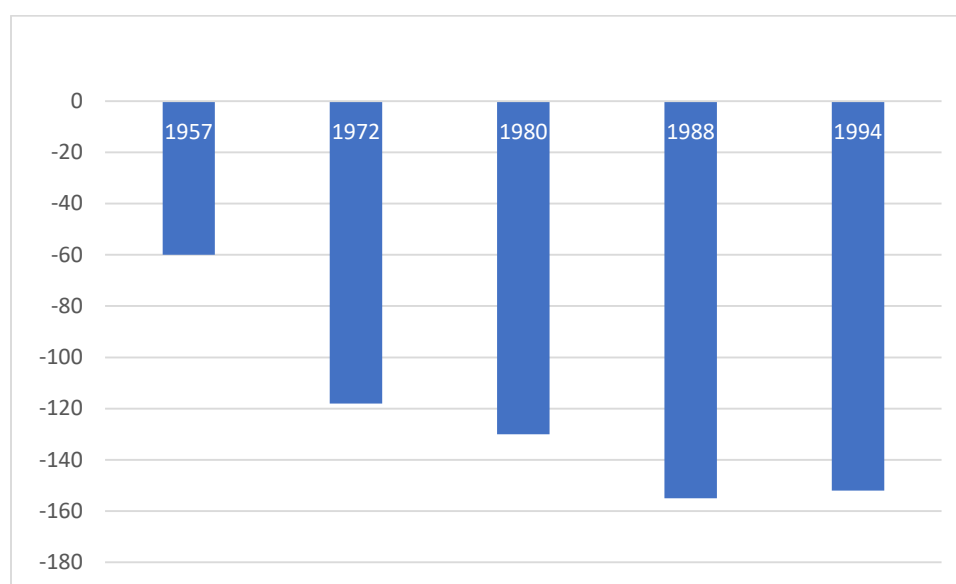
en 1957 con una profundidad de 60 metros, además de la construcción de tres hidrantes y un tanque de almacenamiento para una creciente población asentada en la cabecera municipal y en los núcleos urbanos de los diferentes ejidos.

El autor destaca la participación de los vecinos tecamaquenses en la construcción de la incipiente red de distribución de agua, que propició que en 1972 se abriera un segundo pozo, ahora con una profundidad del orden de 118 metros, cuyo costo de excavación fue absorbido por la Secretaría de Salubridad Pública del Estado de México. Fue hasta los ochentas cuando hizo evidente la insuficiencia de ambos pozos para el abastecimiento de los vecinos, por lo que se presentó una primera crisis, la cual llevó al establecimiento de un convenio con el gobierno federal, estatal y municipal para la excavación de un tercer pozo para el cual, de acuerdo a las entrevistas recopiladas por el autor, ningún nivel de gobierno aportó dinero e incluso las autoridades municipales buscaron hacerse del control del sistema comunitario ya existente. En entrevista a Antonio Alcántara, entonces miembro del sistema comunitario realizada por Correa, se destaca que en este episodio:

[Para impedirlo] dimos [entre todos] una aportación de dinero. Se llevó a cabo una gran asamblea y se solicitó una cooperación de cinco mil pesos [...] ¡En ese tiempo! En esa asamblea mucha gente dio la cooperación, sin recibo y sin nada, [fue] una asamblea como no se ha visto otra igual, todo porque el municipio quería quitarnos la administración del agua potable. El ayuntamiento en turno nos dio dos meses para terminar la obra. Nosotros, con pura cooperación voluntaria, la pudimos hacer en un mes: compramos la bomba, trajimos la tubería, la columna, el transformador, los postes, todo, y pusimos a andar el pozo. Invitamos al presidente municipal, que en ese tiempo era Rogelio Alarcón, para que inaugurara, pero no asistió. Se hizo una gran fiesta del pueblo: todos aportaron desde las tortillas, el mole, las carnitas, las botellas, todo espontáneamente (Correa, 2010, p.77).

Esta forma de organización fue fortaleciendo y cohesionando a las comunidades tecamaquenses cuyo eje giraba en torno a las actividades de extracción y abastecimiento de agua. Para 1988 se inauguró un cuarto pozo, ahora de 155 metros de profundidad y en 1994 el quinto, con una profundidad de 152 metros. Para entonces, se contabilizaban 2534 tomas domiciliarias, un sistema de bombeo computarizado, ajustado a las normas de explotación de acuíferos y un abasto continuo, lo que le significó al sistema independiente el reconocimiento de la Comisión de Aguas del Estado de México por tener los más altos índices de calidad (2010, p.78).

Gráfica 3. Pozos comunitarios de SAPTEMAC y profundidades (en metros)



Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por SAPTEMAC

Como es posible notar, la propiedad hidráulica asociada a SAPTEMAC no se trataba de una propiedad individualizada sino colectiva, ya que a decir de los mismos habitantes y entrevistados, la consolidación del sistema se logró a base de la iniciativa de los vecinos por encima de las capacidades que demostraban las autoridades municipales de esos años. Es posible identificar también que conforme la demanda crecía al mismo tiempo que la población que llegaba al municipio y específicamente a las zonas cercanas a la cabecera, la profundidad de los pozos debía ser mayor y la infraestructura y demanda de energía más complejas, aunque sin llegar al nivel que más adelante implementarían otros tipos de actores como el gobierno, las industrias y las empresas inmobiliarias, que por lógica cuentan con mayores recursos financieros

y técnicos para ese fin. Este tipo de asimetrías son el núcleo de las problemáticas y las disputas en las que se enmarca la investigación y que determinan en gran medida el desarrollo de los conflictos que se analizan en el capítulo analítico.

El proceso de urbanización (irregular y ejidal) en Tecámac

En el caso específico de la ZMVM, Barba (2003) considera que la urbanización irregular es la mejor forma de caracterizar el crecimiento de esta zona del país; dicho proceso puede entenderse como la expresión de dos crisis que se expresan de forma diferenciada pero que son complementarias en el proceso de urbanización en las periferias urbanas. La primera consiste en el acceso a suelo de bajo precio en el mercado informal por parte de los sectores populares; la segunda es la crisis de las áreas agrícolas-rurales cercanas a los centros urbanos donde se presenta la venta de parcelas para usos urbanos-habitacionales, entre otras cosas, debido a la disminución de subsidios a la actividad agrícola en gran parte del territorio mexicano.

Cruz (1994) por su parte, considera que la tierra de propiedad ejidal localizada en las inmediaciones de la capital del país ha proporcionado la oferta necesaria de suelo para el crecimiento urbano del centro de México. A este proceso, que denomina *urbanización ejidal*, lo caracteriza como complejo, cuyo origen puede rastrearse hasta la década de 1940, donde se inició un proceso de incorporación del suelo ejidal al suelo urbano que continúa de forma intermitente hasta la fecha. En el proceso de urbanización de tierras ejidales se han utilizado diversos mecanismos entre los que se deben destacar: la permuta de tierras a los ejidatarios en otros estados de la república, la expropiación por utilidad pública para construir obras de infraestructura o de beneficio social (como unidades habitacionales), y los mecanismos de compra-venta informal e ilegal, como la formación de colonias populares.

Dicho autor señala que los dos primeros instrumentos han permitido tanto a empresarios en el negocio inmobiliario como a instituciones oficiales (como el INFONAVIT) el acceso al suelo ejidal. En cuanto a la ocupación ilegal, la urbanización ejidal ha permitido a los sectores sociales de más bajos ingresos el acceso al suelo urbano, debido a los altos precios de los terrenos que se encuentran cercanos a las grandes ciudades. Es por ello que a partir de 1960 la ocupación del ejido a través de la formación de colonias populares se presentó de manera violenta, intensa y masiva, ya que entre 1960 y 1976 las colonias populares ocuparon aproximadamente el 67 % del

total de hectáreas ejidales urbanizadas en el D.F., mientras que el porcentaje por expropiación para obras públicas fue del 28 %.

Estas condiciones resultan aplicables para el caso particular del municipio de Tecámac, donde el proceso de urbanización ejidal iniciado en la década de los setentas estuvo marcado principalmente por la irregularidad. El origen de este fenómeno puede rastrearse a la expropiación de terrenos a ejidatarios de la entonces delegación de Azcapotzalco (en el D.F.) y la reposición de sus tierras en Tecámac, terrenos que fueron invadidos y que tuvieron que vender ilegalmente, surgiendo así los primeros asentamientos de carácter popular como las colonias 5 de Mayo (1965) y San Martín Azcatepec (1970) cuya población en su mayoría no eran originarios del Estado de México, e incluso se estima que varios provenían de la organización Antorcha Campesina.

De esta forma, es posible coincidir con García (2009) en el sentido de que, hasta la década de los setenta, Tecámac observaba una vocación primordialmente rural, siendo que el 60.1 % de la Población Económicamente Activa (PEA) se ocupaba en el sector primario, por encima de las actividades secundarias (14.11 %) y del comercio y los servicios (25.78 %). Esto se explica ya que gran parte de la población que llegó al municipio a partir de la década de los sesentas lo hizo por la necesidad de asentarse en los lugares periféricos al municipio de Ecatepec, lo cual guarda relación con la instalación de un parque industrial en esa demarcación, lo que suponía una importante oferta laboral a la que era posible acceder para este sector poblacional. Hasta esa década, la demanda del suelo para urbanización no representaba un problema serio, ya que la estructura de poblamiento consistía en asentamientos dispersos cercanos a la cabecera municipal.

La autora señala que “el tipo de asentamiento predominante en el municipio hasta la década de los sesenta habían sido los pueblos originarios, sin embargo, como resultado de las migraciones hacia este municipio, se fundó la Colonia 5 de Mayo y se ampliaron los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla y San Pablo Tecalco, a través de la invasión de terrenos” (p.55). Al mismo tiempo, se construyó el fraccionamiento residencial Ojo de Agua, aunque este último con características distintas a los anteriores asentamientos mencionados, puesto que se trató en su mayoría de viviendas de tipo residencial y medio, destinado a la población de ingresos más elevados (en comparación con la población originaria) que trataban de

aislarse en la periferia (en este caso, en la zona poniente del municipio adyacente a la Carretera Federal 85 México-Pachuca).

Por los mismos años, el pueblo de San Pedro Atzompa se une a la dinámica de promoción y venta de propiedad ejidal, por lo que los mismos pobladores originarios y rurales del municipio se convirtieron en actores directos de la urbanización del territorio. En este sentido, destaca la presencia del comisariado ejidal Nazario Cruz, quien participó activamente en la venta de tierras y que después fue presidente municipal (1985-1987), siendo conocido como uno de los “corredores de suelo” más importantes de la región (p.97).

En los siguientes años, el mecanismo de cesión de derechos sobre la propiedad titular de la tierra (permitido por el artículo 80 de la Ley Agraria) permitió la construcción de las colonias Loma Bonita (1970-1980), Lomas de San Pedro (1980-1990) y la franja de los 1,000 metros en el fraccionamiento Ojo de Agua (1980-1990). En el pueblo de San Francisco Cuautliquitca se fundó la colonia Santa Cruz en 1980 mientras que el ejido de Santo Tomas Chiconautla participó en esta dinámica y se volvió parte fundamental para la conurbación con el municipio de Ecatepec, especialmente con la fundación de la colonia Esmeralda en terrenos ejidales en la frontera político-administrativa de ambos municipios (p.98).

Barba (2003) señala que no es raro encontrar que el mecanismo generalmente utilizado por parte de los dueños de la tierra fueron la promoción de la tierra y la *venta hormiga*, consistente en la difusión boca a boca para la venta de lotes de entre 150 y 500 m², todo lo cual se dio en un marco completamente ilegal e irregular. Al ya mencionado Nazario Cruz se le atribuye una participación importante en la venta de una parte del ejido de San Pedro Atzompa (actualmente las colonias Ampliación San Pedro Atzompa y Loma Bonita) fungiendo como intermediario, ejemplo que considera según Barba, actuó como una especie de modelo para que posteriores figuras políticas (que ya no provenían del sector ejidal sino que provenían de familias de cierto renombre en el municipio) como Anastasio Cruz Vargas (presidente municipal entre 1976-1978); Aaron Urbina Bedolla (1997-2000) y Octavio Germán (2000-2003) reprodujeran estos mecanismos durante sus propios gobiernos:

Así en las entrañas de la administración municipal se discute dónde colocar los límites del nuevo PCPE, en términos de los intereses que se representan alrededor del presidente

municipal y de los propios; asimismo, esta dinámica de acaparamiento podría consolidar una nueva forma de comercialización irregular del suelo, a través de estos grandes corredores de suelo, dejando de lado a los pequeños dueños originarios de la tierra y vinculándose ahora con los grandes desarrolladores urbanos (p.100).

En este sentido, Cruz (2002) apunta que las tendencias del crecimiento de la ZMVM a partir de la década de los ochentas se orientaron fundamentalmente hacia el norte: en los municipios mexiquenses conurbados de Ecatepec, Atizapán de Zaragoza, Cuautitlán Izcalli, Tultitlán y Naucalpan; en el sur, se observa una clara expansión urbana en casi todas las delegaciones del D.F., entre las que destacaron Iztapalapa, Xochimilco, Tlalpan y Álvaro Obregón; mientras que en el Oriente también se presentó una aceleración de la urbanización en los municipios mexiquenses de Chalco, Ixtapaluca y Chimalhuacán (p.41).

La autora considera que son dos factores los que fundamentalmente han determinado este fuerte proceso de expansión urbana en la periferia capitalina:

1. La misma población desplazada de las zonas centrales ha alimentado en forma creciente el poblamiento periférico, y
2. La crisis económica ha generado la formación de asentamientos populares en terrenos que se consideran inadecuados para la urbanización.

En esta década se incrementó de manera importante la demanda de vivienda popular, los sectores de bajos ingresos excluidos del mercado formal de vivienda encontraron una alternativa habitacional en la colonización de tierras en la periferia. En este sentido señala que los pueblos en las periferias se volvieron un espacio atractivo para la población demandante de vivienda en zonas cada vez más alejadas.

El poblamiento irregular y la presión de los estratos pobres han determinado la ocupación de zonas de valor estratégico desde el punto de vista ecológico, no sólo en reservas ecológicas marcadas por la planeación urbana, sino también de tierras con valor

agrícola. Como se puede observar, la urbanización de la periferia tiene como marco referencial la existencia creciente de colonias populares que transforman radicalmente los usos del suelo y los actores "tradicionales" de las partes rurales que se incorporan a la ciudad; por otra parte, también llama la atención el crecimiento de los pueblos y la permanencia significativa de la propiedad ejidal. Estos dos aspectos configuran una periferia "urbana" compleja que sugiere la pertinencia de un análisis más detallado de los procesos que en ella se desarrollan (p.42).

La reforma constitucional y la autonomía de los municipios

Arcudia Hernández (2012) considera que la base legal para la descentralización de distintos ámbitos del gobierno mexicano y su traslado hacia el municipio son las reformas al artículo 115 Constitucional en 1983. En dichas reformas se colocó al municipio libre como la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de las 31 entidades federativas (exceptuando el entonces D.F.).

Algunos de los rasgos más importantes de las modificaciones realizadas consistieron en el otorgamiento de facultades a los Congresos estatales para la desaparición o suspensión de Ayuntamientos y suspensión de sus miembros. A la fracción segunda se le añade la libre disposición de los bienes municipales al establecer que "los municipios están investidos de personalidad jurídica, y manejarán su patrimonio conforme a la ley". Aunado a ello, se les asignó competencia reglamentaria a los Ayuntamientos para ordenar lo relativo al bando de policía y buen gobierno y todas las demás competencias contenidas en la fracción III que incluyen: Agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados, centrales de abastos, panteones, rastros, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito y las demás que las legislaturas de los estados según las condiciones socio-económicas y financiero-administrativas de los municipios.

Azueta (2021) considera que, a pesar de que los municipios obtuvieron esas atribuciones, es posible señalar un elemento que resulta esencial para la comprensión de los procesos urbanizadores en tierra ejidal:

Pero la reforma municipal pasó por alto que la mitad del territorio de los municipios está ocupado por ejidos, al igual que la reforma del ejido ignoró que ellos están en territorios municipales. Esa ceguera política se apoya en la idea de que dichas instituciones ejercen un poder de distinta “naturaleza”: El municipio es una forma de gobierno, mientras el ejido es una forma de propiedad. Muy pocos académicos han reconocido la importancia de la tensión entre ambas instituciones, (...) en la competencia por el control de ciertos recursos en el contexto del proceso de urbanización, cada una de esas formas de poder territorial pone en crisis a la otra. Por un lado, (...) la distinción entre ejidatarios y vecindados pone en duda el principio de la igualdad de los ciudadanos frente al poder municipal. Por el otro, (...) la reforma municipal pone en duda la gestión comunitaria del agua potable, que existe gracias a la iniciativa de los ejidos. En realidad, el marco institucional del territorio, lejos de formar ese todo coherente con el que sueñan los juristas, es una especie de palimpsesto en el que coexisten diferentes formas de nombrar y de dividir al territorio, que corresponden a órdenes institucionales con lógicas distintas y, muchas veces, en conflicto (p.6).

En este párrafo, Azueta coincide plenamente con algunas de las aseveraciones realizadas a lo largo de esta investigación, principalmente aquellas relacionadas con el hecho de que distintos actores producen distintas formas de territorio con lógicas y dinámicas que suelen entrar en disputa. Si a ello se le añade el impacto que tienen las modificaciones constitucionales que van configurando la liberalización del agua subterránea y la tierra ejidal promoviendo un tipo de propiedad individualizada, se puede empezar a dimensionar la relevancia de estudiar los fenómenos inmobiliarios desde un enfoque crítico del territorio.

Hay que destacar también que el 24 de agosto de 1983 se creó mediante Decreto de Ley el organismo público descentralizado de carácter estatal Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM), el cual se creó con la encomienda de prevenir los asentamientos

irregulares y regularizar la tenencia de la tierra. La CRESEM incorporó al orden jurídico un número significativo de predios que se encontraban en situación de irregularidad, a los que se les otorgaba una escritura pública de los lotes, y de forma paralela, llevó a cabo acciones con las autoridades federales, estatales y municipales para contener y regular los asentamientos humanos, principalmente en los municipios conurbados al D.F.³⁰

En general, esta es la situación en la que se encontraba el sector de la vivienda y los asentamientos humanos en el municipio de Tecámac previo al periodo seleccionado para la investigación (1992-2022). Se percibe el avance de los procesos de regularización de los asentamientos y colonias considerados irregulares que se implementaban de forma mayoritaria en tierra de propiedad ejidal. Se podría aseverar que el municipio se encontraba en una fase de tránsito desde actividades y un uso de suelo eminentemente rural hacia los usos urbanos, lo cual se venía dando de forma paulatina décadas atrás de forma paralela a la expansión de la CDMX y la expulsión de miles de habitantes que encontraron en los municipios conurbados condiciones apropiadas y atractivas para establecerse a largo plazo.

Más allá de la discusión de la “irregularidad” que prevalece en la literatura revisada, es necesario plantearse el cuestionamiento acerca de la precaria situación en que millones de personas en México se han encontrado con respecto a la obtención de una vivienda digna desde hace varias décadas. Como se ha recalcado en varias ocasiones, el objetivo de la tesis no es evaluar las políticas de vivienda mexicanas, pero si es necesario vincular la discusión sobre el control del agua subterránea y de la tierra con otro tipo de problemáticas que suelen ignorarse o pasarse por alto por no tener una relación aparente con esos procesos, despolitizando así ese tipo de asimetrías sociales.

Los mecanismos de incorporación del suelo ejidal a la expansión urbana

García, Carreño y Mejía (2017) consideran que los principales cambios en la política habitacional en el país se remontan a los años noventa, cuando los efectos de las crisis económicas globales generaron la desaparición de las soluciones habitacionales urbanas y de vivienda rural para los grupos más vulnerables, con lo que se presentó una determinante

³⁰ IMEVIS. Antecedentes. Disponible en: <https://imevis.edomex.gob.mx/antecedentes>. Consultado el 22 de marzo de 2023

transformación de los organismos nacionales y estatales de vivienda en respuesta al crecimiento acelerado de las empresas desarrolladoras.

Los autores también consideran que un parteaguas muy claro fue el cambio del rol de dichos organismos que cambiaron su rol de promotores a financieros, lo cual es consecuencia de dos procesos que se dieron de forma paralela en esos años:

(...) el primero se refiere a la reordenación y concentración de la demanda en el sector de trabajadores formales con un ingreso de tres a diez veces el salario mínimo equivalente a cerca de 25 a 30 % de la demanda de vivienda urbana y el segundo, corresponde al traslado de las funciones de incorporación del suelo a usos urbanos, de urbanización y producción, promoción y venta de viviendas a los desarrolladores inmobiliarios privados. Con esto, el mercado habitacional de interés social que era guiado por la demanda y necesidades a través del Estado se ha transformado, a otro donde son los oferentes quienes lo determinan con la complacencia del gobierno (p.222).

Así, la concepción del papel del Estado en la política de vivienda a nivel nacional cambió de benefactor a regulador y facilitador de negocios inmobiliarios como una forma de intermediario entre las empresas desarrolladoras y los trabajadores asalariados del país que ahora asumían un rol de clientes. De esta manera, los cambios en las políticas públicas del sector implicaron entre otras cosas, una menor intervención en materia de planeación territorial y producción de vivienda en temas centrales como: “la localización de los Conjuntos Urbanos, las soluciones habitacionales para los sectores más pobres, la construcción y mantenimiento de la vivienda, entre otras” (Puebla, 2004, p.221-222).

Por lo que respecta específicamente al Estado de México (entidad donde se localiza Tecámac), los mencionados autores consideran que la legislación en materia de urbanización sufrió cambios importantes, principalmente en relación con la autorización de la subdivisión y fraccionamiento del suelo y la normatividad de vivienda, la cual se concentra actualmente en el *Libro V del Código Administrativo del Estado de México* y su reglamento correspondiente, donde predomina un enfoque primordialmente administrativo y financiero del territorio.

En este contexto, se debe recalcar la creación en 1993 de la nueva LGAH, la cual configuró un contexto a nivel nacional de informalidad que se caracterizaba por posicionar a las tierras ejidales en las periferias como una “válvula de escape para una gran masa necesitada de un espacio para vivir y que con complicidad de autoridades, líderes y ejidatarios consolidaron la existencia de asentamientos irregulares en todas las ciudades del país” (Bojórquez-Luque, 2011 p.307).

Maya (2004) profundiza en este proceso al enfatizar que para que la tierra de propiedad social pudiera usarse para la expansión urbana (es decir, convertirla a suelo urbanizable) de forma regulada se debían cumplir dos condiciones: 1) desincorporarla del régimen de propiedad ejidal o comunal y 2) contar con los permisos de uso de suelo y de construcción. Esto es relevante, ya que acorde a la Ley Federal de Reforma Agraria vigente hasta antes de 1992, la tierra de propiedad social no se podía vender, embargar, ni traspasar a terceros, pero si era posible que cada ejidatario cediera sus derechos ejidales a un único sucesor a través de la ya mencionada cesión de derechos. Así, se comenzaban a configurar mecanismos de transformación de tierra a suelo urbano más amplios debido a la creciente demanda, con lo que fue necesario realizar modificaciones al marco regulatorio correspondiente.

Anteriormente, en 1993 se había iniciado el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), programa de carácter federal que tenía la encomienda de expedir y entregar a sus beneficiarios los certificados y títulos correspondientes. En principio, su aplicación generó mecanismos para regular las tierras de propiedad social al delimitar la superficie de los núcleos agrarios, ya que muchos de los certificados ejidales entregados hasta antes de la aplicación de este programa no delimitaban claramente las superficies respecto a otros o bien, no se encontraban actualizados.³¹

En este tenor, la implementación de este programa requirió de cambios en el sector institucional agrario, por lo que la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) mantuvo sus

³¹ En su investigación, la autora entrevistó a diferentes ejidatarios que optaron por adoptar el dominio pleno de sus parcelas debido a las siguientes condiciones: la demanda de tierra ejidal y la expectativa de obtener mayores ganancias al venderla en vez de utilizarla en actividades agrícolas, ganaderas o para la explotación de minerales. En menor medida, refieren a la baja productividad de las parcelas, la avanzada edad que no les permite trabajar la tierra y el hecho de que su actividad principal no fuera la agropecuaria (p.334).

funciones de capacitación, organización, promoción del desarrollo agrario, pero se desconcentró la dirección del registro agrario y se creó el Registro Agrario Nacional (RAN), para mejorar la eficiencia con la que se registraban las modificaciones sobre derechos y títulos de propiedad de la tierra. Aunado a ello, se crearon los Tribunales Agrarios y la Procuraduría Agraria como órganos especializados para la administración y la procuración de la justicia agraria.

De manera complementaria, Esquivel y Neri (2012) señalan que el inicio de las transformaciones en las periferias urbanas a través de los Conjuntos Urbanos como respuesta a la demanda de vivienda por parte de sectores precarizados se puede rastrear hacia la implementación del Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (1993). Este programa estaba fuertemente influenciado:

(...) por los lineamientos del Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en la actividad habitacional. A partir de ese programa el Estado empezó a dejar de lado la producción, financiamiento y mantenimiento de la vivienda social para ocuparse de mejorar la eficacia y rentabilidad del mercado inmobiliario. Ello ha devenido en la transformación de los organismos públicos habitacionales, que se convirtieron progresivamente en instancias netamente financieras, dando paso a una mayor intervención de los agentes privados en el financiamiento, promoción y construcción de vivienda social (p.168).

De esta forma, tanto en el caso de los títulos de propiedad de agua y tierra se dan procesos paralelos de implementación de mecanismos para la regulación y sistematización de los mismos, creando así una especie de inventario de la tierra y agua accesible para quienes estuvieran interesados en su adquisición. Si bien se menciona como principal objetivo el dotar de certeza jurídica a los propietarios, es posible pensar que se sustentaban en una lógica de eficiencia y productividad, en tanto la regularización se ha presentado históricamente como el modelo a seguir en contraposición a otras estrategias de asentamiento de la población. A ello se suman los

primeros indicios de financiarización y reconfiguración de las políticas de vivienda propuestas y diseñadas por el Banco Mundial (BM) que condicionó la emisión de créditos a su implementación; lo que en conjunto representan los tres aspectos estructurales claves para entender el *boom inmobiliario* en el Estado de México y en Tecámac, o bien, en términos de la metodología utilizada en esta investigación, las condiciones permisivas.

En este sentido, la autora señala que, con el objetivo de agilizar la incorporación de la tierra ejidal al desarrollo urbano, el gobierno federal creó en 1996 el Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO) derivado a su vez de las líneas de acción del Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000. Este programa buscó la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), el sector agrario y los gobiernos estatales y municipales para concertar la incorporación de tierra de propiedad social a la oferta legal al servicio de las instituciones públicas, sociales y privadas de vivienda y al desarrollo inmobiliario, además de hacer partícipes a los ejidatarios de los beneficios derivados de la urbanización de sus tierras a través de la expropiación y la regularización. Los métodos de incorporación de tierra a proyectos urbanos y de vivienda contenidos en el PISO eran: 1) la adquisición de dominio pleno y comercialización autogestionaria o institucional; 2) la aportación de tierras a sociedades inmobiliarias; y 3) la expropiación concertada para áreas de crecimiento de poblados en regularización, o para la incorporación de suelo urbano para vivienda social y popular.

Olivera (2001) considera que con el PISO se pretendía que los gobiernos estatales y municipales crearan una relación de predios ofertados legalmente, con usos y destinos autorizados, la forma de conversión decidida, así como los precios base y las condiciones y requisitos para acceder a los mismos; la cual sería pública y coordinada por el área designada por el gobierno estatal. De esta forma, se creaba una especie de inventario de tierra apta para ser urbanizable, información que resultó muy valiosa para detonar más adelante los numerosos proyectos inmobiliarios en las periferias de las principales ciudades mexicanas.

El nuevo milenio y la financiarización del sector de la vivienda

Acorde con Boils (2004), el financiamiento a través de créditos condicionados que organizaciones como el BM ofrece a los diferentes países viene acompañado de la capacidad para proponer recomendaciones en materia de políticas públicas, situación que en determinados contextos puede ampliarse hasta traducirse en la imposición de planes de ajuste fiscal, abandono

de programas o políticas de asistencia social o, más aún, en la obligación de llevar a cabo un replanteamiento profundo de las estrategias económicas, políticas y sociales que sustentan un proyecto de gobierno. En este sentido, los créditos que el BM otorgó al gobierno federal mexicano para apoyar sus programas de vivienda y desarrollo urbano entran en esta categoría, situación que ha causado un profundo impacto en la forma de producir y adquirir vivienda en el país desde hace tres décadas.

El autor menciona como un ejemplo paradigmático el caso del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI), fundado en 1963 por un contrato de fideicomiso entre el Gobierno Federal y el Banco de México y que durante varias décadas se desempeñó como una de las instancias clave del gobierno federal mexicano en materia de apoyo crediticio para obtención de vivienda por parte de la población. Incluso después de la creación del INFONAVIT en 1972, el FOVI mantuvo su importancia y se conservó como el segundo agente que otorgaba más créditos para vivienda a los trabajadores.³²

No obstante, en febrero de 1999, el gobierno mexicano negoció un financiamiento con el BM por poco más de \$5,126 mdp condicionado a la reestructuración del FOVI durante un periodo de cinco años con plazos anuales de entrega, figurando el Banco Nacional de Obras Públicas (BANOBRAS) como destinatario del préstamo. Los términos del contrato establecían una serie de condiciones, entre las que se mencionan la necesidad de instituir un Fideicomiso de Cobertura para la Vivienda (FICOVI). En seguida, el gobierno se comprometió a brindar todas las facilidades de asistencia técnica para que la coordinación e instrumentación del proyecto fueran reportadas oportunamente.

El préstamo mencionado fue precedido por otros dos otorgados por el BM al propio FOVI: el 2947-ME, concluido en 1992 (por 300 millones de dólares); y el 3497-ME, concluido el 31 de diciembre de 1997 (por 450 millones de dólares). Dichos préstamos fueron cubiertos por el gobierno mexicano de manera satisfactoria, por lo que no fue difícil la concesión del préstamo obtenido en 1999. La diferencia sustancial fue que los anteriores se utilizaron para financiar los programas de vivienda del FOVI sin que su aplicación supusiera modificaciones profundas en su

³² Esta ubicación del organismo permaneció sin alteraciones hasta 2001, cuando la cantidad de créditos para vivienda programados por el FOVI fue de 62,000, que equivalen a casi 19 % de los 333,358 presupuestados por el gobierno federal.

organización administrativa. En suma, el proceso de transformación de ese organismo se cumplió conforme a los lineamientos acordados con el BM. Los ajustes internos en su administración llevaron a que su función como entidad promotora de vivienda de interés social se modificó de manera radical hasta consolidarse como un organismo de crédito, convirtiéndose en la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), una de las principales instituciones de la banca de desarrollo perteneciente al sistema bancario mexicano y que se conserva hasta la actualidad.

De esta forma, es posible asumir que la modificación y reestructuración a los organismos y programas de vivienda han fortalecido el protagonismo de los agentes privados en la construcción y expansión de las ciudades, lo que han logrado mediante una nueva regulación que favorece la mercantilización de la vivienda a través de la expansión del crédito hipotecario en el sector. Esa política inició con la reestructuración de los organismos públicos y sus esquemas financieros, destacando la creación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y de la ya mencionada SHF, que se consideraron las principales herramientas para facilitar el acceso al sistema financiero y canalizar recursos adicionales provenientes del sector privado al mercado hipotecario a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) y la banca (p.112).

En el estudio de Isunza y Méndez (2011), se presenta un análisis de la distribución territorial del financiamiento hipotecario durante el periodo 1994-2005 lo cual les permite identificar la participación predominante de los agentes inmobiliarios mediante la expansión del crédito hipotecario, de manera que el incremento más importante se concentró en los municipios periféricos de la ZMVM, del segundo (crecimiento de 250 %), tercero (crecimiento de 400 %) y cuarto contornos (crecimiento de 900 %), hacia dónde se dirige el desarrollo de los Conjuntos Urbanos. Destacan en este proceso la concentración de créditos en el municipio de Huixquilucan para población de altos ingresos, así como las zonas creadas en Naucalpan y Tlalnepantla como polos de concentración industrial desde los años 1940-1950, (que actualmente experimentan un proceso de desindustrialización en la transición hacia el sector de los servicios). Mientras que en el segundo y tercer contorno sobresalen Chicoloapan, Chimalhuacán, Chalco, Tecámac, Zumpango y Huehuetoca, siendo estos últimos tres la mitad de los municipios que más adelante conformarán la estrategia de Ciudades Bicentenario (CB) (p.111).

Ramos, Muñoz y Romero (2015) son enfáticos al establecer su diagnóstico con respecto a la urbanización en las periferias de la capital mexicana. Consideran que existe una planeación inadecuada debido principalmente a la desarticulación entre actores e instituciones gubernamentales, donde se privilegian intereses de las fracciones específicas en detrimento de la demanda existente, lo cual ha generado una urbanización desordenada donde las ciudades se amplían siguiendo una lógica centralista. En esencia, consideran que ninguno de los dos actores principales identificados en la problemática de la provisión de vivienda (clase política y empresarial) ha mostrado capacidad ni eficacia para resolverlo, ya que solo se concretan a administrarlo con criterios mercantiles (eficiencia) y de cálculos de costos políticos, sin considerar las necesidades de las clases trabajadoras.

Para la clase política que constituye los tres niveles de gobierno, el ocuparse mediante políticas públicas de la dotación de vivienda y la respectiva urbanización tiene un trasfondo político, visto y calculado en una perspectiva legitimadora, sin dar solución a los problemas de los trabajadores. Por su parte, la clase empresarial del ramo de la construcción de la vivienda y urbanización busca en primera instancia la ganancia, realizar el negocio y la rentabilidad, a partir de que a los trabajadores se les ha convertido en sujetos de crédito, el medio es construir vivienda para los trabajadores, la cual pagarán en el transcurso de casi toda su vida laboral (p.12).

En esta cita se resumen en gran medida la racionalidad de dos actores esenciales para el análisis de la problemática inmobiliaria en Tecámac. La transición de la vivienda como un derecho garantizado por el Estado a una mercancía regulada por el mercado también introdujo un desplazamiento de los trabajadores y en general de la población mexicana de sujetos de derecho a clientes. La urbanización encaminada a través de esta lógica se territorializa de forma asimétrica y sin consensos, lo cual se refleja en la forma en cómo se disputa la propiedad del agua subterránea y la tierra en diferentes lugares, siendo Tecámac un ejemplo representativo de ello. El encuentro con las racionalidades de otros sujetos epistémicos, principalmente los comunitarios, es un punto clave para entender la configuración territorial que asume Tecámac

después del *boom inmobiliario*, sino también el rol que jugaron las disputas por el agua y la tierra en ese proceso.

Los orígenes y desarrollo del boom inmobiliario en Tecámac

Según Mejía y Pedrotti (2020), fue en el nuevo milenio cuando se implementaron cambios de gran importancia en la legislación del Estado de México, definido en su momento como un proceso de actualización de la administración pública para lograr su codificación, simplificación y modernización. Puntualmente, se hizo énfasis en la Ley Estatal de Asentamientos Humanos de 1993, la cual fue sustituida -así como otros instrumentos de normatividad sobre el desarrollo urbano- por el *Libro Quinto del Código Administrativo*, titulado *Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población*.

En este documento se describen entre otras cosas: el sistema de planeación estatal, el contenido mínimo de los planes de desarrollo urbano, y todo lo referente a las autorizaciones urbanas de división del suelo: condominios, Conjuntos Urbanos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones. Es este instrumento normativo, junto con su reglamento, el que refiere explícitamente el proceso de autorización, seguimiento, control y municipalización de los Conjuntos Urbanos habitacionales producidos por el sector inmobiliario, regulando -y con ello, legitimando- la acción de este sector en materia de vivienda.

Más aún, Esquivel y Neri (2012) consideran que con la puesta en marcha del Bando 2 ³³ en el D.F. y la política habitacional del gobierno federal en el sexenio 2000-2006, se propició el desplazamiento de los créditos de vivienda ofertados por las instituciones nacionales de financiamiento hacia los municipios del Estado de México, lo que motivó que una gran cantidad de viviendas de interés social fueron construidas en esos lugares. Este desplazamiento de la construcción habitacional de interés social hacia el Estado de México ocasionó un poblamiento que definen como anárquico, debido al crecimiento expansivo de su periferia y la formación de una mancha urbana altamente segregada y dispersa.

³³ Instrumento de la política de desarrollo urbano que pretendió revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, la expansión urbana y el despoblamiento de las áreas centrales; preservar el suelo con valor ecológico; y facilitar el acceso de vivienda a la población de menores recursos en las delegaciones centrales (Delgadillo, 2008).

Según Salinas y Pardo (2020), la política de vivienda mexicana puede caracterizarse por su tendencia a favorecer el acceso a la vivienda en propiedad a partir de la década de 1970 a través del surgimiento de Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), implementando un sistema de subsidio a la demanda. A través de la rectoría del Estado mexicano y la promoción pública de la vivienda, se consideraban todas las etapas del proceso, desde el acceso al suelo, el control de la producción (a través de constructoras de vivienda) y su posterior comercialización. Esta postura cambió radicalmente hacia los noventas, disminuyendo la promoción pública y su traslado a la promoción privada, generando la expansión de las periferias urbanas a partir de la oferta de vivienda social (p.52).

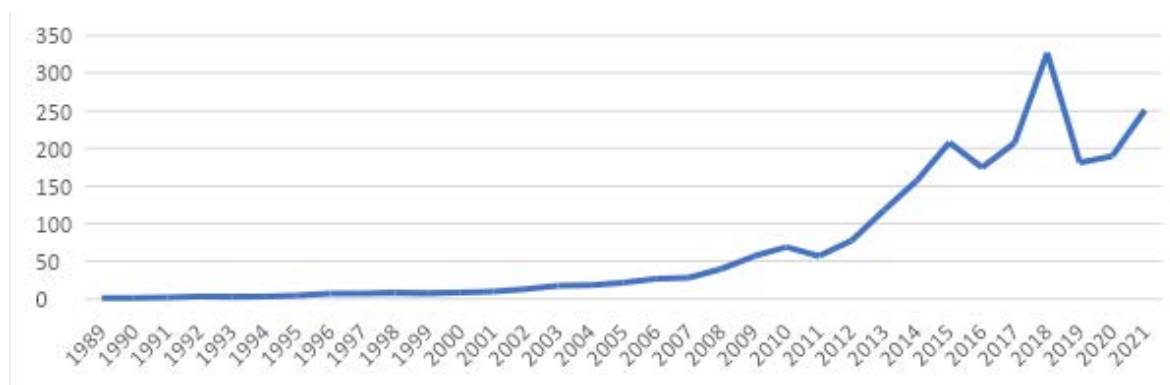
Posteriormente, Salinas (2016) considera que las ya mencionadas reformas constitucionales al 115 constitucional en 1983, tuvieron como uno de sus principales efectos la dotación de autonomía sin precedentes a los gobiernos locales relacionadas con el desarrollo urbano. Mas aún, considera que esas transformaciones se llevan a cabo dentro de un contexto donde las estrategias de los gobiernos locales (municipales) se encuentran bajo una gestión que se podría definir como empresarial, situación que dificulta la coordinación intermunicipal al privilegiar otro tipo de intereses. En este sentido, una de las premisas de los gobiernos municipales es facilitar el desarrollo masivo de vivienda para incrementar sus recursos fiscales, básicamente mediante el cobro del impuesto predial. Esto se realizó sin considerar que la expansión urbana crece en espacios con insuficiente infraestructura y equipamiento urbano, lo cual genera afectaciones para la población que adquiere esas viviendas (p.219).

De esta forma, el gobierno mexicano se puso como objetivo el combate al rezago habitacional, posicionándose desde la construcción de la demanda y la oferta. Tal como explica el autor:

El Estado construye la demanda, a través de la generación del anhelo para acceder a una vivienda en propiedad, y también por medio de la asignación de los recursos públicos, mediante la conformación de un sistema de crédito para la adquisición de la vivienda. Y también construye la oferta, a través de instrumentos de crédito a los constructores y del establecimiento de las condiciones adecuadas para la promoción

privada de la vivienda, de manera que son las empresas privadas las que tienen la responsabilidad de acceder al suelo, se encargan de la construcción de viviendas con diseños propios y siguen reglamentos en materia de construcción y permisos para construir acorde a los intereses del sector inmobiliario. Bajo esta doble construcción social, el Estado garantiza el mercado formal de la vivienda (2016, p.222).

Gráfica 4. Recaudación por impuesto predial en mdp en Tecámac.



Elaboración propia con base en Estadística de Finanzas Públicas Estatales y Municipales, INEGI (2022)

Cómo es posible observar en la gráfica anterior, es evidente que se presenta un aumento importante por el concepto de recaudación de impuestos en el municipio de Tecámac que parece coincidir con la aparición de los Conjuntos Urbanos. Este aumento es especialmente perceptible a partir de 2010-2011, justamente una década después de la construcción del primer conjunto urbano en el municipio, alcanzando su pico en el 2018, coincidiendo con el anuncio de la construcción del proyecto aeroportuario AIFA, del cual se escribe con detalle más adelante.

Asumiendo que existen otros factores que podrían explicar este aumento en la recaudación, es posible coincidir con las premisas que señala Salinas en torno a la importancia económica de estas figuras de urbanización en contraposición a los asentamientos humanos “irregulares” de los que es posible esperar menor contribución dado su estatus jurídico. No obstante, no se debe plantear como una justificación o legitimación de la implementación de los fraccionamientos, sino que es un dato que puede ser útil para entender la lógica detrás de la activa promoción de

estos proyectos por parte de las autoridades locales y estatales durante el periodo señalado e incluso en la actualidad para la recaudación de impuestos y usarlos para distintos fines.

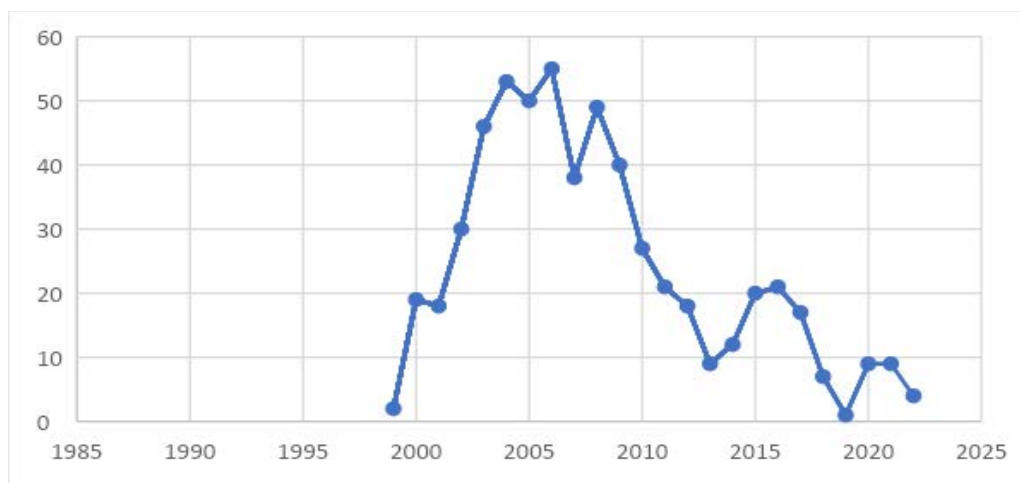
De acuerdo a la investigación de Rivero (2000), es preciso destacar el periodo 1994-1996 como un periodo determinante para el futuro del desarrollo urbano del municipio pues se dieron varios eventos que incidieron en las formas de implementación de los proyectos inmobiliarios en las décadas siguientes: En primer lugar, destaca que en reunión de cabildo se acordó la prorrogación de descuentos de entre el 10 % y el 30 % en impuesto predial para pensionados y jubilados, aunque también se aprobó la petición de la Asociación de Industriales de Tecámac para la condonación hasta un 50 % de dicho impuesto, además de multas y recargos. La lectura que hace la autora de esta acción es que se pudo tratar de una forma de condicionamiento por parte del gobierno municipal para futuros compromisos, dada la magnitud de la concesión, además de repercutir en el diseño de los programas de obras e infraestructura pública, administración y convenios con los otros niveles de gobierno (p.97).

Fue durante el gobierno estatal de Arturo Montiel (1999 al 2005) cuando se considera que inició formalmente el *boom inmobiliario* en el municipio de Tecámac y en el oriente del Estado de México. Esto se debió a que el gobernador Montiel simplificó y propició la urbanización del suelo a través de la figura denominada Conjunto Urbano, lo cual aceleró el proceso de periferización e incentivó el desarrollo urbano en determinados municipios. Baste mencionar que durante su administración se autorizaron en 33 municipios del Estado de México un total de 180 Conjuntos Urbanos con 351,861 viviendas para una población estimada de más de 1,500,000 de habitantes. Su sucesor Enrique Peña Nieto (EPN) (2005-2011) continuó con este ritmo de autorizaciones con 172 para un total de 317,291 viviendas durante su mandato.

El 74 % de estos Conjuntos Urbanos autorizados (261) y el 94.4 % de las viviendas aprobadas en ese periodo (639,134), se localizan en 29 de los 59 municipios que forman parte de la ZMVM. El 80 % de las autorizaciones (211) se ubican en únicamente 12 municipios metropolitanos, los cuales son: Tecámac (44), Zumpango (29), Huehuetoca (26), Cuautitlán (16), Chicoloapan (15), Chalco (14), Tultitlán (12), Nicolás Romero (12), Ecatepec (12), Cuautitlán Izcalli (12), Coacalco (10) y Tultepec (9), dirigiendo con ello el crecimiento urbano de la metrópoli hacia el norte y oriente del Valle de México (p.167). El comportamiento de este ritmo acelerado de

autorizaciones puede verse en la siguiente gráfica, donde se muestran los datos actualizados para el año presente, donde hay una clara disminución de las autorizaciones para Conjuntos Urbanos a partir de 2008 (a excepción de un pequeño repunte en 2013).

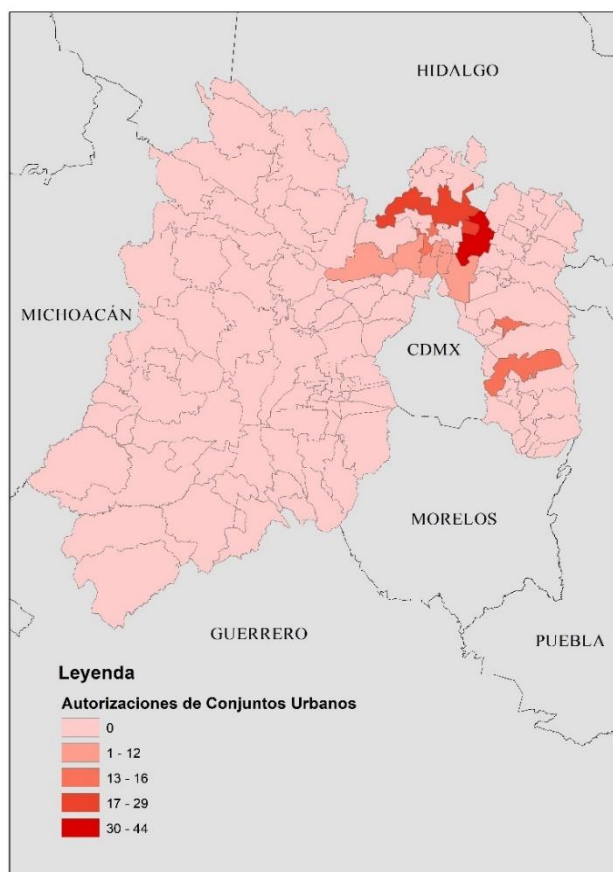
Gráfica 5. Conjuntos Urbanos autorizados en el Estado de México (1999-2022)



Fuente: Elaboración propia con base en Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura (SEDUI)

Como se puede notar en el mapa siguiente que complementa a la gráfica, se puede identificar una notoria tendencia espacial para la implementación de los Conjuntos Urbanos en el Estado de México. Estos han tendido a concentrarse en la región norte y nororiente de la demarcación, precisamente dentro de la delimitación correspondiente a la ZMVM, confirmando así la estrecha relación que existe entre la dinámica de la capital del país con las periferias mexiquenses. Por supuesto, no basta con postular la cercanía de dichos municipios como el único criterio a considerar para explicar la intensidad de este despliegue en esta zona en particular. Al respecto, vale la pena mencionar que en el tercer capítulo se profundizará en los otros criterios que figuran tanto en los documentos oficiales como en la experiencia de algunos de los actores entrevistados, lo que permitirá avanzar en la comprensión del rol que juega Tecámac en el contexto regional, el cual va más allá de ser una Ciudad-Dormitorio.

Mapa 7. Conjuntos Urbanos autorizados en el Estado de México (1999-2022)



Fuente: Elaboración propia con base en SEDUI

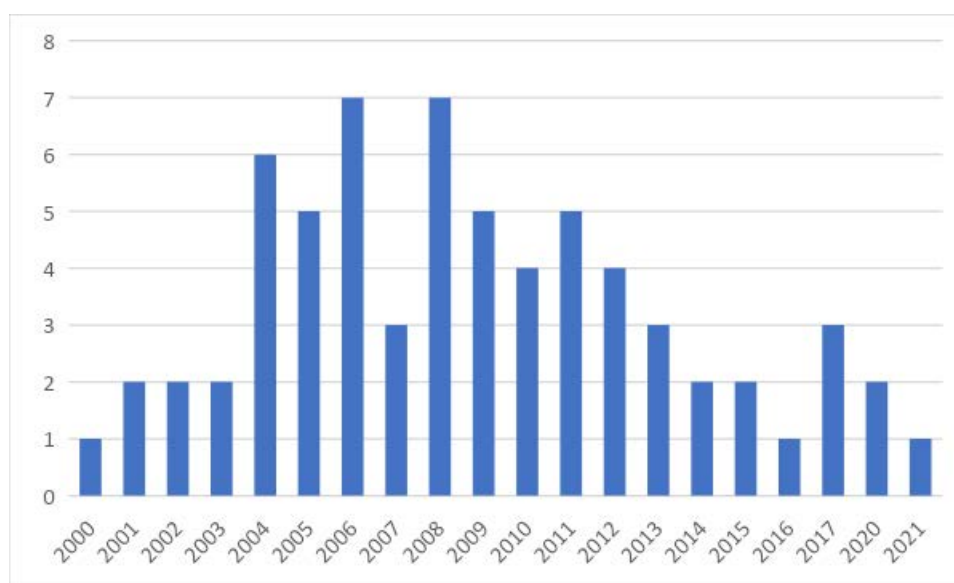
Espinosa-Castillo (2014) señala que el proceso urbano de Tecámac se aceleró a partir del año 2000. Por un lado, se inició la terciarización de la economía en el centro del pueblo, y por otro, se construyeron viviendas y fraccionamientos en los espacios disponibles del municipio. Hasta el 2008 el Bando Municipal³⁴ contempló la existencia de siete Conjuntos Urbanos, para el 2010 se reportaron 15 y para el 2012 contaban con 22. Dentro de los más importantes se mencionaban:

³⁴ El Bando Municipal puede definirse como la facultad que tienen los ayuntamientos de emitir una disposición administrativa de policía y buen gobierno cuyo objeto es atender las necesidades que se manifiestan entre los habitantes en materia de educación, salud y asistencia social; distribución de alimentos; mercados y rastros; agua y drenaje y seguridad pública, entre otros. Los bandos, a diferencia de los edictos, son de observancia obligatoria y general. También se pueden definir como un complejo normativo de naturaleza administrativa que emiten los ayuntamientos y que permiten regular la convivencia entre los habitantes de un municipio; y, las relaciones entre gobernantes y gobernados. Su vigencia, por lo regular, está cimentada en la duración del ayuntamiento que lo emitió, pudiendo, empero, ser ratificado por las autoridades municipales subsecuentes. Disponible en: <http://sil.gobernacion.gob.mx/Glosario/definicionpop.php?ID=19> (Consultado el 28 de noviembre de 2022).

Villa del Real, Héroes de Tecámac, Sierra Hermosa, Real del Sol, Residencial la Luz, Los Olivos y Portal Ojo de Agua, entre otros (p.35).

En general, Tecámac ha destacado como uno de los municipios donde más Conjuntos Urbanos han sido autorizados en el periodo de estudio, lo cual se explica por las valoraciones elaboradas en torno a su localización estratégica (entre la CDMX y las ciudades de hidalguenses de Tizayuca y Pachuca), su relieve plano y adecuado para la construcción de equipamiento y proyectos de vivienda, y a la oferta de suelo urbanizable y disponibilidad de adquisición de derechos de agua. Todas estas características se abordarán a mayor detalle en el siguiente capítulo, donde también se revisará la propuesta de OT y urbano de las CB, que por su relevancia en la configuración territorial de Tecámac merece ser profundizada en un apartado propio.

Gráfica 6. Conjuntos Urbanos en el municipio de Tecámac (2000-2021)



Elaboración propia con base en SEDUVI

Los Perímetros o Polígonos de Contención Urbana (PCU)

Como ya se ha señalado en el apartado anterior, las autorizaciones para Conjuntos Urbanos tanto en el Estado de México como en el municipio de Tecámac comenzaron a reducirse de forma notoria a partir de 2008. No obstante, se presentó otra reducción importante a partir de 2013, lo cual puede tener origen en la implementación de mecanismos de OT propuestos desde el gobierno federal correspondiente al periodo del expresidente EPN (2012-2018).

Con los cambios introducidos en las nuevas políticas de vivienda y desarrollo urbano en el país, fue introducida la herramienta de los Perímetros de Contención Urbana (PCU), pretendidamente como una respuesta al desorden generado por las administraciones anteriores, ya que como la misma Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) reconocía “las anteriores políticas en la materia respondían a criterios de planeación urbana poco restrictivos, lo cual fomentó la producción masiva bajo un modelo exclusivo de negocios. El mecanismo fue adquirir tierra barata en lugares lejanos a los centros de población; ello generó fuertes presiones sobre el suelo sin urbanizar generando desigualdades y disfuncionalidades operativas entre los diferentes sectores de las ciudades” (2014, p.70).

Para incidir en la modificación de patrones de urbanización predominantes con anterioridad, en 2013 la SEDATU desarrolló el Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET), que tuvo en principio el propósito de analizar la cantidad, calidad y/o ubicación de las tierras que las empresas inmobiliarias tenían en sus inventarios. El objetivo del RENARET fue apoyar el ordenamiento de la expansión controlada de las ciudades, ya que, al conocer y calificar el grado de desarrollo y la ubicación de las reservas territoriales de propiedad privada, adquirida con fines de desarrollo inmobiliario, se permitió aplicar con mayor efectividad los apoyos a la adquisición de vivienda por los diversos estratos poblacionales, lo cual podría contener la expansión urbana tan criticada por su desorganización.

De acuerdo con Rivero, Moreno y Velásquez (2018), la política federal de vivienda en México ha sufrido un cambio de paradigma bastante relevante para la presente investigación debido a que se considera que después de 2014 se abandonaron políticas que “respondían a criterios de planeación urbana poco restrictivos, lo cual fomentó la producción masiva bajo un modelo exclusivo de negocios” (p.70). El mecanismo de adquisición de tierra barata en lugares

lejanos a los centros de población generó fuertes presiones sobre el suelo sin urbanizar, propiciando desigualdades y asimetrías al interior de las ciudades.

En este sentido, esta política fue de la mano con políticas de desarrollo urbano que a partir de 2014 consideraba fundamental que los instrumentos a implementar en los tres niveles de gobierno estuvieran debidamente articulados a través de cuatro estrategias principales:

- Controlar la expansión desordenada de las manchas urbanas
- Consolidación de las ciudades
- Reducir el rezago de vivienda y rehabilitación del parque habitacional existentes
- Promover sistemas de movilidad sustentables y eficientes

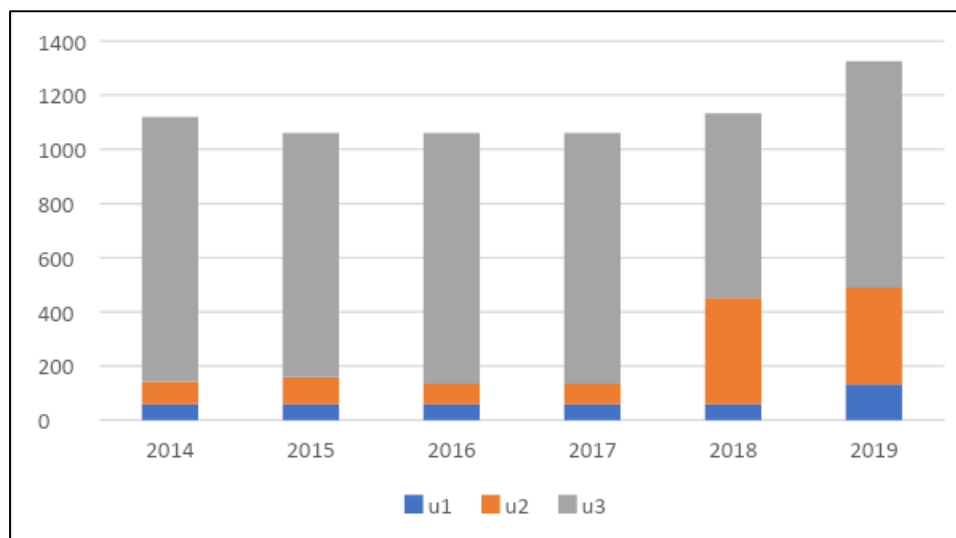
En cuanto a la primera, se marcaban como líneas de acción: aprovechar el suelo intraurbano disponible, incrementar la densidad habitacional, promover la expansión ordenada de ciudades mediante oferta de suelo, orientar las políticas de vivienda con una lógica urbana de ciudades compactas y competitivas y, por último, vincular la producción de vivienda a oferta laboral. Para ello se clasificaban los PCU de la siguiente forma según su ubicación y condición:

- U1: Ubicación que contiene fuentes de empleo necesarias para la consolidación de ciudades. Son el resultado de la proporción existente entre población ocupada con respecto a población residente, cálculo que se realiza por AGEB dentro de espacios urbanos, determinando *clusters* con mayores posibilidades de empleo
- U2: Se basa en la existencia de servicios de abastecimiento de agua y drenaje en la vivienda, (al menos el 75 % de viviendas en la AGEB deben contar con ellos), lo que genera la proliferación de vivienda cercana al perímetro U1.
- U3: Se denominan como zonas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada, quedan conformadas por un buffer o área envolvente que cubre los contornos de U1 y U2, por lo que de acuerdo con el rango de población de la ciudad se determina el perímetro de expansión, constituyendo un borde virtual de contención de crecimiento de las ciudades.³⁵

³⁵ SEDATU. Perímetros de Contención Urbana. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/80337/MODELO_PCU_Reservas_Territoriales_2014.pdf. Consultado el 11 de junio de 2022.

Básicamente, esto es importante para delimitar cuales son aquellas reservas territoriales que aplican para subsidios por parte de la CONAVI para la implementación de vivienda, pretendiendo regular así el crecimiento de asentamientos en zonas donde no se cuente con los equipamientos y los servicios necesarios, modelo que se había dado en las décadas anteriores y que resultó tan ineficiente y criticado.

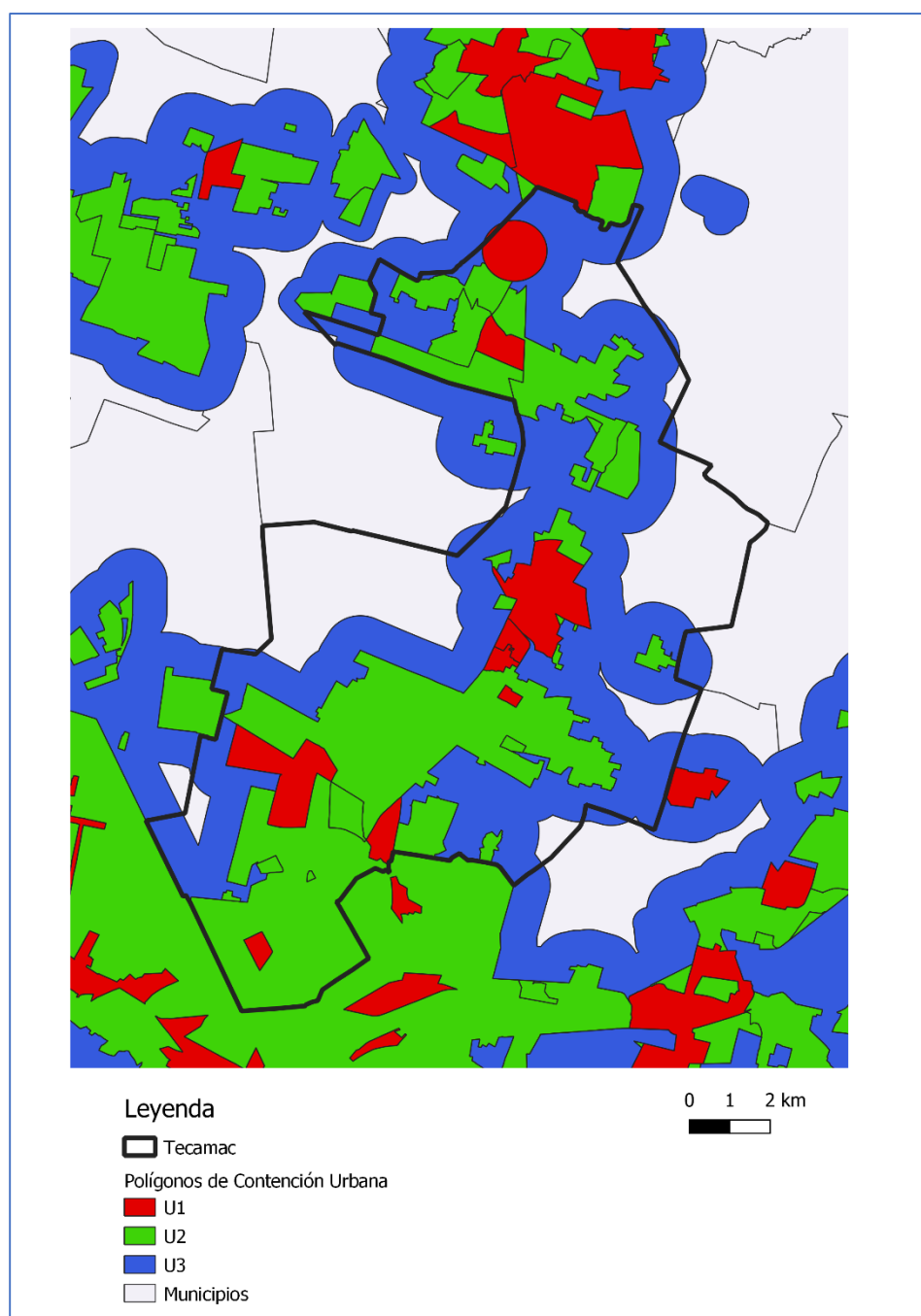
Gráfica 7. Perímetros de Contención Urbana en Tecámac (2018)



Elaboración propia con base en SEDATU

Cómo es posible observar, a partir de su implementación los PCU de Tecámac han evolucionado de forma importante sobre todo a partir de la actualización de 2018 (presumiblemente por el anuncio de la implementación del AIFA en las inmediaciones del municipio). En teoría, el aumento importante en el número de hectáreas de la zona U2 es indicativo de aumento en el porcentaje de AGEBS con una cobertura de servicios de abastecimiento de agua y drenaje. En el siguiente mapa 8 puede observarse la última versión disponible de los PCU para el año 2018, que sin embargo permite visualizar de forma muy clara las zonas que se consideran apropiadas para el desarrollo urbano en el municipio.

Mapa 8. Polígonos de Contención Urbana en Tecámac (2018)



Fuente: Elaboración propia con base en SEDATU (2020)

Como una especie de radiografía, los PCU permiten estimar desde la lógica institucional del OT como se piensa el crecimiento urbano de Tecámac. Los límites aparentes del proceso de urbanización (recalcando nuevamente que con fecha del 2018) se encuentran marcados hacia el norte del municipio en la frontera político-administrativa con el municipio de Tizayuca, en el

Estado de Hidalgo y en donde prevalecen los pueblos originarios de Xolox, los Reyes y Ajoloapan.

El sur del municipio ha sido la zona con mayor desarrollo de infraestructura y equipamientos, lo que coincide precisamente con la presencia más intensa de fraccionamientos o Conjuntos Urbanos construidos durante la primera década del nuevo milenio. Es importante el reconocimiento de estos contrastes territoriales en el despliegue inmobiliario, así como las fronteras administrativas marcadas por los mencionados instrumentos de ordenamiento, que en gran medida condicionan las formas y las intensidades con las que se producen las viviendas, las infraestructuras, los equipamientos y los servicios; es decir, las formas en que se urbanizan las periferias.

De esta forma, es posible establecer que se ha presentado una especie de cambio de paradigma de urbanización en los espacios periféricos de la ZMVM como Tecámac, dado el aparente fracaso de las estrategias de densificación a partir de los Conjuntos Urbanos, toda vez que no logró dotarse de servicios, transportes y seguridad a la población que migró hacia estas zonas, lo cual repercutió de forma importante. Por lo anterior, se considera que Tecámac continua su proceso de transición hacia una aparente consolidación en la ZMVM. El rol estratégico del que tanto se habla en los programas de OT (como se detalla en el siguiente capítulo) parece limitarse a su capacidad de recibir proyectos de infraestructura y vivienda que sean funcionales para el desplazamiento de población y mercancías, profundizando un enfoque centralista y jerárquico de las configuraciones territoriales donde todo gravita en torno a la capital del país y a los intereses de los capitales financieros e inmobiliarios.

Conclusiones capitulares

En este segundo capítulo se ha presentado un pertinente recorrido cronológico y multiescalar de las formas de propiedad y manejo del agua y la tierra en México, privilegiando especificar los cambios más destacados y la lógica e intereses detrás de ellos. Esto representa un ejercicio necesario que permitió proveer al lector del contexto en el que se han dado históricamente los procesos de configuración territorial en la unidad espacial de estudio que es el municipio de Tecámac. Como se ha podido notar, tanto tierra y agua han transitado por distintos paradigmas que condicionan y sustentan sus formas de valorización y, por ende, de las múltiples formas de

apropiación por parte de los distintos actores identificados, que van desde autoridades municipales, estatales y federales; organizaciones comunitarias y vecinales, autoridades ejidales y empresas de diversos rubros.

El eje ha sido puesto en cómo se ha entendido y gestionado ese vínculo por parte de las diferentes autoridades en el rubro, con lo que agua y tierra pasaron de ser elementos funcionalmente conectados a convertirse en elementos administrativamente aislados con lo que se facilitan formas de propiedad que se basan en una lógica mercantil, beneficiando así a quienes cuentan con mayores recursos y *expertise*, dado que se ha promovido una racionalidad donde estos se ven como mercancías, creando mercados específicos para la transmisión de sus títulos de derechos o de propiedad.

De forma paralela, se ha estudiado el desarrollo de los procesos de urbanización y de la política de vivienda en México y sus impactos puntuales en el Estado de México y en la zona en la que se emplaza Tecámac. Como se ha establecido, existe un importante vínculo entre las decisiones políticas o administrativas que se toman en la capital del país y la forma en que municipios periféricos como Tecámac asumen la reconfiguración de sus territorios tanto por el movimiento de población, la implementación de distintos tipos de proyectos inmobiliarios, industriales o de otro tipo.

Si a ello se añaden las características y los procesos específicos que tuvieron lugar históricamente en el municipio como la conformación de pueblos originarios y núcleos agrarios, el emplazamiento de asentamientos considerados “irregulares”, el surgimiento de sistemas comunitarios para el manejo del agua y el ascenso político de familias locales y su vinculación con empresas del ramo inmobiliario, se genera el marco adecuado para la implementación del fenómeno denominado como *boom inmobiliario*, el cual se despliega de forma local pero tiene connotaciones muy marcadas a escala regional y nacional.

Es decir que, a través del despliegue de los procesos urbanizadores, se produjo agua y tierra aptas para ese tipo de consumo, con lo que las autoridades municipales requerían un control más directo sobre los respectivos títulos, lo que se complicaba dada la presencia de sistemas comunitarios de agua potable en los pueblos originarios. Esto se puede identificar como una de las primeras condiciones productivas de las futuras tensiones por el control del agua en el municipio, donde el control de la tierra ejidal complementaba funcionalmente las formas de



apropiación que son condiciones necesarias para la implementación de los proyectos inmobiliarios. El tránsito de la tierra al suelo; y del agua subterránea al agua potable para uso inmobiliario determinan la factibilidad que el Estado establece como mínimo indispensable para poder autorizar de manera regular y formal los Conjuntos Urbanos. De esta forma, el Estado funciona con un doble rol, promoviendo las modificaciones estructurales que facilitan ese tránsito hacia propiedades hídricas individualizadas manejadas a través de organismos operadores y reservas de tierra por parte de privados; y, por otro lado, profundizando y acentuando las asimetrías entre los diferentes grupos para el acceso a dichos elementos.

A continuación, en el tercer capítulo de la investigación se identifican y se detallan analíticamente los mecanismos que se han desplegado a lo largo de las tres décadas que comprenden el periodo de estudio, caracterizando e identificando cuáles son los actores, entidades y acciones involucrados en cada uno de ellos y las relaciones que han establecido entre ellos; aspectos que serán claves para el entendimiento de las configuraciones territoriales de Tecámac que se presentan en el último capítulo.

CAPÍTULO III. TERRITORIALIDADES Y TERRITORIALIZACIONES DEL BOOM

INMOBILIARIO EN TECÁMAC

Introducción

En el presente capítulo se realiza una aproximación analítica a dos de las tres dimensiones que componen la configuración territorial, categoría central en esta investigación. Esas dos dimensiones son la Territorialidad y la Territorialización.

Como se recordará, las territorialidades se componen de las racionalidades, es decir la forma en que los diferentes actores encaminan sus acciones, ideas y estrategias en torno a un territorio determinado, y puntualmente a las formas en que pretenden transformarlo acorde a sus fines e intereses, ya sean individuales o de fracción de clase. En este sentido, lo que se pretende es poder identificar que territorialidades han actuado en la transformación del territorio tecamaquense durante el periodo de estudio, reconociendo para ello la participación e influencia de distintos actores que de forma directa e indirecta han logrado incidir en ese proceso. Esto será posible a través del estudio de los principales instrumentos relacionados con el OT en la periferia de la ZMVM y específicamente en el municipio de Tecámac.

Estos planes y programas nos permitieron un acercamiento detallado a la valoración que han hecho las autoridades locales y federales sobre este territorio en particular, mientras que, para el caso de los otros actores relevantes como los comités de agua potable, la academia y las empresas inmobiliarias, se recurrirá a la información obtenida a través de las entrevistas semi-estructuradas y de la revisión de fuentes como comunicados en redes sociales, o las noticias que fueron sistematizadas en la base de datos hemerográfica diseñada para esta investigación.

Por otro lado, se propone considerar a las territorializaciones como las formas materiales y tangibles que asumen las estrategias diseñadas desde las territorialidades de cada grupo; en otras palabras, se pueden definir como la expresión tangible de las proyecciones e intereses que cada actor en particular realiza sobre el territorio y que suponen el medio a través del cual se pretende conseguir cierta estrategia específica. En esencia, se hace referencia a los diferentes proyectos de infraestructura (pozos, Conjuntos Urbanos, trasvases, carreteras, etc.) pero también a la adecuación de marcos normativos y regulatorios que complementan a las infraestructuras. El

análisis conjunto de las territorialidades y las formas de territorialización que se han logrado identificar a lo largo del periodo de interés es esencial para el reconocimiento de los mecanismos de apropiación del agua subterránea y la tierra que son claves para el despliegue del *boom inmobiliario*, así como para hacer un acercamiento más preciso a las disputas que han surgido y que aún persisten entre los diferentes actores o sujetos epistémicos.

De esta manera, la estructura del presente capítulo se compone de la identificación de cuatro grandes periodos entre 1992 y 2022 en los cuales se abordarán las principales expresiones de la territorialidad en torno a los proyectos inmobiliarios (teniendo como eje articulador las principales acciones relacionadas con la propiedad del agua subterránea y la tierra ejidal convertida en suelo urbano), así como las principales formas de territorialización que se han presentado en Tecámac a lo largo de dicho periodo.

La definición de los periodos y los mecanismos respectivos que se presentan a continuación parte de la identificación de la aparición de condiciones permisivas que actúan en la dimensión estructural, generalmente estas condiciones están asociadas a importantes cambios en las políticas y marcos regulatorios del agua, la tierra y la vivienda en México (y en el mundo), y que además a nivel coyuntural o no sistémico, presentaron eventos o acciones que consideramos fueron esenciales en generar los cambios que eventualmente, detonan y permiten la operación y despliegue del *boom inmobiliario* en Tecámac.

3.1 Primer periodo 1992-1999. Las reformas constitucionales y la producción de aguas y suelos urbanizables.

En este primer periodo se identifican diferentes eventos paradigmáticos que actúan como condiciones permisivas para que años más adelante se despliegue y despunte la implementación de los proyectos inmobiliarios (principalmente Conjuntos Urbanos) en los municipios de la ZMVM, entre los que se encuentra Tecámac. En este primer momento, se dieron las reformas a nivel estructural en el sector hídrico, en la propiedad del suelo, pero también en las políticas de vivienda, las cuales se consideran necesarias para producir la disponibilidad necesaria para el resultado que se estudia en esta investigación que es el *boom inmobiliario*.

Las reformas al artículo 27 constitucional en el año de 1992 históricamente han sido interpretadas como la consolidación de la inserción y adopción de las doctrinas de carácter

neoliberal en México, en un contexto de ajustes estructurales en América Latina que cambiaron por completo el panorama en sectores estratégicos como lo son la propiedad del agua y la tierra, elementos que desde el México revolucionario han sido considerados como elementos clave para el desarrollo de la Nación.

En este sentido, Olivera (2005) considera que en México existe un factor común para explicar la apertura de la tierra de propiedad ejidal y comunal al mercado formal y legal, siendo ese factor la aludida reforma al artículo 27 constitucional en 1992, la cual tenía como una de sus principales consecuencias la diversificación de mecanismos de incorporación de la tierra de los ejidos al mercado inmobiliario en los espacios urbanos. Para el autor, la reforma estaba pensada para inducir la modernización del campo según criterios de productividad y eficiencia (acorde a las doctrinas neoliberales) otorgando certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra y con ello incentivando la inversión privada y su capitalización. Para ello, se presentó un quiebre paradigmático en la forma de gestión de la tierra, pues “se rompe con el tabú del ejido como una institución intocable, se le retira, a partir de entonces, su carácter de alienable, imprescriptible e inembargable, permitiendo por primera vez la posibilidad de que se venda, se arriende o se hipoteque” (p.3).

Con ello, se pensaba en otorgar autonomía total a la asamblea ejidal en la toma de decisiones en lo correspondiente a los usos de suelo, posibilitando a los ejidatarios dividir parcial o totalmente sus tierras para posteriormente transferirla al régimen de propiedad privada a través del dominio pleno. Para reglamentar dichas ventas y con la finalidad de dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, en 1993 se originó el ya mencionado PROCEDE (Beraud-Macías, V., Sosa-Ramírez, J., Maya-Delgado, Y., & Ortega-Rubio, 2018.p.444).

Por su parte, Herrejón (2007) identifica dichas reformas como cambios radicales presuntamente encaminados a generar la desaparición de las formas de propiedad y de organización social, esencialmente el ejido como figura surgida de la Revolución Mexicana y la comunidad agraria de origen prehispánico o colonial. De esta forma, se buscaba concluir con el proceso de formar nueva propiedad social a través del desmantelamiento de restricciones que imponía la antigua legislación y que protegían las tierras de la concentración y el despojo por parte de actores privados y del mismo Estado. Es importante recalcar que, con la justificación de que esas mismas medidas restrictivas habían provocado el retraso de la agricultura mexicana y la

pobreza en el campo, se impulsaron estas reformas hacia un marco modernizador que buscaría revertir esas situaciones de rezago, lo cual hasta la fecha no ha sucedido y que por el contrario, se han alineado con la posterior integración de México al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) con Estados Unidos y Canadá, cuya uno de sus principales efectos ha sido el abandono de políticas de fomento al campo y la actividad agrícola en el país.

Puntualmente, considera que el paradigma de las reformas constitucionales de la tierra tuvo un marcado tinte neoliberal enfocado a maximizar la eficiencia del suelo como mercancía y ya no de la tierra como base y sustento de vida en el campo mexicano distinción que es clave para entender el *boom inmobiliario*. Para ello, era esencial generar derechos de propiedad seguros, registrados y sistematizados, toda vez que el contexto de informalidad (descrito con detalle en el capítulo anterior) debido a la falta de títulos y registros era un obstáculo para el desarrollo y específicamente, para el establecimiento de un mercado de suelo en el país.

Así, el incremento en la seguridad y certeza sobre la tenencia de la tierra tenía como objetivo principal incrementar la inversión y la productividad, así como la transferibilidad (temporal y permanente) de la tierra a cultivadores que tienen los recursos para producir eficientemente. En concreto, los derechos de propiedad privada individualizados serían la base para lograr esos efectos a través de diversos mecanismos:

El cambio aplicado consistió en modificar desde la ley general el espíritu original del ejido, fundado en la propiedad común de los recursos y en candados protectores, por una apropiación individual más definida y una apertura de los recursos a agentes externos, que incidió sobre todo en el área parcelada. Se modificó el derecho al usufructo de las parcelas por una forma de propiedad individual, limitada solamente por la imposibilidad legal de enajenar parcelas a agentes externos al ejido. Se eliminaron todas las prohibiciones a las rentas y aparcería de parcelas; se retiró la obligación del cultivo continuo con pena de pérdida de la parcela. Pero lo más trascendente fue la posibilidad de adquirir el dominio pleno sobre las parcelas e incluso para la asamblea solicitar la desaparición del ejido. Las tierras de uso común se conservaron como de propiedad

colectiva de los ejidatarios, pero su dominio fue susceptible de ser transferido a sociedades mercantiles (Herrejón, 2007, p.2).

Si bien con estas modificaciones no se decretó como tal el fin de la propiedad social (lo que hubiera sido imprudente y seguramente habría representado un alto costo político para el partido en el poder) si se atentó contra su estructura original, de modo tal que se establecieron mecanismos para su debilitamiento y fragmentación graduales, aunque evidentemente muchos actores lo interpretaron como una mayor libertad de decisión con respecto a la cesión de sus derechos.

No es posible dejar de lado un aspecto tan importante como lo son los efectos que tuvo esta regulación en los DR (aunque no sea el objetivo directo de esta investigación), los cuales fueron transferidos a los regantes privados. Torregrosa (2009) aporta elementos clave para entender esos cambios al mencionar como un dato relevante que, a partir de la mencionada reforma, los usuarios de los DR que eran los concesionarios regantes debían cubrir totalmente los costos de operación de infraestructura y conformarse como asociación civil de responsabilidad limitada ante notario público, aumentando así la recaudación de cuotas pagadas por el uso del agua concesionada entre los propios integrantes de dichas empresas agrícolas.³⁶ Aunado a ello, en 1992 se promulgó la anteriormente mencionada nueva LAN y su reglamento en 1994, en el cual se legalizó por primera vez el mercado de derechos del agua para riego agrícola y para todos los usos concesionados domésticos, industriales, de gobierno, etc. (p.63).

Acorde con la autora, las políticas de ajuste implementadas a partir de 1982-1985 fueron una respuesta a la situación de la deuda externa que enfrentaba el país y significaron, entre otras cosas, una drástica reducción de la inversión y del gasto público, en particular en el sector agrícola. En 1988, con la entrada del mandato presidencial de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), se definieron con mayor claridad las reformas estructurales para el sector, acompañado de la apertura a productos agrícolas provenientes de otros países (principalmente Estados Unidos), la privatización y descentralización, la creciente desregulación de la producción agrícola y el carácter y nuevo papel del Estado (p.71). Con estas reformas, Salinas de Gortari liberó a los DR

³⁶ El cambio fue tan drástico que incluso menciona que en 1982 las cuotas de los usuarios del riego sólo cubrían el 10 % de los costos de operación de los distritos de riego, mientras que para 1997 las cuotas lograron absorber el 80 %.

y los obligó a competir en el esquema económico regional del TLCAN, de ahí que a la fecha los usuarios regantes mexicanos sean los más feroces defensores de las exenciones de pago de derechos de agua que les ampara a través de la LFD.

Es posible concluir de momento que con las reformas acaecida en 1992 se produjo un quiebre importante en las formas colectivas de propiedad y organización del agua y las tierras en México, propiciando la formación y el asentamiento de la propiedad individualizada de ambos elementos, con lo cual se vuelve más factible y eficiente su compraventa (no del agua y la tierra en sí mismos, sino en sus títulos). En este sentido, se transformaron de manera radicales los mecanismos hasta entonces imperantes para acceder a dichos elementos, trasladando de manera gradual los asuntos relativos su aprovechamiento a la esfera mercantil desde una racionalidad económica, es decir, una territorialidad orientada al uso eficiente del agua y la tierra, para lo que las formas de propiedad social representaban un obstáculo.

La reforma al INFONAVIT. El alejamiento del Estado de las políticas de vivienda.

Un antecedente a recalcar en el viraje radical que tuvo la política de vivienda en México es la adopción de la *Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000*, en 1988 como resolución de la Asamblea General de Naciones Unidas. Dicho documento contenía una propuesta para los gobiernos nacionales que consistía principalmente en “cambios fundamentales en los enfoques existentes respecto de la formulación y aplicación de las políticas de vivienda” (Coulomb, 2010, p.572). Se planteaba una redefinición del rol de los gobiernos en el sector de la vivienda para abrir espacio a los sectores no gubernamentales, de tal forma que los gobiernos dejaran de promover de forma directa los proyectos de vivienda y tomaran un “enfoque facilitador a través del cual el potencial y los recursos de todos los actores involucrados en la producción de vivienda y en los procesos de mejoramiento sean movilizables” (p.572).

En un tenor similar a lo correspondiente al agua y la tierra, esto se produjo en un contexto de proliferación de ajustes estructurales en América Latina y México para el pago de la deuda externa. De manera general, las medidas que adoptó el Estado mexicano para adaptarse a esta serie de exigencias fueron las siguientes, con distintas consecuencias:

- La desregulación o acción facilitadora de la acción de los productores privados, orientada hacia los promotores inmobiliarios que actúan bajo la lógica de la ganancia y no hacia la producción social de vivienda, a pesar de su carácter mayoritario.
- Una disminución de los recursos fiscales destinados a la vivienda y, en particular, al Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), institución creada en 1981 con el objetivo de atender las necesidades habitacionales de los sectores con ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo, preferentemente no asalariados, (aunque siempre fueron escasos).
- El agotamiento de las reservas territoriales de los organismos habitacionales, debido a la disminución de los montos invertidos en ese rubro. La producción social de vivienda desarrollada por grupos autogestionarios (cooperativas, asociaciones de demandantes de vivienda) fue cada vez más limitada, entre otras razones por la falta de apoyo institucional para su acceso al suelo urbano.
- Una progresiva orientación de los subsidios hacia los sectores de ingresos medios, a pesar de la necesidad enunciada en los documentos internacionales de establecer sistemas de subsidios equitativos y eficientes para la población excluida del mercado hipotecario bancario (p.573-574).

Dentro de este contexto se puede identificar a nivel nacional el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, vinculado al Plan Nacional de Desarrollo (PND) correspondiente a la presidencia de Enrique Zedillo Ponce de León (1994-2000). A partir de la implementación de este programa se consolidó el Sistema Nacional de Vivienda, en donde se estipuló que la estrategia del sector de la vivienda debería sustentarse en los siguientes principios: imprimir la mayor eficiencia a los programas habitacionales del sector público con especial énfasis a los grupos de menores ingresos; y, por otro lado, crear las condiciones para ampliar la participación de los sectores público y privado en el sector (García y Vinzueta, p.17).

Vale la pena resaltar que en este documento se planteó la descentralización, desconcentración y modernización de los organismos federales de vivienda, por lo que en la estrategia de financiamiento se establecía que se debía “continuar la adecuación de los esquemas financieros de los organismos públicos de vivienda; impulsar nuevas fórmulas para atraer recursos el mercado de dinero a esta actividad social y productiva y promover el financiamiento compartido

y sistemas de ahorro previo” (p.18). De esta forma, comienza a delinearse con mayor claridad la apertura del sector a la financiarización y a la participación del sector privado. Aunado a ello, se mencionaba la importancia de constituir reservas territoriales para la construcción de vivienda, y de forma paralela, intensificar los procesos de regularización de tenencia de suelo, así como encaminar mecanismos para indemnizar las expropiaciones de terrenos ejidales (p.19).

De esta forma, es posible identificar que, en conjunto, las formas de propiedad y acceso a la tierra, agua y vivienda en México fueron objeto de cambios radicales y significativos, tanto en paradigma, lógica y operación. No debe pasar desapercibida la relación inherente entre esos tres sectores; en tanto la vivienda y de manera general, los proyectos conocidos como Conjuntos Urbanos, representan la forma tangible del vínculo agua-tierra en un contexto neoliberal, al menos para la presente investigación. En este sentido, vale la pena identificar la forma en cómo se abordaron las reformas de estos importantes sectores en la década de los noventa y que cambios generaron con respecto a lo que ocurría hasta antes de su implementación.

Los ordenamientos de las aguas subterráneas

De manera similar a lo revisado en el apartado teórico sobre el Territorio, en el caso de las aguas subterráneas en México es posible identificar el interés por establecer un tipo de “orden” para su extracción y posterior consumo por parte de diferentes sectores que van desde el doméstico al industrial y agrícola; para lo cual se han definido los acuíferos como unidad básica de administración, (con las contradicciones y críticas que ya se han retomado de Hatch-Kuri y Carrillo-Rivera). Esto es relevante ya que anteriormente, y conforme al Reglamento de la Ley Reglamentaria del Párrafo Quinto del Artículo 27 Constitucional, en materia de aguas del subsuelo, publicado en el DOF el 27 de febrero de 1958, hasta la aparición de la LAN de 1992, existían las siguientes clases de vedas:

- Veda en la que no es posible aumentar las extracciones sin peligro de abatir peligrosamente o agotar los mantos acuíferos (veda rígida).
- Veda en la que la capacidad de los mantos acuíferos sólo permite la extracción para usos domésticos (veda flexible).
- Veda en la que la capacidad de los mantos acuíferos permite extracciones limitadas para usos domésticos, industriales, de riego y otros (veda de control).

Según Ramírez, Merino y Arteaga (2016) ya con la ley vigente, desaparecen estas formas de clasificación de las vedas, aunque la figura como tal continúa vigente a través de la figura de los decretos presidenciales, los cuales se apoyan del ordenamiento anterior para su manejo y administración. En este sentido, esta clasificación se apoya en los artículos transitorios segundo y tercero de la LAN, y en los transitorios de su Reglamento, aclarando que no se oponen al presente ordenamiento, sino que, por el contrario, lo apoyan y se complementan.³⁷

De esta forma, en su artículo 3º, en los apartados LXIII, LXIV Y LXV, se establecen las nuevas figuras de ordenamiento:

- Zona reglamentada: Aquellas áreas específicas de los acuíferos, cuencas hidrológicas, o regiones hidrológicas, que, por sus características de deterioro, desequilibrio hidrológico, riesgos o daños a cuerpos de agua o al medio ambiente, fragilidad de los ecosistemas vitales, sobreexplotación, así como para su reordenamiento y restauración, requieren un manejo hídrico específico para garantizar la sustentabilidad hidrológica.
- Zona de reserva: Aquellas áreas específicas de los acuíferos, cuencas hidrológicas, o regiones hidrológicas, en las cuales se establecen limitaciones en la explotación, uso o aprovechamiento de una porción o la totalidad de las aguas disponibles, con la finalidad de prestar un servicio público, implantar un programa de restauración, conservación o preservación o cuando el Estado resuelva explotar dichas aguas por causa de utilidad pública.
- Zona de veda: Aquellas áreas específicas de las regiones hidrológicas, cuencas hidrológicas o acuíferos, en las cuales no se autorizan aprovechamientos de agua adicionales a los establecidos legalmente y éstos se controlan mediante reglamentos específicos, en virtud del deterioro del agua en cantidad o calidad, por la afectación a la sustentabilidad hidrológica, o por el daño a cuerpos de agua superficiales o subterráneos (CONAGUA, 2014).

La evaluación de Hatch, Schmidt y Carrillo (2020) es que estas formas de ordenamiento plantean políticas públicas con contenido técnico riguroso, y a su vez suponen el mecanismo

³⁷ Estado del arte del agua subterránea en México. Disponible en: <https://www.riego.mx/congresos/comeii2016/ponencias/extenso/COMEII-16059.pdf>. Consultado el 17 de diciembre de 2021.

científico-legal que ha servido para construir las desigualdades que caracterizan la dotación de agua entre los diferentes concesionarios de agua subterránea. Por ello, comunican la urgencia por establecer con claridad conceptos relacionados con el ordenamiento y la gestión del agua, tales como “desequilibrio”, “sustentabilidad hidrológica”, “sobreexplotación”, así como “reordenamiento” de los cuales no se tienen definiciones en algún documento oficial.³⁸

Para los autores (2021), la LAN vigente desde 1992 marca un hito importante en lo que respecta al manejo de las aguas subterráneas, pues en ella se presentó una definición de los acuíferos con una frase que consideran tiene poco sustento científico-técnico: “cualquier formación geológica por la que circulan o se almacenan aguas subterráneas que puedan ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento”. A ello añaden que:

En esa misma fecha se publicó, y no como fe de erratas, sino como si hubiese sido un cambio aprobado en el H. Congreso de la Unión, una definición con menor apoyo científico y jurídico, en la fracción II. “Acuífero”: “Cualquier formación geológica o conjunto de formaciones geológicas hidráulicamente conectadas entre sí, por las que circulan o se almacenan aguas del subsuelo que pueden ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento y cuyos límites laterales y verticales se definen convencionalmente para fines de evaluación, manejo y administración de las aguas nacionales del subsuelo (p.80).

Esta definición es importante ya que a partir de ella es que las autoridades sustentan el manejo y administración del agua subterránea en México a través de políticas de fraccionamiento del territorio en 653 acuíferos administrativos sin justificación técnica o científica adecuada o precisa. Para cada una de estas unidades se aplica un balance hídrico; el cual es una fórmula matemática que considera las entradas (recarga natural o artificial) y salidas (extracciones y descargas) del sistema acuífero y que, según los autores, ignora su conexión hidráulica real y la determinación del referente geológico particular, sin los cuales no se puede determinar con

³⁸ Contralínea. La retórica sobre el agua subterránea en México. Disponible en: <https://contralinea.com.mx/analisis/social/la-retorica-sobre-el-agua-subterranea-en-mexico/>. Consultado el 31 de marzo de 2022

exactitud datos esenciales tales como: cuánto volumen se extrae realmente, a qué profundidades y quién o quiénes se benefician de ello y quiénes se ven perjudicados por esas extracciones.

Sobre esta fórmula esencial para el otorgamiento de concesiones en el país, los mismos autores destacan que su origen se remonta a la segunda mitad de la década de 1960, cuando se instaló en forma oficial una visión ingenieril de la gestión del agua en México, que sería aplicada a una fracción de un acuífero. La formación geológica, así definida, usualmente abarca el territorio de una serie de cuencas hidrográficas (como en el caso mexicano, donde la cuenca representa la unidad básica de administración del agua), además que a menudo su delimitación implica dibujar límites que pueden o no colindar con diversas unidades político-administrativas como municipios, distritos de gobierno y hasta entidades federativas completas. De esta manera, la ecuación de balance hídrico se ha utilizado desde entonces para calcular en el parteaguas o dentro de los límites del “acuífero administrativo”, el excedente de aguas subterráneas y superficiales, buscando lo que en México se denomina *disponibilidad del agua*, tanto subterránea como superficial, determinando así la posibilidad o no de tramitar concesiones o asignaciones para los diferentes tipos de consumos.³⁹

Si bien el alcance de esta investigación no abarca el contrastar con datos precisos las estimaciones oficiales para el Acuífero administrativo “Cuautitlán-Pachuca” (donde se localiza Tecámac) si es necesario considerar en el análisis estas cuestiones, pues como se verá más adelante, una de las principales disputas en torno al uso del agua tiene que ver directamente con la percepción que existe entre los diferentes actores de la disponibilidad de agua subterránea para la implementación de distintos proyectos (los Conjuntos Urbanos, una planta refresquera y más recientemente, el AIFA).

³⁹ Esta “sobresimplificación” ha representado a menudo el mayor desafío para cualquier evaluación del suministro de agua, ya que se suele ignorar la calidad del agua subterránea presente ni la dinámica hidrológica del sistema, lo cual se ve reflejado en los impactos ambientales ocasionados a las extracciones realizadas a partir del cálculo establecido en el balance (p.80).

La propiedad de la tierra en la reforma constitucional de 1992

Originalmente, el artículo 27 de la CPEUM estableció que la propiedad originaria de tierras y recursos existentes en y debajo de ella serían de la nación, que se reservaría el derecho de transmitirla a los particulares para la formación de propiedad pública (del Estado) privada y social (ejidos y comunidades) donde estas últimas mantendrían un carácter inalienable, inembargable e imprescriptible (López Bárcenas, 2017, p.6). Aunado a ello, se establece que la propiedad podría ser expropiada por utilidad pública si el interés social así lo requiriera.⁴⁰

Por mucho tiempo, predominó en el territorio mexicano un régimen de propiedad originaria de la tierra, cuya finalidad era regular el aprovechamiento de recursos de manera que se procurara una distribución equitativa de la riqueza, promoviendo su conservación y en última instancia, mejoras en la calidad de vida de los propietarios.

No obstante, el 6 de enero de 1992 se presentó una transformación radical de esa estructura, pues con las reformas constitucionales se les despojó de su carácter inalienable, inembargable e imprescriptibles a las tierras de propiedad ejidal, por lo que los derechos podrían ser transmitidos por medio de venta, renta, asociación, entre otros, mientras que las tierras comunales (si bien conservaban ese carácter) eran susceptibles de convertirse a ejido, con lo que se autorizaba también su cambio de propiedad. Así, se deroga la Ley Federal de Reforma Agraria (a través de la cual se realizó durante gran parte del siglo el reparto de tierras con los pormenores ya reportados anteriormente) y se sustituye por la Ley Agraria (2017, p.7).

Con esta nueva ley (más las reformas que posteriormente se le realizaron) se establecen una serie de modificaciones no solo en la estructura y la lógica con que históricamente habían operado los ejidos sino también en relación con otros elementos como por ejemplo el agua. En este sentido, López Bárcenas (2017) advierte que expresamente entre los artículos 53 a 56 de la mencionada ley, se estableció la forma en que la organización de los ejidos y comunidades tienen poder de decisión para el aprovechamiento de agua en sus tierras, pero para poder acceder a ella deben ajustarse a lo estipulado en otras leyes como la LAN (para el trámite de concesiones) y a la LFD (para el establecimiento de tarifas).

⁴⁰ Menciona que, en el caso de los recursos naturales como el agua o los minerales, no se autorizó ningún tipo de propiedad derivada sobre ellos, por lo que los privados podrían explotarlos mediante concesiones, reservando la explotación directa de ellos a la nación, como el petróleo, el uranio, etc.

En artículo 56 de la LAN determina que: “cuando la asamblea general del ejido resuelva que los ejidatarios pueden adoptar el dominio pleno de la parcela, se tendrán por transmitidos los derechos de explotación, uso o aprovechamiento de las aguas necesarias para el riego de la tierra parcelada, y precisará las fuentes o volúmenes respectivos, tomando en cuenta los derechos de agua que hayan venido disfrutando. En su caso, establecerá las modalidades o servidumbres requeridas”. Para el caso de que el ejidatario adopte el dominio pleno sobre sus parcelas podrá usar y aprovechar el agua como si fuera un concesionario, debiendo tramitar el título correspondiente que lo acredite como tal.

Ahora bien, la Ley Agraria, en su artículo 56 Bis, dispone que, si los ejidatarios o comuneros llegaran a transmitir la titularidad de la tierra, siguiendo los procedimientos legales correspondientes, podrán también transmitir sus derechos de agua. El mismo numeral dispone que los ejidos y comunidades, así como los ejidatarios y comuneros dentro de los distritos y unidades de riego, se registrarán por lo dispuesto para los mismos en esta Ley y sus Reglamentos, y cuando asuman el dominio individual pleno sobre sus parcelas, sus derechos de agua correspondientes se inscribirán en el REPDA y en el padrón de las asociaciones o sociedades de usuarios titulares de las concesiones para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales. Por último, el artículo 57 expresa que: “cuando se transmita el dominio de tierras ejidales o de uso común o se aporte el usufructo de parcelas, a sociedades civiles o mercantiles o a cualquier otra persona moral, en los términos de la Ley Agraria, dichas personas o sociedades adquirentes conservarán los derechos sobre la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas correspondientes. “La Autoridad del Agua” (en este caso la CONAGUA), a solicitud del interesado, otorgará la concesión correspondiente en los términos de la presente Ley y sus reglamentos” (p.16-17).

López Bárcenas (2017) declara que desde su perspectiva a través de las reformas de 1992 se buscaba que las tierras se insertaran en la lógica de circulación mercantil, principalmente a través de los mecanismos de compraventa y arrendamiento. En el caso de la primera, se trata de un acto por medio del cual los dueños de tierras traspasan su propiedad a terceras personas, recibiendo a cambio un precio pactado libremente entre ambos. Hasta antes de 1992, las tierras ejidales y comunales sólo podían transmitirse por herencia, pero con las nuevas disposiciones se establecen ciertos requisitos para su venta (a través de la figura de la enajenación). Entre las cuales se

mencionan en primer lugar: la regularización de la tierra (previa delimitación del polígono, la ubicación de parcelas, tierra de uso común y de asentamiento humano) lo cual se lograría a través del PROCEDE.

El segundo requisito es que la asamblea autorice la enajenación de sus parcelas (conforme al artículo 23 de la Ley Agraria) lo que conlleva que dichos predios salgan del dominio ejidal. Para ello, cobra especial relevancia la figura del dominio pleno, la cual supone la adquisición de la propiedad (diferente de los derechos de uso previo a la reforma, donde la propiedad seguía siendo comunal) y la capacidad del ejidatario para vender su parcela, solicitando al RAN que se le retire la etiqueta de tierra ejidal, extendiendo un título de propiedad privada (p.109).⁴¹

La otra figura es la de arrendamiento, donde se permite el uso y aprovechamiento de las tierras ejidales a cambio de un precio. Conforme al artículo 79 de la Ley Agraria, el ejidatario puede conceder el uso de su parcela a otros ejidatarios o privados por cualquier acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de contar con la autorización de la asamblea. De esta forma, el único requisito solicitado para el arrendamiento de las parcelas es que se encuentre bien delimitada, con lo que se pueden establecer contratos que no deben ser mayores a 30 años, aunque pueden ser prorrogables (Artículo 45 de la Ley Agraria). Nótese que, con la Reforma Energética promovida en el sexenio de EPN, esta figura era estratégica para estimular la extracción de hidrocarburos no convencionales por parte de terceros.

Según Cruz (1994), los primeros impactos identificables de la nueva Ley Agraria de 1992 apuntaban a un incremento en la tendencia a la privatización de las tierras, acompañada de intervenciones más activas de actores como empresarios del sector inmobiliario y de autoridades municipales. En el caso específico de los ejidatarios de la periferia de la capital mexicana, se estimaba que su situación era particularmente complicada debido a los obstáculos que enfrentaban para participar de, o implementar proyectos productivos para mantener sus tierras. Destaca entre esos factores el no contar con los títulos de propiedad, el hecho de no poder ser sujetos de crédito para obtener financiamiento, así como la expansión de la mancha urbana hacia los ejidos de estos espacios. De esta manera “el crecimiento urbano obligó en gran medida, a que

⁴¹ A partir de entonces se volvió común que los interesados en la venta de las tierras promuevan que en una misma asamblea los ejidatarios acuerden que sus integrantes asuman el dominio pleno de sus parcelas y éstos acuerden vender en colectivo. Se trata de una práctica irregular ya que antes de vender se tiene que presentar en el RAN el acta de la primera asamblea para que la revise y de no encontrarle errores u omisiones sea registrada.

ejidatarios prefirieran vender sus tierras a precios más rentables para ellos, que esperar un largo tiempo para regularizar su situación y obtener recursos para proyectos ejidales” (p.280).

Las transferencias de derechos de agua en México y la configuración de los accesos diferenciados al agua subterránea

En este punto parece relevante introducir la discusión sobre un instrumento creado a partir de estos cambios de paradigma en cuanto al manejo del agua a nivel mundial y nacional. De manera paralela a los mecanismos ya señalados de liberalización y regularización de los títulos de propiedad de la tierra, los mercados o TDA en México nacieron como una estrategia para facilitar la transferencia de dichos derechos entre distintos concesionarios en la misma cuenca (en el caso de las aguas superficiales) o en el mismo acuífero (en el caso de las aguas subterráneas). El contexto en el que se da este proceso es el periodo de reformas de carácter neoliberal entre los ochenta y los noventa donde también influyeron posturas como la de la Conferencia Internacional sobre el Agua y el Medio Ambiente de Dublín en 1992, que en su principio Número 4 reconoció explícitamente el valor económico del agua y que por lo tanto se le debería reconocer como un bien económico, sujeto a las leyes de la oferta y la demanda.

El agua, visto entonces como una mercancía (en contraposición a otros criterios de valoración como bien común o derecho humano) se pretendía someter a las leyes del mercado, privilegiando la participación del sector privado en la gestión y, sobre todo, la prestación local del servicio potable del agua y saneamiento, particularmente en los espacios urbanos. Desde entonces, ese modelo de gestión privado ha sido severamente criticado y cuestionado debido a que no logró hacer más eficiente la administración del servicio de abastecimiento y que además ha causado conflictos en distintas partes del mundo, siendo un ejemplo muy representativo la llamada “Guerra del agua” en Cochabamba, Bolivia.⁴²

Para el caso mexicano, las TDA ya se presentaban de manera informal hasta antes de la LAN de 1992, aunque a decir de Aguilar “las transferencias de usos”⁴³ (especialmente de uso agrícola

⁴² Hasta este punto, se ha visto que en los espacios rurales mexicanos los DR también constituyen, de facto, una forma de privatizar el agua que circula entre estos concesionarios y que, a la postre, representa una significativa exención fiscal a la producción agrícola dirigida al mercado estadounidense. En trabajos que se desarrollen a futuro sobre estas temáticas, sería deseable cuantificar a cuánto asciende ese subsidio directo del que poco o nada se habla entre los estudios del agua en México.

⁴³ Respetando la redacción original, se debe precisar que son transferencias entre concesionarios.

a uso público urbano) eran resultado de negociaciones políticas relativamente complejas, extensas y costosas, con la intervención del Gobierno Federal” (2013, p.1). Por ello, la implementación de este mecanismo trajo como consecuencias una identificación más precisa de los distintos concesionarios de agua a nivel nacional que poco a poco fueron inscritos en el REPDA de reciente creación. Dicha regularización no estuvo exenta de problemas principalmente de carácter logístico y administrativo que se trataron de resolver con la nueva reforma del sector en 2004 y a través de decretos presidenciales para flexibilizar los trámites y motivar a los usuarios a registrarse, ya que uno de los objetivos primordiales consistió en hacer efectivo el cobro fiscal de derechos sobre los titulares de concesiones, aumentando ese ingreso federal.

Al respecto, Reis considera que poco después de que la regularización de los títulos de agua en el REPDA finalizó en 1999 no había -en principio- posibilidad de adquirir nuevas concesiones en aquellos acuíferos que se consideraban “sobreexplotados”. Describe que para facilitar la adquisición de derechos de agua para nuevos usuarios se implementó oficialmente en 2001 el sistema de transferencia de derechos. El mecanismo funcionaba de la siguiente manera: si un usuario pretende extraer agua, pero no cuenta con una concesión, sólo puede tener acceso a través de las mencionadas TDA proveniente de otro usuario que -por distintas razones- si quisiera cederlo. De esta forma, el cambio de uso de agua es posible, además de que el volumen de transmisión puede ser extraído en otra parte dentro del mismo acuífero. Este trámite únicamente requiere de la aprobación técnica de la CONAGUA y una cuota por concepto administrativo. No obstante, la autora señala la existencia de “mercados negros” en zonas donde se presenta una alta demanda de derechos de agua, donde cobran relevancia actores con la capacidad y el *expertise* de gestionar las transferencias, situación que podría considerarse una consecuencia de los vacíos regulados existentes en la legislación vigente de este nuevo paradigma (2014, p.546).⁴⁴

Específicamente, con el decreto de 1992 de la LAN y en 1994 su reglamento y con la encomienda de fortalecer la administración pública del agua, este mecanismo jurídico legalizó la

⁴⁴ En su investigación sobre el rol del agua en el boom inmobiliario en el Valle de Toluca, en la capital mexiquense, estos actores reciben el nombre de “coyotes”, sujetos que cuentan con las redes y el conocimiento administrativo para la transmisión de derechos de agua. Si bien no es posible en esta investigación comprobar si lo hallado por la autora corresponde también al caso de Tecámac, sí es valioso reconocer la existencia de este tipo de “facilitadores” que sin duda contribuyen a la concentración asimétrica de las concesiones de agua.

actual política de derechos de agua. En ese contexto se impulsaron, reglamentaron y permitieron concesiones a particulares e industrias por períodos que variaron desde los cinco hasta los cincuenta años. Aunado a ello, se reformó el artículo 115 constitucional que trazó las nuevas responsabilidades de los estados y municipios en el servicio público del agua, en la infraestructura y en la inversión, la cual quedaba bajo la responsabilidad de los gobiernos locales (p.23).

Citando a Jacobo (2016), en el informe se señala que de esta reforma constitucional se puede destacar la atribución que ahora adquieren los gobiernos municipales para cobrar los impuestos sobre la prestación de los servicios públicos, así como la administración del drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales. Con ello se inició la descentralización de los servicios de agua potable, saneamiento y alcantarillado, pero al mismo tiempo se profundizó la hegemonía del Presidente de la República, toda vez que la CONAGUA mantuvo para sí la propiedad y la regulación de las aguas nacionales enlistadas tanto en el párrafo quinto del artículo 27 constitucional como en la Ley de Bienes Nacionales.

Por un lado, se trató de “modernizar” la experiencia técnica y la construcción de infraestructura hidráulica y, por otro, se intentó “combatir” la ineficiencia financiera y administrativa que los organismos de administración y gestión del agua en México no podían atender, según el discurso oficial. En este tenor, se tejó una lucha de poder con los diversos sectores involucrados que buscaban y han buscado por diversos medios; capturar el control y la gestión sobre las fuentes hídricas que garantizan el abastecimiento y la seguridad hídrica del país, y han aprovechado las leyes y reglamentos promulgados, los vacíos de poder y el debilitamiento financiero estatal. Con ello, la ley apostó a la creación de mercados de agua, con el supuesto de que el mercado produciría los incentivos correctos para la asignación eficiente del recurso que el Estado no había logrado. De esta manera, en el informe se destaca que:

En todo este ambiente se estructuraron relaciones de poder desiguales en las concesiones y dotación del agua, configurando así lealtades políticas en el sector hídrico cada sexenio, lo cual revela que uno de los principales componentes de la política del agua en México es la voluntad política del presidente en turno para favorecer la concentración de los derechos del agua y así profundizar las desigualdades que distinguen

el acceso a este bien común. Al mismo tiempo se alimenta que las empresas coopten títulos de concesión y también puedan recibir el volumen de agua por transmisión (UNAM, OXFAM, 2019, p.24).

Otro argumento que puede desarrollarse en este sentido es que, retomando los aportes teóricos revisados en el primer capítulo, se acentuó la invisibilización del agua subterránea de manera que la única forma de hacerla “visible” para su posterior aprovechamiento por los concesionarios fue a través de su ordenamiento a través de vedas y la emisión de un volumen de disponibilidad en los diferentes acuíferos. Esta figura también contribuyó a su homogeneización, reduciendo aspectos como sus flujos horizontales y verticales para establecerlos como un mero reservorio inmóvil esperando a ser extraído. De esta manera, las acciones llevadas a cabo a partir de las reformas y sus adecuaciones normativas, suponen un elemento clave de este primer periodo, en tanto comienzan a configurar el escenario de acceso asimétrico que beneficiará más adelante a las empresas inmobiliarias.

1993. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y los primeros Conjuntos Urbanos

Herrera, Moreno y Rivero (2019) señalan la relevancia de otro elemento normativo importante en 1993 que es la promulgación de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, cuya principal aportación fue la redefinición de los objetivos de su predecesora, quedando como prioridades el OT estatal enfocado hacia el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico. Sus primeros efectos tangibles a nivel local se presentan en 1994, cuando el gobierno municipal de Tecámac encabezado por Eduardo Bernal solicitó que los terrenos del antiguo Rancho Sierra Hermosa, salieran del Plan de Desarrollo Urbano Estatal (PDUE) como zona de baja densidad, esto con el objetivo de utilizar los pozos de agua blanca para el desarrollo de unidades habitacionales, zonas deportivas, ecológicas y deportivas (p.261).

Producto de las nuevas normativas en cuanto al ordenamiento de los asentamientos y la tendencia a la urbanización desde un paradigma del territorio como un espacio receptor de infraestructuras, se destaca que en el año 1995 en Tecámac se otorgó factibilidad de servicios a la constructora Wilhen S. A. de C. V. para desarrollar la unidad habitacional denominada “Santa

Elena” en San Pablo Tecalco, y a la empresa Magsyla Construcciones S. A. de C. V. para el desarrollo habitacional de 1,032 viviendas en el municipio. En ese mismo año se inició la segunda etapa del desarrollo habitacional de “Chiconautla” con 4,500 casas y se autoriza el incremento de densidad de 330 a 464 viviendas solicitado por la empresa TELC S. A. de C. V. (H. Ayuntamiento de Tecámac, 1996).

Ya en 1996 se certifica la existencia de vías públicas y facilidad para la regularización de la subdivisión de los lotes de la asociación “Hueyotencotl A.C.”, así como la factibilidad de servicios públicos a la colonia ampliación “Ejidos de Tecámac”. Se reconocen las calles existentes en el predio El Solar ubicado en San Francisco Cuatliquixca propiedad de PROVA S. A. de C. V. y por otro lado se acuerda la apertura de las vías públicas existentes y la incorporación al casco urbano municipal del predio denominado San Agustín o el Llano, para realizar desarrollo habitacional en condominios. Asimismo, se autorizó el Desarrollo de Lomas de Tecámac, lo que más tarde sería el Fraccionamiento Social Progresivo “Santo Tomas Chiconautla” en las inmediaciones entre Tecámac y el municipio vecino de Ecatepec. Se da también la regularización de subdivisión del predio ubicado en la calle Las Flores de la Colonia Lomas de Ozumbilla; también se otorgó el no inconveniente de subdivisión del predio denominado “Corralito” en la cabecera municipal y se autorizó la factibilidad de servicios y el no inconveniente para la construcción de un conjunto en condominio de 20 viviendas en Santa María Ajoloapan (p.261-262).

De esta forma, comenzó a delinearse una interesante dinámica de convivencia entre colonias populares, pueblos originarios y los nuevos fraccionamientos que tenían como objetivo densificar la zona del oriente de la entidad, así como el centro y sur del municipio, donde se encontraron las condiciones más propicias de negociación con los ejidatarios para la venta de sus parcelas. La disponibilidad de agua subterránea también era un elemento esencial a considerar para el emplazamiento de nuevos asentamientos en el territorio municipal, aunque hasta entonces no se percibía de forma específica que este elemento representara un impedimento para la construcción de nuevas viviendas.

Plan de Desarrollo Municipal de Tecámac 1994-1996

Acorde con Rivero (2000), el Plan Municipal de Desarrollo (PMD) de Tecámac correspondiente al periodo 1994-1996 planteaba la relevancia de la potencial implementación de un nuevo aeropuerto en el municipio colindante de Tizayuca, en el estado de Hidalgo, el cual sería tres veces más grande que el Aeropuerto Benito Juárez localizado en el D.F. y se pensaba como un proyecto de carácter internacional, con lo cual se daría pauta a la generación de una nueva ciudad que contaría con parques industriales, centros de negocios, zonas de diversión, centros de golf y zonas residenciales diversas. Aunado a ello, se pensaba que para potenciar la zona industrial se instalaría un tren ligero con destino a la CDMX, se ampliaría la Carretera Federal 85 y el servicio de ferrocarriles (p.87). De esta forma, en esta proyección que tenía como nodo central el proyecto aeroportuario, Tecámac estaría emplazado en el tránsito de una importante red de distribución de mercancías y flujo de personas y mercancías de la zona central del país.

Considerando el impacto que podría tener un proyecto de este calibre en sus vecindades, las autoridades municipales de Tecámac expresaban entre sus principales preocupaciones combatir el desequilibrio entre el abastecimiento y consumo de agua entre las localidades, así como el servicio de drenaje y alcantarillado. Puntualmente, se referían en dicho documento:

El principal problema que enfrenta el municipio es la dotación de infraestructura y equipamiento, el acelerado crecimiento de los asentamientos humanos ha superado la capacidad de respuesta del municipio para brindar de manera eficiente los servicios públicos básicos a su población. Las acciones en el corto y mediano plazos serían la delimitación de las áreas urbanizables principalmente en las localidades en donde el flujo migratorio ha sido mayor. Asimismo, es necesario densificar las zonas urbanas existentes a fin de evitar la subutilización de la infraestructura y equipamiento con que cuenta el municipio (p.3).

La localización estratégica de Tecámac empezaba a cobrar un sentido cada vez más concreto en la región centro del país ya no solamente por su cercanía con la capital del país sino con otras ciudades medias en crecimiento y por el rol que podría tomar en el escenario económico a nivel regional. Si bien por un lado el mencionado aeropuerto en Tizayuca no logró implementarse, es interesante considerar que la zona ya se planteaba como un posible receptor de un aeropuerto alternativo al del entonces D.F., condición que, como se verá más adelante, terminó repercutiendo directamente en el territorio tecamaquense.

Según Rojas e Iracheta (1997) hacia el año 2000 en el país se estaba generando un entorno adecuado para la utilización de las plusvalías, como resultado de las reformas constitucionales y jurídicas que permitieron clarificar los procesos de adjudicación y comercialización de la tierra (en comparación con los mercados informales que surgieron “por los rígidos arreglos de tenencia” anteriores a dichas reformas). Particularmente en el Estado de México, destacan el lanzamiento de PRORIENTE, un programa que tenía como objetivo

“promover la interacción entre el gobierno, las empresas y la comunidad con el fin de administrar y financiar conjuntamente el desarrollo urbano en la región oriental del estado, teniendo como visión la creación de nuevas ciudades alrededor de la megalópolis de CDMX, que se caractericen por un crecimiento equilibrado entre la densificación demográfica, las actividades generadoras de ingresos y la protección del medio ambiente” (1997, p.291).

En ese contexto, se reconocían los siguientes desafíos:

- Crecimiento de la población en la región desde 1997 hasta 2020, estimándose una población de cinco millones de habitantes.
- La deforestación y urbanización desorganizada de áreas agrícolas que pueden provocar una mayor desertificación de la región. Es necesario aplicar políticas innovadoras y acuerdos contractuales para crear mercados inmobiliarios eficaces.
- La urbanización descontrolada ha sido causada tanto por los promotores inmobiliarios privados que especulan con el precio de la tierra e ignoran la planificación urbana y los

cuantiosos aumentos de las plusvalías, como por los asentamientos de inmigrantes de bajos ingresos.

- Deficiencias en materia de impuestos inmobiliarios y la estructura del impuesto a la propiedad está plagada de muchas excepciones. Los catastros suelen estar desactualizados y no tienen suficiente conexión con el sistema de transferencia y registro de bienes raíces.
- Asimismo, falta de transparencia con respecto a las alianzas entre el sector público y privado.

No obstante, Rivero (2000) señala que el PRORIENTE no pudo implementarse ni emprender acciones concretas de las que se planteaba, pero su contenido fue recuperado e insertado en el Plan de Ordenación de la ZMVM.

1997-2000. Alternancia en el gobierno municipal como bisagra para el boom inmobiliario

Según Castro (2018), la reforma política de 1996 abrió espacios de oportunidad para los diferentes partidos políticos compitieron con el partido hegemónico; el Partido Revolucionario Institucional (PRI), destacando que el gobierno del Estado de México ya no tenía la facultad de controlar las candidaturas a través de sus comités municipales, aunado a que todos los partidos políticos pudieron acceder a espacios en televisión y a recursos públicos y privados; mientras que el Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación sería el encargado de dirimir la inconformidad de quienes consideraran violados sus derechos políticos, y el gobierno federal estaría excluido de este proceso.

Aarón Urbina Bedolla fue el candidato presidencial del Partido Acción Nacional (PAN) compitiendo contra Jorge Alarcón Olivares del PRI, Raúl Martín García, del Partido de la Revolución Democrática (PRD), José Porfirio Alejandro Segura Villalba (Partido Cardenista), Antonio Pérez Herrera (Partido Popular Socialista), Benito Octaviano Villanueva Ramos (Partido Demócrata Mexicano), Víctor Manuel Solís García (Partido Verde Ecologista de México), y José Antonio Palma Hernández (Partido del Trabajo). Además de ello, vale la pena mencionar que dentro del equipo que lideraba Urbina se encontraban otros políticos con los que alternaría el poder político en el municipio, miembros también de importantes familias de largo

antecedente en el municipio, tales como Félix Ismael German Olivares (suplente de presidente), y su hermano Sergio Octavio Germán Olivares, quien ocupó el puesto de 1er regidor.

Urbina obtiene el triunfo representando al PAN, transición que según Castro obedece a dos factores: el primero consistió en una serie de reacomodos políticos de los grupos de poder locales y el segundo; a la inconformidad de los tecamaquenses ante el desinterés que mostraban las familias políticas que históricamente habían gobernado el municipio. Señala que, aunque Urbina consiguió el triunfo, lo logró a pesar de una baja participación de los habitantes del municipio, ya que del 40 % de ciudadanos que acudieron a votar solo el 22 % lo hicieron por él.

Correa (2010) señala que en las elecciones municipales del año 1996 se presentó una coyuntura importante a nivel municipal, en la que por primera vez el PRI perdió las elecciones municipales, sumado a que en ese año solo obtuvo 13 de 39 ayuntamientos de la ZMVM. Así, daría inicio a una década de presidentes municipales provenientes del PAN siendo que, hasta la elección local del 2009, el PRI regresaría a la presidencia municipal. El autor es enfático al afirmar que desde 1996 se presentaron una serie de acontecimientos que han complejizado la configuración de las relaciones de poder locales y que están íntimamente vinculados al despliegue inmobiliario:

En su primera administración Urbina alentó la otorgación de permisos para la construcción de desarrollos habitacionales, origen del desmedido crecimiento demográfico municipal. De un momento para otro, y sin consultar a la población, las inmobiliarias Urbi, GEO y SADASI obtuvieron la autorización para construir 27,631 viviendas de interés social (AMT, 1998). La insuficiente planeación urbana con que estos nuevos asentamientos se construyeron implicó problemas en el abasto de agua potable y dotación de infraestructura urbana. En pocas palabras, lo que aparecía como una transición política en 1996, se traducía al poco tiempo en una inyección benéfica para el crecimiento demográfico. Dicho lo anterior, se hace evidente que las prácticas políticas habían cambiado radicalmente, aunque esto no fuera en aras de la democratización (s/p).

Según Castro (2018), el ex edil Aarón Urbina Bedolla proviene de una familia prominente; su padre era propietario de una tienda de muebles localizada en la cabecera municipal, no obstante “su padre lo impulsó desde muy pequeño a vender dulces o golosinas para que aprendiera a valorar el dinero y a ganarse la vida” (p.140). La autora menciona que, además, la familia Urbina mantenía una relación cordial con los vecinos tecamaquenses pues organizaban eventos festivos donde repartían obsequios a las familias. Aarón Urbina se desempeñó como empresario en los negocios familiares (tomando un rol importante a partir del asesinato de su padre) para entrar en la política municipal, postulándose como candidato a la presidencia municipal para el periodo 1997-2000 por el PRI, que en su representación municipal estaba controlado por dos expresidentes municipales, Gaspar Ávila Rodríguez (1988-1990) y Eduardo Bernal Martínez (1994-1996) quienes no impulsaron su candidatura.

Mucho se ha escrito sobre las diferentes formas en que Urbina se ha aprovechado de su posición política y económica para asentar el poder de su familia a través de la adquisición de distintas propiedades en el municipio (consultar a Ibarra, 2017 por ejemplo). De esta forma, con información del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y de varias notarías públicas estatales indican un conjunto de nueve propiedades adquiridas por Aarón Urbina Bedolla entre 1995 y 2011, justo los años de su ascenso político y cuando ocupó en tres ocasiones la alcaldía de Tecámac y alcanzó dos diputaciones locales. Entre las propiedades mencionadas se destacan casas y predios de uso comercial, algunos de los cuales se obtuvieron por la vía legal mediante juicios de usurpación. En su tercer periodo de gobierno y como líder del Congreso mexiquense, adquirió un par de predios al pie de la carretera México-Pachuca (con un valor cercano a los \$4 mdp). Algunas de esas propiedades se encuentran a nombre de sus hermanos Noé y Eduardo Urbina Bedolla y cedidos a sus hijos Lilia, Isabel y Antonio Urbina Salazar.

La predilección de Urbina por la adquisición de predios en la cabecera municipal sin duda está vinculada a que se trata de la zona comercial más activa de la demarcación. De forma lógica, en dichos terrenos se han construido plazas comerciales y edificaciones de lujo entre 1998 y 2012, entre los que se pueden enunciar: la ferretería llamada Ferretip, una mueblería llamada Urbe Muebles en la calle 5 de febrero, dos tiendas “O” Restaurante y “O” Store, en las carreteras

Los Reyes-Zumpango y en la México-Pachuca, y una tienda “Home Total” en la México Pachuca, así como bancos como Banorte y pinturas Comex.⁴⁵

En síntesis, la presencia del presidente municipal y sus vínculos con prominentes políticos mexiquenses marcaron la pauta inicial para aprovechar las condiciones generadas por las reformas constitucionales en torno al agua, la tierra de propiedad ejidal y la vivienda, así como el incipiente ordenamiento del territorio y su vocación hacia los usos y consumos urbanos. Es necesario reconocer que no se le adjudica por completo toda la responsabilidad de la implementación del *boom inmobiliario*, sino que se identifica que dentro de su papel como presidente municipal contaba con las capacidades y responsabilidades, así como los intereses y las conexiones necesarias para emitir las autorizaciones de los Conjuntos Urbanos, incluyendo la empresa a la que se le asocia con su familia (SADASI). De esta forma y como se aborda más adelante, su rol es actuar como una especie de bisagra entre las condiciones estructurales que promovieron la financiarización del sector de la vivienda, así como la liberalización de tierra y agua subterránea, con las condiciones locales del municipio, que ofrecían un importante valor de cambio para la implementación de proyectos inmobiliarios de los cuales pudo obtener beneficios económicos y políticos.

En este primer periodo el antecedente crítico lo encontramos en la implementación de las reformas constitucionales de 1992 al artículo 27. Es innegable que con esta acción el Estado mexicano generó cambios paradigmáticos cuyos efectos son incluso identificables 30 años después y es probable que sigan reproduciendo mecanismos de despojo a lo largo del territorio mexicano en el futuro. Es posible argumentar por el momento que a partir de dichas reformas se generó un proceso que consolidó la individualización de la propiedad hidráulica (principalmente los pozos) y los títulos de concesión que ahora podían negociarse con otros usuarios, así como de la tierra mediante su parcelación previa regularización y certificación, que otorgaba certeza principalmente al sector privado para desarrollar sus proyectos.

Desde un paradigma de la eficiencia económica, este proceso tiene cierta lógica dado que es más conveniente negociar individualmente los títulos de derechos necesarios para la construcción de distintos proyectos inmobiliarios, donde destacan precisamente los Conjuntos

⁴⁵ Revista Republica. El emporio del cacique de Tecámac. Disponible en: <http://www.revistarepublica.com.mx/el-emporio-del-cacique-de-tecamac/>. Consultado el 14 de noviembre de 2022

Urbanos y los equipamientos complementarios (plazas comerciales, parques, escuelas, hospitales, etc.) y no hacerlo a través de asambleas y otros mecanismos colectivos. De esta forma, dichas acciones se orientaron a la transición de las disputas por el agua subterránea y la tierra a la esfera de lo burocrático-empresarial, en el cual el Estado, desde un enfoque liberal, si bien no desaparece, reposiciona su rol como un mediador entre las empresas del sector inmobiliario y los poseedores de las tierras y los títulos de agua.

3.2 Segundo periodo. La territorialización de la expansión urbana-inmobiliaria (2000-2010)

Hacia inicios del nuevo milenio, el contexto que se presentaba a nivel local en el municipio de Tecámac podría resumirse de la siguiente forma. Aarón Urbina, un habitante tecamaquense había logrado llegar a la presidencia municipal representando a un partido opositor al PRI, que históricamente había mantenido una hegemonía territorial y electoral en los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal). En cuanto al proceso de urbanización, éste se había desplegado principalmente en tierra ejidal en terrenos cercanos a los 12 pueblos originarios y la cabecera municipal localizada en el centro del municipio, terrenos que estaban “disponibles” a través de mecanismos formales e informales, donde destacaba la mencionada “venta hormiga” por parte de las principales autoridades ejidales.

A partir de la década de los ochentas, las autoridades municipales habían expresado su preocupación por el continuo aumento de la población proveniente principalmente del D.F., inquietudes que se plasmaron en los primeros instrumentos de planeación municipales (1983). El tema del agua no representaba hasta entonces una preocupación latente, aunque era evidente que conforme aumentaba la población demandante del servicio se debían perforar nuevos pozos, los cuales estaban administrados en su mayoría por los organismos comunitarios, principalmente el SAPTEMAC y los otros comités de agua de los pueblos originarios. No obstante, con la llegada de Urbina a la presidencia municipal y de AMLO en la capital del país, se presentaría una combinación de decisiones que determinarían la forma en que se implementarían los Conjuntos Urbanos y los conflictos que generarían.

2000: La implementación del Bando 2 en el D.F. y su impacto en el Estado de México y Tecámac

El 7 de diciembre del 2000, el Jefe de Gobierno del D.F. Andrés Manuel López Obrador (AMLO) emitió el Bando Informativo Número 2, edicto que se refería a la aplicación de políticas y lineamientos tendientes a conducir la planeación del desarrollo urbano de la capital del país; revertir su crecimiento desordenado, preservar el suelo de conservación, repoblar las cuatro delegaciones centrales y orientar la demanda del desarrollo inmobiliario, con base en un diagnóstico que detectó la escasa disponibilidad de agua para consumo humano y de una insuficiente red de tuberías para satisfacer la demanda de una población en constante aumento.

Como resultado, se llevó a efecto el acuerdo Número 3 del Jefe de Gobierno sobre la política habitacional. Este comunicado generó importantes reacciones de diversos actores urbanos, lo cual no era para menos, considerando que las acciones resultantes de este decreto afectarían el ordenamiento de la capital del país con impactos en la expansión y crecimiento hacia la zona metropolitana y repercutiendo en los movimientos internos poblacionales, y teniendo un efecto fundamental en la política de vivienda social del gobierno y en la orientación de las inversiones privadas (Tamayo, 2007).

Castillo (2007) ilustra el contexto en el que se tomó esta importante decisión que a la postre incidiría en las formas de urbanización que se presentaron en los municipios periféricos de la capital, entre ellos Tecámac. Para diciembre del 2000, la capital del país contaba con un parque habitacional de 2 millones de viviendas y con un déficit estimado de 294,454 viviendas. El Programa General de Desarrollo Urbano aprobado en 1996 por la Asamblea Legislativa del D.F., si bien planteaba lineamientos generales acordes con la política que adoptaría el nuevo gobierno, tenía serios problemas de articulación y evidentes contradicciones con los 16 programas delegacionales de desarrollo urbano. Esta problemática radicaba fundamentalmente en despreciar dentro de las variables la capacidad de la infraestructura instalada para determinar los usos de suelo, lo que provocaba inconsistencias en su aplicación, cuestión que se agravaría por falta de una coordinación adecuada a nivel interinstitucional entre el gobierno de la ciudad y las delegaciones políticas. Aunada a esta falta de coordinación interinstitucional, las condiciones urbanas en el territorio de la capital eran las siguientes:

- 1) Una tendencia expansiva de la urbanización sobre el suelo de conservación en zonas no aptas para el desarrollo habitacional. De acuerdo a la Comisión de Recursos Naturales del Gobierno del D.F., de 1990 a 2000 se habían perdido casi 5 mil hectáreas de suelo de conservación y de acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano la tasa de ocupación era de 300 hectáreas anuales.
- 2) Fuertes conflictos vecinales, tanto en poblados rurales como en el área urbana frente a la intención de promover proyectos inmobiliarios en la zona.
- 3) Despoblamiento de las cuatro delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo que habían sufrido a lo largo de tres décadas una pérdida de alrededor de 1,200,000 habitantes.
- 4) La negativa constante para el otorgamiento de la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje por parte de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica⁴⁶, frente a los innumerables proyectos frustrados que se habían pretendido edificar en diferentes partes de la ciudad (p.13).

Este evento es un ejemplo representativo de la forma en como venía operando la racionalidad de urbanización en las décadas recientes y como se perciben las periferias desde una perspectiva centralista. De esta forma, una decisión política determinada que, aparentemente sólo tendría efectos dentro del territorio capitalino, generó un impacto específico en el desplazamiento de miles de personas hacia zonas que contaban con disponibilidad de viviendas a un precio accesible (a través de la emisión de créditos hipotecarios).

¿Es posible pensar que de haberse propuesto una gestión con un enfoque de metrópoli se habrían evitado los efectos negativos que actualmente se perciben no solamente en Tecámac sino en otros municipios mexiquenses? Es difícil establecerlo, pero lo cierto es que si actuó como un importante detonante cuyos efectos en la escala local se abordarán en los siguientes apartados.

2002. Plan de Centro de Población Estratégico de Tecámac, México.

Como se ha mencionado con anterioridad, encontramos en los programas y planes de OT en sus diferentes escalas, las formas de territorialidad que han desarrollado las autoridades de

⁴⁶ Dirección que más adelante se fusionaría con la Comisión de Aguas del Distrito Federal mediante decreto de AMLO el 1 de enero de 2003 para crear lo que actualmente es el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).

gobierno en los diferentes momentos del periodo de estudio. Esto se debe a que en estos documentos se expresan de forma concreta la visión y valoración que un gobierno elabora del territorio que administra y que por ende tiene una relación muy clara con su territorialización a través de diferentes medios, los cuales nos ayudan a analizar la configuración territorial inmobiliaria.

De esta manera, Moreno, Rivero y San Martín (2015) señalan que para el caso del Estado de México, el instrumento jurídico regulador de los procesos urbanos de la entidad es el *Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y Municipios*, el cual define a los Conjuntos Urbanos “ como una unidad espacial integral”, en áreas urbanas o urbanizables, que contiene: un adecuado trazo de la infraestructura vial, división del suelo, normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, ubicación de edificios e imagen urbana. Es decir, los Conjuntos Urbanos representan una unidad espacial que puede ser autónoma y autosuficiente en sus diversos insumos para su funcionamiento y operación. Pérez señala que la construcción de Conjuntos Urbanos en México a partir de la década de los noventa, y con mayor intensidad después del 2000, derivó de un enfoque institucional que se podría tildar como “facilitador” ya que puso énfasis en procesos altamente mercantilizados y privatizadores orientados a los grupos sociales de recursos limitados (pero con ciertas capacidades crediticias) y hacia zonas cada vez más alejadas de los centros urbanos de mayor densidad, como el caso de la CDMX.

Es en este periodo y durante el gobierno estatal de Arturo Montiel Rojas (1999-2005), dentro de la LIV Legislatura estatal se modificó el ya mencionado PCPE de Tecámac, cuya última versión se remontaba al 21 de abril de 1986. Las principales modificaciones tenían como objetivos:

- I. Consolidar la actual zona urbana a partir de la optimización del suelo de acuerdo con las densidades y usos aprobados.
- II. Impulsar programas para regularizar la tenencia de la tierra, ante la persistencia del problema en zonas urbanas.
- III. Incrementar densidades habitacionales con el fin de optimizar el aprovechamiento de la infraestructura instalada.

- IV. Ocupar las áreas urbanizables en etapas según la tendencia de crecimiento de población con énfasis en la parte colindante con Ecatepec.
- V. Establecer una superficie importante de suelo en la zona norte para uso industrial.
- VI. Prever suelo para localización de vivienda residencial de baja densidad.
- VII. Consolidar en la zona centro el crecimiento poblacional promoviendo asentamientos en las áreas entre la cabecera municipal, las colonias Ejido Tecámac, 5 de Mayo, San José y San Martín Azcatepec.
- VIII. En la zona sur evitar la ocupación de tierra aptas para la agricultura por asentamientos humanos por encima de los 2350 msnm.
- IX. Prever las necesidades de infraestructura de los nuevos asentamientos humanos para el crecimiento poblacional proyectado para 2010 de más de 200,000 habitantes.
- X. Aprovechar el predio Sierra Hermosa como un parque estatal, ecológico, turístico y recreativo.
- XI. Se planteaba la construcción de cárcamos y construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en lugares estratégicos del territorio.

Como es posible notar, la cuestión hídrica y de la tierra eran objetivos centrales en la modificación de este importante documento rector. Es clara la marcada tendencia a pensar el territorio municipal en función de su capacidad para recibir inversiones orientadas al desarrollo industrial y a la expansión urbana -en teoría- en zonas aptas para ello. Se identifica con ello las valorizaciones por parte del gobierno municipal sobre el territorio con un criterio mercantil-empresarial, pensando en las mejores condiciones desde una perspectiva cartesiana del espacio (en términos de los recursos que pueden insertar al mercado) y de las zonas disponibles para la implementación de Conjuntos Urbanos y proyectos industriales que representaban un uso del suelo económicamente más rentable que el uso agrícola que aun persistía en grandes extensiones del territorio.

Así, desde el gobierno estatal se propició poco a poco una nueva valoración del agua subterránea y la tierra como elementos estratégicos para el desarrollo y el crecimiento de los municipios, que, a partir de las reformas constitucionales que les adjudicaron mayores responsabilidades, comenzaron a percibir el control de esos mismos elementos como un requisito esencial para poder cumplir con la visión de Tecámac como un territorio apto para satisfacer el

déficit de vivienda que si bien ya existía, se detonó como una problemática aún más compleja a partir de la implementación del Bando 2 en la capital del país y las restricciones de construcción que este decreto introdujo.

2004. Nueva reforma a la Ley de Aguas Nacionales

Con las reformas constitucionales de 1992 no se presentó de forma tajante un retiro del Estado en la administración y el manejo del agua en México (como a veces suele argumentarse) sino que cambió diametralmente de rol, objetivos y estrategias (en comparación con el periodo histórico en que se destinaba un volumen importante de recursos en megaproyectos hidráulicos). Este proceso se consolida o adquiere nuevas dimensiones a partir del 29 de abril de 2004, fecha en que se presenta una reforma que introduce nuevos esquemas de gestión que tendían a la descentralización bajo el paradigma de la Gestión Integrada de Recursos Hídricos (GIRH), cuya definición, según la Asociación Mundial para el Agua (GWP por sus siglas en inglés) es “un proceso que promueve la gestión y el desarrollo coordinados del agua, el suelo y los otros recursos relacionados, con el fin de maximizar los resultados económicos y el bienestar social de forma equitativa sin comprometer la sostenibilidad de los ecosistemas vitales”.⁴⁷

El balance en este nuevo periodo de gestión del agua es que, a pesar de sus intenciones, los vacíos e irregularidades normativas en cuanto a los reglamentos de la Ley generó limitaciones para su aplicación, además de la evidente contradicción de proponer un modelo basado en la GIRH en una estructura aun fuertemente centralizada que no presentó innovaciones para adaptarse a los requerimientos de dicho modelo, sino que siguió operando con la misma lógica de las extintas secretarías. Se dejaron además de lado aspectos como la gestión social y comunitaria del agua, la ausencia de reglas claras para el funcionamiento del REPDA, la regulación de los trasvases, entre otros, lo cual sin duda incide en la forma en cómo se perciben las acciones que llevan a cabo los sistemas comunitarios (Aboites, 2009 p.72).

Con el propósito de afinar más el modelo de gestión para las cuencas hidrográficas, la LAN estableció desde 1992 que "la cuenca hidrológica conjuntamente con los acuíferos, constituye la unidad de gestión de los recursos hídricos" (LAN, 1992, art. 3, fracción IV). Esta disposición fue

⁴⁷ GWP ¿Qué es la GIRH? Disponible en: <https://www.gwp.org/es/GWP-Sud-America/ACERCA/como/Que-es-la-GIRH/>. Consultado el 14 de octubre de 2021.

ratificada y ampliada en las reformas de 2004, en las cuales se establece, como uno de los principios básicos que sustentan la política hídrica nacional, "la gestión integrada de los recursos hídricos por cuenca hidrológica" (LAN, 2004, art. 14 Bis 5, fracc. II). Además, la LAN 2004 estipula que "compete al Ejecutivo Federal [...] Reglamentar por cuenca hidrológica y acuífero [cursivas nuestras], el control de la extracción, así como la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo, inclusive las que hayan sido libremente alumbradas, y las superficiales [...]". En adición, el artículo 7 de la misma declara de utilidad pública "la gestión integrada de los recursos hídricos, superficiales y del subsuelo, a partir de las cuencas" (LAN, 2004 art. 7, fracc. I).

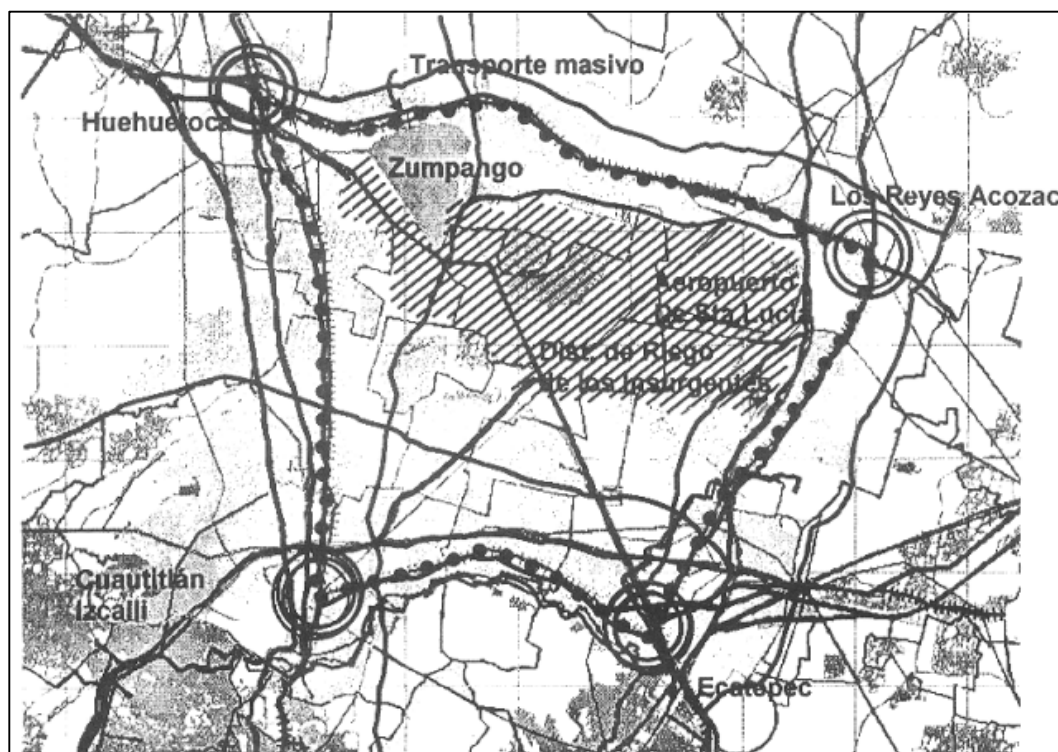
Inmediatamente después se establece que también es de utilidad pública "la protección, mejoramiento, conservación y restauración de cuencas hidrológicas, acuíferos, cauces, vasos y demás depósitos de agua de propiedad nacional, zonas de captación de fuentes de abastecimiento, zonas federales, así como la infiltración natural o artificial de aguas para reabastecer mantos acuíferos" (LAN, 2004, art. 7, fracc. II). Entonces, al menos en los textos legales, está claramente establecida la gestión por cuencas y que es el Estado, a través de las agencias y dependencias del ejecutivo, quien se encarga de tomar las medidas para controlar las extracciones y poner límite al aprovechamiento de los recursos hídricos a fin de promover la protección y conservación del recurso desde un enfoque que combina la sustentabilidad pero desde un criterio de eficiencia, donde la fórmula de balance hídrico permite simplificar esa labor.

2005. Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco (PRDUVCT)

Rivero, Moreno y San Martín (2015) señalan que el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco (PRDUVCT) surgió dada "la magnitud de su población y su acelerado crecimiento" (GEM 2005a, p.8). De acuerdo con el documento, los propósitos se concentraron en lograr un desarrollo urbano integrado y estructurado en el Valle Cuautitlán Texcoco, el cual según su delimitación operativa se encuentra conformado por 59 municipios metropolitanos, en los cuales se buscó promover el equilibrio en los usos del suelo y la mejora en el acceso de la población a oportunidades de vivienda, la economía, los espacios abiertos y los equipamientos sociales; lo anterior combinado con el cuidado y preservación del medio ambiente.

Las estrategias generales del PRDUVCT plantearon controlar y estructurar el desarrollo urbano y orientar el crecimiento y la expansión urbana a otras regiones aledañas. En cuanto al control se propuso promover actividades complementarias a la vivienda en zonas ya pobladas, orientar el poblamiento hacia una franja del territorio denominada Sierra de Guadalupe que marca la frontera con la CDMX y de manera complementaria, preservar los espacios de alto valor ambiental y agropecuario. A su vez, como parte de la estrategia de estructuración se establecieron cuatro ejes y la consolidación de cuatro centros urbanos “en zonas aptas y susceptibles de dotarse de infraestructura y servicios al menor costo” también el establecimiento de una red de transporte masivo y la preservación de “un gran espacio abierto al centro de los cuatro ejes, que permita equilibrar los usos del suelo, resguardar el medio ambiente y mejorar la calidad de vida” (GEM 2005a, p.11).

En el PRDUVCT se señalaba que las prioridades de la acción gubernamental eran la de marcar el rumbo del proceso de urbanización de los municipios que componen dicha región, constituirse en un referente de los procesos de planeación territorial en los municipios incluidos en la región y ser un referente normativo de acciones, programas y proyectos de los actores públicos y privados (GEM 2005a, p. 26). Así, las estrategias centrales se concentraron en: Desalentar la expansión del área urbana y orientar el crecimiento natural esperado hacia los centros de población existentes, densificándolos y, por otro lado, estructurar la expansión al norte de la Sierra de Guadalupe, estableciendo un patrón que responda a la organización del territorio y la preservación de espacios abiertos en particular, dentro de los ejes conformados por las autopistas No. 57 México-Querétaro y la No. 85 México-Pachuca, la vialidad José López Portillo-Circuito Exterior Mexiquense, y la vialidad Atizapán-Venta de Carpio y su prolongación al municipio de Huehuetoca; así como el desarrollo sobre el eje Huehuetoca-Acozac (p.11).

Imagen 3. Región Valle Cuautitlán-Texcoco

Fuente: PRDUVCT (2005)

Según el documento, esta propuesta de esquema territorial a nivel regional ofrecía una mayor capacidad y flexibilidad para la dotación de agua por medio del denominado Macrocircuito y de fuentes propias (principalmente aguas subterráneas), así como para desalojar las aguas residuales a lo largo de las redes troncales de saneamiento existentes, tales como el Canal de la Compañía y el Emisor Poniente, además de la posibilidad de aprovechar el agua tratada a lo largo del Gran Canal. Permite, además, orientar paulatinamente el crecimiento urbano a lo largo de ejes carreteros, de acuerdo con tendencias que se presentan espontáneamente, y consolidar una zona de baja densidad al centro de los cuatro ejes, respetando y aprovechando el DR de los Insurgentes, la laguna de Zumpango y el Aeropuerto de Santa Lucia. Esta zona central de perseveración ofrecía la oportunidad de crear, en el largo plazo, equipamientos regionales y espacios abiertos en una ubicación privilegiada (p.20).



Presuntamente, se priorizaba la preservación de espacios estratégicos y el crecimiento poblacional y urbano de manera ordenada en la región, reconociendo los efectos negativos que tendría la urbanización descontrolada en estos municipios. Se reconoce además la importancia de que la densificación de los centros urbanos ya existente responda a su localización en las

inmediaciones de las principales vías carreteras. De esta forma, se plantea un territorio específico de carácter regional que conjunta formas de expansión urbana centradas en las dinámicas jerárquicas de la capital del país, con lo que Tecámac adquiriría al mismo tiempo un rol estratégico pero secundario y dependiente de lo que se decidía en otros espacios.

El Plan Nacional de Vivienda y el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de México 2005-2011

Como ya se ha mencionado, los planes de desarrollo representan, al menos desde la perspectiva de esta investigación, una importante fuente de información con respecto a la forma en que las autoridades federales, estatales y municipales perciben, valorizan y definen el territorio. En este particular caso, el Plan Estatal de Desarrollo (PED) del Estado de México correspondiente al gobierno de EPN⁴⁸ marcó ciertas pautas con respecto a la forma en que se debía promover al territorio como mexiquense y cuál sería su rol en el futuro de la expansión urbana en la entidad.

En el documento se establecía que desde hace varias décadas el Estado de México experimentaba un marcado proceso de urbanización; lo cual se expresaba en que más de las dos terceras partes de la población vivía en las grandes conurbaciones de los valles de México y de Toluca, lo cual se caracterizaba como un proceso desordenado y generador de desequilibrios preocupantes, particularmente evidente en la región oriente.

Hay espacios metropolitanos con falta de servicios, infraestructura, equipamiento y vivienda; oferta limitada de suelo, irregularidad e ilegalidad en la posesión de éste; condiciones sociales críticas, desempleo y actividad económica informal. La velocidad con que se está poblando y la insuficiencia de recursos para atender las nuevas demandas, propician la ocupación de zonas no aptas para asentamientos humanos. Así, se ha rebasado la planeación territorial del estado, impidiendo un desarrollo equitativo,

⁴⁸ Político mexiquense proveniente del Grupo Atlacomulco y quien, a la postre, se convertiría en Presidente de la República (2012-2018).

incluyente y sustentable que mitigue las diferencias y permita mejores oportunidades a las familias asentadas en suelo mexiquense (p.77).

En su diagnóstico, el rezago en tema de vivienda se expresa en el déficit de viviendas nuevas, en la necesidad de reponer las que han alcanzado su vida útil y en las que requieren rehabilitación y modificación. Este rezago, aunado a otras variables que inciden en la demanda de vivienda, como la especulación del suelo y la expansión del desarrollo inmobiliario, hacían más difícil su atención. Se estimaba además que la demanda más importante provenía de los habitantes con ingresos inferiores a tres salarios mínimos (p.78).

Tecámac aparece en este PED en obras específicas. Se menciona principalmente la necesidad de rehabilitación y modernización de la carretera México-Pachuca (ampliación a seis carriles, así como la reubicación de la caseta de cobro). También se destaca la ampliación de la carretera Tecámac-Zumpango y finalmente, el desarrollo de un sistema de transporte masivo desde Ciudad Azteca (que más tarde se concretaría con una ruta del sistema Mexibus). En el programa se reconoce que la entidad ha experimentado desde hace décadas un intenso proceso de urbanización que se ha concentrado principalmente en conurbaciones del Valle de México y el Valle de Toluca. Se hace énfasis en el oriente del Estado, que se considera es la zona que presenta mayores rezagos en el tema de vivienda, y donde precisamente se implementarán gran cantidad de los Conjuntos Urbanos de este periodo. De esta manera, se percibe cierto alineamiento a nivel estatal y municipal por definir una problemática en términos de déficit de viviendas para la población mexiquense y la proveniente de otras entidades vecinas.

En consonancia con los procesos que se habían desarrollado hasta entonces uno de los principales objetivos por parte del gobierno estatal fue el incremento de la cobertura de financiamientos de vivienda enfocado a aquellas familias de menores ingresos, con una meta de 6 millones de créditos, contemplando para ello la participación de las instituciones del sector, las entidades financieras, la inversión extranjera e intermediarios financieros. Almazán (2013) considera que, bajo esta modalidad, se pasó de considerar de facto el derecho a la vivienda como una garantía a un crédito con criterios mercantiles.

Una de las problemáticas observadas a partir de la implementación y consolidación de este modelo es la aparente sobre-oferta de microfinanciamientos a través de los citados intermediarios

financieros “que solo ven a la población en pobreza, como un mercado cautivo, dejando de lado por supuesto, el potencial del manejo de las finanzas populares para lograr la autonomía económica, social y política de la población. En estas condiciones estos mecanismos solo ofertan servicios financieros para el consumo ocasionando un sobreendeudamiento en la población” (p.3).

Es adecuado precisar que justamente los planes y políticas en los tres niveles de gobierno parecían ajustarse y coordinarse para la implementación de la financiarización del sector de la vivienda no solamente en México sino a nivel continental en Latinoamérica. De esta forma, en el mismo año se presenta una modificación importante al Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Tecámac, con lo que se asienta la visión y la valoración del territorio municipal como un espacio proclive para el avance de la mancha urbana y en el cual tuvo una importante influencia la fracción política hegemónica que gobernaba Tecámac desde inicios de la década.

2007. La Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac

Los PMDU representan otro instrumento de ordenamiento del territorio que es necesario analizar para identificar de forma más detallada de qué forma se están planteando y proyectando las estrategias del gobierno a mediano y largo plazo (aunque con frecuencia, esas visiones no se consolidan de forma concreta, ya que suelen estar condicionadas a la continuidad del partido en el gobierno, por lo que no suelen trascender más allá del periodo de quien los promovió). Lo cierto es que a través de estos documentos se zonifica el territorio municipal, asignándole categorías de uso urbano, los cuales se dividen de forma muy general en usos urbanizables y no urbanizables. Se determinan los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos; la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; las densidades e intensidades de aprovechamiento y ocupación del suelo; las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción y las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, entre otros. De esta manera, al municipio le corresponde reglamentar los requisitos para la emisión de las licencias y autorizaciones de edificación, a través de la licencia municipal de construcción (POETEM, 2023).

En la modificación al PMDU en 2007 se señalaba que el desarrollo urbano en Tecámac se había presentado hasta el momento de manera ordenada, pero que, a pesar de eso, las expectativas de evolución demográfica del PMDU de 2003 se habían rebasado, dado que el crecimiento social y el desarrollo de proyectos habitacionales generaron la necesidad de evaluar, revisar y actualizarlo a las nuevas necesidades que se perfilaba a partir de esas condiciones (p.6).

Dentro de los objetivos generales que se marcaba y justificaba la modificación al PMDU, se pueden destacar el análisis de la dinámica urbana del municipio y garantizar su desarrollo; aprovechar las inversiones realizadas en infraestructura con usos más intensivos del suelo, promover el ordenamiento urbano para el bienestar social y contribuir a la economía del municipio a través de la definición de aspectos normativos que fomenten el desarrollo económico y social. En este sentido, se planteaba la necesidad de definir zonas aptas para el desarrollo urbano (lo cual no puede sino entenderse como la implementación de nuevos Conjuntos Urbanos y sus equipamientos complementarios). Este nuevo PMDU se sujetaba a los términos establecidos en el Libro V del Código Administrativo del Estado de México, por lo que debía ser congruente y coordinarse con las estrategias de desarrollo urbano a nivel estatal-metropolitano, es decir, de manera armónica con los otros municipios conurbados dentro del espectro de influencia de la CDMX.

Para ello se pensaba que se debería aprovechar al máximo la infraestructura y el equipamiento existente, consolidando y saturando la zona urbana actual para el crecimiento de la población esperado. No obstante, existía preocupación por desarrollar acciones para contener el crecimiento de los asentamientos humanos en zonas ecológicas importantes que representaban un reservorio de servicios ecosistémicos que ya empezaban a mostrar signos de degradación. Adicionalmente, se debían invertir esfuerzos para darle solución a una problemática que ya era de larga data en el municipio, el cual era el control de la venta irregular de terrenos principalmente de propiedad ejidal, lo que ayudaría a generar mejores condiciones económicas y fuentes de empleo, así como recaudación de impuestos para las arcas municipales.

En las estrategias de planeación urbana integral, se destaca la revisión y simplificación de procedimientos relacionados con usos de suelo y subdivisión de terrenos para disminuir tiempos de autorización, especialmente para la autorización de condominios y Conjuntos Urbanos que tengan viabilidad técnica. Aunado a ello, se pretendía la revisión de normas en materia de áreas

de donación y requerimientos de equipamiento local con el propósito de disminuir requerimientos cuando se trate de vivienda económica social sobre todo en zonas consolidadas de las ciudades. Claramente, se hacía referencia a la necesidad de acelerar y flexibilizar los trámites de autorización de los Conjuntos Urbanos (recordando que es justamente en este periodo cuando el número de autorizaciones comenzaba a aumentar de manera importante).

Esto se justificaba debido a la aceleración del crecimiento demográfico en la demarcación y el Estado de México que, combinado con el bajo nivel de ingresos, requería la implementación de programas que aumentaron la oferta primero de suelo y luego de vivienda para solventar esas necesidades. Para ello, se debía prestar atención a la incorporación de “suelo social”, que permitieran la creación de asentamientos humanos planeados adecuadamente (por lógica, en contraposición a las formas de asentamiento que prevalecían en el municipio hasta entonces) por lo que la implementación y operación de los ya mencionados programas PROCEDE y PISO serían fundamentales para ese fin (p.25).

En este sentido, se buscaba el aprovechamiento de las reservas territoriales, y la regularización de la tenencia para otorgar certezas jurídicas a las nuevas inversiones. La regularización se enfocaría en predios que se consideraran viables para tener dotación de servicios públicos y que a la vez se consideren exentos de riesgos naturales. Así, se planteaba cierta selectividad para orientar el desarrollo urbano, pero también se buscaba la producción de suelo apto a través de la inversión en infraestructura y equipamiento.

Es importante mencionar que en este documento se identifican zonas aptas para el multicitado “desarrollo urbano” a partir de la definición de ciertos criterios tales como los tipos de relieve y tipo de suelo. Así, las zonas sur, norte y oriente del municipio se presentaban como áreas prioritarias por su baja pendiente mientras que en la zona poniente, al presentarse suelos de tipo feozem (suelos porosos asociados a matorrales) y solochak (suelos salinos) no se consideraban con el potencial necesario para el ordenamiento adecuado de los futuros asentamientos a través de la figura de los Conjuntos Urbanos.⁴⁹

⁴⁹ Desde este punto de vista la disposición de relieve de Tecámac puede considerarse como muy favorable, similar a las zonas que rodean el antiguo Lago de Zumpango, pues las zonas planas ocupaban una superficie del 76 %, las semiplanas el 15 % y las accidentadas sólo un 9 % del territorio (p.34).

Regionalmente, se valora a Tecámac por su localización estratégica a una distancia razonable de importantes zonas industriales como Ecatepec (15 kms.) y Tizayuca (20 kms.), y sobre todo por su disponibilidad de suelo, por el régimen de propiedad de la mayor parte de la tierra, por la colindancia con zonas de alta dinámica urbana; por sus extensiones de suelo favorables al desarrollo urbano y por la potencialidad de los diversos proyectos federales y estatales que habrían de ubicarse en el municipio. Se consideraba en el documento que se requerían tres proyectos estratégicos para estructurar el desarrollo urbano, que son una planta procesadora de basura de alcance regional, la reutilización de aguas residuales y la conformación de una estructura vial que se conecte con las vialidades regionales.

Por supuesto, otro criterio fundamental que se tomó en cuenta fue la cuestión hídrica. Datos de la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), postulaban que en el año 2002, Tecámac disponía de un caudal de 565 litros por segundo (lps) por lo que la población (184 mil habitantes) generaba una demanda aproximada de 481 lps, con una dotación excesiva de 265 litros por habitante al día (lhd), lo cual era superior al promedio estatal que para entonces era de 246 lhd, volumen que, presumiblemente, “permitiría atender a un 16 % adicional del número de habitantes con la misma dotación antes mencionada. La conclusión es que al corto plazo no se deberían presentar problemas en la prestación del servicio siempre y cuando se eficiente la operación del servicio con lo que se evitará el “racionamiento del líquido en determinadas horas del día a la mayoría de las localidades” (p.74).

A pesar de estas aseveraciones, hay que señalar que, en el diagnóstico general del Plan, las problemáticas y los aspectos más relevantes del municipio se resumen en los siguientes puntos:

- Una limitante para el desarrollo urbano podría ser la falta de agua por la deficiencia en la operación del servicio además de la falta de reciclaje.
- Las principales alteraciones al medio natural que existen en el municipio recaen directamente al suelo, estas son la erosión, la deforestación y la salinización. En lo que respecta al agua, los mantos acuíferos han ido decreciendo debido a la sobreexplotación que se le ha dado (según la CONAGUA).
- El abastecimiento de agua no es continuo, debido a que se racionaliza por sectores territoriales en determinadas horas del día, motivado esto por la falta de modernización de las tuberías en las líneas de distribución lo que causa innumerables fugas con pérdidas

importantes en los volúmenes de dotación del líquido, además de la falta de mantenimiento en las propias fuentes de abastecimiento como son los pozos.

- A pesar de contar con una cobertura del 95 % de servicio de electricidad, presenta deficiencias en cuanto a sus condiciones físicas, en las fluctuaciones de voltaje y en secciones donde se encuentra sobrecargado el servicio.
- Presenta problemas de deterioro de la imagen urbana tradicional, además, existen varios puntos conflictivos, que obstaculizan el tránsito impidiendo así un desarrollo urbano equilibrado.

La modificación al PMDU contaba además con un apartado donde se mencionaban algunas proyecciones a futuro con respecto al desarrollo urbano del municipio. Esto es relevante, ya que nos permite aproximarnos a las valoraciones y pronósticos que las autoridades vierten a partir del diagnóstico que realizan desde una racionalidad específica. Hay que recordar que este ordenamiento se produjo en un contexto donde los proyectos inmobiliarios se desplegaron de forma muy intensa en el municipio, y precisamente en la antesala de la implementación de la estrategia regional de las CB. Algunos puntos que es necesario señalar al respecto son los siguientes:

- Se plantea que, si se mantiene la dinámica económica y social observada hasta el año 2007, se espera que continúe el proceso de erosión del suelo, generando problemas de falta de vegetación, de contaminación de los cuerpos de agua y mantos freáticos.
- La estructura poblacional del municipio requiere anticipar áreas para el desarrollo de actividades comerciales, servicios y consolidación de zonas industriales para la generación de empleos.
- La estructura vial del municipio seguirá concentrando el flujo vehicular sobre las vialidades regionales (principalmente la Autopista Federal México-Pachuca) la cual presentará problemas de congestionamientos.
- La dotación de agua potable pasará de aceptable a regular, si no se obtienen nuevas fuentes de abasto se presentará déficit y problemas de distribución, siendo las colonias populares las más afectadas. En cuanto al drenaje, se incrementarán los problemas sanitarios, además de contaminación de suelos, mantos freáticos y aire.

- De continuar con la tasa de crecimiento, el municipio podría satisfacer de manera significativa la demanda de ocupación de suelo saturando sus áreas urbanas y potencialmente urbanizables. Sin embargo, la zona sur es particularmente vulnerable a problemas de especulación de la tierra, además de asentamientos irregulares.
- De no impulsar actividades económicas (principalmente en la consolidación industrial e impulso al sector agrícola), la economía del municipio se basará en el sector terciario, específicamente en el comercio, profundizando su rol como ciudad dormitorio.⁵⁰

Parecería entonces incongruente posicionar los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos como prioridad para el desarrollo urbano y el OT de la demarcación, si se consideran las carencias identificadas en términos del funcionamiento de la infraestructura hídrica e incluso la eléctrica. Hay que considerar además que se tenía claro que estos conjuntos supondrían un incremento poblacional importante, por lo que es posible pensar que, sustentados en el Libro V del Código Administrativo, que obliga a las empresas inmobiliarias a implementar obras de infraestructura como condición para su autorización, se les considerara como una forma en que dichas empresas se hicieran cargo de esas carencias, a cambio de facilitar y acelerar los trámites necesarios para su construcción y funcionamiento, todo ello en un contexto de una importante demanda de vivienda en municipios cercanos a la capital del país a precios accesibles.

En general, el lenguaje técnico-institucional parece estar muy influenciado por los términos de “sustentabilidad” y “desarrollo urbano”, por lo que se proponen una serie de delimitaciones a partir del eje de las “áreas urbanizables-no urbanizables”. Así, se hace un diagnóstico territorial en torno al potencial de las diferentes áreas en función de su potencial para albergar los proyectos inmobiliarios, principalmente los Conjuntos Urbanos y sus equipamientos complementarios. Las aguas subterráneas y el suelo (y ya no la tierra), representan las inquietudes más precisas que se identificaron en el documento, pues su control es transversal al resto de las infraestructuras y los equipamientos necesarios para detonar el tan deseado “desarrollo urbano”. Tener certeza sobre la propiedad y “disponibilidad” de ambos elementos es entonces un elemento vital en la valoración que elaboró el gobierno municipal a través de la

⁵⁰ Esta es una de las preocupaciones más recurrentes en el documento, por lo que se pretendía la diversificación de las actividades económicas en el municipio, dando prioridad a las áreas con mayor grado de especialización con el objetivo “de evitar el desarraigo de la población”.

modificación del PMDU, lo que se reflejará en la forma en que se implementarán algunos de los futuros fraccionamientos y en cómo se implementará un relevante proyecto de ordenamiento que se proyectaba no solo para Tecámac, sino para otros municipios mexiquenses.

2006-2010. Las Ciudades Bicentenario (CB) como estrategia regional de ordenamiento.

Espinosa-Castillo (2014) señala que la flexibilización de los mercados de vivienda tuvo su auge en la administración federal del ex presidente Vicente Fox Quezada (2000-2006) quién dio un impulso importante al sector de la industria de la construcción inmobiliaria privada al incorporar la instrumentación de las acciones y programas de vivienda financiados por el Estado.

Fue en este contexto que se gestó la estrategia regional denominadas CB. En la presentación del proyecto en 2006, el entonces presidente municipal de Tecámac, Germán Olivares (2006-2009), mencionó que se consideraba a la población como capital humano e intelectual, al medio ambiente como capital natural, al territorio como capital territorial, a los recursos financieros o presupuesto como capital productivo, y a la cultura y valores como capital social (Ayuntamiento Constitucional de Tecámac, 2006-2009). Para la autora, las CB ejemplificaban perfectamente cómo se produce la nueva fase de acumulación de capital desde un gobierno estatal con un instrumento de planificación regional con alcance en varios municipios involucrados.

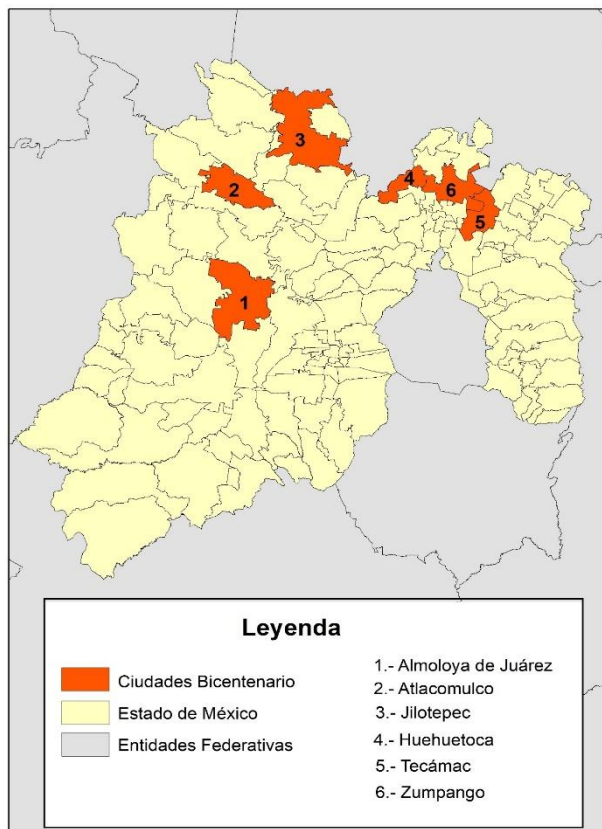
Este programa pretendía orientar el desarrollo de ciudades integralmente planeadas en seis municipios del Estado, a saber: Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, Huehuetoca, Zumpango y Tecámac. A través del programa, se buscaba establecer unos lineamientos para el crecimiento urbano controlado en esos municipios y se definían las ventajas competitivas para el inversionista y para los habitantes de la región. Tentativamente, se señalaba que estas ciudades contarían con accesibilidad en comunicaciones, infraestructura vial local y regional, provisión de servicios, equipamientos de salud y educación, con control del uso de suelo y con empleos para la población (Mendoza Muciño, 2009).

Rosas, Calderón y Rodríguez (2019) señalan que las CB se diseñaron como una estrategia de OT para orientar y redistribuir el crecimiento urbano de la entidad mexiquenses hacia municipios que cumplieran con ciertos criterios. Los seis municipios sede fueron seleccionados por su ubicación, capacidad para recibir incrementos poblacionales significativos, capacidad para alojar

infraestructura y equipamientos estratégicos, además de la existencia de vías de comunicación suficientes que permitirían su articulación regional, estatal e inclusive nacional (p.293).

De los seis municipios considerados en el programa se aprecian dos esquemas claramente diferenciados por su ubicación geográfica y por la concentración de viviendas. El primero; corresponde a los territorios que presentan una mayor interrelación física y económica con la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, que son Almoloya de Juárez, Atlacomulco y Jilotepec, en donde el número de Conjuntos Urbanos autorizados entre 2008 y 2017 no rebasaba las 20 mil viviendas, además en ellos se identifican años durante el periodo de estudio en los que no existen autorizaciones formales. El segundo patrón, se orienta a los municipios del norte del Estado de México, y por la cercanía de Tecámac, Huehuetoca y Zumpango con la ZMVCT y la ZMCM, concentraban en el mismo periodo la construcción de 162,251 viviendas (p.293).

Según Bautista (2011), la iniciativa de CB contempló principalmente proyectos urbanos de infraestructura y equipamientos estratégicos, así como vías de comunicación de carácter regional, con el propósito de impulsar zonas de nuevo crecimiento alrededor de las áreas urbanas existentes en los seis municipios seleccionados. En total, la superficie a urbanizar fue aproximada a 28,597 hectáreas, destacando los municipios de Tecámac y Zumpango, los cuales concentran la mayor área destinada para el crecimiento urbano, es decir 6,095 y 7,832 hectáreas respectivamente o sea el 48.7 % del total contemplado en la estrategia. La proyección esperada entre el 2010 y 2020 fue de alrededor de 245,800 nuevas viviendas de las cuales, el mayor número se previó edificar en los municipios de Huehuetoca (29.8 %), Tecámac (27.5 %) y Zumpango (25.8 %). Con estas nuevas viviendas, se alcanzaría un incremento de casi el 100 % sobre la cantidad existente en el año base de 2010. En consecuencia, estas ciudades alcanzarían una concentración de casi 500,000 viviendas para 2020 (p.59).

Mapa 10. Localización de las Ciudades Bicentenario


Elaboración propia

Rosas, Calderón y Rodríguez (2019) realizaron un diagnóstico sobre este proyecto de ordenamiento regional y señalan de forma tajante que únicamente funcionó como una estrategia para justificar la construcción masiva de viviendas a través de la figura de Conjuntos Urbanos basada en escenarios de incremento demográfico que hasta la fecha no se han concretado. Adicionalmente, la ausencia de un sistema de transporte masivo, eficiente y sustentable; así como de oportunidades de empleo al interior de los propios municipios, representan factores críticos que inciden directamente en el fracaso del programa, puesto que la población se ha visto en la necesidad de abandonar sus viviendas y buscar mayores oportunidades en municipios que les brinden mejores condiciones de habitabilidad en todos los aspectos (p.304).

Por su parte, Alejandre, Ramos y Pineda (2015) consideran que con la implementación de las CB se han “avivado viejos problemas sociales relacionados con la dotación de los servicios

urbanos y a la vez se han creado nuevos problemas con la llegada de los nuevos ocupantes de las viviendas construidas, destacando sobre todo el del suministro de agua potable” (p.16).

Señalan que uno de los principales cambios observados específicamente en el municipio de Tecámac es el paso de la construcción de asentamientos predominantemente irregulares hacia un paradigma de crecimiento urbano ordenado a través de los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos (que se insertarían en la lógica de la apertura a la participación del sector privado en las políticas y programas de vivienda). Consideran que si bien fue hasta 2007 cuando se enmarcan estos esfuerzos dentro de las CB, fue desde 1987 que las autoridades de planeación de la entidad mexiquense habían detectado problemáticas demográficas en los municipios conurbados de la CDMX.

Esto coincide con el planteamiento que formulan sobre la urbanización en Tecámac, el cual podría analizarse como un segundo cinturón de expansión en municipios urbanizables, producto del agotamiento de las áreas inmediatas al D.F. (el primer cinturón metropolitano donde destacan municipios como Chalco y Ecatepec). De esta forma, uno de los problemas esenciales de la expansión urbana como la dotación de servicios se traslada a un circuito exterior dentro de la ZMVM, donde se han presentado nuevas disputas por el acceso a las aguas subterráneas, particularmente en aquellas demarcaciones donde existe una gestión comunitaria.

Los procesos que se llevan a cabo durante este segundo periodo de estudio pueden denominarse en conjunto como un complemento al proceso de individualización que comenzó en 1992 y cuyos componentes continuaban operando y adaptándose a las nuevas condiciones (como con la nueva Ley de Aguas en 2004 en la que se consolidó una visión y un manejo empresarial del agua a través de los organismos operadores). Hacia el final del periodo se presenta otro proceso de importancia a través del cual se busca asentar y ordenar regionalmente el crecimiento urbano que se había generado a través de los Conjuntos Urbanos en los municipios mexiquenses, donde Tecámac destacaba por la cantidad de proyectos implementados. Las CB se plantearon con ese fin, presumiblemente con la idea de evitar la consolidación de los municipios periféricos del Estado de México como ciudades dormitorio, en tanto esto representaría una problemática más compleja de resolver a largo plazo, aunque claramente esto no coincidía con el beneficio que generaba para las autoridades locales la implementación de los fraccionamientos.

De esta manera, se crea otra categoría territorial, que alude a procesos institucionalmente no deseables en tanto representan un costo económico y político, afectando también al bienestar de la población que se emplea o se educa en la capital del país. Como se verá más adelante, esto marca un parteaguas importante ya que en un periodo relativamente corto de tiempo el paisaje y la configuración territorial del municipio cambió de manera radical, generando con ello presiones cada vez más profundas y tangibles que pronto comenzaron a identificarse como problemáticas que debían atenderse de forma urgente, particularmente desde los sujetos ciudadanos y comunitarios que claramente tenían una visión muy distinta y opuesta sobre los supuestos beneficios de la urbanización del municipio en contraposición a su pasado agrícola.

En concreto, este periodo se tipifica como facilitador ya que en él se presentan las adecuaciones más evidentes para el despliegue del *boom inmobiliario*, aprovechando las condiciones permisivas que se abrieron durante el primer periodo denominado como detonador. Se presenta una continuidad y se comienzan a identificar acciones institucionales por parte del Estado (principalmente a través del gobierno estatal y municipal) para promover el crecimiento y la expansión urbana bajo el discurso del desarrollo urbano. Si bien la territorialidad del gobierno marcaba una necesidad de ordenar los procesos de territorialización, lo cierto es que se priorizó el rendimiento económico que suponía la construcción de Conjuntos Urbanos a gran escala, toda vez que se justificaba con la excusa del déficit de vivienda que persistía en la entidad. Así, desde una territorialidad económica se impusieron territorializaciones que fueran coherentes con los intereses de las empresas inmobiliarias que en el caso de Tecámac, se encontraban vinculadas a las autoridades municipales.

3.3 Tercer periodo (2011-2017). La estabilización de la territorialización inmobiliaria

Hacia el 2011, las condiciones del territorio tecamaquense habían observado un cambio drástico en términos de la ocupación de la tierra y los usos de suelo con respecto a las existentes hacia apenas unas décadas atrás. La población había pasado en un periodo relativamente corto de tiempo de 120,000 (1990) a casi 365,000 en 2010; mientras que las viviendas reportadas en el municipio habían aumentado, principalmente bajo la forma de Conjuntos Urbanos o fraccionamientos en lo que solían ser tierras de propiedad ejidal. De esta manera, era claro el efecto inmediato que habían tenido los conjuntos y el proceso de fraccionamiento de la tierra ejidal en la provisión de viviendas en la demarcación, que ahora se buscaba potenciar

regionalmente a través del proyecto de las CB como un proyecto de ordenación del territorio a gran escala. Se proyectaba para la segunda década del siglo XX en consolidar el proyecto de expansión urbana de la metrópoli de forma ordenada, sin embargo, los procesos asociados a esa visión del territorio (las formas de territorialización, para hacer uso de los conceptos propuestos en la investigación) se dieron de forma mayoritaria a través de la figura de los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos propiedad de empresas inmobiliarias que en su mayoría surgieron en la década de los ochentas pero que tuvieron su auge en esta coyuntura.

2011. Actualización del Plan de Ordenamiento de la ZMVM

En el 2011 se presentó la actualización del Plan de Ordenamiento de la ZMVM (POZMVM), el cual se justifica (según las autoridades correspondientes encargadas de su redacción) con datos que señalaban que en la década comprendida entre 2000 y 2010 las tres entidades federativas dentro de la ZMVM (CDMX, Estado de México e Hidalgo) mostraron variaciones importantes en su crecimiento poblacional; particularmente los municipios conurbados mexiquenses donde destacan los ya mencionados municipios de Huehuetoca, Tecámac, Acolman y Chicoloapan en el Estado de México, y Tizayuca y Mineral de la Reforma en el estado de Hidalgo; debido a que tuvieron tasas de crecimiento mayores a 6.24 % (p.14). De esta forma, el incremento poblacional representaba un aliciente importante para ordenar el territorio comprendido en esta región, dados los nuevos patrones y formas de urbanización que se identificaban.

Según el diagnóstico realizado en este documento, la dispersión poblacional ya no era resultado exclusivamente de la creación de colonias populares como en antaño, sino que era consecuencia de la implementación de los nuevos fraccionamientos contruidos a grandes distancias de los principales centros urbanos, “dejando grandes vacíos entre estos y los territorios urbanos continuos (para el caso específico de Tecámac, Zumpango y Huehuetoca, los 3 parte del ya mencionado proyecto de CB)” (p.17). De forma contradictoria, se señalaba que los promotores de vivienda contaban con reservas territoriales importantes por lo que tenían asegurada suficiente disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos y proyectos. La identificación de esta problemática de concentración de tierra para convertirla a suelo urbanizable y así aprovecharla para la implementación de Conjuntos Urbanos tuvo efectos muy particulares que se pueden resumir de la siguiente manera:

Esa combinación de circunstancias ha generado nuevas expectativas de rendimiento económico en los propietarios agrarios, a la vez que ha hecho el suelo más escaso y caro, es decir menos accesible. En este contexto, los grupos populares han encontrado nuevas opciones de asentamiento en los viejos poblados de Tizayuca, estado de Hidalgo. zona metropolitana, que generalmente cuentan con servicios urbanos básicos. La expansión discontinua por la vía de los conjuntos habitacionales y el poblamiento popular de los antiguos poblados reduce la densidad promedio. Se generan condiciones de aislamiento que dificultan el funcionamiento cotidiano de sus habitantes y se obstaculiza la creación de economías de proximidad fundamentales para mejorar las condiciones de bienestar. Lo anterior es particularmente grave en el caso de los conjuntos habitacionales, donde es frecuente encontrar viviendas desocupadas (p.19).

La estrategia general del POZMVM 2011 tuvo como objetivo primordial la consolidación de una estructura espacial metropolitana en la que se reducían las desigualdades económicas y socioterritoriales. Para ello, se identificaron los núcleos espaciales más dinámicos, mejor equipados, mejor comunicados, con funciones que organizaban territorios y que trascendían las fronteras político-administrativas locales (municipales y delegacionales). La estructura policéntrica propuesta contemplaba el impulso de 12 centralidades en dos categorías: siete primarias y cinco complementarias, división que obedece a diferencias en la intensidad de las variables analizadas y la magnitud de las poblaciones que aglutinan.

Las centralidades o nodos metropolitanos primarios propuestos eran: Naucalpan-Azcapotzalco, Santa Fe-Huixquilucan, Tlalpan, Ixtapaluca, Nezahualcóyotl-Iztapalapa, Ecatepec y Cuautitlán Izcalli. Mientras que las centralidades complementarias son: Texcoco, Zumpango, Tecámac, Pachuca de Soto y Tula de Allende. El impulso a estas centralidades o nodos consistía en concentrar en ellos la oferta de nuevos equipamientos de cobertura regional, en particular de educación, salud, cultura, recreación y administración pública (p.42).

Concretamente, es posible identificar en el documento que los Conjuntos Urbanos ya se planteaban no como solución sino como detonantes del crecimiento urbano desordenado, al promover un patrón de ocupación en extensión y no de forma densificada como las autoridades planteaban inicialmente. Más allá de evaluar qué forma era la más conveniente para el contexto mexicano y particularmente de la metrópoli, lo cierto es que en el transcurso de una década las mismas autoridades estatales cambiaron de forma radical su percepción sobre la utilidad de esta forma de asentamiento para solucionar los problemas de vivienda en las periferias de la capital del país.

No obstante, en Tecámac la construcción de fraccionamientos no se detuvo, ya que solamente entre 2010 y 2011 se autorizaron nueve Conjuntos Urbanos o ampliaciones de los mismos, sumando en total un aproximado de 25,000 viviendas, destacando particularmente los proyectos de “Los Héroes Ozumbilla” (6,554 viviendas) a cargo de la empresa SADASI; la construcción de la tercera sección de “Hacienda del Bosque” de Casas Geo (2,902 viviendas) y finalmente el “Rancho la Capilla” de Alteq, con un estimado de 4,726 viviendas y un uso mixto. De esta forma, el rol de Tecámac parecía consolidarse como un receptor de proyectos inmobiliarios para -en teoría- satisfacer la demanda de vivienda de cada vez más población, por lo que rebasaba su condición de “centralidad complementaria”, que pareció limitarse a un mero concepto administrativo que disminuía la relevancia del intenso incremento poblacional que había observado el municipio en tan corto tiempo.

2013. El proyecto de Incinerador de Basura en Tecámac

Este ha sido uno de los proyectos con una presencia latente en el municipio durante el periodo de estudio, su origen podría rastrearse al 11 de noviembre de 2003, cuando el diputado federal perredista Valentín González Bautista envió un documento al presidente municipal Aarón Urbina Bedolla donde se planteaba la construcción del Megaproyecto Complejo Industrialización de Desechos de la Empresa Concept Management A.G. Suiza, que contenía lo siguiente: una planta procesadora de desechos de tecnología de punta plasma, 22 plantas recicladoras, transportación

de desechos por ferrocarril en contenedores cerrados, 8,000 puestos de trabajo y unidad habitacional para los trabajadores ⁵¹.

Unos días después, Urbina firmó el documento que a la letra decía: El Ayuntamiento municipal de Tecámac, Méx., otorga a favor de la empresa que usted coordina la Licencia de Construcción del Complejo Industrializador de los Desechos y del Parque Residencial Ambiental Nuevo Milenio, en tierras de los ejidos de San Jerónimo Xonacahuacán y su barrio San Pedro Pozohuacán, Santa María Ajoloapan y San Pedro Tecalco; de esta jurisdicción Municipal. Asimismo, se decreta en la Gaceta de Gobierno la “eliminación y reindustrialización de residuos a través de incineración con plasma y la producción industrial, teniendo como materia prima la basura”, como un proyecto que se construiría entre el periodo 2004-2020 y teniendo como autoridades responsables al Gobierno Federal, Gobierno del Estado de México, ayuntamiento e Iniciativa Privada.

Para Torres (2015), la crisis de basura que sufrió la CDMX a partir del cierre del Bordo Poniente⁵² en 2012 supuso la búsqueda de territorios apropiados para la disposición de los residuos de la capital mexicana y su zona metropolitana. Los municipios conurbados del Estado de México fueron posicionados inmediatamente como las opciones más adecuadas y viables, siendo Tecámac uno de ellos, con base en su localización estratégica y la disponibilidad de espacios al norte del municipio. Incluso, desde el año 2003 en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal se mostraba como opción potencial para la construcción de un incinerador de basura a gran escala:

La crisis de basura que sufrió la ciudad y el proyecto de incineración que el municipio de Tecámac aceptó construir con anterioridad, justifican e impulsan a aún más el propósito de llevar a cabo negocios ambientales como la quema de basura en la entidad, disfrazada de una falsa solución a la disposición final de basura en la ciudad, no así del

⁵¹ Quadratin. Rechazan incinerador gigante de basura en Tecámac. Disponible en: <https://edomex.quadratin.com.mx/Rechazan-incinerador-gigante-de-basura-en-Tecamac/>. Consultado el 3 de febrero de 2022.

⁵² Vertedero de basura inaugurado en 1985 y considerado uno de los más grandes del mundo localizado en el noreste de la Ciudad de México y que recibía aproximadamente 12 mil toneladas de desechos diarios. En diciembre de 2011 el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México Marcelo Ebrard anunció su cierre definitivo. Disponible en: <https://www.animalpolitico.com/sociedad/cerraran-definitivamente-bordo-poniente-uno-de-los-basureros-mas-grandes-del-mundo>

municipio. Muestra de ello es que el gobierno de Tecámac, en la Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano e Tecámac, considero como características estratégicas la favorable cercana territorial de Tecámac con la CDMX -y con zonas industriales como los municipios de Ecatepec y Tizayuca-, y la disponibilidad de suelo, para brindar una solución al problema de disposición final de basura y como punto estratégico para el desarrollo económico y urbano del municipio. Así se señala en el documento que el incinerador será un proyecto estratégico para impulsar el desarrollo del municipio, que será de alcance regional y que “solucionará” de manera integral la problemática originada por la disposición de desechos sólidos a cielo abierto, además de “generar” un número importante de empleos formales para los habitantes del municipio (2015, p. 30).

El proyecto incinerador de desechos de Tecámac originalmente se había planteado construir en el municipio de El Carmen Tequexquitla, en el estado de Tlaxcala. No obstante, el gobierno estatal y la misma comunidad de dicho municipio se opusieron al proyecto y lo rechazaron de manera tajante por considerarlo dañino para la salud de la población y los ecosistemas. La autora considera que Tecámac fue entonces considerado para la construcción del proyecto de incineración debido principalmente a los siguientes elementos:

- **Posición estratégica:** La localización de Tecámac es estratégica por situarse muy cerca de la CDMX y del Estado de Hidalgo, perteneciendo además a la entidad con mayor producción de basura a nivel nacional, lo cual es resultado de la gran actividad industrial, comercial y de servicios que existen en la región. Además, la cercanía a los sitios supone enviar continuamente basura industrial, comercial y habitacional producida en estos sitios, magnitud de basura que requiere el incinerador para que pueda funcionar de forma adecuada.
- **Infraestructura:** Uno de los elementos que buscaban capitalizar los promotores del proyecto es el traslado de basura en contenedores y transporte vía ferrocarril, lo que hacía más barato este proceso. Otra de las instalaciones requeridas en la construcción sería una subestación eléctrica construida entre 2004 y 2007 en el ejido de Santa María Ozumbilla.

Una vez instalado el incinerador, se podría aprovechar la subestación para la distribución de energía eléctrica.

- **Corrupción:** La historia política del municipio ha estado determinada por gestiones corruptas, nepotistas, ilegales, represivas y llenas de abuso de poder en la que predominan los negocios privados al amparo del poder público. Sumado a la historia de gobernadores estatales provenientes del Grupo Atlacomulco ⁵³. Principalmente, destaca la existencia de prebendas como donaciones económicas personales otorgadas a la comunidad tecamaquense para ganarse así su voto; autorizaciones realizadas a diversas empresas constructoras como Urbi, Geo y SADASI para la construcción de conjuntos habitacionales; compensaciones, gratificaciones o bonos de desempeño a diversas áreas del sector público; entre otras.

La intervención del ya mencionado presidente municipal Aarón Urbina Bedolla fue fundamental en la Modificación al PMDU de Tecámac del 2007 para favorecer la construcción del incinerador. En dicho documento se mencionaba como ventaja competitiva la “vocación potencial del suelo” del municipio (consistente en pendientes bajas, lotes y suelos baldíos-para construir diversos proyectos, entre ellos los Conjuntos Urbanos). En este sentido, la construcción del proyecto incinerador de basura respondía a la lógica de integrar al municipio como el basurero regional de la CDMX y otros municipios cercanos. Así, se menciona en el documento la necesidad de construir una planta procesadora de basura de alcance regional, que “permita solucionar de manera integral la problemática originada por la disposición de desechos sólidos a cielo abierto, además de generar un número importante de empleos formales para los habitantes del municipio” (p.68-69).

Así, Tecámac adquiere una nueva vocación ya no solamente como un espacio atractivo para adquirir vivienda cerca de la CDMX, sino como depósito de residuos a gran escala de la región, lo cual parecería contraproducente tomando en cuenta la vocación urbana y residencial que se quería promover a partir de la entrada de los fraccionamientos y su rol en el programa de CB. Es posible adelantar entonces, que la vocación territorial del municipio era tan flexible como los

⁵³ Grupo político formado a mediados del siglo pasado, inaugurado por Isidro Fabela y conformado por políticos del Estado de México y del Partido Revolucionario Institucional. De este grupo han surgido gobernadores estatales destacando Alfredo del Mazo Vélez, Carlos Hank González, Arturo Montiel, Eruviel Ávila y el mismo Enrique Peña Nieto, quien logró llegar a la presidencia de México (2012-2018).

intereses políticos en turno lo requirieran, y que su valorización se veía fuertemente influenciada por la racionalidad económica desde la cual se diseñaban las formas de territorialización a implementarse.

2014 El Conjunto Héroes San Pablo II

El fraccionamiento “Héroes San Pablo” supone uno de los ejemplos más recientes de la corrupción imperante en las formas de implementación de Conjuntos Urbanos en la demarcación y de las formas de agencia involucradas. El Conjunto Urbano se localiza en el Ejido de San Pablo Tecalco en el municipio de Tecámac, Estado de México en donde la empresa SADASI llevó a cabo su desarrollo en una superficie de 172,839.08 m² (GEM, 2016). En 2015 sin embargo, la empresa SADASI enfrentó una serie de acusaciones por presunto fraude en el proceso de construcción de viviendas de interés social en dicho fraccionamiento, el cual consistió en la simulación de actos jurídicos en por lo menos 69 contratos de compra de tierras de propiedad ejidal sin la autorización de la SEDATU para la adquisición del dominio pleno, lo que implicaba que los terrenos adquiridos en el año 2011 no podrían ser enajenados legalmente y, por tanto, no se podrían construir las viviendas propuestas en el proyecto. Esta denuncia fue encabezada por comuneros del ejido San Pablo, representados por la asociación civil Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna. Se destaca que se tenían noticias de esta simulación desde el año 2013, iniciándose la construcción del proyecto en 2014 (consistente en poco más de 4 mil viviendas) de manera informal.⁵⁴

Para una mejor comprensión de la irregularidad del proceso de construcción de este conjunto urbano en particular es necesario recurrir a la experiencia de integrantes del Comité de Agua del pueblo de San Pablo Tecalco, quienes encabezaron una defensa de las tierras comprometidas que se mantiene hasta la actualidad:

Cuando nosotros entramos el 14 de octubre de 2012 (a la gestión del Comité) ya se estaba cocinando los Héroes San Pablo. Como esa zona era territorio de San Pablo Tecalco, y nosotros en defensa de nuestro territorio y del agua, se ingresa para el 2014 el

⁵⁴ Méndez, A. (5 de octubre 2015). La Jornada. Denuncian presunto fraude de inmobiliaria SADASI en Tecámac. <https://www.jornada.com.mx/2015/10/05/politica/012n2pol>. Consultado del 24 de noviembre de 2022.

primer amparo. Y bueno, ahí mediante una serie de apoyos (e investigaciones) nos dimos cuenta de que aquí son los ejidatarios, y en específico el comisario ejidal de San Pablo Tecalco, junto con algunas autoridades locales anteriores, que son los que firmaron para apoyar esa venta de parcelas, y por supuesto el principal fue el municipio. Tuvimos ahí una batalla de aproximadamente tres años, hasta que nos “batearon” (rechazaron), en esos tres años también se ingresó otro amparo. Bueno, dos amparos más, pero esa fue otra cuestión también por el asunto del agua, pero bueno, dos amparos ahí para con los Héroes San Pablo (Comunicación personal, 7 de diciembre de 2022).

En el fragmento anterior, los entrevistados se refieren a la forma en que existen distintos intereses con respecto al uso de la tierra ejidal y destacan la forma en que no se limita la disputa a los miembros de los ejidos o las autoridades de la comunidad de San Pablo, sino que reportan la incidencia de autoridades municipales y de otros niveles de gobierno que muestran interés en la consolidación de proyectos inmobiliarios y la urbanización del municipio en aquellos lugares donde se ha mostrado resistencia a su avance. Al pedirles profundizar en el caso señalaron que el proceso de desincorporación territorial de las tierras ejidales involucradas también se dió en la opacidad, a pesar de la existencia de los amparos que tramitó la comunidad para impedir la construcción de las viviendas:

(...) ¿En cuántos minutos lo autorizó en la noche? (preguntando a otra compañera del Comité) En 13 minutos. En 13 minutos lo autorizó. A las 11 de la noche, cuando nosotros tuvimos acceso a todos los documentos por los amparos que se presentaron, cuando realmente se formalizó la venta de los terrenos, ellos ya habían hecho la desincorporación, ya habían dado factibilidad desde el servicio de agua potable al municipio cuando no le correspondía, ya estaba prácticamente autorizado. Entonces, pues no fue toda culpa de los ejidatarios que vendieron, ¿no? Sino ya había todo un proceso armado para favorecer la venta de ese territorio y la urbanización de esa parte del cerro. Y

así como ese ejemplo, pues nosotros lo tuvimos más claro porque pusimos acceso a documentación y demás, pero así se ha ido dando el cambio de fisonomía del municipio de Tecámac (Comunicación personal, 7 de diciembre de 2022).

En este sentido, los entrevistados destacan las contradicciones en el discurso oficial del gobierno, que suele aludir a que son las mismas comunidades quienes deciden voluntariamente fragmentar el núcleo ejidal y vender sus tierras a las inmobiliarias, cuando en realidad existen fuertes presiones desde el ayuntamiento y las mismas empresas para que se den esas transacciones. Así, se presenta un nuevo contraste que debe integrarse al análisis de la información obtenida, ya que precisamente en capítulos anteriores se ha referido como principales promoventes de la urbanización de tierras ejidales a las comunidades, cuando al interior de las mismas se presentan importantes asimetrías y jerarquías que no suelen ser tomadas en cuenta y que en gran medida complejizan el estudio de los procesos inmobiliarios al requerir también el estudio de los vínculos y las alianzas que se establecen con otros grupos de poder para legitimar transacciones de forma irregular, caso similar a lo que ocurre con el agua subterránea.

Al respecto de este proceso de ilegalidad, la denuncia no fue investigada por parte de las instituciones mencionadas, porque estas operaciones estaban vinculadas a negocios del entonces presidente del Congreso Local del Estado de México, Aarón Urbina Bedolla, quien a través de su hermano Vicente Urbina Bedolla, (que en ese momento se desempeñaba como Secretario del Ayuntamiento de Tecámac), adquirieron 100 hectáreas del Ejido San Pablo Tecalco a un precio de \$435,750 pesos por hectárea y se las vendieron en \$1 mdp por hectárea a la empresa SADASI, para la construcción de 9,000 viviendas y que no cumple con las normas ambientales. Los permisos para iniciar las obras de urbanización sin que se concluya la figura constitucional del Dominio Pleno los autorizó el ex Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Tecámac: Rolando Velázquez Badillo, quien ocupó el cargo de presidente municipal sustituto, quien a su vez después fue nombrado titular de ODAPAS, desde donde autorizó sin contar con el Dominio Pleno los permisos de factibilidad de: agua potable, drenaje y alcantarillado.⁵⁵

⁵⁵ AD Noticias. (16 de enero 2015). *Un año denunciando negocios de Urbina*. Disponible en: <https://adnoticias.mx/un-ano-denunciando-negocios-de-urbina-51994/>. Consultado el 24 de agosto de 2022.

Lo que se puede destacar del proceso de implementación de este conjunto urbano en las tierras ejidales de San Pablo Tecalco es la entramada red de relaciones a través de las cuales se logra urbanizar el agua subterránea y la tierra ejidal, como parte de una estrategia a nivel local por parte de autoridades municipales que han logrado desarrollar en un corto periodo de tiempo formas de territorialización cada vez más eficientes sin importar su irregularidad, en tanto ésta se determina en la esfera burocrático-administrativa, en la cual se identifican actores vinculados e interesados en el éxito y la consolidación de determinados proyectos inmobiliarios, ya sea por obtener un beneficio directo o por ser una instrucción directa de las autoridades en turno (donde Aarón Urbina, de nuevo, juega un papel innegable, en conjunto con funcionarios del ayuntamiento). De esta manera, es posible avanzar en el argumento de una producción de tierra y agua para la urbanización sumamente politizada en términos de una territorialidad sustentada en la eficiencia y el cumplimiento de intereses individuales o de clase, por encima del interés público y comunitario o ciudadano.

2013-2015. La Iniciativa de Ley de Aguas Estatal

Como antecedente de este suceso, hay que mencionar que el 22 de febrero de 2013 se expide la Ley del Agua para el Estado de México y sus Municipios (LAEMM), la cual tenía por objeto normar la explotación, uso, aprovechamiento, administración, control y suministro de las aguas de jurisdicción estatal y municipal y sus bienes inherentes, para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, saneamiento, y tratamiento de aguas residuales, su reúso y la disposición final de sus productos resultantes (Art. 1). Esta ley representó en su momento el intento de las autoridades estatales por alinearse a las disposiciones enmarcadas en la LAN, particularmente en su artículo 4 con respecto a garantizar el Derecho Humano al Agua. A pesar de ello, se destaca un artículo que impone sanciones restrictivas a aquellos usuarios, contraviniendo lo establecido por la Constitución y las previsiones establecidas en el punto 56, incisos a), b), d), y e) de la Observación General No. 15 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (Arreola, 2018).

La restricción en el suministro de agua potable se hará hasta en un 75 %, por la falta de pago de dos o más períodos debidamente notificados o por incurrir en alguno de los supuestos del artículo 155 de esta Ley, procediendo el restablecimiento del servicio una vez que hayan sido cubiertos los créditos fiscales a cargo del usuario, subsanadas las irregularidades y cubiertos los gastos originados por motivo de la restricción, con independencia de otra u otras responsabilidades en que pudiera incurrir el infractor. (Art. 159).

Otro elemento a considerar de gran relevancia para los intereses de esta investigación es la forma en como esta Ley considera y define a aquellos grupos que tienen injerencia en la administración de los servicios de abastecimiento de agua, a los que en general se han denominado sistemas comunitarios. Sin embargo, la ley los denomina en su artículo 6, fracción XL, como “grupos organizados de usuarios” los cuales se definen como un conjunto de ciudadanos, constituidos o no bajo una figura jurídica determinada, diferentes de los prestadores de los servicios, que prestan el servicio de agua potable. Estos grupos deberán sujetarse a las reglas que al respecto establezca el municipio respectivo, sin importar el origen de la fuente de abastecimiento de agua de la que se surtan (Art. 138 del Reglamento de la LAEMM) y que, para el otorgamiento de concesiones, asignaciones o permisos, la autoridad competente deberá verificar que en su constitución y funcionamiento se cumpla con las disposiciones de la Ley (Art. 139 LAEMM).

De esta forma, con la LAEMM se consolida una forma de relación con los sistemas comunitarios que los define como usuarios, cuya única diferencia radica en la organización para la prestación de servicios, por lo que parece una forma de deslegitimar las tareas que los sistemas han realizado históricamente en el territorio, cuestión que evaluamos como una acción intencionalmente dirigida para desincentivar su labor así como consolidar la transición del manejo del agua hacia la esfera burocrática. Esta valorización del Estado hacia el rol de los sistemas comunitarios se trató de consolidar más adelante cuando el ex diputado Amador Monroy Estrada presentó el 30 de abril de 2014 en el Congreso local una iniciativa para modificar la LAEMM, que tenía como principal consigna la municipalización de los sistemas

comunitarios de agua potable existentes en la entidad. A ello se opusieron lógicamente representantes de los diferentes sistemas comunitarios de la entidad quienes plantearon que esta iniciativa respondía a las intenciones del gobierno por privatizar el servicio de abastecimiento y garantizar el abasto a los megaproyectos de inversión y vivienda que se desarrollaban en la demarcación ya desde hace un par de décadas y que estaban causando afectaciones muy puntuales.

Los representantes de los sistemas comunitarios de agua coincidieron en que la iniciativa de Ley presentada ante el Congreso mexiquense se trataba de una réplica del concepto privatizador con el que se diseñó la propuesta de LAN también llamada "Ley Korenfeld" y la cual fue detenida apenas unos meses atrás en el Congreso ante el rechazo ciudadano.⁵⁶ Es tangible el interés que se tenía por reformar de manera profunda (nuevamente) las legislaciones federales y estatales en materia hídrica, buscando debilitar de cualquier forma otras alternativas de manejo de agua en los territorios, particularmente en aquellos que representan una potencial fuente de abastecimiento para la capital del país.

A pesar de no haber tenido éxito, este tipo de eventos son de gran importancia analítica según lo propuesto en la investigación, ya que contribuyen a delinear las territorialidades vinculadas a los actores políticos y que de manera directa, se oponen a aquellas territorialidades de los grupos comunitarios, cuyas acciones representan una oposición tangible a las formas de gestionar el agua por parte del Estado, lo cual, en un diseño institucional centralizado en el poder Ejecutivo a través de una Comisión Nacional, supone un aspecto a resaltar para entender el desarrollo de las disputas que se han dado a lo largo del periodo de estudio.

El nuevo Plan Nacional de Vivienda 2014-2018

En 2013 la calificadora Fitch colocó calificaciones de Observación Negativa a las empresas inmobiliarias Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (URBI), Servicios Corporativos Javer, S.A.P.I. de C.V. (Javer), Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V. (Homex), y Corporación GEO, S.A.B. de C.V. (GEO), las cuales fueron las constructoras más importantes y activas del *boom inmobiliario* a nivel nacional y de manera específica en Tecámac. Estas acciones de calificación

⁵⁶ Reforma (14 de julio de 2015). Rechazan reforma a Ley de Aguas de Edomex. Disponible en: <https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/articulo/default.aspx?id=591106&md5=7d8eb2dc28a71b6fab2a3e4f8918b70f&ta=0dfdbac11765226904c16cb9ad1b2efe>. Consultado el 7 de abril de 2022.

se consideraron como el resultado de la presión sobre el flujo de caja libre, un aumento de los préstamos para la compra de viviendas usadas, la incertidumbre que rodeaba el potencial apoyo por parte del gobierno para las empresas del sector que podrían llegar a estar bajo presión financiera, y una disminución de la confianza de los inversionistas hacia el sector.

En el informe de la calificadora, se destacaba que la tendencia hacia la construcción de viviendas verticales en las zonas urbanas suponía pérdidas o un flujo de caja negativo operativo para las empresas inmobiliarias como Javer, Homex, Urbi y GEO durante el año de 2013. En ese mismo año y con una semana de diferencia a la emisión del documento, la administración del ex presidente EPN (2014-2018) anunció su intención de continuar perfeccionando las políticas de vivienda del gobierno anterior, estrategia que presumiblemente buscaría seguir reforzando la construcción de vivienda vertical en zonas urbanas en detrimento de la figura de los Conjuntos Urbanos que habían fracasado en su intento de densificar las áreas urbanas en los municipios periféricos (aunque en términos económicos si habrían generado importantes beneficios).

Se anticipaba que uno de los efectos a corto plazo de la implementación de esas nuevas políticas de densificación y el menor ritmo de crecimiento esperado de la expansión urbana, sería que las empresas desarrolladoras de vivienda tendrían que vender una parte de sus bancos de tierras existentes que no estuvieran aptos para futuros proyectos.⁵⁷ A lo anterior había que añadir la cuestión de los niveles de inventario, debido a la demora de los programas gubernamentales y el cambio en la administración presidencial. Estos habían crecido como resultado de una disminución en el nivel de las hipotecas concedidas para las nuevas viviendas por el INFONAVIT, ya que los préstamos de la agencia para vivienda usada habían incrementado.

Desde su perspectiva, esta situación reflejaba una falta de alineación entre la oferta de productos de los desarrolladores de vivienda y las preferencias de los compradores por vivienda disponible usada, muchas de las cuales se encontraban ubicadas en las zonas urbanas ya desarrolladas, lo que las volvía más atractivas.⁵⁸

⁵⁷ Una porción importante de las reservas de tierra de los desarrolladores de vivienda mexicanos fue constituida previo a la nueva política gubernamental de vivienda, que tenía por objeto promover el desarrollo ordenado de las zonas urbanas. El nivel exacto de la tierra que no sería apta es incierto ya que la ubicación y la calidad de los bancos de tierras generalmente son datos que no se publican o están disponibles para su consulta.

⁵⁸ Fitch. (22 de febrero de 2013). Fitch coloca en observación negativa desarrolladores de vivienda mexicanos. Disponible en: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/fitch-coloca-en-observacion-negativa-desarrolladores-de-vivienda-mexicanos-22-02-2013>. Consultado el 15 de marzo de 2023.

Según las noticias recopiladas y sistematizadas en la Base de Datos creada para el desarrollo de esta investigación, es posible establecer que en el gobierno de EPN se da un cambio importante en cuanto a las políticas relacionadas con el sector de las viviendas, expresadas en el Plan Nacional de Vivienda 2014-2018. En este documento, se establecían algunas directrices que empresarios inmobiliarios consideran que fueron determinantes para la modificación del mercado a nivel nacional y que terminó afectando su desempeño y, de manera indirecta, provocó la caída de las acciones de muchas de las empresas que en las décadas anteriores se habían visto beneficiadas. En su diagnóstico con respecto a la expansión urbana, se señalaba el incremento poblacional en espacio de dos décadas (1990-2010) de las zonas metropolitanas del país en poco más de 20 millones de habitantes, periodo en el que su territorio pasó de 142,377 km² a 171,816 km², mientras que la densidad poblacional en esas mismas áreas disminuyó de 124 a 111.5 habitantes por hectárea.

Según el documento, uno de los factores que detonaron dicho crecimiento fueron la construcción de casas horizontales independientes. Por lo anterior, consideran que el problema del proceso de crecimiento urbano es que se ha realizado la mayoría de las ocasiones sin ejes o límites claros de diseño y planeación, lo cual ha ocasionado que no cuenten con la adecuada provisión de servicios educativos, de salud, infraestructura, conectividad y cercanía a las fuentes de empleo, que brinden calidad de vida a la población.

2015- 2017. La planta refresquera Peñafiel

En abril del 2017 se inaugura oficialmente la planta del Grupo Peñafiel en el municipio de Tecámac, siendo que apenas un año antes se habían presentado agresiones contra el presidente del SAPTEMAC, Mateo Martínez Urbina, y la secretaria general María del Carmen Balleza Ortigón por un grupo de personas ajenas a la cabecera municipal, lugar donde se localiza las oficinas centrales del sistema comunitario y el consultorio de Martínez. En entrevista con el mismo Mateo Martínez Urbina señala lo siguiente con respecto a la lógica de perforación de pozos de las empresas que llegan al municipio, en específico vinculados con la implementación la mencionada refresquera:

(Refiriéndose a los proyectos inmobiliarios e industriales en el municipio) Sí, totalmente, porque al principio cuando construían a 10 metros estaba el agua, ahora tienen que perforar a 150 metros, pero aquí viene otro factor, los fraccionamientos perforan a 300 y pues nos acaban. Aquí nos vino a “dar en la torre” (perjudicar) en específico al pueblo la Peñafiel, saca 5 millones de litros diarios para producir y ya secó un pozo que estaba enfrente de eso que era de Chapingo, donde tenían un proyecto de siembra, ya lo secó, aquí también ya está a punto de secarse, están más profundos ellos. Esa es la refresquera, nos “pasó a torcer” (afectó), denunciamos en su momento, pero hubo amenazas y demás, hasta EPN vino a inaugurar la planta y el Ejército estaba resguardando que no nos manifestáramos, están depredando muy “canijo” (de forma intensa), son los proyectos a los que nos hemos opuesto. (Comunicación personal, 1 de Diciembre de 2022).

Es claro que, en los términos teóricos planteados, la forma de propiedad individualizada (a través de los pozos) sobre el agua ha favorecido este tipo de procesos, donde a través del sistema de concesiones y los TDA se ha permitido que todo tipo de empresas; con la anuencia de las autoridades en sus distintos niveles (particularmente en el municipal), se facilite la implementación de estas obras de forma legal y regulada. Esto se complejiza aún más cuando se considera la coexistencia de un sistema (o sistemas) de gestión comunitaria de agua que opera en la misma zona de afectación, y que consideran ese tipo de megaproyectos como negativos para su propio funcionamiento, con lo que se genera un antagonismo muy marcado, en tanto la lectura que suelen realizar de los cambios en la disponibilidad de agua que perciben históricamente coincide con su llegada.

2012-2020. La incertidumbre de la nueva LAN

El 8 de febrero de 2012 se publicó en el DOF la reforma al artículo cuarto constitucional, en su párrafo sexto, que incorporó el Derecho Humano al Agua como una obligación del Estado mexicano en sintonía con las recomendaciones de los organismos internacionales. En el tercero

transitorio de dicho decreto se fijó un plazo de 360 días para expedir la ley reglamentaria correspondiente, a saber, la Ley General de Aguas (LGA). Hasta la fecha no se ha publicado esta ley, de manera que el Congreso de la Unión se encuentra en mora legislativa, y no parece haber intenciones de promulgarla pronto (Zamora, 2017). En dicho periodo, se han presentado una serie de iniciativas de Ley de Aguas con distintos contenidos, ninguna de las cuales ha logrado implementarse principalmente por la presión ciudadana y el costo político que supone la reforma a un sector estratégico como lo es el hídrico, donde hay gran variedad de intereses en juego. A continuación, se enumeran algunas de las más relevantes.

El 26 de febrero del 2015 se presenta una Iniciativa de LGA en la Cámara de Diputados, la cual fue promovida por el entonces director de la CONAGUA, David Korenfeld. Esta propuesta fue duramente criticada y reprobada en la discusión pública por la gran parte de la ciudadanía y la academia; ya que por su contenido se podía interpretar que se planteaba la privatización del sector hídrico. Hatch, Schmidt y Carrillo (2017) consideran que, si bien no se plantea directamente la privatización del agua, si lo hace sobre la operación, administración y gestión con miras a los procesos de integración en América del Norte. (p.35). La propuesta fue dictaminada favorable por las Comisiones Unidas de Recursos Hidráulicos, Agua Potable y Saneamiento, así como la de Agricultura y Sistemas de Riego de la Cámara de Diputados el 5 de Marzo 2015, pero únicamente 4 días después su votación fue suspendida por la presión social.

Posteriormente, el Diputado del partido Movimiento Regeneración Nacional (MORENA) Feliciano Flores Anguiano (29 de agosto de 2018-31 de agosto de 2021, LXIV Legislatura), presidente de las Comisiones Unidas de Recursos Hidráulicos, Agua Potable y Saneamiento llevó a cabo una serie de foros estatales de consulta denominados “Rumbo a la Construcción de una Ley General de Aguas” entre mayo de 2019 y enero de 2020 en 31 de las 32 entidades federativas del país y se presentaron representantes de diversos sectores (ciudadanía, academia, movimientos sociales y asociaciones civiles). Como resultado, se reportaron algunos consensos identificados por quienes participaron, los cuales se enlistan a continuación:

- Definición de competencia y atribuciones de autoridades involucradas con participación ciudadana efectiva y garantizada.

- Abordar la incertidumbre histórica en torno a la propiedad del agua en los pueblos originarios, así como el reconocimiento de pueblos indígenas y afromexicanos como sujetos de derecho en la administración y gobierno de las aguas.
- Integración transversal de la figura del Derecho Humano al Agua y al Saneamiento, incorporando a la nueva LGA una perspectiva y lenguaje de Derechos Humanos, haciendo énfasis en parámetros y criterios de cumplimiento.
- Apoyarse en la LGEEPA para promover el ordenamiento hídrico acorde a las diferentes regiones.
- Presupuesto suficiente y garantizado para el sector hídrico, promoviendo que sea ajeno a pugnas partidistas e idealmente siguiendo la recomendación de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), que señala que debería ser equivalente al 0.3% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional.
- Monitoreo y vigilancia de los volúmenes concesionados con cláusulas de calidad que hagan responsable al titular de la concesión de cualquier afectación a los ecosistemas asociados.
- Adopción del modelo de la GIRH, integrando metodologías científicas que consideren la relación entre aguas subterráneas y superficiales.
- Diseño e implementación de un sistema de procuración de justicia donde las sanciones administrativas se orienten al aprovechamiento sustentable de las aguas, además de introducir sanciones penales que sean coherentes con los daños.
- Reconocimiento y fortalecimiento de la gestión comunitaria del agua. Robustecer sus facultades administrativas y promover alianzas entre instituciones públicas y comunitarias de manejo de agua con especial énfasis en localidades indígenas, rurales y periurbanas.

El resultado de estos foros derivó en la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se expide la Ley General de Aguas que abroga la LAN, presentada por el Grupo Parlamentario de MORENA a la Cámara de Diputados el 4 de febrero de 2020. Ese mismo día, la organización civil denominada Coordinadora Nacional Agua para Todos ingresó una propuesta en la Cámara de Senadores con 198,129 firmas —número superior al requerido para tramitarse como iniciativa ciudadana— y, a pesar de no haberse dictaminado, se turnó a la Cámara de Diputados el 14 de abril de 2020.

Además, se han dado un par de intentos de promulgación LGA en 2012 y 2018 (esta última conocida como Ley Pichardo, apellido de su principal promovente el ex diputado priista José Ignacio Pichardo Lechuga) las cuales pretendían entre otras cosas cerrar los Consejos de Cuenca a la participación de la ciudadanía (considerando que incluso actualmente no funcionan adecuadamente para ese fin), legitimar el uso de fuerza pública en asuntos relacionados con la seguridad hídrica, asegurar inmunidad para quienes contaminaran las fuentes de agua, se favorecía la participación privada en obras hidráulicas, se reducía el mínimo indispensable de consumo de agua a 50 litros diarios (por debajo de las recomendaciones de la ONU) y se limitaba la posibilidad de llevar a cabo estudios de todo tipo sobre la calidad y cantidad de agua sin el permiso de la autoridad correspondiente. Gracias a la presión social, dichas leyes no pudieron llegar a implementarse, pero persiste la necesidad de la aprobación de una nueva ley, la cual se ha postergado desde hace varios años debido a la gran cantidad de intereses que rodean el sector hídrico.

En marzo de 2022, senadores y senadoras del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista presentaron un punto de acuerdo donde se justifica la conformación de una comisión especial que concretara la expedición de la nueva LGA, observando que hasta entonces habían pasado 10 años desde el reconocimiento explícito en la CPEUM del Derecho Humano al Agua y al Saneamiento. En ese periodo, se habían presentado 14 iniciativas de LGA. Dicha Comisión estaría integrada por representantes de las Comisiones de Recursos Hidráulicos; Medio Ambiente, Recursos Naturales y Cambio Climático; de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural; de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda, y de Hacienda y Crédito Público del Senado de la República. (Gaceta del Senado, 23 de Marzo, 2022). Dicha propuesta aún se mantiene en la Junta de Coordinación Política del Senado hasta la fecha en que se escriben estas líneas.

En suma, es posible detectar en la proliferación de iniciativas los distintos intereses que se establecen en torno al vital líquido. El hecho de que más de una década después de que -por obligación constitucional- se debería haber publicado una nueva LGA evidencia claramente que existe un consenso en la importancia del control del agua por las diferentes fuerzas políticas, económicas y sociales del país, pero también existen grandes desacuerdos en lo que respecta a la

forma en cómo se debería gestionar y los mecanismos que se deberían implementar para su distribución entre los diferentes sectores de la población.

Es con poco optimismo que se perfila el futuro de esta incierta pero necesaria legislación toda vez que si MORENA, el partido con más fuerza actualmente en el país y con un respaldo electoral pocas veces visto en la historia política de México, no logró generar los consensos necesarios para impulsarla, difícilmente se logre en el corto plazo. También es posible arrojar la hipótesis de que, en realidad, no existe el interés por hacer grandes cambios a la legislación y las formas de gestión vigentes, toda vez que esa misma estructura ha permitido la concentración asimétrica de las concesiones de agua (sobre todo la de fuentes de abastecimiento subterránea) a través del sistema de transferencia de derechos y particularmente, a través de las atribuciones que constitucionalmente se le conceden al municipio para garantizar el abastecimiento y saneamiento de agua para la población; lo que permite seguir concentrando en la CONAGUA el sistema de concesiones y facilitando con ello el actuar de empresas de todo tipo a través de los mecanismos informales que se han abordado previamente.

En este periodo se mantienen activos algunos de los mecanismos de reproducción inmobiliaria que se detonaron en el primer periodo. Se puede considerar un periodo de transición en lo que respecta a la autorización de Conjuntos Urbanos, lo cual no significa que el territorio se mantenga estático. Por el contrario, se identifican diferentes momentos en los que se plantea la municipalización de los sistemas comunitarios a la par que se aprueba un conjunto urbano en el pueblo de San Pablo Tecalco, puntualmente en el Cerro Chiconautla, el cual representa un valor simbólico de gran relevancia para los pueblos originarios, así como una importante zona de valor ambiental. Los mecanismos referidos se sustentan en las condiciones permisivas generadas con la liberalización de los títulos de propiedad de agua subterránea y tierra ejidal, pero como hemos mencionado, estos no operan por sí mismos, sino que se activan comúnmente a partir de las acciones de sujetos interesados en su adquisición, en este caso por las empresas inmobiliarias quienes han desarrollado cierta experiencia en el contacto con las asambleas ejidales para propiciar la figura del dominio pleno o la de arrendamiento.

En términos del sector hídrico, se presentan iniciativas a nivel federal y estatal con el objetivo de facilitar la participación privada en las actividades de abastecimiento y con ello, debilitar las formas comunitarias de manejo, como las existentes en el municipio de Tecámac y en otros

municipios del Estado de México. Se puede identificar un profundo interés de empresas y funcionarios del gobierno por consolidar proyectos de vivienda a través de los Conjuntos Urbanos como fue el caso de Los Héroes San Pablo por parte de la empresa SADASI. Este caso es representativo porque agrupa disputas por tierra ejidal y agua subterránea comunitaria, lo que refuerza una de las premisas de la investigación que es postular el vínculo del agua subterránea y la tierra como un elemento central en el estudio de los procesos inmobiliarios, por lo que su control es esencial para llevarlos a cabo, sea a través de mecanismos formales o informales o una combinación de ambos. Adicionalmente, se puede empezar a vislumbrar que las condiciones permisivas que fueron las reformas de 1992 son necesarias, pero no suficientes para detonar el *boom inmobiliario*, sino que se requieren de agencias a escala local de diversa índole (estrategias informales como amenazas, intimidaciones, irregularidades administrativas, entre otras).

3.4 Cuarto periodo. 2018-2022. El reajuste inmobiliario en Tecámac

Se puede afirmar que 2018 fue un año particularmente importante para la escena política en México y en Tecámac. En ambos casos, habían sido gobernados históricamente por los partidos políticos hegemónicos (PRI y PAN) hasta que en ese año el partido político MORENA, fundado apenas unos años antes en 2011, logró imponerse en las elecciones federales y locales. AMLO y Mariela Gutiérrez Escalante respectivamente vencieron en las votaciones por amplios márgenes a sus oponentes, lo cual perfilaba en su momento cierta incertidumbre con respecto a la continuidad que se le daría a proyectos considerados clave por las anteriores administraciones. En el caso nacional, cobraba relevancia la potencial cancelación del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM), tema que había sido central en la campaña presidencial de AMLO, así como la incertidumbre con respecto a la localización del nuevo proyecto aeroportuario.

Mientras que, en el caso municipal, se tenía el precedente de los intentos de municipalización de los sistemas comunitarios de agua potable y los problemas causados por proyectos inmobiliarios, principalmente las viviendas abandonadas por razones de inseguridad y carencia de servicios e infraestructuras básicas para el disfrute de las viviendas. Aunado a ello, se sumaban los históricos reclamos por transporte y seguridad, recordando que en el transcurso de

los periodos anteriormente estudiados Tecámac empezó a consolidarse como una Ciudad/Municipio dormitorio dada su cercanía con la CDMX. Es en este contexto que se desarrolla el análisis de las formas de territorialización más recientes que pudieron identificarse en la base de datos así como en el trabajo en campo.

EL AIFA y el nuevo rol de Tecámac en el contexto regional

En 2015, el gobierno del ex presidente Enrique Peña Nieto (2012-2018) comenzó la construcción del NAICM en los terrenos del extinto Lago de Texcoco, proyecto que se consideraba uno de los más ambiciosos de su administración en cuestión de infraestructura, y que se justificaba por la supuesta saturación del AICM Benito Juárez. En 2018, el presidente electo de México cuestionó la viabilidad técnica, social y económica por diferentes razones, entre las que se mencionaban: el impacto ambiental sobre los cuerpos de agua, el crecimiento urbano acelerado con desabasto de agua, la falta de infraestructura para servicios básicos (agua, alcantarillado y electricidad), así como espacios para la convivencia social cotidiana y el hecho de que la decisión de construir el NAICM se tomó sin considerar el resultado de los estudios técnicos previos que se oponían por distintos motivos al proyecto localizado en Texcoco. A partir de estos cuestionamientos, se propuso edificar un nuevo aeropuerto en la Base Aérea Militar de Santa Lucía (BAMSL) con la promesa de reducir el tiempo de construcción y los costos económicos y sociales de la obra (Castillo y Hernández, p.245-246).

Romero, Romero y Sosa (2022) señalan que una vez que AMLO triunfó en las elecciones presidenciales de 2018 la cuestión de la construcción del NAICM en el municipio de Texcoco, Estado de México, ocupó un lugar central en el debate público. Destacan que apenas 11 días después de conocerse los resultados de las elecciones, el Frente de Pueblos en Defensa de la Tierra (FPDT) Atenco y la Plataforma Organizativa contra el Aeropuerto y la Aerotrópolis acudieron a las oficinas del presidente electo exigiendo la cancelación del NAICM. Posteriormente, el 28 de agosto de 2018, varios pueblos, organizaciones y ciudadanos emitieron un Manifiesto a la Nación exigiendo la cancelación inmediata del proyecto aeroportuario. De esta manera, distintos colectivos organizados detectaron en el cambio de partido en el poder una oportunidad para expresar sus demandas que al parecer se alineaban con la visión que el nuevo gobernante tenía sobre el territorio donde se pretendía construir el aeropuerto, proyecto que históricamente había presentado gran resistencia por la magnitud de sus impactos a las

comunidades aledañas y sobre todo a las fuentes de agua subterránea de la zona lacustre de la Cuenca.

Como parte de esta presión mediática y con el objetivo de consolidar una de sus promesas de campaña, se realiza del 25 al 28 de octubre de 2018 en 538 municipios de México, la encuesta “México Decide” donde se presentan dos opciones a la ciudadanía: a) continuar con el NAICM en Texcoco, y b) Acondicionar el AICM y el Aeropuerto Internacional de Toluca, así como construir dos pistas en la BAMSL, resultando ganadora esta segunda opción por un amplio margen (aunque se levantaron muchas críticas por el número de ciudadanos que participaron en la consulta, 1,067,859 personas que representaban menos del 1 % del padrón electoral). A pesar de ello, AMLO anunció al día siguiente la cancelación de la obra en Texcoco y la construcción del sistema aeroportuario integral en el Valle de México, donde el AIFA sería el eje central. Esto generó la incomodidad y la molestia de diferentes actores, entre ellos la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), que a través de sus representantes señalaba la ilegalidad del ejercicio de consulta aplicado; y del aún presidente EPN, quien declaró que las obras continuarán hasta el 1 de diciembre del 2018, día en que finalizaba su mandato (BBC Mundo).⁵⁹

El 11 de noviembre de 2018 se llevó a cabo en la CDMX la marcha “Sí al aeropuerto en Texcoco” que congregó a alrededor de 5,000 personas, en la que posteriormente se convocó a una segunda marcha para el 2 de diciembre, es decir, el día siguiente al que AMLO asumiera la presidencia. En general, existían sectores de la población que (sin necesariamente estar a favor de la continuación del NAICM), se encontraban inconformes debido a que consideraban que la consulta ciudadana de octubre que había determinado su cancelación, con el argumento de no cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 35, fracción VIII11, de la CPEUM tanto por el momento en que se realizó, quién la convocó, su representatividad y hasta su carácter como tema de trascendencia nacional (Tapia Urbina, 2018).

No obstante, Romero, Romero y Sosa (2022), observan que la realización de esta consulta tuvo un efecto paralelo, que consistió en reforzar la credibilidad del presidente electo dentro de un amplio sector de la población, debido a que, por primera vez, a nivel nacional los ciudadanos

⁵⁹ BBC. Nuevo Aeropuerto de México: AMLO confirma que su gobierno cancelará la construcción del aeródromo (29 de octubre de 2018). Disponible en: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-46024519>. Consultado el 2 de noviembre de 2022

pudieron manifestar su opinión sobre una obra de esta magnitud, toda vez que una de las consignas más importantes de campaña del presidente era la reconciliación del gobierno con el “pueblo”, y las consultas populares representaban el instrumento más apropiado para ese fin. Aunado a ello, se lograba cumplir con el objetivo de impedir la obra insignia con la que EPN pretendía culminar su mandato presidencial, durante el cual ya se habían cancelado o retrasado otras importantes obras de infraestructura como el tren México-Querétaro y el tren México-Toluca, sumado a los escándalos de corrupción que rodeaban a su gabinete como el Caso Odebrecht o la Casa Blanca.

El 26 de abril de 2019, el Secretario de Comunicaciones y Transportes, Javier Jiménez Espriú, emitió un comunicado para informar a la ciudadanía sobre las razones para la cancelación del NAICM en Texcoco. El secretario presentó un documento en el cual se señalan los impactos ambientales, urbanos y sociales, así como los aspectos técnicos, de planeación, económicos, financieros, procedimentales y jurídicos que justifican la decisión tomada. Tras estos antecedentes, anuncia el inicio de la edificación del aeropuerto internacional en la BAMSL, en el municipio de Zumpango en el área colindante con Tecámac. El proyecto de constitución de un sistema aeroportuario metropolitano consistía en ejecutar modificaciones al actual aeropuerto “Benito Juárez” en la CDMX como la ampliación a una tercera terminal en el entonces hangar presidencial; la ampliación del Aeropuerto Internacional de Toluca, presuntamente subutilizado y el desarrollo del AIFA en la BAMSL, al tiempo que se anunciaba por Luis Crescencio Sandoval, Secretario de la Defensa Nacional (SEDENA), que el desarrollo del AIFA había sido asignado a esta dependencia por mandato presidencial.⁶⁰

Cabe destacar que, durante la época prehispánica, el territorio que hoy ocupa la BAMSL formaba parte del sistema lacustre de la cuenca de México, (conformado por los lagos de Zumpango, Xaltocan, Texcoco, Xochimilco y Chalco), zonas habitadas por pueblos originarios ribereños con una fuerte tradición agrícola, algunos de los cuales todavía persisten a pesar de la desecación del lago, como es el caso de los 12 pueblos originarios de Tecámac (San Juan Pueblo Nuevo, Reyes Acozac, San Lucas Xolox, Santa María Ozumbilla, Santo Domingo Ajoloapan,

⁶⁰ Secretaría de Gobierno (26 de abril 2019). Disponible en: <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/conferencia-de-prensa-del-presidente-andres-manuel-lopez-obrador-del-26-de-abril-de-2019-198060?idiom=es-MX>. Consultado el 4 de marzo de 2023

Santa María Ajoloapan, San Pedro Atzompa, San Pedro Pozohuacan, San Jerónimo Xonacahuacan, San Francisco Cuautliquixca, San Pablo Tecalco y Santa Cruz Tecamac).

En el siglo XVI, el terreno de la BAMSL fue parte de la hacienda de Santa Lucía, administrada por los jesuitas. En 1767, ante el decreto de la expulsión jesuita de España y sus colonias, el gobierno español vendió la hacienda de Santa Lucía a Don Pedro Romero de Terreros, Conde de Regla y fundador de la primera casa de empeño en México: el Monte de Piedad. A principios del Siglo XIX, la hacienda fue fraccionada y vendida a particulares, quienes abandonaron el lugar durante los conflictos armados del siglo XIX y XX. En las décadas de 1920 y 1930, por decreto presidencial, se expropiaron diferentes predios (fincas) pertenecientes a esta hacienda, dotando a varios pueblos circundantes de ciertas extensiones de tierra, que más tarde se constituyeron en ejidos. En 1952, se realizó la expropiación de terrenos que en ese momento eran de carácter ejidal para la construcción de un Campo Militar de Aviación para la Fuerza Aérea Militar Mexicana, inaugurando la BAMSL.

Volviendo al tema del AIFA, si bien la SEDENA estaría a cargo de la construcción de la terminal aeroportuaria y los equipamientos complementarios, las empresas Construcciones y Auxiliar de Ferrocarriles (CAF), Omega, Egis Road Operation, Aleatica y Promotora y Operadora de Infraestructura (Pinfra) construirían las vías externas de comunicación y acceso al aeropuerto, ya que desde el gobierno anterior son las principales beneficiadas por la construcción o reparación de importantes vías de comunicación y transporte (Castillo y Gamboa, 2020).

La Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) elaborada por la SEMARNAT concluye que los principales impactos negativos son las emisiones contaminantes a la atmósfera y el uso desmedido del agua subterránea localizada dentro del polígono correspondiente al acuífero administrativo “Cuautitlán-Pachuca” 1501, para lo que se propusieron como medidas de mitigación la construcción de una planta de tratamiento biológico y la captación de agua pluviales. Considerando, además, el posible aumento demográfico que pudiera tener la región por la dinamización de la actividad económica en las inmediaciones del aeropuerto, la demanda de agua podría aumentar en el corto y mediano plazo. Para ello, se consideró complementar la oferta actual con extracciones provenientes del Acuífero administrativo “Actopan-Santiago de Anaya” en Hidalgo y el río Tecolutla-Necaxa en las entidades de Puebla y Veracruz. Los autores son enfáticos al señalar que, si bien el AIFA se ha presentado en el discurso oficial como una

forma de apoyar las economías locales de esta porción del Estado de México, “hasta el momento, sólo ha acrecentado la sobrecarga hídrica en el territorio y el descontento social entre los habitantes de los pueblos aledaños, que defienden el agua de sus pozos comunitarios” (p. 250).⁶¹

Como se presenta en la siguiente tabla 4, algunos de los elementos conflictivos que se identificaron en la MIA del aeropuerto están relacionados con el tema de la vivienda y el abastecimiento de agua potable, delatando con ello la importancia que suponen estos rubros para la implementación adecuada del proyecto. Se puede señalar una crítica contundente al Programa de las CB y el fracaso que ha sido para detonar el crecimiento urbano ordenado, pues se evaluó que contribuyó a acentuar la condición de ciudad dormitorio del municipio, además de afectar directamente a la población demandante de vivienda digna al promover fraccionamientos cuya construcción se realizó con materiales inadecuados, aunado a la creciente inseguridad y las falencias en el sistema de transporte, principalmente hacia la CDMX, donde la única vía de acceso es la Carretera Federal No. 85 México-Pachuca tanto libre como de cuota y en la cual se han denunciado en repetidas ocasiones la frecuencia de asaltos, cobros por derecho de piso e incluso agresiones y asesinatos.⁶²

En cuanto al agua, se señala la presencia de la gestión comunitaria y su convivencia con el sistema municipalizado a través del ODAPAS y las tensiones que se han generado por el incremento en la demanda a partir de la llegada de habitantes fuera del municipio. Es importante tener en cuenta la forma en que se reportan los principales factores de riesgo, ya que permite entender la lógica con la que se pretende administrar y ordenar el territorio definido por los programas operativos correspondientes, de los cuales se escribe en el siguiente apartado.

⁶¹ En este sentido, destaca la presencia del Frente de Pueblos Originarios en Defensa del Agua que se ha consolidado como el principal movimiento opositor al megaproyecto del aeropuerto, integrado por los pueblos originarios y organizaciones civiles de los municipios de Tecámac y Zumpango, dentro de los cuales destaca el SAPTEMAC, a cuyos miembros fundadores se logró entrevistar para este trabajo.

⁶² Recientemente (septiembre de 2023) un conjunto de transportistas bloqueó la autopista debido a estos hechos, denunciando que ante el incremento de delincuentes en la autopista no se percibe autoridad que brinde seguridad, por lo que incluso se analiza la creación de un grupo de autodefensa. <https://www.elfinanciero.com.mx/estados/2023/09/01/transportistas-bloquean-la-mexico-pachuca-por-extorsiones-y-asaltos-estos-tramos-son-afectados/>

Tabla 4. Factores estimados de riesgo para el AIFA

Factor	Descripción
Áreas urbanas	Actualmente tanto Tecámac como Zumpango, presentan alrededor de un 50 % de abandono de la vivienda construida.
	Hay un crecimiento desordenado de áreas habitacionales. En redes se plantea que existe abuso de las constructoras que no respetan los lineamientos del PDM, cambian densidades y construyen con baja calidad.
	Los fraccionamientos son zonas de hacinamiento habitacional, no cuentan con áreas verdes, ni deportivas que permitan el esparcimiento sano de la población.
	Se menciona, y es reconocido por autoridades federales, que los proyectos no avanzan. INFONAVIT, por ejemplo, no autoriza la construcción de viviendas, ya que las que hay, son usadas de fin de semana o están abandonadas.
	No hay servicios de transporte eficiente que facilite la movilidad de la población, por lo que los propietarios prefieren abandonar
	El proyecto de CB no solucionó la movilidad, ni la sustentabilidad, ni la compatibilidad ecológica.
	Las empresas que construyeron viviendas como Corporación Geo en Zumpango y Grupo Sadasi en Tecámac, mantienen presencia y presión para seguir con la tendencia de crecimiento habitacional, a pesar de las quejas
	En síntesis, se tiene que actualmente los habitantes de las CB en municipios de Tecámac, Zumpango y Huehuetoca aún carecen de servicios básicos. El agua potable falta, el drenaje es insuficiente, la conectividad es escasa y el empleo prácticamente nulo.
Agua Potable	Se abastece de pozos locales ubicados en poblaciones, fraccionamientos y unidades habitacionales, gran parte de ellos son de gestión comunitaria
	Se dice que algunas urbanizaciones fueron vendidas sin contar con permisos para explotación de agua de los pozos comunitarios, mientras que otros operan sus propios pozos.
	Existe animadversión de la población local por tener que compartir el recurso con la nueva población que llega a las nuevas zonas urbanas.
	La privatización de los pozos de agua generó una respuesta social en los pueblos, que tomaron los pozos para su administración.
	En las redes y periódicos locales las quejas se centran en la mala calidad del agua, el aumento del precio por litro, desabasto y el tandeo de agua a la población.

Fuente: Elaboración propia con base en Programa Técnico Operativo Zona Norte del Valle de México con énfasis en el Proyecto Aeroportuario de Santa Lucia (PTOZMVM) (2020)

2018. Nuevos marcos regulatorios. La Comisión de Impacto Estatal (COIME) y la promoción del territorio de Tecámac

El 17 de septiembre de 2018 se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el Decreto 331 titulado *Ley que crea la Comisión de Factibilidad del Estado de México*, que a su vez creaba el Instituto de Verificación Administrativa de la entidad. En el mismo decreto, se incluyeron múltiples reformas y disposiciones del Código Administrativo, de Biodiversidad, el Código Penal, la Ley Orgánica de la Administración Pública, la Ley de Competitividad y

Ordenamiento Comercial, la Ley de Fomento Económico, la ley de eventos públicos, la ley orgánica municipal, la ley del agua y la de movilidad.⁶³

En el capítulo octavo de la mencionada ley se crean las Comisiones Municipales de Mejora Regulatoria (COIME) donde se destaca en su conformación que, según el Inciso VI, incluirán representantes empresariales de organizaciones legalmente constituidas, determinados por el Presidente Municipal en turno, con omisión clara de representantes de la ciudadanía y de las organizaciones sociales. Mientras que en el Artículo 96 en su párrafo II Bis. se menciona concretamente que se debe impulsar la simplificación de trámites y reducción de plazos para el otorgamiento de permisos, licencias y autorizaciones a escala municipal.

De manera paralela, se introducen reformas específicas a la LAEMM, donde se destacan algunos cambios que buscan adherirse a la lógica de flexibilización burocrática para las inversiones enunciadas en el párrafo anterior. En el artículo 18, párrafo VIII, se señala que será responsabilidad de la CAEM emitir la evaluación técnica de factibilidad de distribución de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales con atención a los desarrollos urbanos, industrias y de servicios, siempre y cuando éstos tres requieran una conexión al sistema de agua operador municipal, que en el caso de Tecámac corresponde al ODAPAS. Adicionalmente en el XXXI Bis se establece que la misma Comisión deberá coordinarse con el Instituto de Verificación Administrativa de la entidad para que se cumplan las condiciones con las que se otorga la mencionada evaluación de factibilidad a través de visitas de verificación, aplicando las sanciones correspondientes.

En Marzo de 2023, apenas unos años después de su implementación, se aluden a los beneficios económicos que ha generado, evaluando proyectos por casi \$85,000 mdp que potencialmente se traducirían en 17,000 empleos. De acuerdo con los inversionistas, estas comisiones tienen el potencial de generar que el Estado de México adquiera ventajas comparativas al disminuir la incertidumbre en torno a la resolución de los dictámenes de factibilidad necesarios para cualquier tipo de proyecto, reduciendo el tiempo de este tipo de trámite a 35 días.

⁶³ Gaceta del Gobierno del Estado de México (17 de septiembre de 2018). Disponible en: <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/gct/2018/sep175.pdf>.. Consultado el 23 de septiembre de 2023.

Sin embargo, un aspecto que nos interesa destacar de estas modificaciones legales y administrativas es que resalta en gran medida la importancia de la gestión del suelo y del agua orientadas al desarrollo urbano desde el gobierno estatal. También se señala que si bien es responsabilidad de las respectivas autoridades emitir la factibilidad es posible generar suspicacias cuando el objetivo principal de estas modificaciones legales es acelerar los trámites de manera que los municipios atraigan un mayor número de inversiones, es decir, desde una territorialidad eficientista. En conjunto con la dinámica comercial que podría detonar el AIFA, es claro que se busca generar un impacto económico de carácter regional, el cual se sustenta precisamente en un nuevo ajuste en las formas de control del agua y la tierra, que persiguen la aceleración de los trámites de factibilidad de su uso y adquisición.

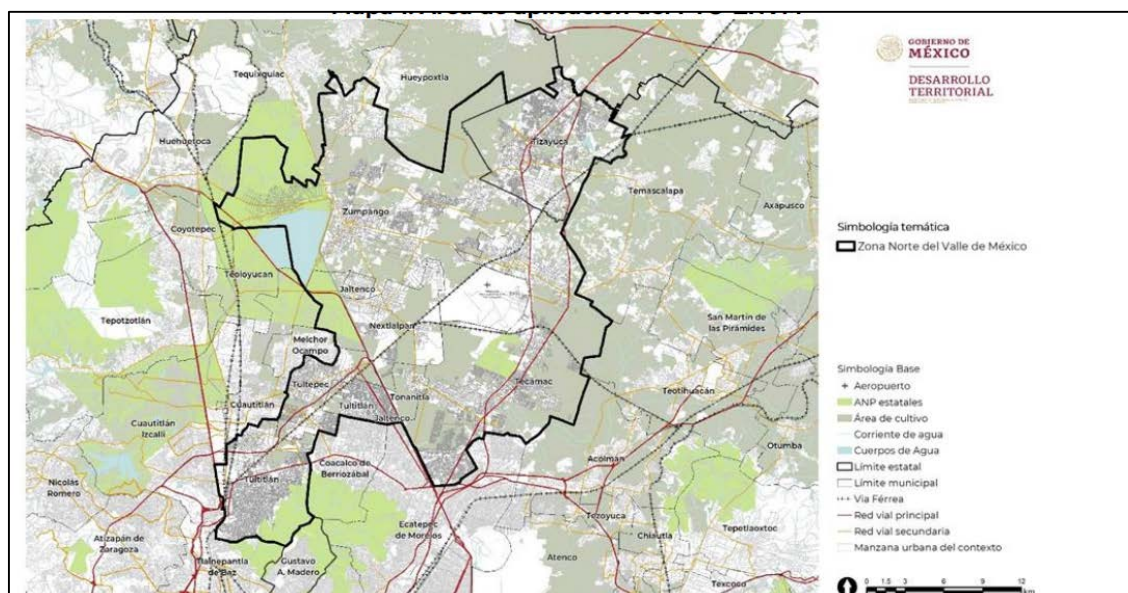
Nuevamente, se hace referencia a la localización o posición estratégica del territorio, en este caso a nivel entidad. Es necesario recalcar la importancia de identificar qué cambios y ajustes se generan a nivel administrativo y regulatorio ya que, si bien pueden considerarse que no están ligados a una dimensión espacial, claramente se puede establecer que la aceleración de trámites para la implementación de nuevas infraestructuras tiene una marcada lógica de transformación intensiva que asemeja al menos preliminarmente, a la forma en cómo se implementaron proyectos como las CB.

Así, se exhiben las formas en que la territorialización se acelera deliberadamente a través de criterios y discursos de eficiencia y de rendimiento de inversiones. El territorio se produce entonces desde una racionalidad económica que jerarquiza la vocación de los usos de suelo y la propiedad del agua para quienes generen mayores ganancias, en detrimento de otros sujetos que han habitado el territorio desde incluso antes que existiera formalmente la entidad. Aún es pronto para establecer con certeza si efectivamente este tipo de acciones tendrá un efecto similar a lo observado con los Conjuntos Urbanos las décadas anteriores, pero al menos es necesario resaltar cómo este tipo de lógicas siguen predominando, dotando de sentido las formas de organización que les presentan resistencia, en tanto reproducen prácticas, ideologías y discursos que no solo no son compatibles, sino que se asumen como causas de un crecimiento desordenado, anárquico e insustentable.

2020. Programa Técnico Operativo Zona Norte del Valle de México con énfasis en el Proyecto Aeroportuario de Santa Lucía

Acorde con lo que se plantea en este programa, uno de los proyectos más ambiciosos y trascendentes para el Gobierno de México es el AIFA. Se menciona que el proyecto cumplirá con criterios “que lo harán austero, eficiente, funcional, sostenible, flexible, inclusivo, seguro y emblemático, con el fin de responder a necesidades económicas, de movilidad, comunicación y conectividad para la ZMVM y la Región Centro” (p.4). Este documento define un territorio de carácter federal (por encima de las atribuciones estatales y municipales) de operación logística conformado por los siguientes municipios: Jaltenco, Nextlalpan, Tecámac, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán y Zumpango en el Estado de México y de Tizayuca en el Estado de Hidalgo. Aunque se reconoce la importancia de considerar una visión sistemática e integrar las dinámicas regionales existentes con las 16 alcaldías de la CDMX, otros 59 municipios conurbados del Estado de México y uno más de Hidalgo.

Mapa 11. Delimitación Federal de la Zona Norte del Valle de México (ZNVM)



Fuente: SEDENA (2019)

Dentro de los objetivos del Plan, se destaca el Objetivo 1 que consiste en “Generar una estrategia territorial enfocada a mejorar la calidad de vida en la ZNVM, así como articular esfuerzos institucionales federal, estatal y municipal en materia de infraestructura, servicios,

vivienda, movilidad, medio ambiente, desarrollo económico, desarrollo rural, aspectos institucionales, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como prevenir los impactos y oportunidades que deriven del proyecto del AIFA.

El PTO-ZNVM no sólo tiene como función alinear los esfuerzos del sector relativo al OT y desarrollo urbano, sino de toda la administración pública en sus diversos órdenes, por tanto se basó en una visión sistémica, con ello se realizó un sustancial trabajo diagnóstico y estratégico que contribuyó en primer lugar, a conocer y analizar las generalidades y particularidades de la zona y posteriormente generar y proponer estrategias y lineamientos que respondan a las necesidades y requerimientos registrados. Debido a que el Programa aplica para una parte del territorio de ZMVM se señaló que su implementación debe ser congruente con la planeación territorial de los ocho municipios que componen la región, con los programas estatales de desarrollo urbano del Estado de México y de Hidalgo, así como con los instrumentos para el OT de la zona metropolitana en su conjunto (p.5).

Por otro lado, el artículo 91 señala que los propósitos fundamentales de los PTOZNVM son: 1) impulsar en un territorio común determinado, estrategias intersectoriales integradas de OT o Desarrollo Urbano, en situaciones que requieren de acciones prioritarias y/o urgentes; 2) plantear secuencias eficaces de acción en el tiempo y de ubicación en el territorio, que incluyan programas y proyectos estratégicos, y un esquema efectivo de financiamiento; 3) dar un seguimiento, evaluación y retroalimentación efectivos a estos programas y proyectos. Estos programas serán la guía para la concentración de acciones e inversiones intersectoriales de los tres órdenes de gobierno, lo cual se complementa con acciones que se dan a nivel municipal como el que se menciona a continuación.

2021. Invierta Tecámac. La nueva promoción del territorio tecamaquense

Ya se ha mencionado la forma en que al principio de este periodo las autoridades estatales establecieron mecanismos administrativos para incentivar y atraer nuevas inversiones de capital. Para el caso específico de Tecámac, en 2021 se publica un documento electrónico elaborado por el gobierno municipal de Mariela Gutiérrez (2018-actualidad), titulado *Invierta Tecámac* ⁶⁴ en el

⁶⁴ Invierta Tecámac. Disponible en: <https://www.tecamac.gob.mx/images/Slide/slide.pdf>. Consultado el 4 de julio de 2022.

cual se enumeran algunas de las propiedades o características más relevantes de Tecámac que lo hacen un espacio atractivo de inversión, presentándose como “el nuevo polo de desarrollo del Estado de México” (p.1), donde destacan las siguientes virtudes del municipio:

- Certeza jurídica: Se menciona que se ha promovido la mejora regulatoria para dar sustento jurídico a las nuevas inversiones, acompañado de la simplificación de trámites con servicios de gobierno digital y darles continuidad a políticas públicas que faciliten la instalación de nuevas empresas. Esto es importante debido al incremento de la plusvalía dado el aumento en tres años del valor de las viviendas en el municipio en un 118 % siendo el municipio con mayor plusvalía de las ocho integrantes del PTOZNVM. A finales de 2018, el costo por m² en Tecámac era de \$4,700 pesos, mientras que para 2021 ascendió más del doble a \$10,264 pesos. Así, se estipula que el municipio tiene amplia disponibilidad de uso de suelo para invertir e instalar bienes inmuebles de corte comercial e industrial, tanto en zonas consolidadas como en reconversión. El propósito es recuperar y elevar la plusvalía con acciones como cambios en el uso de suelo, incremento en el potencial de edificación o inversión en infraestructura y en la oferta de mejores servicios urbano.
- Ubicación estratégica: Por su cercanía al proyecto del AIFA, se considera que el municipio ofrece un acceso directo a un mercado potencial de 547,503 habitantes y la oportunidad de impactar a la población flotante que llegará a la localidad con las operaciones del aeropuerto, donde se espera una afluencia anual de alrededor de 19.46 millones de pasajeros anuales. Con ello, se pretende brindar certidumbre a los posibles inversionistas gracias a acciones tales como “el combate a la corrupción, la simplificación administrativa, la mejora regulatoria y un mejor desempeño del sector público, con reglas y normas que tienen sustento en su marco jurídico que facilitan el camino a los inversionistas” (p.17-18).
- Disponibilidad de agua potable: Se señala que, de manera permanente, desde 2019, el gobierno municipal ha tomado acciones para la rehabilitación, modernización y modificación de su infraestructura hídrica, con énfasis en la recarga natural de los mantos acuíferos y en la construcción, mantenimiento y mejora de la eficiencia de los pozos de inyección de agua, a lo cual se suma que, según el documento, Tecámac es el municipio

que más agua de lluvia infiltra al subsuelo en el país. En total, mencionan que actualmente el municipio posee 54 pozos de extracción de aguas subterráneas (pertenecientes al organismo operador, sin contar con los pertenecientes a los sistemas comunitarios) y el gobierno local contempla inaugurar antes de 2024 tres pozos más, para llegar a un total de 57.

En este sentido, las fortalezas del municipio se resumen en: ubicación geográfica estratégica, vialidades internas de primer nivel, conectividad carretera y nuevos servicios de transporte por venir. Por ello, en línea con la visión de desarrollo urbano del gobierno estatal, Tecámac “trabaja en el diseño del PDM 2022-2024, que sugerirá modificaciones al PMDU, acorde con el propósito de fortalecer la infraestructura comercial y de servicios, así como impulsar la transformación del municipio hacia una economía más industrial”. Este documento es relevante porque refleja la continuidad de promoción de Tecámac como un polo de atracción para la industria y los servicios, situación que ya fracasó anteriormente con el proyecto de las CB, solo que reconvertido. Es posible pensar que esta situación se explica en gran medida por reforzar la lógica implementada por la construcción del AIFA y la integración del sistema metropolitano. Al lograr en 2022 la victoria electoral, la candidata Delfina Gómez a gobernadora estatal en representación de MORENA, es posible estimar que esta lógica se mantenga y se acentúe durante su mandato, siguiendo las pautas marcadas por el gobierno de AMLO.

Se menciona además que Tecámac ocupa el primer lugar en infraestructura urbana de la ZNVM con una inversión en obra pública sin precedente de \$1,545 mdp en el periodo que abarca de 2019 a 2021. Estos recursos fueron destinados a la mejora de servicios públicos, como la pavimentación, repavimentación y mantenimiento de 2,200 millones de m² de calles y avenidas, que lo convierten en el municipio líder en acciones de pavimentación a escala nacional, con una inversión de \$923 mdp.

Vale la pena mencionar que desde el año 2014 los legisladores del Estado de México identificaban la cuestión de los trámites administrativos para construcción como un obstáculo para la atracción de inversiones y empresas. Citando los estudios del *Doing Business*, se establecía que “en el Estado de México, el otorgamiento de las licencias de construcción tarda en promedio cuarenta y tres días y tiene un costo del 109.2 % del ingreso per cápita, colocándose en la posición número 12 en el comparativo entre las entidades federativas de la República.

También se considera que existe un complicado engranaje administrativo dado que los permisos de construcción se rigen por normas jurídicas de carácter municipal, los trámites y requisitos se establecen en reglamentos de construcción y finalmente, la autorización de trámites depende de lo estipulado en los PMDU, los cuales suelen modificarse o actualizarse cada nueva administración.

Por estas razones, se justifican las modificaciones al Código Administrativo del Estado de México. Las modificaciones al Libro 18 “Sobre las Construcciones” fueron las siguientes: establecer que las solicitudes de licencia de construcción de inmuebles destinados a la actividad comercial o industrial de bajo impacto y que sean menores a 2000 m², sean emitidas en un plazo de un día hábil a partir de su presentación y que las visitas de verificación se lleven a cabo de manera aleatoria. (Gaceta del Gobierno del Estado de México, 3 de julio 2015).

En general, los programas plantean una visión del territorio en su integración funcional con la ZMVM. La visión de cuenca queda marginada, por lo que se presenta una especie de desconexión entre los flujos hídricos y el funcionamiento de la metrópoli, al menos en la abstracción que se presenta por parte de los documentos oficiales, donde las ciudades y comunidades de menor jerarquía se valorizan en función de sus aportes a la dinámica económica de la Megalópolis y específicamente de la CDMX.

A escala local, ello genera que los gobiernos municipales históricamente promuevan sus territorios como potenciales zonas de atracción de inversiones, en lo cual los planes urbanos y de ordenamiento cobran particular relevancia. El orden territorial que se impone o se vislumbra a partir de dichos documentos representan la forma en que deberían funcionar desde la territorialidad gubernamental, a costa del reconocimiento de otras formas organizativas como lo son los sistemas comunitarios de agua potable o las organizaciones ciudadanas o ejidales que tienen una territorialidad propia que suele ser antagonista.

2023. El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México y el PMDU de Tecámac. La transición hacia una nueva organización del territorio.

La cercanía con la capital del país ha convertido al Estado de México en la entidad más poblada y con el mayor crecimiento poblacional, lo que ha impactado en su territorio desde el

punto de vista de la disponibilidad y vulnerabilidad de recursos naturales, principalmente suelo y agua. Para regular el uso del territorio se han decretado varios instrumentos de planeación, entre ellos los ordenamientos ecológicos regionales y locales y los PMDU, parciales y sectoriales, dentro de los que se destaca el Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México (POETEM). Su publicación el 4 de junio de 1999 ubicó a la entidad entre las primeras a nivel nacional en contar con un instrumento de política ambiental que, desde la perspectiva del desarrollo sostenible y la protección al medio ambiente, orientara el uso del suelo y las actividades productivas en el territorio estatal (Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México. 2009).

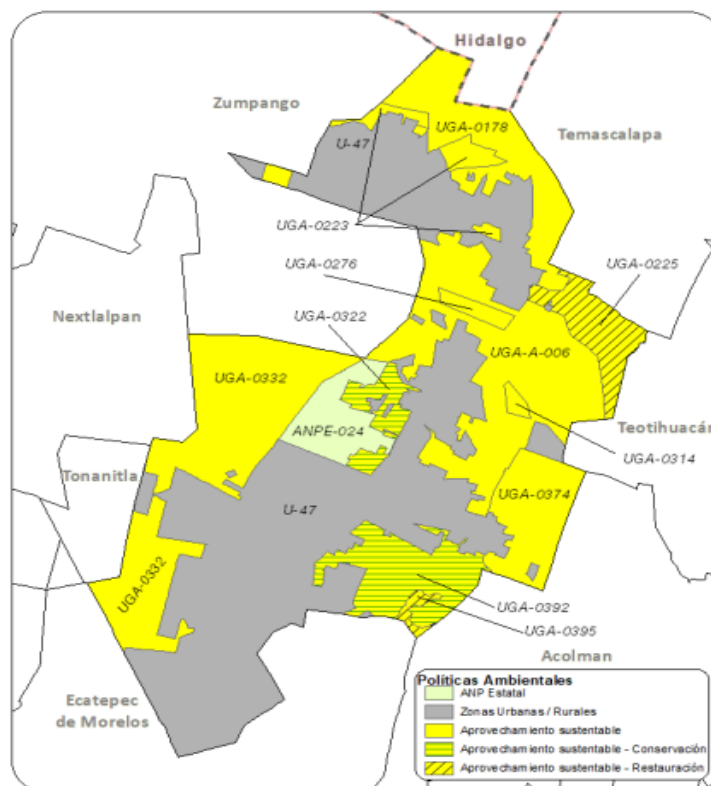
La estrategia general del POETEM de 1999 se fundamentó en establecer el uso más adecuado de los recursos naturales, vincular las formas de explotación a criterios de sustentabilidad y fomentar en la población una actitud responsable con respecto a los ecosistemas, a fin de fortalecer su capacidad de respuesta y propiciar el desarrollo de la cultura ambiental en la Entidad. Después de dividir el estado en unidades de gestión ambiental, el ordenamiento definió para cada una de ellas objetivos territoriales, políticas ambientales de protección, conservación, restauración y aprovechamiento sostenible, compatibilidad de usos de suelo, estrategias, acciones y programas para alcanzar una imagen objetivo consensuada entre los diferentes actores sociales del estado. A manera de recomendaciones normativas, criterios de regulación ecológica fueron formulados para encauzar el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y al mismo tiempo evitar prácticas inadecuadas en el manejo de los recursos naturales. En la actualización del Programa, se admite el impacto que han tenido los procesos de urbanización sobre las unidades ambientales de la entidad, con lo que se derivan diferentes tipos de políticas que tienen como objetivo la disminución de esas actividades.

Conforme al Decreto publicado en mayo de 2023 en la Gaceta de gobierno estatal, Tecámac cuenta con el Área Natural Protegida (ANP) estatal de Sierra Hermosa en el centro del municipio, así como una amplia zona definida como “urbana-rural” que como ya se ha señalado en otro momento, es eminentemente urbana con pequeños resquicios de actividad agrícola cuyos usos de suelo son definidos por el PMDU correspondiente. Con respecto a los otros ordenamientos, se destacan zonas de conservación y restauración particularmente en las pocas elevaciones como el Cerro de Chiconautla y hacia la frontera con los municipios de Teotihuacan



y Temascalapa. Sin embargo, resalta el área de mayor extensión definida como “aprovechamiento sustentable” donde se definen los posibles usos a los que se pueden destinar en el futuro. Concretamente, señala que en estas zonas localizadas a espaldas de la ANP Sierra Hermosa, cercanas al Fraccionamiento Los Héroes Tecámac; al costado de la cabecera municipal, en las inmediaciones del AIFA y al norte del municipio en la frontera con Hidalgo; los usos permitidos posibles son variados, abarcando desde la acuacultura, la agricultura, la ganadería extensiva, la implementación de infraestructura (sin especificar), minería y turismo alternativo e incluso industria ligera en la zona norte.

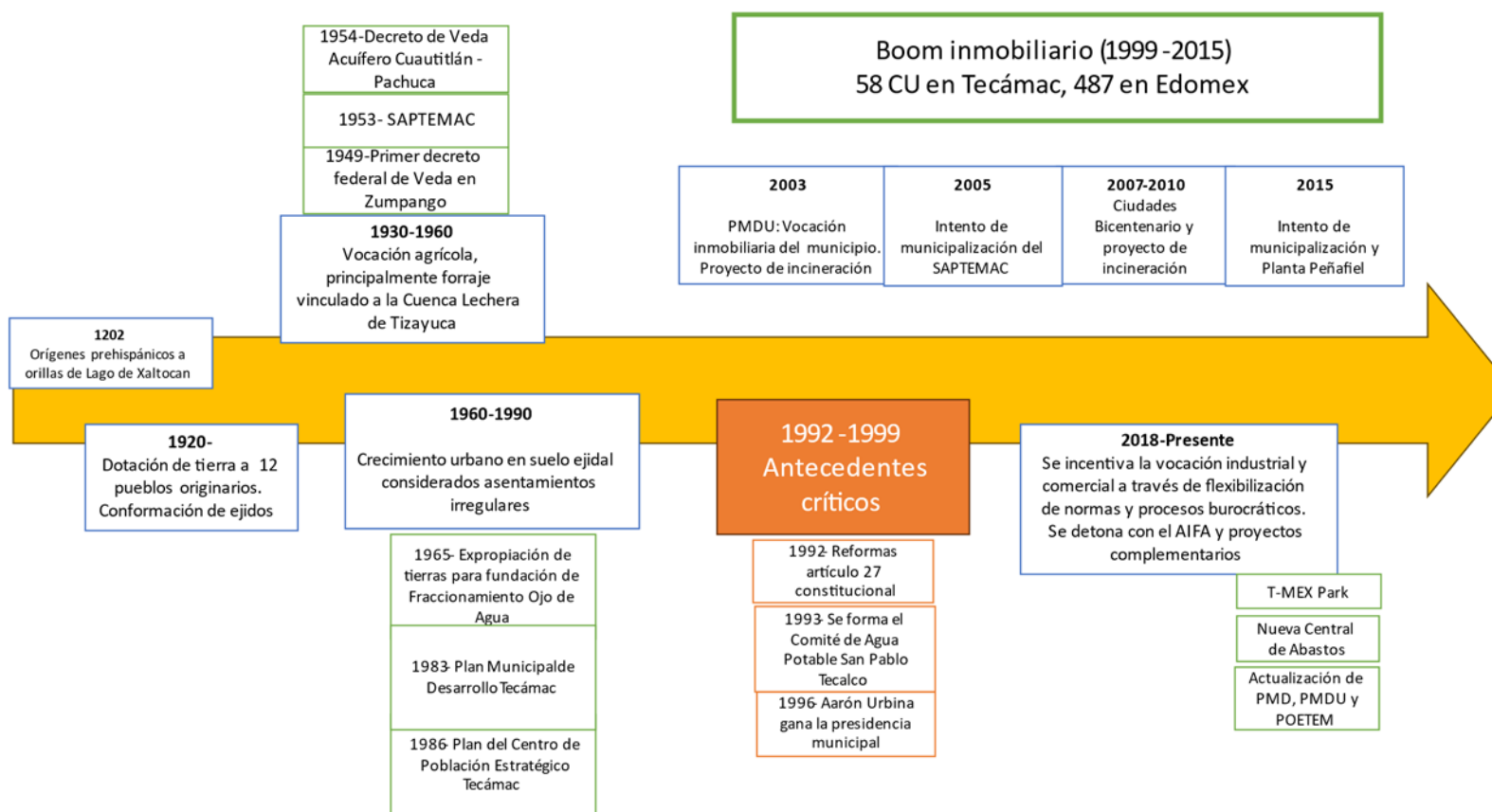
Cómo es posible notar, se permite un amplio espectro de actividades en los pocos remanentes que se han resistido a la urbanización del municipio, por lo que, si bien se permiten actividades como la agricultura y la ganadería, es claro que dichas actividades han mermado históricamente debido a la presión por la venta de tierra ejidal y el abandono al campo mexicano, por lo que es más factible pensar que eventualmente se dará prioridad a los otros usos permitidos. Concretamente, la lectura que se le da a la propuesta del documento es acentuar la vocación urbana-industrial del municipio, orientando el espacio disponible según la lógica de proyectos que tendrán un impacto importante en las ya reducidas zonas de restauración y conservación ambiental.

Mapa 12. Ordenamiento Ecológico de Tecámac (2023)

Fuente: POETEM (2023)

A manera de ejemplo, en el documento se menciona (no de forma explícita) al AIFA, señalando que entre sus potenciales implicaciones se encuentran la presión a las zonas agrícolas, el cambio de uso de suelos en los márgenes del proyecto con efecto borde y la creación de infraestructuras e instalaciones. Como impactos ambientales, destaca la pérdida de cobertura de suelo y contaminación por residuos sólidos, la contaminación auditiva y finalmente, la reducción en la recarga de los acuíferos y su contaminación por aguas residuales. Cómo es posible notar, si se reconocen las potenciales afectaciones al agua subterránea pero no se menciona la demanda de agua del proyecto, sino la reducción en la infiltración al manto por el asfalto de las zonas inundables (p.113). Esto puede responder a una estrategia deliberada para minimizar las tensiones existentes en torno al proyecto por parte de actores como SAPTEMAC que consideran que su implementación representa una importante afectación a la disponibilidad de agua en la cuenca.

Figura 3. Cronología de la apropiación del agua subterránea y la tierra en Tecámac a partir de proyectos inmobiliarios



En este último y más reciente periodo, sin duda la mayor obra de infraestructura o bien, en términos de los conceptos utilizados en esta investigación, la principal forma de territorialización la representa el AIFA. No se debe minimizar la importancia que tiene la cancelación del NAICM y su relocalización en esta zona. Acorde con las entrevistas realizadas, es posible comprender esta lógica desde una escala regional que abarca la ZMVM, donde la visión de megalópolis opera a través de la implementación de proyectos que giran en torno a las dinámicas de la CDMX. La provisión de agua para la CDMX históricamente ha sido desde otras cuencas y en este caso un proyecto de semejante magnitud como el AIFA y el núcleo urbano que se plantea en torno a él, requerirán (según la misma SEDENA) de importantes volúmenes de agua que (al menos oficialmente) no podrán ser extraídos del acuífero sobre el que se asienta el proyecto, sino que se pretenden retomar las figuras de los trasvases que han sido criticados por los desequilibrios ecológicos que generan.

Por ello, es necesario pensar en la relevancia que adquiere el triunfo electoral de MORENA a nivel municipal y estatal, que trajo consigo la reconfiguración de un macroproyecto de infraestructura y cuya decisión de localización no se aleja mucho de la lógica con la que se planteaba el NAICM. Lo cierto es que para la población de esta parte de la cuenca sí representa una decisión determinante, en tanto son ellos quienes ahora deben enfrentarse a las potenciales afectaciones tanto en términos ambientales como sociales, particularmente en lo que respecta al abastecimiento de agua potable y la expansión urbana.

El antecedente crítico más destacable de este periodo podría considerarse el hecho de la alternancia política que se da en 2018 con la llegada de Morena y AMLO al poder, quien desde su campaña presidencial mantuvo un discurso fuertemente opositor a los denominados “proyectos neoliberales” de sus antecesores. De importancia nodal para esta investigación, una de sus primeras acciones como presidente fue la cancelación del proyecto insignia de EPN, con lo que de inmediato se marca un punto de inflexión al elegirse la zona de Tecámac-Zumpango como la receptora del AIFA. Este es un ejemplo muy claro de que las formas de territorialización son dinámicas y están en constante ajuste; en este ejemplo, la esfera de disputa se dio en el más alto nivel de gobierno, con lo que sus

efectos han sido considerables en un corto periodo de tiempo y en una amplia extensión espacial con manifestaciones puntuales en la escala local del municipio, donde las disputas previas por la gestión del sistema de agua potable cobra un nuevo sentido a la luz de la puesta en marcha de un proyecto aeroportuario e inmobiliario de esta magnitud.

Conclusiones capitulares

La identificación de las territorialidades y territorializaciones han resultado bastante útiles para la organización lógica de causas, eventos y procesos tan variados en un periodo relativamente largo de tiempo. De esta forma, ha sido posible conectar eventos a escala nacional (la modificación de algún artículo constitucional, o de políticas vinculadas al sector inmobiliario a nivel federal) con procesos que se manifiestan a escala local y que en una lectura más cerrada podrían no tener relación alguna. Proceder de esta forma es muy enriquecedor para el análisis de las configuraciones territoriales las cuales suponen un proceso en constante dinámica y actualización, tarea que representa el objetivo general de la investigación.

Sin duda, el antecedente crítico que aplica a los cuatro periodos identificados en el capítulo consiste en lo que denominamos la liberalización de la propiedad del agua y la tierra en México a través de las reformas al artículo 27 constitucional. De forma muy sintética, con esta acción se buscó la fragmentación de formas colectivas de propiedad de agua y tierra, generando formas de identidad muy variadas sustentadas en prácticas y discursos comunitarios, en favor de un manejo más individual de ambos elementos que, desde una racionalidad económica-empresarial, resultan más fáciles de regular, fiscalizar y mercantilizar. Quizás no de forma directa (como lo podrían plantear enfoques mecanicistas más clásicos utilizados desde otras posturas) pero es posible establecer con seguridad que representa el punto de partida para la implementación del *boom inmobiliario* en diferentes municipios del país, específicamente en Tecámac, mas no necesariamente de los procesos de urbanización ejidal que ya se presentaban desde antes de esa década.

En el primer periodo (1992-1999) se presentan las condiciones productivas y permisivas que, de manera general, consideramos que detonan la implementación del *boom inmobiliario*, a partir de las importantes reformas constitucionales en materia de aguas y

tierras ejidales, asentando un nuevo paradigma y formas de valorización de ambos elementos. Puntualmente, se comienza a gestar una plataforma de acceso asimétrico a través del mercado de TDA subterránea en los diferentes acuíferos del país (evadiendo con ello las restricciones impuestas administrativamente por los decretos de veda en regiones tan importantes como la periferia de la capital nacional. Si bien en décadas anteriores ya se habían presentado desplazamientos migratorios importantes hacia municipios como Ecatepec y Tecámac, consideramos que estas reformas tuvieron la consigna de incrementar la disponibilidad de agua subterránea y tierra urbanizables, es decir, adecuados administrativamente para su utilización en proyectos de carácter inmobiliario que potenciaran el desarrollo urbano de las diferentes regiones del país y ordenaran los asentamientos humanos en contraposición a sus modalidades irregulares.

En el segundo periodo (2000-2010) es cuando se despliega propiamente lo que hemos denominado como el *boom inmobiliario*, con una importante cantidad de autorizaciones de Conjuntos Urbanos en el Estado de México y particularmente en los municipios de Tecámac, Zumpango y Ecatepec; demarcaciones que comparten frontera y otras características como una relativa cercanía a la CDMX y que, por lo tanto, ofrecían el atractivo de poder considerarse como lugar de residencia a una distancia razonable de los importantes centros educativos y de empleo a un precio menor que en la capital. Esa percepción fue deliberadamente posicionada por las autoridades gubernamentales, fomentando la compra de estas viviendas y flexibilizando a través de mecanismos formales e informales la implementación de los conjuntos, no solamente en su fase de construcción, sino desde los procesos normativos de autorización correspondientes a las autoridades estatales, en las que contar con factibilidad de aprovechamiento de agua (esencialmente subterránea) y propiedad o reservas de tierra eran condición *sine qua non*.

En el tercer periodo que va de 2011 a 2017, el ritmo de autorizaciones de los Conjuntos Urbanos disminuye considerablemente, en gran parte debido a los cambios en las políticas de vivienda acaecidas a mitad del periodo, lo que condicionó de forma importante las operaciones de las desarrolladoras de vivienda que en el periodo anterior se vieron ampliamente beneficiadas, teniendo su etapa de mayor auge. No obstante, si se presentan nuevos intentos de implementación de proyectos complementarios de infraestructura cuyo

impacto remite a la escala regional, que son el incinerador de basura (pensado para atender la demanda no solo del municipio sino en general de la Megalópolis) y la planta refresquera de la empresa Peñafiel, que viene a acentuar la percepción de escasez dada la capacidad de extracción autorizada. En este sentido, durante este mecanismo se reproducen las condiciones que empiezan a configurar a Tecámac como un espacio proclive a recibir al AIFA, aunque esto no sería posible sin las condiciones que se describieron en el último periodo.

En el cuarto y último periodo, la principal coyuntura identificada es la elección presidencial y posterior victoria de AMLO, quien a partir de su plataforma de proyecto nacional promovió la cancelación de uno de los proyectos emblemáticos de la administración de EPN; el NAICM, con lo que se empezó a redefinir el acomodo de los espacios periféricos a partir de la disponibilidad de diferentes elementos para recibir un proyecto de magnitud tal como el aeropuerto (principalmente agua subterránea y tierra). En este sentido, se presenta una coyuntura política importante al llegar a la presidencia un representante de un partido opositor a los hegemonícamente dominantes y con un proyecto de gobierno que se manifestaba abiertamente en contra de varios de los proyectos más relevantes de su antecesor.

De nuevo, no se propone que el personaje de AMLO en sí mismo sea el causante de los efectos que se observan durante este último periodo, sino que en conjunto, el movimiento político que encabeza parte de una visión del territorio distinta a la dominante hasta entonces, en la que Tecámac adquirió un rol central al posicionarse no solo como una zona apropiada para el desarrollo inmobiliario, sino que ahora, se le da una continuidad a esa valorización y se resignifica como un territorio que también es apto para el desarrollo de un magno proyecto aeroportuario como una forma de territorialización que tendrá un gran impacto para el municipio.

Aún queda pendiente analizar el punto de llegada al que apunta nuestra hipótesis de trabajo, en donde establecimos que dicha liberalización ha generado una configuración territorial tecamaquense caracterizada por la existencia de tensiones y disputas. Esto se abordará en el cuarto y último capítulo de la investigación en donde se presentarán con mayor detalle los resultados de la sistematización de las entrevistas semi-estructuradas y



diferentes documentos del gobierno, a la base de datos hemerográfica y la cartografía temática realizada a partir de la información obtenida durante el trabajo de campo y otras fuentes.

CAPÍTULO IV. CONFLICTOS Y TERRITORIOS DEL BOOM INMOBILIARIO.

LOS MECANISMOS DE LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DE TECÁMAC

(1992-2022)

Introducción

En este último capítulo se presentan los hallazgos y reflexiones analíticas generadas en torno a la problemática del *boom inmobiliario* a través de la identificación de los mecanismos causales involucrados en las formaciones de los principales conflictos por el agua subterránea y la tierra en Tecámac durante el periodo seleccionado, así como los múltiples territorios generados en ese tiempo. Es necesario recordar que se ha optado por un rastreo de procesos centrado en el caso de estudio y en la explicación de un resultado histórico dentro de ese caso (*boom inmobiliario*), por lo que los mecanismos encontrados son específicos del caso y aportan al menos, una explicación suficiente del fenómeno estudiado, por lo que no deben ser tomados en cuenta como parte de un trabajo comparativo. Para este fin, hay que explicitar las actividades de los agentes que producen cambios y transmiten fuerzas causales entre las partes que componen el mecanismo particular hasta alcanzar una explicación mínimamente suficiente, la cual se alcanza cuando se puede asegurar que no restan aspectos importantes o relevantes del resultado que la explicación no ofrezca, según lo apuntado en el apartado metodológico.

A través de los capítulos anteriores ha sido posible empezar a identificar y caracterizar los diferentes elementos, acciones y sujetos que intercedieron entre dos procesos clave que son la liberalización del agua subterránea y la tierra en México (que actúa como input o punto de partida) y el *boom inmobiliario* que podría considerarse, en lenguaje del rastreo de procesos, el resultado de dicho proceso en interacción con otros eventos y acciones que se presentaron coyuntural y estructuralmente. En este sentido, la propuesta de esta investigación es avanzar desde ese punto y no solamente presentar dichos mecanismos, sino complementar y discernir las distintas formas en que la configuración territorial de ese proceso en el periodo de estudio se ha caracterizado por presentar distintas tensiones y disputas entre un conjunto de actores que han llegado al nivel de intensidad que permitiría

identificarlos como conflictos (de carácter socioambiental como se ha señalado en el primer capítulo).

Se desarrolla un análisis de los pormenores de este proceso y se busca enfatizar la dimensión conflictual, identificando y estudiando las disputas por el agua subterránea y la tierra en torno a la lógica de urbanización promovida a través de las figuras de los Conjuntos Urbanos, que como ya se ha señalado anteriormente, representan la forma de territorialización más evidente en el periodo de estudio, en tanto a través de ellos se pretendía solucionar el rezago en cuanto a la oferta de vivienda para los sectores medios y bajos de la población, además de que su implementación benefició de forma importante a empresas asociadas a elites políticas vinculadas a empresas inmobiliarias.

Esto se logrará a partir de la revisión, sistematización y análisis de la información recolectada en las entrevistas aplicadas durante el trabajo de campo, así como la revisión de distintos documentos oficiales y de la base de datos hemerográfica elaborada, cuyos elementos y proceso de elaboración se detallan con mayor precisión en el apartado metodológico que acompaña el presente documento. Esta evidencia alimenta la conformación de los mecanismos causales, que funcionan como el medio a través de los cuales se genera la explicación mínimamente suficiente que permite vincular los procesos de liberalización con el *boom inmobiliario*.

De esta forma, se propone a la configuración territorial, concepto central en esta investigación, como un proceso en constante construcción y ajuste a través del cual se pueden analizar diferentes ámbitos, y que a su vez se compone de las territorialidades, las territorializaciones y finalmente, los territorios producidos. Analíticamente, permite establecer cronológicamente la forma en que se producen los distintos territorios durante un periodo determinado (como una especie de fotografía dentro de una película). Por tanto, lo que se presenta a lo largo de este capítulo es un análisis de las configuraciones territoriales en Tecámac que se han cimentando durante el periodo seleccionado para esta investigación (1992-2022), sin pretensión de generalizar ni especular de forma abierta sobre su futuro inmediato, toda vez que se pueden perfilar algunas observaciones y reflexiones que serán debidamente presentadas en el apartado de conclusiones generales.

4.1 Los sujetos epistémicos de la configuración territorial en Tecámac

Acorde con lo revisado hasta el momento, y sustentado en la revisión y sistematización de las entrevistas realizadas y en la misma base de datos, es posible identificar grupos de actores que conforme a lo revisado en el apartado teórico podríamos caracterizar como sujetos epistémicos, es decir, aquellos que encaminan acciones y estrategias a partir de los conocimientos y valorizaciones que hacen de sus contextos específicos y de elementos determinados, como lo son el agua subterránea y la tierra en este caso en particular en torno a un objetivo o problemática común (como el *boom inmobiliario*). Por supuesto, es posible identificar diferencias muy puntuales en las características al interior de estas agrupaciones, por lo que vale la pena aclarar que la utilidad de esta clasificación es en términos analíticos y no pretende ser exhaustiva sino orientativa por lo que es muy probable que existan individuos dentro de cada clasificación que asuman racionalidades que no corresponden idealmente a ese grupo.

Aunado a ello, es necesario recordar que, según lo propuesto en el marco teórico, los sujetos epistémicos toman conocimiento de su realidad y actúan en consecuencia a partir de intereses y la información y conocimiento disponible que adquieren por distintos medios y recursos; cuyo acceso está condicionado por diferentes desigualdades y asimetrías estructurales que es necesario identificar. De esta forma, las acciones que encaminan y que se identifican en un periodo determinado no se dan en un vacío, sino que se enmarcan dentro de un contexto espacial y temporal específico, en el cual se identifican y establecen demandas, inquietudes, expectativas con respecto al futuro; además de que se diseñan estrategias que orientaran esas formas de actuar a través de las territorializaciones. Así, se reitera la utilidad de abordar a estos actores como sujetos epistémicos, haciendo la aclaración que la investigación no pretendió profundizar en las formas en como generan sus conocimientos específicos, sino tomarlo como punto de partida para la producción de distintos territorios y el desencuentro que se genera con el de otros sujetos cuando buscan territorializarlo, lo cual es evidente en sus relatos y experiencias así como en los mapas específicos que se generaron a partir de las mismas a partir de un ejercicio de cartografía participativa, donde su contenido refleja de forma cercana la información provista a través de sus respuestas al instrumento.

Sujetos epistémicos comunitarios.

Dentro de este grupo colocamos a los agentes cuya valoración del territorio tiene dimensiones culturales muy marcadas, es decir, que se ven influenciadas por un pasado histórico común que se ha distinguido por un manejo colectivo del agua y la tierra y a partir de lo cual se han desplegado formas de territorialización que suelen oponerse o cuanto menos obstaculizar aquellas propias del sector privado o del Estado. Los sujetos epistémicos comunitarios suelen tener una consideración del agua más cercana a lo que se ha definido como un *bien común* recurriendo a las experiencias pasadas y heredadas para sustentar las formas de gestión que prevalecen en la actualidad y que cada vez se han visto más amenazadas por el avance de otros paradigmas con respecto a su gestión. La tierra se enuncia desde las formas de posesión que se contraponen a lo privado y no se suele hablar en términos de los rendimientos o la eficiencia sino en cuestión de la fragmentación que históricamente se ha generado particularmente a partir de las reformas constitucionales de 1992, destacando además que se suele relacionar de forma muy marcada con la noción de territorio.

También suelen identificar la urbanización como un problema asociado a las crisis capitalistas de finales del siglo pasado hasta la actualidad, y en general hacen una valoración negativa de la forma en cómo se implementó en el territorio, particularmente en las periferias de las ciudades mexicanas, pues estiman que este proceso se llevó a cabo de forma no consensuada sobre las propiedades de los pueblos originarios y a costa de poner como prioridad la satisfacción de la demanda de agua para los Conjuntos Urbanos, lo cual generó tensiones en el funcionamiento de los sistemas comunitarios existentes. A continuación, se presenta una descripción muy concreta de los sujetos epistémicos comunitarios identificados (y en su caso entrevistados) en torno al *boom inmobiliario* en Tecámac.⁶⁵

SAPTEMAC

⁶⁵ Considerando que de los 12 pueblos originarios que prevalecen en Tecámac y 8 de ellos aun cuentan con sistemas comunitarios, solo se pudo acceder a entrevistas con 2 de ellos (SAPTEMAC y el Comité de Agua de San Pablo Tecalco), pero cuyas experiencias y dinámica particulares nos parecen en extremo valiosas y adecuadas para integrar al estudio de la problemática. No se omite mencionar que es deseable que en un futuro se pueda desarrollar una investigación que pudiera abordar desde un enfoque comparativo la formación de sus distintas territorialidades y por qué algunas prevalecen y otras no.

Según la Semblanza Histórica del SAPTEMAC, el surgimiento de éste y los otros sistemas comunitarios del municipio de Tecámac respondió a “la necesidad del pueblo de proveerse del vital líquido ante la destrucción de las fuentes de abastecimiento superficiales provocada por las pésimas políticas hídricas iniciadas desde 1607” (p.8). En dicho documento se menciona que, desde la perforación del primer pozo en la cabecera municipal en el año de 1951, el pueblo tecamaquense ha construido un sistema de distribución a base de faenas, cooperaciones, cuotas de consumo de los usuarios asociados y cobro por derechos en tomas nuevas a los vecinos y otros tipos de usos en la zona aledaña a la cabecera municipal. En concreto, su funcionamiento y estructura tiene una relación muy estrecha con los lazos comunitarios que se formaron mucho antes de la llegada de los proyectos inmobiliarios, es decir, en una configuración territorial previa y eminentemente agrícola.

En un primer momento, después de 1951, el sistema funcionó como una Junta Rural de Agua que se conformó oficialmente en 1953; posteriormente, entre 1966 y 1967, con el crecimiento de la red en el centro del poblado, toda vez que los hidrantes primarios ya eran insuficientes, “se inician las gestiones para instalar un grupo responsable de la operación del agua potable porque ya los requerimientos no se podían satisfacer” (p.6). Debido a los señalados requerimientos, en 1972 se pone a funcionar el pozo No.2 al sur de la calle Cristóbal Colón en el terreno donado por Adolfo Mora Martínez. Entre 1972 y 1973 se logran avances en la organización del sistema, ya que se estructura una directiva que coordina el funcionamiento del sistema y en 1974 se establece una directiva presidida por Roberto Mendoza Rodríguez y Antonio Alcántara Concha. En febrero de 1984, una vez que el pozo No. 1 ya se había abatido, inicia la operación del pozo No. 3 que se ubicó dentro del terreno donado por C. Luis Urbina Rivas en la colonia La Nopalera.

Acorde con el ritmo de crecimiento natural del pueblo de Tecámac, en marzo de 1988 se inaugura el pozo No. 4, localizado a espaldas del auditorio municipal (en lo que actualmente es el Centro de Convenciones) en el predio donado por Martha Ulloa Castillejos de López y Ma. Toledo Fuentes de Márquez. En 1994 se finaliza la perforación del pozo No. 5 y el pozo No. 6 ubicado en la cabecera municipal, el cual se inauguró en el año 1999 y es el de más reciente perforación, aunque, paradójicamente, es el pozo que se

encontraba en mayor peligro de abatimiento debido a la disminución de los niveles del espejo de agua (según lo estimado en el año 2019). Como es posible notar, el vínculo tierra y agua es evidente en la forma en cómo se va construyendo un territorio comunitario con el objetivo de abastecer de agua a la población local, en tanto un paso complementario para el funcionamiento del sistema fue la donación de terrenos por parte de los ciudadanos tecamaquenses, lo cual evidencia la lógica comunitaria y colectiva con la que se desplegó la implementación de los pozos, los cuales se consolidaron en las siguientes décadas como propiedades hídricas colectivas en contraposición a las individualizadas que se propagarían con mayor intensidad a partir de 1992.

Después de haber nacido como Junta Rural del Agua y haber sido un Comité Ciudadano por muchos años, el SAPTEMAC se convierte en Asociación Civil (AC) el 27 de febrero de 1998 debido un evento particular que se remonta a 1997 cuando la Compañía de Luz y Fuerza del Centro reclamó al Sistema un supuesto adeudo de \$100 mil pesos que los integrantes del comité consideraron injusto. Al acudir a las oficinas de la paraestatal para hacer la reclamación correspondiente se les informó que carecían de personalidad jurídica para hacer dicha reclamación. De esta manera y al no poder defenderse en tribunales por el cobro excesivo de energía eléctrica y carecer de personalidad jurídica para poder operar de forma adecuada, el comité se ve obligado a pagar el adeudo en su totalidad, tomándose la decisión de conformarse como AC, figura que se mantiene hasta la actualidad.

Como eventos relevantes se pueden mencionar que, en el año 2006, miembros del SAPTEMAC participaron activamente en la Asamblea Nacional en Defensa del Agua, la Tierra y en Contra de su Privatización (ANDATCP). Junto con esta Asamblea organizaron foros informativos y participan en la protesta contra el IV Foro Mundial del Agua en marzo del 2006, el cual consideran tuvo como finalidad promover la privatización del agua en beneficio de empresas privadas nacionales, extranjeras y transnacionales. De esta forma, se difundía activamente la defensa que este colectivo realizaba de los pozos comunitarios en contra de los intentos de privatización por parte de las autoridades municipales y se comenzó a consolidar como uno de los movimientos sociales más representativos a nivel regional e incluso nacional.

Ejemplo de lo anterior es que, en el 2008, el SAPTEMAC tomó parte de la fundación de Asamblea Nacional de Afectados Ambientales (ANAA), agrupación de gran visibilidad que a través de diferentes acciones consiguió que dos tribunales éticos internacionales sesionaran en México para juzgar al Estado por diferentes cargos que fueron: el Tribunal Latinoamericano del Agua (TLA) y el Tribunal Permanente de los Pueblos (TPP). El TLA sesionó en México del 2008 al 2012 y el SAPTEMAC presentó una denuncia titulada “Las Ciudades del Bicentenario: Un Proyecto sin Sustentabilidad Hídrica”, en donde señalaban que el proyecto de implementación en gran escala de Conjuntos Urbanos en Tecámac causó afectaciones serias al acuífero Cuautitlán-Pachuca. En noviembre del 2012 el TLA, haciendo acopio de todas las denuncias presentadas, emitió el veredicto final condenando, de manera inédita, al Estado Mexicano, sentencia que si bien tiene un carácter simbólico, representa una demanda en un espacio de gran visibilidad sobre las afectaciones que las autoridades de gobierno han cometido en contra de los habitantes originarios de Tecámac y que ayudó a que su lucha cobrara notoriedad entre los movimientos sociales por el territorio en el continente.

En los comunicados disponibles en sus diferentes redes sociales, el SAPTEMAC establece que al menos en la última década se han presentado un par de propuestas de Leyes de Agua (2011 y 2015) para el Estado de México en la que se ha pretendido desconocer la existencia de los sistemas comunitarios en la entidad, las cuales ya fueron abordadas en el capítulo anterior. La lectura que hacen de estos intentos de reformas es que se busca “justificar el despojo y la desaparición de esos sistemas comunitarios alegando incapacidad y falta de transparencia en su manejo” (2019, p.7). Como ya se ha aludido anteriormente, es a través de estas estrategias que el Estado en sus diferentes roles ha pretendido lidiar con el obstáculo que representan los sistemas comunitarios para un control total de los flujos hídricos a través de la municipalización y operado por el ODAPAS.

Actualmente, las labores de SAPTEMAC se concentran de manera importante en la realización y organización de foros informativos y de discusión de distintas temáticas a lo largo del país con especial énfasis en la Cuenca del Valle de México, en los cuales se abordan desde las problemáticas hídricas, los conflictos por proyectos inmobiliarios, la

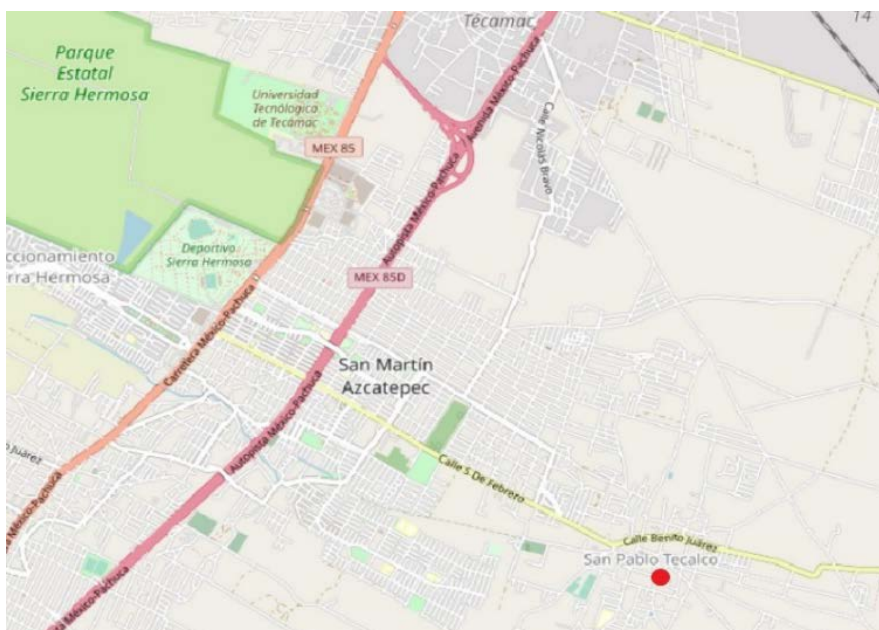
necesidad de una LAN que integre enfoques y propuestas ciudadanas y los efectos de lo que han denominado como la urbanización anárquica de la cuenca.

Adicionalmente, llevan a cabo talleres y labores de educación colectiva a través de la organización de la Escuelita del Agua, a través de los cuales pretenden compartir sus experiencias y conocimiento con otros sistemas comunitarios de la región e incluso de otras entidades, no solo en cuestión de asesoría de funcionamiento de sistemas comunitarios, sino también en temáticas históricas y culturales relacionadas con el agua, la tierra y el territorio; creando con ello una red de alianzas que identifican como un punto importante de su historia, en tanto les permite posicionarse como uno de los sistemas comunitarios de mayor antigüedad en el país.

Comité de agua San Pablo Tecalco

El pueblo de San Pablo Tecalco se localiza en la porción suroeste del municipio, colinda al norte con la colonia La Esperanza, al poniente con el conjunto habitacional Villas del Real, al oriente con la colonia San Mateo Tecalco y al sur con el pueblo San Francisco Cuatliquixca. Correa (2010) establece que existen registros arqueológicos e históricos de la presencia del pueblo San Pablo Tecalco, en los cuales se infiere su pertenencia a distintas cabeceras político-administrativas en el periodo prehispánico correspondientes a Xaltocan, Texcoco y Tenochtitlán, así como a su continuidad como núcleo de población en el periodo colonial. Al inicio de este periodo, el pueblo se encontró en una incertidumbre jurídica, debido a una serie de demandas que enfrentaron al encomendero de Cuautitlán, Gil Benavides y el gobernador del pueblo de Cuautitlán, con los gobernadores de Tenochtitlán y Tlatelolco, los cuales se disputaban la posesión del pueblo (Mejía, 2019).

Mapa 13. Localización de San Pablo Tecalco



Fuente: Elaboración propia

Acorde con Correa (2010), los vecinos del pueblo de San Pablo Tecalco son quienes pueden acceder a formar parte de la mesa directiva del Comité de agua potable, así como del padrón de personas que pueden elegir a los miembros de la mesa directiva; mientras que los habitantes no originarios (que puede considerarse que llegaron a la comunidad producto de las migraciones en décadas anteriores y recientes) están excluidos de esos procesos, lo cual marca una distinción importante entre los pobladores de un mismo espacio en términos de su participación en la toma de decisiones de este rubro. No obstante, el autor señala que en la medida que se han formado algunas colonias alrededor del pueblo, los comités de agua sí han actuado en éstas para la dotación del servicio, cobrándoles las mismas cuotas por conexión a la red, así como por el servicio mensual, por lo que la distinción esencial se limita a la esfera de la toma de decisiones en torno a la estructura del sistema, mas no de forma excluyente y perjudicial en el tema del servicio y el abastecimiento, caso contrario por ejemplo a la lógica empresarial de gestión del agua por parte de privados e incluso de organismos municipales.

De esta forma, la mesa directiva del Comité está compuesta principalmente por un presidente, un secretario y un tesorero, aunque se ayudan de otras personas a las que se les

designa como vocales. También se apoyan de empleados tales como fontaneros, a quienes los mismos comités solventan con los ingresos que genera. Algo que es necesario destacar para los objetivos de la investigación es que si bien los pozos y el caudal de agua que administran no han sido requeridos ni utilizados directamente para la dotación en los nuevos Conjuntos Urbanos, existe inconformidad por parte de los pueblos originarios debido a que, argumentan, ha disminuido la cantidad de agua que extraen de sus pozos por la sobreexplotación de los mantos acuíferos de la región, por lo que es posible pensar en que se estén alterando los sistemas de flujo (con lo que la premisa de la invisibilidad del agua subterránea cobra relevancia nuevamente en el desarrollo del argumento). Si bien no se cuentan con datos precisos y certeros al respecto, nos limitamos en la presente investigación a identificar los argumentos que emiten los diferentes sujetos epistémicos, con el objetivo de contextualizar sus demandas y la formación histórica de los antagonismos que fueron identificados en las entrevistas y en las noticias recopiladas.

El control sobre dicho recurso ha sido motivo de conflicto entre los habitantes originarios de los pueblos y las diferentes instituciones de gobierno, aunque principalmente con el gobierno municipal, lo que incluso ha desencadenado acciones y episodios de violencia física (ya reportados en investigaciones como las de Ibarra, 2017; Mejía 2017; Correa, 2010). No obstante, también se han generado eventuales escenarios de negociación entre estos dos actores, lo que ha permitido no sólo el mantenimiento del control del agua por los comités autónomos, sino también el apoyo del gobierno municipal de Tecámac para el financiamiento de la perforación y del equipamiento de un nuevo pozo en el pueblo de San Pablo. De esta manera, la relación a pesar de ser tensa, parece estar en cierto equilibrio, en tanto se maneja a discreción la distribución de recursos municipales para garantizar la infraestructura requerida para el abastecimiento, por lo que incluso podría denominarse como una especie de gestión mixta.

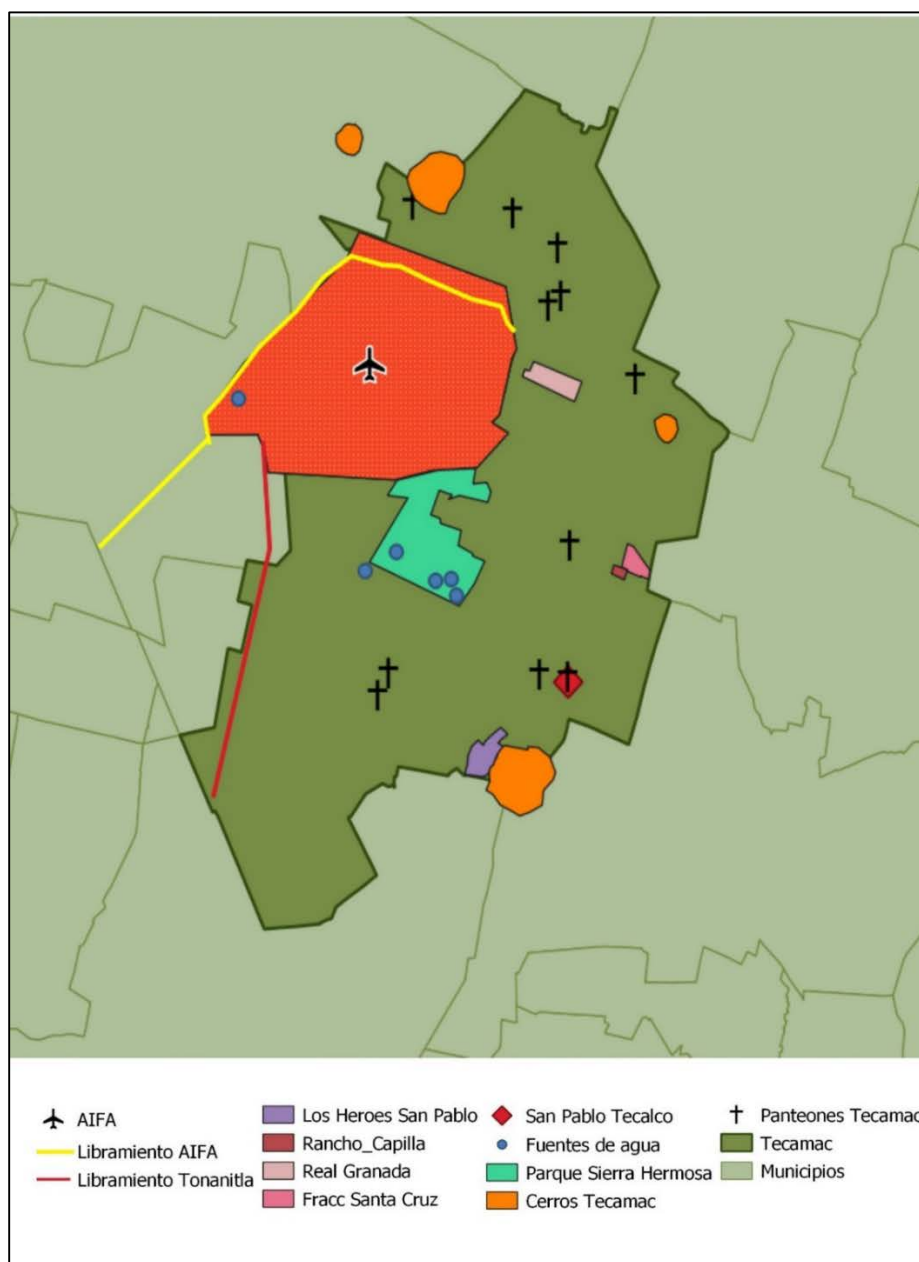
Al respecto, en entrevista a miembros del Comité revelan algunos elementos que identifican como origen de la problemática entre lo que podríamos identificar como fracciones internas entre los pobladores:

Y ya se siente esa barrera entre ejidatarios y no ejidatarios. Y bueno, por otro lado, seguimos diciendo San Pablo está dentro de un contexto urbano, entonces, a

partir de bueno, hubo un proyecto industrializador, se requería una infraestructura vial que hiciera posible esa industrialización, ese proyecto industrializador, y bueno, ahí estaban los cerros como materia prima para la construcción de esas vialidades, específicamente a la carretera México-Pachuca, la Autopista México-Pachuca, la carretera Texcoco-Lechería. Entonces, bueno, para eso estaban nuestros cerros, para ser proveedores de materia prima de petates, de sol, de piedra, etcétera, etcétera. Entonces, bueno, si lo vemos así, muy a la ligera, somos los pueblos o han sido los ejidatarios los que han destruido, pero si lo vemos más a fondo, o sea, el motivante de todo esto ha sido el Estado, su falta de planeación, o esto se ha venido transformando conforme a la planeación del Estado (Comunicación personal 7 de diciembre de 2022).

De esta manera, puede argumentarse que, desde la postura del Comité, la llegada de nuevos habitantes a partir de la construcción de los nuevos Conjuntos Urbanos como el caso de Los Héroes, ha representado un quiebre importante en tanto erosiona culturalmente las tradiciones que históricamente han caracterizado a Tecámac y específicamente a sus pueblos originarios. Hay que recalcar además que el Comité expresa a través de sus acciones una relación más profunda con la tierra que no se limita exclusivamente en la cuestión ejidal, sino que, como se muestra en el siguiente mapa 14, resaltan la importancia de considerar la disposición de los panteones en cada pueblo originario, lo cual consideran un vínculo muy profundo y que con la llegada de los fraccionamientos y los intentos de municipalización de los panteones está en riesgo latente. Dentro de su mapa destacan también las elevaciones como el Cerro de Paula y el Cerro de Chiconautla, el cual representa la frontera de Tecámac con Ecatepec y el cual ha sido afectado de forma importante no solo por la construcción del fraccionamiento Los Héroes San Pablo de la empresa SADASI, sino también por la extracción de material para la construcción del AIFA recientemente.

En el caso de este sujeto epistémico, se hace referencia con mayor intensidad sobre la noción de los *pueblos* en comparación con los *ejidos*, dado que éstos se perciben como espacios sujetos a la corrupción (a través del proceso de avecindamiento de empleados de las desarrolladoras inmobiliarias o de la compra de votos en la asamblea ejidal). Cabe destacar además que, a través de la denominación del pueblo originario, también se enarbolan las defensas legales y los amparos, que, si bien no han sido exitosos en el pasado, revelan la importancia de vincular los antecedentes históricos y culturales como parte de las acciones que colectivamente se llevan a cabo en defensa del territorio. Un análisis más fino permite pensar que la valorización de la tierra no se realiza ya desde la figura del ejido (a los que se suele mencionar con recelo dados los procesos de corrupción que permitieron la entrada de Conjuntos Urbanos o de otros proyectos) sino desde la dimensión cultural del pueblo, las fiestas, la gastronomía, los panteones, las iglesias, incluso la construcción misma de los jagüeyes utilizados para la captación del agua pluvial.

Mapa 14. Comité de Agua San Pablo Tecalco


Fuente: Elaboración propia

Sujetos epistémicos empresariales

Dentro de esta agrupación se conjuntaron a los agentes esencialmente del ramo inmobiliario que se han visto mayormente beneficiados por la cantidad de proyectos implementados en el municipio de Tecámac durante el periodo de estudio, así como otros que promueven o se relacionan de forma indirecta con este ramo de actividad por distintos intereses. Consideramos que estos agentes colectivos parten de una territorialidad profundamente marcada por la búsqueda de eficiencia económica del territorio, donde el aprovechamiento y los rendimientos por el uso potencial del suelo y del agua subterránea orienta sus acciones y sus formas de territorialización, por lo que derivan estrategias de acceso que se han vuelto más complejos y diversos en el tiempo, sustentados en sus capacidades diferenciales de generación de información especializada y certera sobre la disponibilidad de ambos elementos a lo largo del territorio mexicano así como en la generación de un *expertise* en las negociaciones particulares que deben desarrollar con otros agentes como los gobiernos municipales, las asambleas ejidales, entre otros.

Como ya se ha mencionado, a partir de la década de los setentas se promueven en el país políticas de vivienda que tienden a favorecer la urbanización en los espacios periféricos de las grandes ciudades del país, con lo que la aparición de estas empresas suele darse en esos contextos, buscando aprovechar las ventajas del mercado que generó la demanda de vivienda en conjunto con la disponibilidad de grandes extensiones de tierra barata de propiedad ejidal. Además, se vieron potenciadas por las reformas en materia de agua, tierra y vivienda que se dieron en el periodo neoliberal, siendo su época de mayor auge ya que la individualización de los títulos de los dos primeros facilitó en gran medida la negociación en términos mercantiles y ya no con actores colectivos organizados (como en el caso de los ejidos). En el caso de la vivienda, se volvieron el principal medio a través del cual el Estado podría cumplir con el déficit en términos de oferta, cediendo ese importante rol a las empresas constructoras.

Como se verá a continuación (y en algunos fragmentos de la entrevista realizada a uno de los empleados de una empresa inmobiliaria) estos sujetos epistémicos cuentan con una visión del suelo (omiten usar la palabra tierra) y del agua como insumos necesarios y esenciales para la factibilidad de sus proyectos, por lo que su valoración difiere en gran

medida con aquella de los sujetos comunitarios, lo cual explica en gran medida el antagonismo con el que se suelen referir mutuamente y que es evidente en las respuestas que obtuvimos del instrumento.

Casas Geo

Los antecedentes más remotos de Geo se remontan a la primera mitad de los años setenta, con un despacho no especializado cuyo nombre, *Orvi Construcciones*, obedecía a la fusión de los apellidos de sus dos únicos socios: Orvañanos y Vilchis. Años más tarde, el despacho se desintegró y cada socio emprendió su propio rumbo. Vilchis creó una empresa denominada Arco Construcciones; y Luis Orvañanos funda lo que más adelante se conocería como Casas Geo.

De acuerdo con Gómez (2004), GEO podría considerarse en su momento como una de las empresas más representativas dentro del fenómeno del *boom inmobiliario* no sólo en el Estado de México sino en general en el país, específicamente en el rubro de vivienda popular o de interés social, el cual generaba las demandas más importantes en términos de volumen. Apunta que Geo se fundó en 1973, (de forma curiosa, el mismo año que se funda el INFONAVIT) y que inicialmente estuvo orientada como una empresa dedicada a la construcción y promoción de oficinas, así como de edificaciones de los ramos industriales y residenciales.

Al desarrollarse, la empresa fue optando por una creciente especialización, por lo que a partir del año de 1983 hasta 1988, GEO confirmó su vocación en el ramo de la vivienda y para principios de los años noventa decide enfocarse al mercado de vivienda de interés social al valorar que este mercado ofrecía grandes oportunidades de negocio dados los cambios estructurales en política de vivienda que se implementaron en el país, lo que abrió camino principalmente al sector privado. En este sentido, el autor señala que:

La reestructuración del INFONAVIT encaminada a restringir sus actividades a la provisión de financiamiento hipotecario a trabajadores con empleo formal, llevada a cabo en 1992, abrió posibilidades de desarrollo a las empresas de este sector que se transformaron de constructores contratistas en promotores inmobiliarios de

conjuntos habitacionales. Geo estuvo entre las empresas que estaban en mejores condiciones para aprovechar el espacio abierto por esa reestructuración. En el caso de Geo, los socios fundadores provienen de distintas disciplinas y no se marca ninguna tendencia, regularidad o preferencia en la universidad de origen. Geo, al igual que otras empresas del giro de vivienda popular, lo hicieron en estrecha vinculación con un tipo particular de dependencia gubernamental: los institutos de vivienda, como el INFONAVIT o el FOVISSTE, ya sea como su cliente en un principio y como fuente de financiamiento en fechas más recientes (p.28).

De esta manera, gran parte de su éxito comercial se explica a partir del hecho de que posteriormente a la crisis financiera de diciembre de 1994, GEO estuvo en condiciones de conseguir fuentes de financiamiento más baratas que la mayoría de sus competidores que recurrían a la banca comercial y de desarrollo local, lo que le permitió mantener un ritmo superior de crecimiento en términos de implementación de proyectos. En ello fue fundamental la participación de los institutos de vivienda quienes proporcionaban financiamiento a las desarrolladoras a través de los llamados "créditos puente", proceso que ya fue abordado en el capítulo contextual. Mientras que sus competidores suspendieron o restringieron sus actividades debido a las altas tasas de interés imperantes en los años inmediatos a la crisis; GEO, al igual que las demás empresas que cotizan en bolsa, aprovechó la posibilidad de obtener el financiamiento directamente del mercado de capitales a menores costos y condiciones más favorables no sólo para mantener, sino incrementar su ritmo de crecimiento.

En el 2005, GEO ingresó al mercado europeo a través del índice Latibex, siendo la primera empresa de vivienda en México en lograrlo. No obstante, su colapso comenzó en 2013 a partir de las importantes reformas que se dieron en materia de política de vivienda en el país. Para enfrentar su crisis financiera por una deuda de más de \$32,000 mdp, GEO entró en concurso mercantil en abril de 2014, un procedimiento que permitió a la compañía reestructurar sus deudas con los acreedores con la intención de preservar su viabilidad, procedimiento que generó retraso en la entrega de casas en ese periodo. La desarrolladora

se vió en la necesidad de detener la construcción por falta de créditos puente para financiar la inversión de sus actividades, generando una pérdida neta en 2014 de \$8,370 mdp.⁶⁶

En este sentido, hay que destacar que GEO y otras empresas como Ara, Homex y SADASI contaban con una gran reserva territorial adquirida durante su periodo de auge, pero en su mayoría estas reservas quedaron fuera de los polígonos en los que se tenía permitido construir después de las reformas de 2014 (los ya mencionados PCU). Por ello, la empresa redujo de manera importante su ritmo de producción: sus ventas cayeron y pronto dejó de cumplir con sus obligaciones financieras.

En 2015, GEO sale del concurso mercantil llegando a un acuerdo para reestructurar \$29,000 mdp y recibió una capitalización por \$3,500 mdp por parte de Banorte y otros nuevos socios, con lo que se redujo la participación de su fundador Luis Orvañanos, y el 71 % de la firma pasó a manos del banco. Entre 2015 y 2017, sus ingresos cayeron 2 % y la pérdida neta aumentó 16 veces. A esto se sumaron, en junio de 2018, procedimientos mercantiles por parte de Banorte, por el incumplimiento del plan de desarrollo, urbanización y venta de casas de un portafolio valuado en \$2,888 mdp.⁶⁷ Finalmente, la empresa consolida su bancarrota en marzo de 2019, quebrando oficialmente.

⁶⁶ La constructora fue una de las más beneficiadas durante los sexenios de los presidentes mexicanos Vicente Fox y Felipe Calderón con la canalización de subsidios. Sin embargo, se caracterizó por edificar en lugares alejados de las fuentes de trabajo y con poca infraestructura, lo que ocasionó que muchas viviendas construidas por la empresa, pero financiadas por el Infonavit terminaran en el abandono. <https://www.infobae.com/america/mexico/2018/11/23/en-quiebra-casas-geo-fue-la-mayor-constructora-de-vivienda-de-interes-social-de-mexico/>

⁶⁷ Expansión (15 de marzo de 2019). Del boom de la vivienda a la quiebra. Así fue la vida de Geo. Disponible en; <https://expansion.mx/empresas/2019/03/15/del-boom-de-la-vivienda-a-la-quiebra-asi-fue-la-vida-de-geo>. Consultado el 5 de mayo de 2022.

Tabla 5. Proyectos Casas Geo en Tecámac (1999-2022)

Fraccionamiento	Empresa	Viviendas	Fecha
"SIERRA HERMOSA"	Casas Geo	7,153	<u>25/06/2001</u>
"HACIENDA DEL BOSQUE"	Casas Geo	1,957	<u>27/12/2006</u>
"HACIENDA DEL BOSQUE"	Casas Geo	1,957	<u>27/12/2006</u>
"Hacienda del Bosque" " (2a. Etapa)	Casas Geo	450	<u>09/03/2009</u>
"Sierra Hermosa 2º Etapa"	Casas Geo	252	<u>30/11/2009</u>
"Hacienda Provenzal"	Casas Geo	2,900	<u>30/07/2010</u>
Hacienda del Bosque 3ra. Etapa	Casas Geo	2,902	<u>12/10/2011</u>

Fuente: Elaboración propia con base en SEDUI

SADASI

SADASI nace en 1975 en el Estado de México, fundada por la familia Vainer y se enfocó principalmente a los Estados de México, Puebla, Querétaro, Quintana Roo y Yucatán con presencia a través de sus distintas filiales, en otros siete estados de la República Mexicana. En diciembre del 2005 Grupo SADASI, junto con Walton Street Capital, fondo de inversión de los Estados Unidos, incorpora a "Pulte Homes México", hoy conocida como Altta Homes, empresa que se fundó en 1999 y ronda la producción de casi 100,000 casas entre los sectores de interés social, medio y residencial (Casas, 2019).

Este corporativo es propiedad de los hermanos Enrique e Isaac Vainer (tío y padre de David Vainer, quien, de forma curiosa ha sido presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda [Canadevi] desde 2016) y, de acuerdo a

antecedentes periodísticos, en 2015 se les acusó de presunto fraude en la construcción de casas de interés social que formarían parte del fraccionamiento (por aquel entonces en construcción) Los Héroes San Pablo, en Tecámac. Refirieron una simulación de actos jurídicos en al menos 68 contratos de compra de tierras ejidales que no contaban con permisos de la SEDATU para el llamado uso de dominio pleno, por lo que al ocurrir la compraventa de las tierras (2011), las parcelas pertenecientes al núcleo ejidal San Pablo no podían ser enajenadas ni utilizadas para la construcción de las viviendas.⁶⁸

Como ya se ha documentado, la construcción del fraccionamiento se inició en diciembre de 2014; es decir, la SEDATU otorgó el permiso para la enajenación de parcelas comunales incluso varios años después de efectuada la compraventa. Los abogados que representaron a la comunidad mencionaron en su momento que SADASI, en complicidad con notarios públicos y funcionarios mexiquenses, son presuntos responsables de fraudes derivados de la venta de miles de casas interés social construidas en terrenos irregulares.

Tabla 6. Proyectos de SADASI

Fraccionamiento	Viviendas	Fecha
"LOS HEROES"	18,304	<u>18/06/2002</u>
"LOS HEROES TECAMAC II" (PRIMERA ETAPA 22,859).	25,910	<u>14/04/2004</u>
"LOS HEROES TECAMAC II", SECCION LAS FLORES	3,373	<u>15/11/2004</u>
"LOS HEROES TECAMAC II", SECCION LAS FLORES	----	<u>10/08/2005</u>
"LOS HEROES TECAMAC II, SECCION JARDINES	9,500	<u>15/09/2005</u>
"LOS HEROES TECAMAC II" (SEGUNDA ETAPA 3,051).	----	<u>10/02/2006</u>
"AMPLIACIÓN BOSQUES ETAPA II"	100	<u>25/11/2008</u>
"LOS HÉROES TECAMAC II", AMPLIACIÓN JARDINES TECÁMAC	905	<u>03/12/2008</u>

⁶⁸ La Jornada. 10 de mayo de 2015. Denuncian presunto fraude de inmobiliaria SADASI en Tecámac. Disponible en: <https://www.jornada.com.mx/2015/10/05/politica/012n2pol>. Consultado el 23 de octubre de 2022.

"Los Héroes Ozumbilla"	6,554	<u>04/05/2010</u>
"Los Héroes Tecámac III"	570	<u>02/06/2010</u>
"Ampliación Los Héroes Tecámac III"	243	<u>18/04/2011</u>
"LOS HEROES TECAMAC I-A"	267	<u>24/08/2012</u>
"LOS HEROES TECAMAC IV"	380	<u>10/12/2012</u>
LOS HEROES TECAMAC V	1,171	<u>19/07/2013</u>
LOS HÉROES SAN PABLO	4,979	<u>04/08/2014</u>
BOSQUE DE LOS HÉROES II	94	<u>08/06/2016</u>
BOSQUES DE LOS HÉROES III	225	<u>15/09/2017</u>
BOSQUES DE LOS HÉROES IV	357	<u>19/09/2017</u>
Los Héroes San Pablo III	1200	<u>12/02/2020</u>

Fuente: Elaboración propia con base en SEDUI

URBI

Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V., fue fundada en 1981 por Cuauhtémoc Pérez Román, con un capital inicial de \$70,000 dólares, es una sociedad controladora de empresas desarrolladoras y constructoras de vivienda en el sector de interés social, vivienda media baja, media alta y residencial con operaciones principalmente en la CDMX, Guadalajara y Monterrey que se enfocaba en el desarrollo de vivienda con producción propia y a través de aliados; a las actividades inmobiliarias de venta de terrenos, comercialización de casas pre habitadas y el equipamiento de inmuebles.

Su fundador Pérez Román ha fungido como Presidente de la CANADEVI de 1983 a 1985. También tuvo el cargo de Presidente en la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de Baja California (1990 a 1992) y en el Consejo Coordinador Empresarial de Mexicali (1992 a 1994). Es miembro del Consejo Consultivo de CANADEVI, TELMEX y NAFINSA. Actualmente es Consejero Regional del Banco de México y del Grupo Financiero BBVA Bancomer. Entre otros de sus cargos destacan: Consejero del Instituto Educativo del Noroeste, A.C. (IENAC) que auspicia el Centro de Enseñanza Técnica y Superior (CETYS Universidad) y miembro del Consejo de Desarrollo Económico de Mexicali.⁶⁹

⁶⁹ Alto Nivel. El hombre que sacó a URBI de los escombros. Disponible en: <https://www.altonivel.com.mx/empresas/negocios/el-hombre-que-saco-a-urbi-de-los-escombros-58194/>

Por otro lado, URBI fue una de las empresas desarrolladoras de vivienda que tuvo mayor participación en el *boom inmobiliario* de las zonas metropolitanas del país a partir de los noventas y durante la primera década del nuevo siglo. No obstante, el desplome de las acciones de URBI en la Bolsa Mexicana de Valores durante la década anterior fue dramático. Tan sólo de finales del 2012 al 26 de julio del 2013, cuando fueron suspendidos los títulos porque la emisora no presentó sus reportes financieros, el precio de su acción cayó 81 %, pasando de \$8.09 pesos a \$1.57 pesos. Pese a los problemas financieros, se libró de la bancarrota y solicitó entrar en concurso mercantil el 2 de diciembre del 2014 para negociar la deuda que tenían con sus acreedores. Al 31 de diciembre del 2014, tenía pasivos por \$44,444 mdp.⁷⁰

En 2012, se volvió la primera constructora en aplicar el esquema de renta con opción a compra (ROC), lo que provocó que en 2013 se enfrentara una grave insolvencia. *Su Casita*, la sociedad financiera que integró el esquema para otorgar los créditos hipotecarios, quebró. Mientras que el banco alemán Deutsche Bank que adquirió las viviendas y las colocó en un fideicomiso para facilitar la renta en espera del financiamiento para su adquisición, se enfrentó con su antiguo socio, en una batalla jurídica por una deuda de 60 millones de dólares.⁷¹ Para 2022, los representantes de URBI revelaron que, ante su fragmentada situación financiera, con un exceso de pasivos circulantes y la pérdida de más de las dos terceras partes de su capital social, un auditor externo determinó que era muy improbable que la empresa pudiera continuar operando.⁷²

⁷⁰ El Economista. 16 de octubre de 2016. Urbi vuelve a empezar. Disponible en: <https://www.eleconomista.com.mx/mercados/Urbi-vuelve-a-empezar-20161016-0036.html>

⁷¹ Arena Pública. 29 de mayo de 2013. Hipotecas tóxicas en México: El fracaso de Urbi y del Infonavit <https://www.arenapublica.com/articulo/2013/05/29/438>

⁷² Real Estate Market. 9 de mayo de 2022. Auditores dudan de fortaleza financiera de Urbi para seguir operando. Disponible en: <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/37562-auditores-dudan-de-fortaleza-financiera-de-urbi-para-seguir-operando>

Tabla 7. Proyectos empresa URBI

Fraccionamiento	Empresa	Viviendas	Fecha
"VILLAS DEL REAL", 3ª SECCION	URBI	2,866	21/09/2000
"VILLAS DEL REAL CUARTA SECCION"	URBI	1,760	19/06/2002
"VILLA DEL REAL QUINTA SECCION FASE I"	URBI	1,909	10/07/2003
"VILLA DEL REAL QUINTA SECCION FASE II"	URBI	1,182	07/04/2004
"VILLA DEL REAL", SEXTA SECCION	URBI	3,207	10/12/2004
"VALLE SAN PEDRO SECCION URBI VILLA DEL CAMPO FASE I"	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	8,407	<u>28/11/2006</u>
"Valle San Pedro Sección URBI Villa del Campo Fase II-B"	C y D Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	3,936	<u>13/01/2009</u>
"Valle San Pedro Sección URBI Villa del Campo Fase II-A"	CYD Desarrollos Urbanos S.A. de C.V.	2,694	<u>18/11/2009</u>
"Valle San Pedro, Sección URBI Villas del Campo Fase III"	CYD Desarrollo Urbanos S.A. de C.V.	3,207	<u>08/12/2010</u>
"Valle San Pedro Sección URBI Quinta Versailles Fase IV"	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	1,174	<u>06/05/2011</u>

Fuente: Elaboración propia con base en SEDUI

Promotora de Viviendas Integrales (VINTE)

La inmobiliaria Vinte es una de las empresas que recientemente ha entrado al panorama de la construcción de vivienda en México. Se fundó en 2002 y durante sus primeros años de operación se dedicó al concepto tradicional de empresa desarrolladora, pero a partir de 2017 comenzó a incursionar en la tecnología *proptech*, que básicamente hace referencia a la utilización de herramientas tecnológicas para la venta de productos por medios digitales, con lo que ha diversificado sus áreas de negocio, desde la venta de casas en diversas etapas,

pasando desde el financiamiento hasta la administración y la formación de alianzas con otras empresas para comercializar viviendas a través de plataformas virtuales.⁷³

Esto es evidencia de que las desarrolladoras de vivienda han reconfigurado sus estrategias según las tendencias del mercado, con lo que el modelo que volvió exitosas a empresas como GEO, URBI y SADASI parece haber caducado a partir de la década pasada, cuando todas ellas se vieron involucradas en procesos mercantiles que les obligó a reestructurar sus empresas o incluso las llevó a la bancarrota.

Uno de sus principales accionistas y fundadores junto son Sergio Leal y Rene Mungarro es Carlos Cadena Montemayor, quien anteriormente se ha desempeñado en el gobierno del Estado de México durante el periodo de Eruviel Ávila (2011-2017) como secretario de Medio Ambiente y del Trabajo. Es hijo de Manuel Cadena Morales quien ocupó la Secretaría de Gobierno del Estado de México en el sexenio de Arturo Montiel Rojas y que también ha sido diputado federal y senador de la república por el PRI, director general de Fertilizantes Mexicanos SA, director general de Azufrera Panamericana SA y secretario General del IMSS.

Una noticia a resaltar de este empresario es que pagó un \$1,435 mil dólares por la compra de un departamento en la exclusiva Torre de Trump en Hollywood Beach, Florida. La operación financiera se realizó el 16 de agosto de 2011, a sólo cinco meses de su renuncia al gobierno mexiquense, entonces encabezado por EPN. En dicha administración, Cadena Ortiz ocupó la Secretaria de Desarrollo Metropolitano hasta abril del 2011.⁷⁴

⁷³ El Economista. 2 de diciembre de 2021. Vinte de desarrolladora tradicional a negocio proptech. Disponible en: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Vinte-de-desarrolladora-tradicional-a-meterse-al-negocio-proptech--20211202-0068.html>. Consultado el 23 de enero de 2023.

⁷⁴ Proceso (3 de mayo de 2017). Ex colaborador de Eruviel Ávila dueño de lujoso apartamento en Torre Trump de Hollywood Beach. Disponible en: <https://www.proceso.com.mx/reportajes/2017/5/3/excolaborador-de-eruviel-avila-dueno-de-lujoso-apartamento-en-torre-trump-de-hollywood-beach-183522.html>. Consultado el 3 de marzo de 2022.

Tabla 8. Proyectos de la empresa VINTE en Tecámac

Fraccionamiento	Viviendas	Fecha
"REAL DEL SOL"	746	<u>01/03/2004</u>
"REAL DEL SOL" SEGUNDA ETAPA (JARDINES DEL VALLE)	413	<u>28/12/2004</u>
"REAL DEL SOL" TERCERA ETAPA (JARDINES DEL VALLE)	546	<u>22/09/2005</u>
"REAL DEL CID" (PRIMERA ETAPA: 882)	1,143	<u>22/11/2006</u>
"REAL CASTELL"	324	<u>22/11/2006</u>
"REAL DEL CID" (SEGUNDA ETAPA:261)	-----	<u>23/01/2007</u>
"REAL DEL CID" (SEGUNDA ETAPA)	468	<u>25/06/2007</u>
"REAL CASTELL" (SEGUNDA ETAPA)	137	<u>08-ene-08</u>
"REAL DEL CID" (TERCERA ETAPA)	835	<u>21/04/2008</u>
"REAL FIRENZE"	749	<u>14/07/2008</u>
"Real del CID Cuarta Etapa"	1,675	<u>20/05/2009</u>
"Real de Verona"	2,198	<u>29/04/2011</u>
"REAL VERONA SEGUNDA ETAPA"	810	<u>10/11/2012</u>
REAL TOSCANA SEGUNDA ETAPA	347	<u>10/06/2013</u>
REAL VERONA TERCERA ETAPA	2,292	<u>05/07/2013</u>
REAL TOSCANA TERCERA ETAPA	900	<u>28/08/2014</u>
REAL GRANADA	1,534	<u>07/01/2015</u>
REAL VERONA CUARTA ETAPA SECCIONES A Y B.	440	<u>28/07/2015</u>
REAL CARRARA	180	<u>11/01/2017</u>
Real Granada Cuarta etapa	600	25/03/2020
Real Granada Quinta Etapa	1772	09/02/2021

Fuente: Elaboración propia con base en SEDUI

En general, se puede destacar que las empresas inmobiliarias más representativas del periodo estudiado comparten la característica de haberse fundado casi de manera paralela a la introducción de los organismos e instituciones nacionales de vivienda (a excepción de Vinte, la cual surge casi de manera paralela con el *boom inmobiliario*), teniendo su periodo de mayor actividad a principios del nuevo milenio y hasta mediados de la década anterior, cuando comienzan a generar importantes pérdidas, algunas llegando incluso a declararse en bancarrota. Es necesario puntualizar la forma en que en un corto periodo de tiempo, un grupo muy pequeño de empresas y subsidiarias lograron modificar por completo el panorama urbano en México a través de la introducción de los denominados fraccionamientos o Conjuntos Urbanos, por lo que independientemente de conocer sus respectivos destinos, es claro que al menos en lo que responde a sus proyectos y expectativas iniciales, tuvieron éxito. Resta pensar hacia futuro en las nuevas oportunidades

de negocio que siguen vigentes en las periferias de las ciudades mexicanas, donde se mantiene la tendencia generalizada a la expansión urbana, con los efectos que puede tener este proceso en la disponibilidad de agua y la tierra.

Por lo anterior, es muy relevante haber podido conseguir una entrevista con un representante de la empresa Vinte, Carlos Santurtun, de la cual se presentan algunos fragmentos a continuación. Desde su lectura como empleado de la inmobiliaria y como habitante del municipio, Tecámac siempre ha tenido un crecimiento desordenado desde la década de los setentas y los ochentas, y es precisamente a través de la figura de los Conjuntos Urbanos que se le pretendió dar orden a ese crecimiento urbano, tal como relata:

Estaba viendo la semana pasada que tiene más habitantes que la ciudad de Pachuca y eso es impactante y la forma en que creció, es por eso que cuando pienso en Tecámac pienso en el desarrollo que se dio bien o mal pero allá se fue, la CDMX ya no tenía ya no tiene más para donde crecer y Tecámac captó gran parte de ese crecimiento. Junto con otros municipios, lo que son la zona conurbada del Valle de México en diferentes épocas buena parte del poniente, Neza, Chimalhuacán que si no hubieran estado los volcanes ya se hubiera juntado con Puebla, para allá va. Del otro lado esta Ajusco y Xochimilco ya no se podía crecer, en poniente esta toda la zona de Atizapán pero por las montañas que están de ese lado ya no hubo crecimiento, gran parte de ese crecimiento desordenado se fue a Ecatepec y Cuautitlán, los municipios conurbados que ya no tienen reserva para crecer, ya no tienen para donde, ya no hay áreas disponibles, quizás en Coacalco, pero ya hasta los cerros están cubiertos y ahora con el tema del aeropuerto si bien no se complica porque no ha impactado todavía en el desarrollo de vivienda ha traído un impacto con las vialidades que van concluyendo o las van empezando (Comunicación personal 26 de octubre de 2022).

Por otro lado, al cuestionarle sobre su valoración con respecto a los problemas urbanos que enfrenta Tecámac a partir del crecimiento urbano por los desarrollos inmobiliarios, el entrevistado opina que:

(...) tiene muchos retos. Uno es la infraestructura, creo que el tema vial donde solo hay dos ejes viales que es la autopista y el otro es la carretera federal, ahí está el gran reto, no hay forma de atravesar Tecámac sino es por ahí y hoy ya a pesar de que hace unos 15 o 18 años que se amplió la carretera porque era de 2 carriles y ahora un carril es para el Mexibús que va hacia la zona del AIFA, creo que es un tema complicado, hay libramientos que no llegan a cubrir todo el municipio o conectarlo. Las vialidades que se hicieron en la nueva Tecámac funcionan, pero solo para esa zona, también la de Ojo de Agua es muy conflictiva, no hay un libramiento que evite el paso de los vehículos que van de oriente a poniente, salvo el que se hizo recientemente pero no es eficiente, creo que ese es un gran reto el tema de las vialidades.

Es claro que el tema vial es esencial para el ordenamiento de una ciudad o municipio, al menos desde su territorialidad, y con miras al potencial incremento de desplazamientos al interior del municipio por la implementación del proyecto aeroportuario y la conexión logística con el resto de las demarcaciones que componen la ZMCM. Así, Carlos plantea en un primer momento la necesidad de proveer vías de desplazamiento que permitan consolidar el rol de Tecámac como municipio de paso entre la CDMX y las entidades del centro-norte del país. Enseguida menciona que:

El otro reto es el tema de los servicios sanitarios, de los pluviales, creo que el tema del agua no es tan complejo, creo que Tecámac tiene agua, pero el tema es la infraestructura que ya es vieja, y se me hace que es muy costosa por que los pozos directamente inyectan agua a la red, no hay regulación, solo en los desarrollos

habitacionales, pero en los poblados inyectan el agua a las redes lo que genera un montón de pérdidas y fugas, creo que ese es el tema complicado del agua. El tema pluvial creo que si hay complicaciones sobre todo en temas de hundimiento en Ojo de Agua por ejemplo, y eso genera que se quede el agua estancada en las vialidades principales, también los desarrollos que se hicieron en las zonas altas en las faldas del Chiconautla, muchas barrancas se taparon con desarrollos irregulares o se hicieron vialidades donde corría agua y eso genera broncas en la carretera federal que se inunda, también la zona de Sierra Hermosa, también en Ojo de Agua por toda el agua que viene de las partes altas y al verse interrumpidos sus cauces naturales viaja por las vialidades (Comunicación personal, 26 de octubre de 2022).

Por lo anterior, es muy revelador que un integrante de una empresa inmobiliaria declare abiertamente y sin ningún tipo de reparo que no existe un problema de agua en Tecámac, demanda y preocupación que los sujetos epistémicos comunitarios han desplegado en repetidas oportunidades. Al desarrollar este argumento, el entrevistado refiere que eminentemente no se trata de una cuestión de disponibilidad sino de infraestructura, tema que ha sido diagnosticado incluso en programas y planes oficiales del gobierno, pero que parece no permear en la percepción que tienen los sistemas comunitarios con respecto a la problemática. De esta forma, se presenta un primer punto de quiebre interesante entre dos sujetos antagonistas y la definición de una problemática común.

Sobre los cambios más relevantes presentados en Tecámac, el entrevistado destaca la construcción de la Carretera Federal No. 85 México-Pachuca, que vino a conectar las colonias dispersas que comenzaron a aumentar de población de forma importante y que contrastaban con los grandes espacios agrícolas que comenzaban a abandonarse producto de las políticas implementadas a partir de la firma del TLCAN. Esta fue la lógica de la expansión de los asentamientos humanos en el municipio hasta el inicio del milenio:

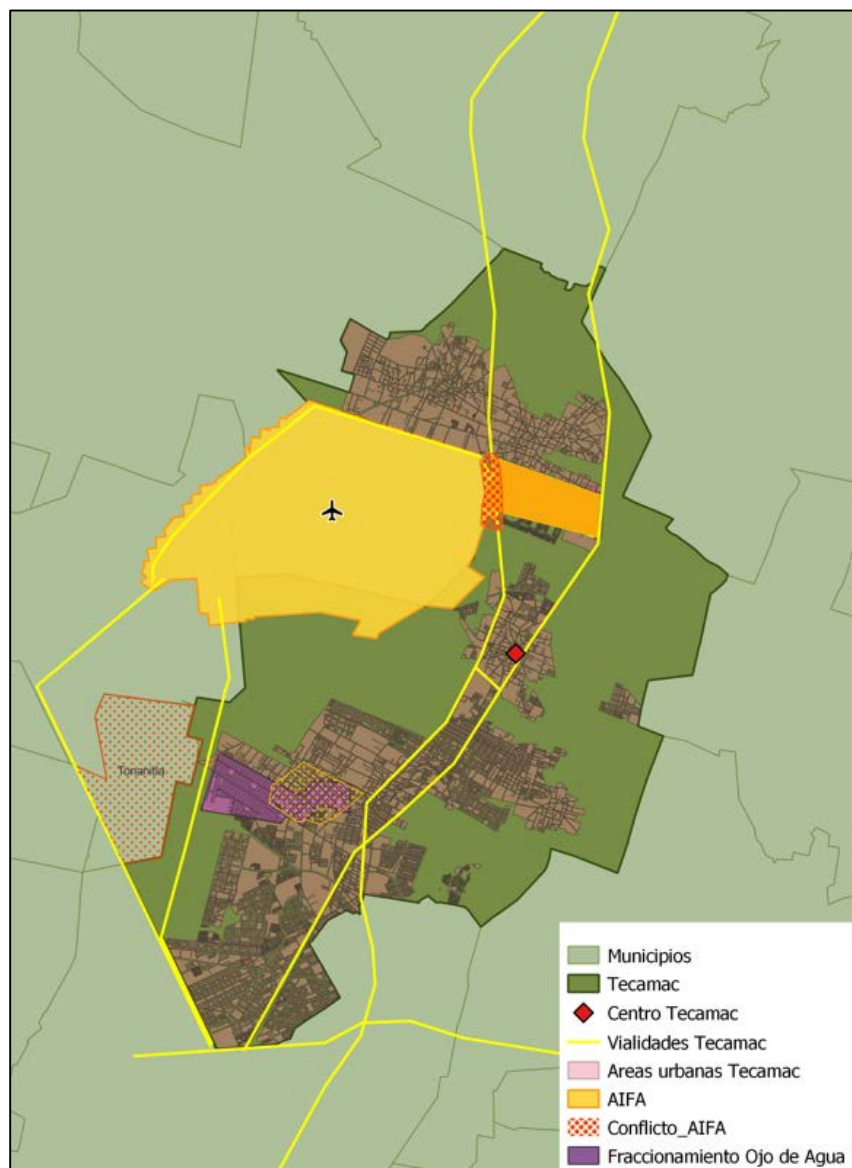
(..) ya después creo que cuando vinieron los cambios en la legislación del Estado de México con el Libro V [del Código Administrativo] se empezó a regular más el asentamiento y es cuando desaparecen o disminuyen esos crecimientos tan abruptos y se empiezan a ordenar ya con los conjuntos urbanos; creo que el primero fue GEO, Villas de Real y SADASI que empezaron al mismo tiempo y trajeron vivienda masiva, pero un poco más ordenada trajeron obras viales y comercio. Tecámac sigue siendo una ciudad dormitorio, la mayoría trabaja en la CDMX, en Ecatepec, Naucalpan, Tlalnepantla, en las zonas industriales. Lo que sí hizo falta fue el desarrollo industrial de Tecámac no se si algún día funciona el AIFA pudiera detonar esa parte, creo que no va a alcanzar a hacerlo, pero pues ojalá y poco de lo que queda se pueda combinar con usos industriales y de servicios. Porque insisto, es una ciudad más grande que Pachuca, pero Pachuca debe tener universidades, hospitales, industria, servicios y Tecámac solo tiene viviendas y un aeropuerto (Comunicación personal, 26 de octubre de 2022).

Según la entrevista con Carlos Santurtun de la inmobiliaria Vinte, uno de los eventos que se podrían considerar relevantes en la transformación del territorio tecamaquense tiene que ver con los cambios profundos en cuanto a su vocación agrícola como parte de la cuenca lechera del Valle de Cuautitlán. Según el entrevistado, no es posible identificar si la actividad agrícola disminuyó debido a la llegada de los proyectos inmobiliarios o si se debió a otras causas, pero sin duda eso influyó de manera importante.

¿Es posible pensar que las condiciones precarias en las que se puso a los agricultores de esta zona del país a partir de la firma del TLCAN tuvieran un impacto directo en la decisión de los propietarios de los predios para vender sus tierras ante la presión y la demanda de las empresas inmobiliarias? Es posible, pero sin poder ofrecer una respuesta satisfactoria a dicho cuestionamiento, al menos es posible adelantar la premisa de que el mecanismo que detonó la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional sí que cimentó las bases para

acelerar el tránsito de la vocación agrícola de los espacios periféricos a la CDMX a una de ciudad dormitorio, la cual se fue consolidando a través de los Conjuntos Urbanos y de estrategias regionales como las mencionadas CB.

Mapa 15. Carlos Santurtun (Empresa Vinte)



Fuente: Elaboración propia

En el caso de esta cartografía, el entrevistado nos refirió la importancia de las vías terrestres para la consolidación de Tecámac como un espacio atractivo. Las principales vías son la autopista federal México-Pachuca (en sus tramos de cuota y libre) que atraviesan el municipio de sur a norte, mientras que al sur se encuentra la vía Lechería-Texcoco que marca la frontera con el municipio de Ecatepec y donde se encuentra el fraccionamiento Los Héroes Tecámac. El entrevistado resalta con sus anotaciones la importancia del AIFA en el contexto regional, marcando el nuevo libramiento hacia el aeropuerto construido en el municipio vecino de Tonanitla (Camino Libre a Tonanitla).

También nos menciona la necesidad de considerar la infraestructura pluvial particularmente en dos zonas de riesgo potencial que son la parte central del Fraccionamiento Ojo de Agua y en la entrada al AIFA, las cuales considera son zonas con alto potencial de inundaciones por las condiciones de precipitación en esta zona de la Cuenca. Perfila además que dos zonas de alto interés para el sector inmobiliario e industrial considerando las perspectivas de crecimiento poblacional a partir de la implementación del AIFA serán el ejido Golondrinas (localizado a espaldas de la reserva ecológica Sierra Hermosa) con una vocación predominantemente industrial y el municipio de Tonanitla que si bien no pertenece a Tecámac, se verá influenciado por la dinámica comercial que se pretende detonar, siendo además un espacio que cuenta con reservas de tierra que pueden ser utilizadas para la construcción de nuevas viviendas. De esta manera, a decir de Santurtun, la problemática asociada al agua no tiene que ver con su escasez sino con su abundancia (en términos de las potenciales inundaciones), lo cual sin duda representa un ámbito de discusión bastante fructífero.

Si bien el entrevistado no representa directamente a una de las empresas inmobiliarias que participaron de forma más intensa en el fenómeno y el periodo de nuestro interés si es posible considerarlo como una fuente valiosa de información, pues entiende y es parte de la lógica con la que operan este tipo de proyectos, aunque considera que la empresa donde labora tiene una visión más moderna en comparación con el modelo que se implementó durante la fase más fuerte del *boom inmobiliario*. La lectura que le da además en su rol como habitante de Tecámac y como parte del sector inmobiliario en una de las empresas del ramo es muy valiosa para contrastar con lo referido por los sujetos epistémicos

comunitarios, quienes también son habitantes del municipio, aunque con una dimensión histórica más reconocida y profunda y que suele aludir a los ámbitos culturales de su conformación.

Sujetos epistémicos políticos

Ya se ha revisado con anterioridad en los capítulos 2 y 3 las principales actividades de las autoridades a nivel nacional, estatal y municipal con respecto a la propiedad de títulos de agua subterránea, la tierra y las políticas inmobiliarias. Además de ello, se han revisado con cierto detalle los instrumentos de ordenamiento territorial a través de los cuales se evidencian los intereses y las proyecciones territoriales que se impulsaron desde el Estado a través de los programas de OT. Esta ha sido la estrategia para solventar la negativa de diferentes personas del sector gubernamental que podrían aportar elementos de contraste a lo referido por los demás entrevistados. No obstante, hacia el final de la redacción de la investigación se logró contactar a un ex funcionario del ODAPAS durante el gobierno de Mariela Gutiérrez (2018-2022), lo cual resultó de gran ayuda para justamente capturar la visión que este actor tiene de la situación imperante en el municipio. A continuación, se presentan algunos de los elementos más representativos de dicha conversación.

Arturo Vélez (ex funcionario ODAPAS)

En su rol no solo de ex funcionario del organismo operador sino también como habitante de Tecámac, la entrevista a Arturo Vélez permitió conocer un poco más acerca de la forma en que las inmobiliarias operan sus proyectos en un acuífero con una veda establecida oficialmente por la CONAGUA y en donde supuestamente y según los datos de la misma autoridad, ya no hay disponibilidad de agua para nuevas concesiones e incluso existe un déficit de millones de m³. A pregunta expresa sobre esta cuestión, Vélez señala lo siguiente:

Ya no hay ninguna concesión aquí nueva, nuevas concesiones ya no hay, pero mira, por ejemplo los fraccionamientos son muy mañosos la verdad, porque ellos como ya traen concesiones ya de otros lados traen volumen, como se le llama, ya traen su volumen de otro lado lo que hacen es que le dicen a la autoridad competente “sabes que yo tengo disponibilidad de, no sé, de 20 lps, que me sobran

de no sé, de Pachuca por ejemplo, tengo un pozo ahí pero no estoy aprovechando todo, me sobran 20 lps, y me los quiero llevar a Tecámac”, entonces le solicitan a la CONAGUA, que les abra una concesión para perforar un pozo aquí para sacarle 20 lps, todavía más al acuífero y la CONAGUA se los da, les da la autorización, ¿Porque? porque supone que ellos traen ya volumen excedente, y así es como los fraccionamientos que se asentaron aquí en Tecámac, tuvieron la oportunidad de perforar los pozos, se traían volumen de otro lado y ya lo aprovechaban aquí o sea, esos fraccionamientos ya tenían ubicados en otra parte del mismo acuífero una concesión, son concesiones que ellos ya tienen por ejemplo el más grande de aquí, de fraccionamiento el que construyó SADASI, (Los Héroes Tecámac) este tiene fraccionamientos en toda la república entonces tiene una concesión enorme de agua (Comunicación personal, 20 de febrero 2023).

Vélez expone en este fragmento de la entrevista lo que ya se había previsto desde el capítulo 1, en el sentido de describir las formas en que operan los mercados de transferencias de derechos de agua subterránea a partir de las reformas en el marco legal y administrativo del agua, lo que ha permitido y legitimado este tipo de intercambios que sustentan la idea de los acuíferos como meros reservorios de los cuales es posible extraer a voluntad volúmenes de agua subterránea e intercambiarlos sin considerar los impactos en los sistemas de flujos correspondientes.

Si bien esto tiene que ver en gran medida con el paradigma con el que se gestiona el agua a nivel federal y como se determina su disponibilidad, lo cierto es que las empresas han desarrollado cierto *expertise* para identificar aquellos concesionarios de los que potencialmente pueden adquirir los títulos necesarios para sus proyectos, sin violar la veda establecida por la CONAGUA, conocimiento que han utilizado por espacio de tres décadas para implementar exitosamente sus proyectos. Dicho conocimiento no se limita exclusivamente a los trámites necesarios (formales o informales) para llevar a cabo la

transacción de títulos de derechos de agua, sino también para incidir en la toma de decisiones en asambleas ejidales que controlan predios aun sin fraccionar y que se valoran como importantes reservas de tierra para futuros emprendimientos, sobre todo en un contexto de dinamización económica como lo que se proyecta con el AIFA y la flexibilización de inversiones privadas en Tecámac.

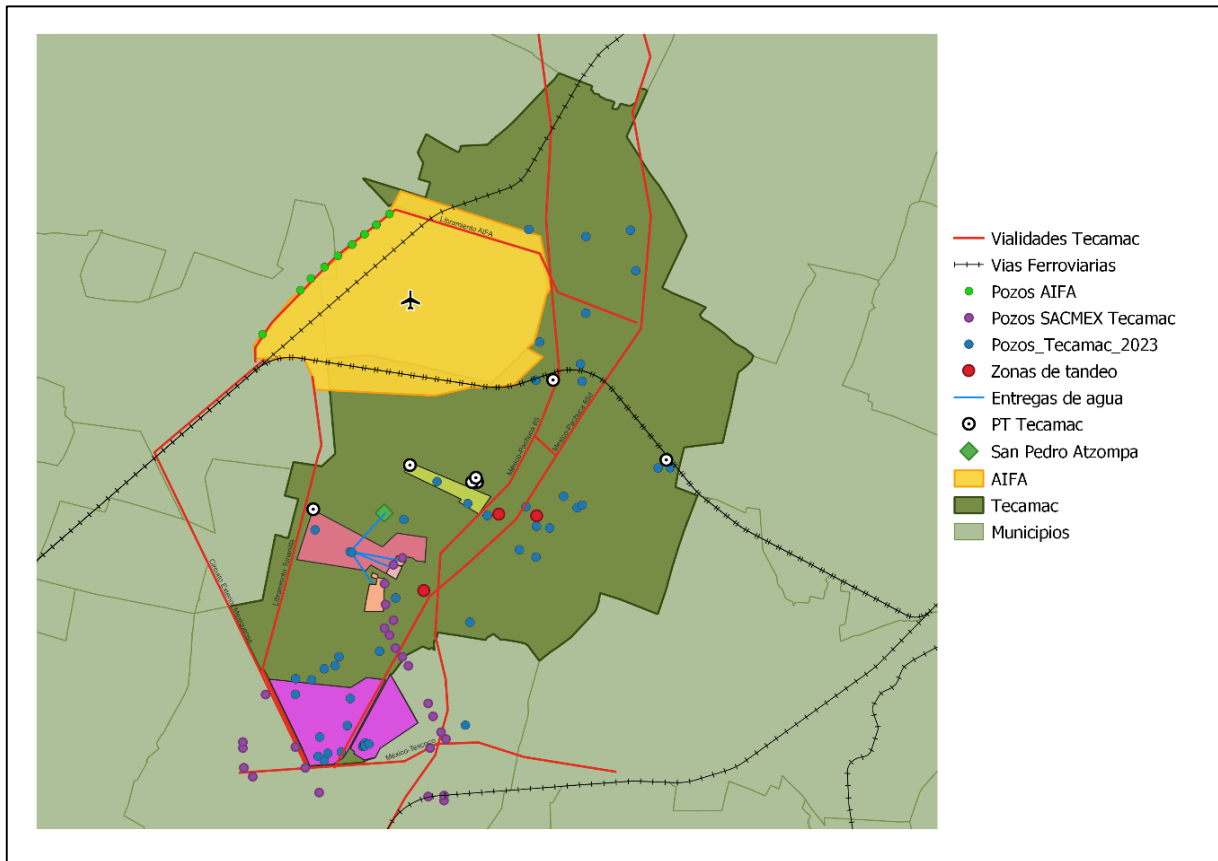
En este sentido, se le cuestionó sobre la forma en que se da el proceso de implementación de los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos en el caso específico de Tecámac, con el objetivo de intentar identificar algún elemento que no se hubiera considerado en las investigaciones, entrevistas y las legislaciones consultadas, destacando lo siguiente:

Cuando ellos van a construir un fraccionamiento, ellos van y solicitan la autorización a, en el caso de Tecámac al Estado de México, a la Secretaría de Urbanismo, no recuerdo como se llama esa mendiga Secretaría, ¿no? y ahí en ese proyecto ellos dicen “yo voy a hacer tanto terreno para esto, voy a construir tantas escuelas, voy a construir un pozo con esta infraestructura, este, etcétera” o sea ya viene bien establecido en el proyecto, como van a establecer el fraccionamiento ¿no? o sea ya desde ahí, ya viene concebida la idea de cuánto te vas a “echar de lana” (gastar) y obviamente pues no creo que les cueste a los fraccionadores. Y todo eso pues ya te digo, ya viene dentro del costo que hacen, porque así está establecido que cuando ya terminan, se municipaliza el fraccionamiento, y al hablar de municipalización, es decir el fraccionamiento, el fraccionador le entrega todas las instalaciones al municipio, y te digo en este caso le entrega a ODAPAS, porque si hay un pozo, hay que entrarle a recibir el pozo, hay que entrarle a revisar los pozos de absorción, hay que ver si el drenaje está de acuerdo a como ellos dijeron, está de acuerdo a norma o sea todo. Todo, porque a final de cuentas todo eso te va a

“pegar” (impactar) en la infraestructura del municipio, o si tienes que checar bien, porque si no luego te vas a meter en una “bronquísima” (dificultad) tremenda (Comunicación personal, 20 de febrero de 2023).

Esta entrega de las instalaciones de los fraccionamientos o Conjuntos Urbanos al municipio es parte de la regulación vigente en la entidad y supone, al menos desde el punto de vista del ex funcionario, una labor y una responsabilidad para el organismo operador en términos de que ellos deben evaluar en qué condiciones se encuentra dicha infraestructura y seguramente hacerse cargo de los costos en caso de que esta no cumpla los requerimientos adecuados para la vivienda. Destaca además que las empresas desarrollan una tarea de proyección en el territorio previa que les permite estar adelantados incluso a los mismos funcionarios del ODAPAS, ya que en palabras del entrevistado “a veces ellos saben más que nosotros donde está el agua”.

Mapa 16. Arturo Vélez



Fuente: Elaboración propia

En su cartografía, el entrevistado destaca sobre todo la cuestión de la infraestructura hidráulica como elemento explicativo de la percepción de escasez en el municipio. Como se ha señalado, menciona que esta es una cuestión polémica, toda vez que se permite la operación de los mercados de TDA por parte de las empresas inmobiliarias, proceso que sería imposible de realizar sin la disponibilidad efectiva de agua. Considera que el rol de ODAPAS en la resolución de este tipo de problemáticas es meramente institucional pues no cuentan con los atributos para determinar las asignaciones de agua (rol que le corresponde a la CONAGUA), sino verificar la factibilidad de los desarrollos urbanos y que la infraestructura sea la adecuada de acuerdo con la normativa estatal.

En otro sentido, la identificación de zonas de tandeo coincide con aquellos asentamientos considerados irregulares por la normatividad municipal y cuyo origen se remonta incluso antes de la implementación de los Conjuntos Urbanos a través de los revisados procesos de venta irregular en tierra ejidal. Con esto, se marca una distinción

importante entre ambas formas de urbanización, ya que mientras que por un lado los fraccionamientos son diseñados tomando en cuenta la demanda de agua potable e infraestructura de abastecimiento necesaria, a los asentamientos irregulares se les suele dejar en un segundo plano con la justificación de que, al no tener certeza jurídica, no es posible conectarlos a la red de distribución municipal. Esto trasciende incluso a las autoridades locales, pues como refiere Vélez:

Mira, realmente a nivel municipal “no tocan baranda” (no tienen atribuciones) para la autorización de la del asentamiento de un fraccionamiento, todo eso se hace a través del Estado de México y ya viene, digamos que autorizados todos los fraccionamientos por las autoridades del Estado de México, obviamente ODAPAS da su punto de vista en la factibilidad de sus viviendas, los fraccionamientos, lo recibe el municipio y ODAPAS recibe las instalaciones propias que le corresponden, si tienen este pozo de agua, ODAPAS lo recibe y lo opera ya, a partir de ese momento lo opera ODAPAS, con gente de ODAPAS (Comunicación personal, 20 de febrero de 2023).

De momento, con la información que aportó Vélez a la investigación, es posible encontrar otra serie de contrastes en la forma en cómo se refiere al territorio y a la relación con los otros sujetos epistémicos, particularmente con los de tipo comunitario, lo cual se profundizará más adelante. En este punto, vale la pena destacar que el rol del organismo operador al menos desde su perspectiva parece responder más a uno de mediador entre las empresas inmobiliarias y el gobierno estatal quien es el que verdaderamente tiene las atribuciones para la autorización de los Conjuntos Urbanos y que supone que ODAPAS se limite a administrar la infraestructura propia y la que privada de las empresas inmobiliarias que posteriormente se municipaliza. De esta forma, la propiedad hidráulica adquiere un rol determinante no solo en el abastecimiento y saneamiento de agua potable, sino en la lógica en que se detenta su propiedad entre empresas y el Estado.

En este sentido, el incentivo que supone la municipalización del abastecimiento de agua en comparación con las formas y prácticas comunitarias como las que realizan SAPTEMAC y el Comité de Agua de San Pablo consiste en un acceso más organizado, centralizado y flexible a los requerimientos necesarios para el funcionamiento y operación de los Conjuntos Urbanos. En general, la percepción que tiene como ex funcionario y habitante de Tecámac sobre los fraccionamientos es positiva en tanto dotan de infraestructura y equipamiento al municipio como parte de la normatividad obligatoria en la materia, pero poco se aborda acerca de la efectiva ocupación de esas viviendas o de las afectaciones que han generado las olas de autorizaciones que se dieron a mediados de la década pasada, particularmente en lo que respecta a la organización de los pueblos originarios y las colonias populares o asentamientos irregulares.

Sujetos epistémicos académicos-expertos

Néstor Granillo

Se ha desempeñado como cronista del municipio de Tecámac durante gran parte de su carrera, por lo que sus textos fueron de consulta obligatoria para la elaboración de este trabajo, considerando que no fue posible identificar muchas otras fuentes históricas del municipio, lo que explica que gran parte de las otras investigaciones que han abordado a Tecámac como unidad espacial de estudio tienen al Dr. Granillo como una fuente principal. Es por ello que además de consultar sus trabajos se consideró pertinente realizarle una entrevista que permitiera conocer sus impresiones y valoraciones como al resto de los actores.

Una de sus primeras intervenciones se relaciona con la historia del territorio de Tecámac antes de la llegada de los españoles, el cual era administrado por la denominada Triple Alianza, por lo que en cuestión política militar Tecámac dependía de México-Tenochtitlán, en lo administrativo a Texcoco y en lo comercial a Tlacopan.

¿Quién determino que ciertas comunidades pertenecieran a Tecámac? Pero fue por una cuestión étnica lingüística antes de los españoles, eso me sorprende, se les

trata de lo más crueles, pero fueron muy respetuosos de la estructura de gobierno de los indígenas porque siguieron respetando los calpullis y señoríos, obviamente con una imposición de su sistema de gobierno y su cuestión ideológica y religiosa, pero finalmente permitieron que varios cientos de años los gobiernos indígenas sobrevivieran, pues le convenía. Tecámac adquiere a temprana edad su gobierno menor con su cabildo propio y además le otorgan calidad de cabecera política y religiosa, entonces esto a mí me hace suponer que Tecámac tenía una relevancia muy importante por el cruce de caminos del comercio y demás, entonces me parece muy importante y pues es el antecedente más importante en la formación el municipio más adelante. El fundo legal que se establece a finales del Virreinato le confiere una autenticidad de que Tecámac iba proyectado a que fuera municipio (Comunicación personal, 8 de septiembre de 2022).

El entrevistado comenta algunas de las transformaciones radicales que ha sufrido el territorio de Tecámac, pero a diferencia de los otros actores, considera que dichos procesos se remontan incluso a un par de siglos antes. Menciona como ejemplo que a partir de las reformas borbonas tuvieron un impacto importante ya que hasta entonces el poder estaba en manos del clero, al ser un pueblo fundado por franciscanos que posteriormente fueron sustituidos por agustinos y dominicos. Continuando con su relato, el cronista señala que:

El otro trascendental es cuando en Tecámac por cientos de años los caminos carreteros y arrieros y de repente en 1888 a (Porfirio) Díaz se le ocurre introducir en Tecámac partirlo a la mitad y construir el Ferrocarril Hidalgo. Esto supuso que el sistema de transporte de la arriería ya no funcionó y perdió ese sistema tan ancestral y el del ferrocarril fue el más veloz e interesante. Conservo testimonios de aquella época, fue uno de los cambios radicales. En 1926 otro acontecimiento interesante,

resulta que esos caminos antiguos que te mencionaba y de la carretera México-Pachuca sufre una transformación extraordinaria ya que se construye la primera carretera de asfalto en la república, México-Laredo y se inaugura por el presidente Calles en el tramo de Basílica de Guadalupe a Pachuca, fue la primera pavimentada. Hicieron una fiesta extraordinaria donde circularon miles de vehículos de automotor (Comunicación personal, 8 de septiembre 2022).

El entrevistado destaca en este fragmento como desde su perspectiva la construcción de la autopista federal México Pachuca (tramo estratégico de la conexión hacia Nuevo Laredo y hacia los Estados Unidos) contribuyó de manera muy importante a consolidar la localización estratégica de Tecámac, como un importante y necesario punto de tránsito en el norte del Valle de México. Desde su perspectiva, Tecámac puede definirse en gran medida por su devenir histórico y los aspectos culturales que contribuyeron a formarse un rol estratégico en la Cuenca de México.

Creo yo que el momento más decisivo de Tecámac es la transición del siglo y del milenio hacia 1999-2000 porque se autoriza por primera vez la creación de grandes complejos urbanísticos que se denominan, de acuerdo a la ley orgánica “conjuntos urbanos” y es ahí donde Tecámac a partir del 2000 pierde su vocación agrícola o rural y entonces pasamos a formar parte de un municipio urbano. Ya con anticipación se había dado en comunicación y telefonía, nos habían enmarcado como municipio conurbado, pero en ese momento da el brinco a un municipio urbano que más adelante el Congreso del Estado de México autoriza que tres municipios del Valle de México y tres del Valle de Toluca sean considerados Ciudades Bicentenario, pensé que era por cuestiones históricas, pero resulta que de acuerdo a la ley orgánica el Congreso del Estado de México autorizó la creación de fraccionamientos masivos. Y ahí es donde empieza otra historia del municipio de

Tecámac. Yo lo viví. Autorizan 3 municipios que son Tecámac, Zumpango y Huehuetoca, la creación de fraccionamientos a su propio criterio y en el Valle de Toluca. Entonces eso hizo que Tecámac tuviera un boom desordenado, escribí sobre los grandes problemas de Tecámac, dejé mi testimonio y si hay problemas grandes y fuertes en el territorio (Comunicación personal, 8 de septiembre 2022).

De esta forma, el Dr. Granillo estima en 2000 el origen del proceso de urbanización más intensa e irreversible en el municipio de Tecámac, a través del cual se consolida el tránsito de vocación agrícola hacia el urbano, con lo cual se comienzan a generar las disputas más tangibles no solo en torno al agua sino entre formas de vida, tangibles en la convivencia entre habitantes de Conjuntos Urbanos, colonias populares y pueblos originarios. De esta forma, la configuración territorial de Tecámac se complejiza y se diversifica, a pesar de la lógica de orden con la que se pretendían implementar los Conjuntos Urbanos, que en esencia buscaba una homogeneización del espacio y sus residentes.

Hernán Correa

Hernán Correa, como miembro del Comité de Agua de San Pablo, pero también se ha involucrado activamente en la academia, nos compartió algunos elementos importantes desde su propia racionalidad como investigador y como habitante de Tecámac desde hace varias décadas. Desde esta doble territorialidad, Correa señala en su entrevista algunos eventos que considera como claves para un entendimiento más apropiado de lo que es el territorio de Tecámac actualmente:

Digamos desde el 2000 hasta la fecha yo lo resumiría en dos tipos de sucesos o fenómenos. (...) Uno que tiene una fecha concreta de inicio que es 1998 que es cuando entra Aarón Urbina a su primera presidencia municipal y que coincide con el auge con el inicio de la curva de entrega de autorizaciones de construcciones inmobiliarias eso va a transformar radicalmente, el primer fenómeno verdaderamente impactante, salvaje en términos de avance del capital en el territorio

de Tecámac, se estabilizan 10 autorizaciones al año otorgadas por la Secretaría de Vivienda o los múltiples nombres que ha tenido y llega toda una década, donde sube el promedio de autorizaciones al año, cada una implicaba un promedio de mínimo 500 máximo 5000 viviendas nuevas, esto es brutal. Este fenómeno es el primero que transforma el espacio en Tecámac, empezó con Villa de Real en 1998, sigue con Geo en el 2000 y empieza entonces la cascada de Héroes que dura 5 o 6 años (...) ahí en el 2010 se hacen las casas en Santa Cruz, luego viene Real Granada, no se ha terminado de construir el norte de esa región que era Chiconautla que paso a Tecámac (Comunicación personal, 18 de octubre 2022).

Además de la evidente evaluación negativa que hace de la cantidad de autorizaciones de Conjuntos Urbanos en el municipio, Correa señala otro evento de gran relevancia que por supuesto tiene que ver con la implementación del AIFA:

Digamos que ahí se terminó de sembrar cemento en esas planicies aluviales y ahora se sigue por el norte, ese fenómeno no parece que haya terminado se ha ralentizado los últimos años, por lo menos siguiendo el conteo de autorizaciones, es curioso, no sé si tu tengas otros datos, pero en el momento en que todo el foco todo el interés y la atención se volcó sobre la construcción del AIFA, que es la otra pinza, ese fenómeno es distinto me parece, pero implica un desarrollo de infraestructura vial a la mexicana, es decir, incompleta inconexa, incomprensible, sin consulta, pero bueno está ahí y finalmente no sabemos a qué lleve, eso sí me preocupa porque es otro fenómeno prepara el territorio para un tipo de urbanización que pediría resultar aún más densificadora para no ponerle otros adjetivos, podría prepararse una nueva ola de densificación urbana (Comunicación personal, 18 de octubre 2022) .

Como es posible notar, para Correa es claro que un momento clave se da en 1998, solo seis años después de la implementación de las reformas al artículo 27 de la CPEUM y que marca la importante coyuntura local del ascenso político de Aarón Urbina, con quien se darían origen las autorizaciones de los proyectos inmobiliarios. Si bien es posible admitir que independientemente de que otro político resultara electo en este periodo la dinámica de autorizaciones se habría mantenido dados los procesos de desaceleración de la mancha urbana que se implementaban en la capital del país, lo cierto es que es innegable que el contexto de Urbina como miembro de una prominente familia tecamaquense y con el capital político necesario para generar alianzas con otro tipo de fracciones empresariales, entre las que por supuesto destaca SADASI, de la cual miembros de su familia eran accionistas.

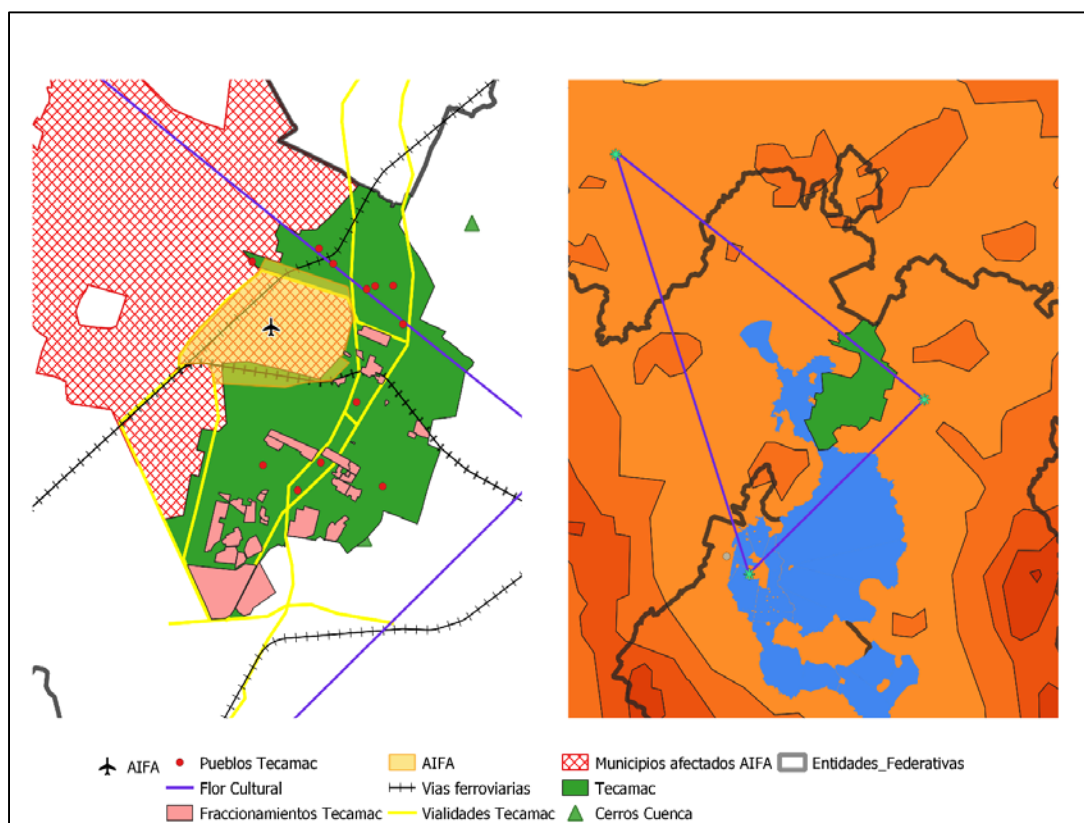
Para el entrevistado, este fenómeno de urbanización adquiere un nuevo vigor con la implementación del AIFA en un tenor de desarrollo urbano desordenado que ha caracterizado al municipio por más de tres décadas. La preocupación por una densificación urbana sin planeación es evidente, toda vez que se inserta dentro de la lógica de la Megalópolis destacada por SAPTEMAC y otros organismos comunitarios. Como en sus artículos publicados, Correa hizo referencia en repetidas oportunidades sobre la importancia de considerar el origen cultural de los pueblos y sus sistemas comunitarios y lo compara con el contraste que generó el establecimiento de la base militar precisamente en ese territorio, lo cual le parece bastante paradójico por lo siguiente:

El otro, los pueblos originarios de Tecámac, los 12 pueblos es otro actor destacado porque se preguntan lo que nadie se está preguntado, sobre los derechos culturales del desarrollo, ¿Por qué tenemos derecho a decimos como pueblo? [refiriéndose a la autoadscripción] Y eso parece tan tremendamente incomprensible, porque no conviene escuchar esto porque no es necesario, hay un cálculo político, (...), los militares están en Tecámac desde 1948 y el soldado raso se ha integrado pero la SEDENA no, esto sí que se sale del tema, desde una poética de la inteligencia, debe ser creadora no reproducir mentiras sin banalidades y

susceptibilidades. La SEDENA ha vivido a espaldas a Tecámac, le importa un carajo, para la SEDENA la base militar número 1 está en Zumpango y está vinculada al desarrollo inmobiliario a través de una carretera que da a Tultepec entonces lo que queda es la espalda de la SEDENA. La ve a Tecámac como a la espalda y no a un lado (...). No quisiera mencionar más (Comunicación personal, 18 de octubre 2022).

De esta forma, el entrevistado arroja un cuestionamiento esencial que se remonta a la dimensión cultural de los pueblos originarios, y que utiliza para contrastar con la aparición y convivencia que han tenido que desarrollar con personal militar de la SEDENA por varias décadas desde la construcción de la Base Militar. La cuestión que se presenta a continuación es una incertidumbre generalizada en tanto si bien desaparece la Base ahora se cuenta no solo con el AIFA sino con toda una infraestructura y equipamientos complementarios que no solo consolidan, sino que potencian el dominio del Ejército y la SEDENA en la región, donde ya se han detectado formaciones de movimientos sociales para la defensa del territorio y el agua, elemento esencial para el adecuado funcionamiento de dicha infraestructura.

Mapa 17. Academia (Néstor Granillo y Hernán Correa)



Fuente: Elaboración propia

Conforme a la elaboración de este mapa, es posible señalar que para los sujetos epistémicos vinculados a la academia (aunque en un doble sentido, también como habitantes de Tecámac y participantes de los procesos aquí estudiados) la dimensión cultural de las constantes reconfiguraciones territoriales de Tecámac es esencial para su análisis. Esto representa un hallazgo de incalculable valor para esta investigación, toda vez que no se consideró un aspecto relevante al inicio de la misma, con lo que lo reportado por ambos informantes nos refiere a la consideración del trasfondo cultural que ha permeado históricamente en el manejo del agua, considerando el contexto lacustre de los 12 pueblos originarios del territorio.

Vale la pena mencionar que aspectos de carácter geomorfológico también resaltan en sus respectivas entrevistas, señalando el hecho de que Tecámac, al encontrarse en la planicie lacustre de la cuenca y dentro del área de influencia de importantes ciudades prehispánicas conforme una localización estratégica desde mucho antes del *boom inmobiliario*. Las

implicaciones más contemporáneas de esta localización ya han sido abordadas en cierta medida en los capítulos precedentes, pero al añadir estos elementos permite definir con mayor criterio aspectos claves de la territorialidad desarrollada por los sujetos epistémicos comunitarios, en contraposición con aquellas generadas por los empresarios o los políticos para quienes estas variables pasan a segundo plano o son ignoradas.

De forma complementaria a lo anteriormente presentado a lo largo de los capítulos, en la siguiente tabla se recopilan algunas de las formas de definir al territorio que se han identificado de forma recurrente ya sea en los planes y programas oficiales consultados o bien, en las entrevistas aplicadas a los diferentes sujetos epistémicos. La recopilación de estas diferentes formas de pensar y delimitar el territorio es de gran utilidad para potenciar el contraste analítico que hemos propuesto desarrollar a lo largo del estudio. En ella se identifica el territorio señalado, el documento o actor que enuncia su definición, la autoridad que respalda o sustenta esa definición, los límites correspondientes a esa formación y por último la vocación o valoración que cada actor realiza específicamente.

Como es posible identificar, esta tabla es muy útil para avanzar hacia el objetivo de comprender la forma en que se han presentado históricamente los conflictos en Tecámac, haciendo énfasis en su dimensión territorial. Se puede destacar con claridad que existe una gran diversidad de territorios definidos por los actores que han podido reconocerse como relevantes en lo que hemos denominado como el proceso de configuración territorial. Concretamente, alrededor de la misma unidad espacial de partida para la investigación (el municipio de Tecámac) convergen al menos 8 distintas formas territoriales las cuales de alguna forma inciden en las modalidades de apropiación y gestión del agua subterránea y por supuesto, en las formas de territorialización que se han presentado con intensidad durante el periodo de estudio, principalmente los conjuntos urbanos y el AIFA.

Tabla 9. Definiciones Territoriales asociadas a Tecámac.

Territorio	Documento o Actor	Definición	Autoridad	Límites	Vocación/Valoración
Acuífero (Cuautitlán-Pachuca)	LAN	Cualquier formación geológica o conjunto de formaciones geológicas hidráulicamente conectados entre sí, por las que circulan o se almacenan aguas del subsuelo	CONAGUA	El acuífero Cuautitlán Pachuca. se localiza al norte de la Ciudad de México, en el límite sureste del Estado de Hidalgo, comprendiendo alrededor de un 10 % de su superficie total al Estado de México. El acuífero cubre una superficie 2850 km. Compuesta por 38 municipios	Déficit y sobreexplotado, aunque es la principal fuente de abastecimiento de la zona y de algunas alcaldías de CDMX
Municipios (Tecámac)	CPEUM (Artículo 115)	Base de la división territorial de los estados y de su organización política y administrativa.	Ayuntamiento	Limita al norte con el estado de Hidalgo y con el municipio de Temascalapa, al sur con Ecatepec, Acolman y Coacalco, al oeste con Zumpango, Nextlalpan, Jaltenco, Tultitlán y Coacalco, finalmente al oeste con Temascalapa y Teotihuacán.	Anteriormente vocación agrícola, cambia a residencial (ciudad dormitorio) entre 1997-2015 y actualmente se busca transitar a vocación industrial (AIFA)
Región Hidrológica Administrativa	LAN	Delimita trece regiones hidrológico-administrativas con la finalidad de facilitar la administración del agua. Debido a la necesidad de coordinación de la acción gubernamental, los límites de estas trece regiones se ajustaron a límites municipales.	CONAGUA, SEMARNAT	RHA XIII Aguas del Valle de México	Unidad de administración, definida como áreas territoriales conformadas en función de sus características morfológicas, orográficas e hidrológicas, en la que se considera a la cuenca hidrológica como la unidad básica para la gestión de los recursos hídricos.
Zona Norte Valle de México	POZNVM	Perteneciente al tercer y cuarto entorno de la ZMVM. Debe ser proyectada dentro de una visión metropolitana, integrada con el Valle de México por infraestructura vial. Cinco subcentros urbanos (Tultitlán, Tultepec, Tecámac, Zumpango y Tizayuca. Se establece en torno al centro urbano principal que será el AIFA	SEDATU	Jaltenco, Nextlalpan, Tecámac, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán y Zumpango en el Estado de México y de Tizayuca en el Estado de Hidalgo,	Zona estratégica para su integración con la CDMX y como parte de la Megalópolis. Se define y cobra relevancia a partir del AIFA, considerándose su zona de influencia.

Valle Cuautitlán- Texcoco	Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac / Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco	Parte de la metrópoli, su proceso de urbanización se caracteriza por irregularidad de asentamientos humanos	Gobierno de Estado de México	Dividida en subregiones, una de ellas la componen los municipios de Coacalco, Ecatepec, Tecámac, Acolman y Temascalapa. Se le asigna el papel de nodo de contención, concentrador de vivienda, industria, comercio y servicios	Se le asigna el papel de nodo de contención, concentrador de vivienda, industria, comercio y servicios
Megalópolis	Comisión Ambiental para la Megalópolis	Megalópolis: sistema de zonas metropolitanas y Centros de Población y sus áreas de influencia, vinculados de manera estrecha geográfica y funcionalmente. El umbral mínimo de población de una Megalópolis es de 10 millones de habitantes; (LGAHOTDU	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y los Gobiernos del Distrito Federal, Estado de México, Hidalgo, Morelos, Puebla y Tlaxcala	16 Delegaciones del Distrito Federal, y 224 municipios en total entre el Estado de México, Hidalgo, Morelos, Puebla y Tlaxcala.	Diferencial, por algunos se valora negativamente y por gobierno y expertos se considera como un proceso benéfico para la integración del territorio y su ordenamiento.
Cuenca de México	SAPTEMAC	Los sistemas comunitarios de raíces ancestrales son expresión de la relación armónica entre las personas y los ecosistemas. La visión de cuenca a partir de una gestión democrática, autónoma y autogestiva, frente a las políticas de despojo, privatización del bien común: el agua.	Diversas	Consideran los límites geográficos de la Cuenca, vinculándose con sistemas comunitarios dentro y fuera de la misma.	Se considera desde la perspectiva del estrés hídrico y de la urbanización anárquica
	CONAGUA	Divide la cuenca del Valle de México en siete zonas para las aguas superficiales y otras siete para las aguas subterráneas, cuyas sumas parciales en ambos casos son sensiblemente las mismas	Diversas	Las zonas administrativas de agua subterránea denominadas Cuautitlán-Pachuca, Texcoco, Chalco-Amecameca y la llamada Zona Metropolitana de la Ciudad de México, donde habita 99% de las personas asentadas en la cuenca del Valle de México	Se le considera relevante por el gran porcentaje de población asentada en ese territorio, alberga la capital del país y la mayor actividad económica
Pueblos Originarios	Comunicados y entrevistas	No hay una definición precisa. Varía dependiendo de quien la enuncie, pero en general se reconoce como el sustento de actividades culturales y legales en defensa del territorio.	Comisariado ejidal, asambleas	Cada pueblo tiene su propia delimitación. Se demanda que no existen límites oficiales reconocidos por el Estado, lo cual crea problemas administrativos con el ayuntamiento.	Se les valoriza desde una perspectiva simbólica y cultural, con énfasis en sus orígenes prehispánicos, sus usos y costumbres.

Fuente: Elaboración propia

4.2 Territorios y conflictos en Tecámac. Los mecanismos del despliegue de la lucha por el agua subterránea y la tierra

Una vez presentados y definidos algunos de los principales rasgos característicos de los sujetos epistémicos territoriales relacionados o implicados con el *boom inmobiliario* en Tecámac, es posible pasar al análisis del desarrollo de los principales conflictos que tienen o han tenido lugar en dicho espacio durante el periodo de estudio. Como se recordará, en esta investigación partimos del entendimiento del conflicto como una expresión material y observable de las luchas sociales, pero proponemos también una mirada más amplia en términos de la definición de una situación de conflictividad que no priorice la magnitud o la intensidad de los eventos, sino que también pueden definirse en la intermitencia y las acciones cotidianas. De este modo, es posible politizar procesos de expansión urbana que suelen pasar desapercibidos en tanto no son reportados o estimados por la opinión pública como conflictos territoriales (en comparación con aquellos que se desarrollan en contra de presas, actividad minera, turismo, entre otras actividades). Los mecanismos causales son la herramienta adecuada para este fin, en tanto permitirán organizar y sintetizar la evidencia recopilada en diferentes momentos y por diferentes medios durante a lo largo del desarrollo de la presente investigación, y cuyo objetivo fue el de generar y proponer una explicación suficiente y concisa acerca de la configuración territorial en Tecámac, haciendo énfasis en las formas territoriales producidas y las acciones de conflicto que inciden en ellas.

Los territorios hídrico-comunitarios

Según los datos obtenidos en la base de datos y los cruces de variables presentados en el apartado metodológico, las acciones directas suelen estar asociadas a las formas de territorialización hídrica, que en gran medida se refieren a los procesos que suponen algún tipo de impacto en las fuentes de agua subterránea como consecuencia de la implementación de distintos proyectos inmobiliarios o a su manejo por parte de actores como el gobierno o la misma ciudadanía organizada.

En este punto, es necesario recordar que Tecámac supone un espacio relevante en cuanto a la presencia de diversos sistemas comunitarios de agua dentro de su territorio, los cuales operan de forma paralela con el ODAPAS. Si bien no es el único caso en México con la

existencia de este tipo de gestión mixta, si es posible señalar que el SAPTEMAC representa uno de los ejemplos más longevos y activos de este fenómeno, actuando como representante en muchas ocasiones de otros sistemas comunitarios de la región mexiquense y de otros estados de la república. El otro sistema comunitario identificado y entrevistado en esta investigación es el Comité de Agua de San Pablo Tecalco, que ha librado sus propias batallas en torno a la implementación de un importante Conjunto Urbano en su territorio y a la aparente disminución de las fuentes de agua que controlan. Es necesario señalar que existen otros seis sistemas comunitarios, a los que lamentablemente no se tuvo tiempo ni contactos necesarios para conocer sus experiencias que seguramente habrían enriquecido el análisis, sin embargo, creemos que con la información recopilada se generaron resultados bastante interesantes que aportan bastante de cara a futuras investigaciones.

Ya se ha señalado anteriormente el contexto en el que surgen el SAPTEMAC y los otros sistemas comunitarios en Tecámac en los años previos al aumento poblacional y la expansión urbana del municipio, pero hace falta identificar algunas coyunturas importantes a las que se han enfrentado junto con algunos de los otros sistemas comunitarios, que son los intentos de municipalización por parte de las diferentes administraciones y que suponen el principal conflicto al que hacen referencia en repetidas oportunidades a lo largo de su historia pero particularmente a partir del despliegue del *boom inmobiliario*.

Conflicto por la municipalización de las aguas subterráneas comunitarias.

La municipalización de servicios tan esenciales como el abastecimiento de agua puede verse desde diferentes perspectivas, dependiendo el contexto específico y las formas de gestión presentes en el territorio analizado. Es posible pensar que para algunos sectores de la población represente una situación deseable en tanto le otorga cierta legitimidad, en tanto es una de las atribuciones que constitucionalmente se les concede a los municipios constitucionalmente. En casos como el de Torreón o Puebla, se ha luchado activamente por la municipalización del servicio de abastecimiento y saneamiento de agua potable, pero en esos casos se busca combatir la privatización del sistema. En síntesis, se trata de un proceso que tendrá valoraciones diferenciales dependiendo de quien lo enuncie, como se detalla a continuación.

El SAPTEMAC inició una protesta social a inicios del 2004 cuyo eje principal consistió en exigir una verdadera consulta ciudadana para modificar el PDUM de Tecámac, toda vez que el 11 de diciembre del 2003 se realizó una consulta que sus miembros califican de “farsa” ya que el documento había sido publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado un día antes. Además de ello, se denunció la violación al Decreto Federal de Veda a la perforación de pozos que data del 19 de agosto de 1954 en el Acuífero Cuautitlán-Pachuca, reconocida oficialmente en el DOF. Simultáneamente, la lucha encabezada por el SAPTEMAC logra que el 10 de junio del 2004 el Congreso Estatal eleve un punto de acuerdo para que, por unanimidad, dicho congreso forme dos comisiones investigadoras: Una de desarrollo urbano que revisará la legalidad de la Consulta y otra de Ecología y Medio Ambiente para que revise el proyecto de incineración por reactor de plasma aprobado por el presidente municipal el 3 de diciembre del 2003 en el mismo documento de ordenamiento. Así mismo, se denuncia al presidente municipal de Tecámac Aarón Urbina, ante la Contraloría del Poder Legislativo del Estado por violar el derecho a la consulta al modificar el PMDU.

En sus palabras, los miembros del sistema consideran que estas y otras acciones políticas de protesta ciudadana hicieron que el Ayuntamiento de Tecámac empezara a fraguar una venganza contra el SAPTEMAC que se concretó cuando el 28 de febrero del 2005 propició una serie de rencillas entre un grupo de vecinos de la comunidad y a las autoridades auxiliares para que, de manera violenta, se despojara al SAPTEMAC del control de su infraestructura y así proceder a su municipalización, todo ello en el periodo de mayor auge de la construcción de Conjuntos Urbanos en la demarcación. Al cuestionarles acerca de la formación de este antagonismo que ha perdurado durante las pasadas décadas y que parece dirigirse de forma muy concreta hacia sus principales dirigentes, Ricardo Ramírez refiere que se puede rastrear hacia 1992:

El día de hoy con la ley de agua de Salinas es un delito que nosotros estemos manejando nuestras aguas porque como según ellos no tenemos concesión pues nos estamos robando el agua. Pero aquí hay un pequeño detalle que podría parecer insignificante pero no lo es y es que nosotros nacemos antes de la Ley de Aguas

Nacionales como sistemas comunitarios y hay una máxima en derecho que dice “primero en tiempo, primero en derecho” entonces nosotros nunca hemos estado de acuerdo en solicitar una concesión porque además están diseñadas para empresas, dice “para personas físicas o morales” en todo caso lo que nosotros podríamos aspirar como sistema de agua es a una asignación que es una dotación de agua diseñada que los operadores municipales brinden el servicio público de agua, drenaje, alcantarillado, etc. (Comunicación personal, 1 de diciembre de 2022).

De esta forma, es posible argumentar que otro efecto de las modificaciones constitucionales llevadas a cabo en 1992 y que no se había identificado de forma clara hasta este punto, es el de imposibilitar o cuando menos obstaculizar las labores de los sistemas comunitarios del país, procurando que se inserten a la lógica empresarial que ha permeado la gestión del agua en México, particularmente con mayor fuerza desde 2004. Con lo anterior, es posible identificar en la insistencia de SAPTEMAC en involucrarse activamente en las estrategias de OT como un punto clave en el surgimiento de un antagonismo que había parecido incierto hasta el momento, pues es a través de los PMDU que las autoridades municipales en turno buscan consolidar la territorialización de sus intereses.

Alejandre, Pineda y Hernández (2015) coinciden en este sentido al señalar que los problemas entre vecinos tecamaquenses y el ayuntamiento comenzaron el 28 de febrero de 2005, cuando un grupo de simpatizantes del presidente municipal Aarón Urbina Bedolla, encabezados por el primer delegado de la comunidad, Felipe Ortiz, despojaron por la fuerza a los ciudadanos de las oficinas del SAPTEMAC, instaladas dentro del palacio municipal. Se debe mencionar que por entonces y dado el crecimiento poblacional suscitado por la construcción de nuevos fraccionamientos en la zona nororiente de la entidad, los municipios de Tecámac, Huehuetoca y Zumpango presentaban problemas para el abastecimiento de agua. A ello se sumaba la problemática del transporte, ya que la gran mayoría de esos nuevos habitantes se desplazaban diariamente a sus centros de estudio o trabajo en la CDMX, siendo la Autopista México-Pachuca (y la carretera libre paralela) las únicas vías de comunicación disponibles. Es curioso encontrar que estos eventos en

particular no aparecieron en la búsqueda realizada en las fuentes consultadas para elaborar la base de datos y que tuvieron que ser consultados directamente en la página electrónica del sistema o surgieron durante el desarrollo de la entrevista a los miembros del sistema comunitario, por lo que se alude nuevamente a la importancia de no caracterizar la importancia de un conflicto exclusivamente por el nivel de visibilidad que tiene en la dimensión pública.

Como muestra de esa tensión existente entre el gobierno estatal y los sistemas comunitarios, se menciona la declaración que realizó en diciembre de 2015 el presidente de la CAEM Francisco Javier Escamilla Hernández, quien consideraba que dichos comités ciudadanos son ineficientes al cobrar poco, no dar servicio de drenaje, trabajar fuera de la ley, etc. Sintetizando, el enfrentamiento con las autoridades municipales y estatales suele estar presente con diferentes niveles de intensidad que va desde el enfrentamiento físico (el episodio de despojo de las oficinas o la agresión al presidente del comité) o intentos de deslegitimación de su labor por medio de distintos discursos. Los miembros de SAPTEMAC nos describen en el siguiente fragmento como es la relación con el municipio y en particular con el ODAPAS, quien en términos de su operación es su principal adversario:

(Al preguntarles sobre si hay problemas o tensiones) Normalmente no, con el municipio si, con ODAPAS lo maneja, pero recibe órdenes del ayuntamiento con el que hemos tenido fricciones. La principal es que cada que hay nuevo presidente nos quieren desalojar de la presidencia municipal y nosotros no nos salimos porque a pesar de ser Asociación Civil y no somos autoridad estando en una casa de gobierno actuamos como una autoridad sin serlo, además por usos y costumbres que se designó una oficina para el comité de agua en su momento, aquí ocurrió algo extraordinario. En el 2005 a raíz del PMUD, Aaron Urbina Bedolla que era el presidente nos despoja de la oficina y todo, nos sacaron, denunciarnos en el contencioso administrativo y la sentencia final fue “devuélvele sus oficinas” redes y

todo, entonces con cada nuevo presidente nos quieren sacar porque somos incómodos, pues nos oponemos a proyectos que dañan al ambiente y a la comunidad, “tiro por viaje” (en cada oportunidad) nos quieren sacar. Pero nos ayuda mucho el decirles “si quiere inténtalo, nos desalojas, pero hay una orden del juez que nos protege, podemos hacer las gestiones y vas a ver hasta desaparecemos al ayuntamiento” y saben que es cierto (Comunicación personal, 1 de diciembre de 2022).

De este modo, se ha mantenido un tenso equilibrio a través de una especie de apalancamiento entre ambos sujetos; mientras el SAPTEMAC como el sistema comunitario más relevante del municipio e incluso del país, cuenta con el respaldo legal suficiente para desincentivar los intentos de municipalización de sus infraestructuras, mientras que el gobierno municipal ha procurado negociar individualmente para mantener sus operaciones y la gestión conjunta a través de ODAPAS. No obstante, lo anterior, el SAPTEMAC reconoce que la estrategia municipal ha tenido éxito en otros casos:

Aquí en el municipio somos 8 sistemas autónomos, quienes nos organizamos somos nosotros, quieren ir desmontando uno por uno como ya ocurrió en San Francisco, ahí en su momento la gente no pagaba y no pudieron reparar el pozo y el que estaba en ese momento se lo dio al municipio y ahora hay que ver, Villa del Real, Sierra Hermosa, ya no hay quien los detenga. Ahorita han hecho cosas, ya no aparecemos en el bando municipal, ya se le ha dicho a la presidenta, pero no quiere dar solución, no nos quieren dar límites territoriales y colindancias de los pueblos originarios porque así nos engañan diciendo “no, son tierras de otro pueblo” y ya inventan y dan la autorización para un fraccionamiento. Eso ha pasado en varios pueblos, Nosotros hemos hecho como sistema de agua desde hace años, por eso es

importante ODAPAS, hemos solicitado límites y colindancias de los pueblos originarios peor no nos lo dan porque saben que la trampa es la siguiente. Por ejemplo, muchos desconocemos el límite de nuestro pueblo y de repente vemos a Peñafiel y nos dicen no es que son tierras ejidales de otro pueblo y como no tenemos el documento nos “meten gol” (generan desconcierto) y por eso nosotros exigimos que nos lo den y no porque así podríamos defender el territorio, sino ODAPAS se va metiendo, ya lo está haciendo en muchos pueblos.

Con lo anterior, es posible verificar la forma en que las autoridades suelen relacionarse con los pueblos y sistemas comunitarios, tratando de legitimar su visión del territorio a través de documentos y estrategias oficiales. Para el caso del Comité de Agua de San Pablo Tecalco, se identifica otro proceso similar desde hace una década:

Bueno, empezó en el 2013 con la Comisión Federal de Electricidad, el gobierno en su afán por arrebatarlos el sistema de agua potable, bueno, se vale de varias artimañas y de varias dependencias, y entre ellas se ha valido de la CFE, para querer “doblarlos” (debilitarnos), hasta ahorita no, así lo voy a decir, no ha podido, no ha podido, en algunas ocasiones nos ha puesto en jaque, porque se han llevado las cuchillas, ilegalmente, ya ha ingresado una queja en Profeco en el 2014, la primera en enero, y aun así hemos ido salvando, la última que se llevó las cuchillas fue el 28 de septiembre de este año, y el 14 de noviembre de este año cortó cables, tres cables que conectan a la alta tensión, que alimentan, que suministran la energía eléctrica, nos echamos otro round, hicimos la denuncia, todavía no se cierra ese caso, estamos en la espera de la respuesta de CFE, así nos dijeron en la fiscalía, aquí en Tecámac no nos aceptaron la denuncia, porque dijeron que es fuero federal, entonces se llevó a la Fiscalía General de la República, sí se ingresó, y bueno,

estamos todavía en espera, pero ha sido un trabajo, de verdad que ha sido un trabajo arduo, algo que ya ahora creo que lo repetimos ya más. Nosotros lo que intuimos es que su intención está lejos de ayudar a los pueblos, sino que su intención es evidenciar la incapacidad de los pueblos, o sea que les perforan pozos someros, desechables, y el municipio dice, nosotros cumplimos, los que no son incapaces de administrar con ellos, y de esa manera apropiarse de los sistemas para su urbanización. Eso es lo que intuimos, no lo podemos comprobar (Comunicación personal, 7 de diciembre de 2022).

Como puede notarse, las estrategias identificadas por el pueblo de San Pablo no refieren a confrontaciones directas violentas (tradicionalmente asociadas, según gran parte de la literatura sobre el tema, a los conflictos) sino que consisten en usar las diferentes dependencias del gobierno para deslegitimar la función de los sistemas comunitarios y que pierdan la confianza y el apoyo de la población y a la postre, apoyen los procesos de municipalización, con lo que se pretende quebrar y fragmentar las formas alternativas de gestión hídrica, supuestamente con la promesa de tener una gestión más apropiada para el contexto urbano en que se inserta el municipio.

En julio de 2022 el SAPTEMAC publica en su boletín informativo que junto con los otros sistemas autónomos comunitarios del municipio se reunieron con la alcaldesa Mariela Gutiérrez con respecto al hostigamiento que ha sufrido personal operativo, usuarios y directivos de los sistemas, tomando como ejemplo la detención de fontaneros en el pueblo de San Jerónimo Xonacahuacan por faltas administrativas al “romper asfalto que le había costado al municipio”. Este tipo de justificación emiten las autoridades al momento de proceder legalmente con miembros o empleados de los sistemas a través de la fuerza policial:

El argumento que esgrime la policía cuando intentó detener a nuestros fontaneros fue la falta de permiso para realizar obras de mantenimiento que implicaban romper el

asfalto. Con San Pablo Tecalco paso algo similar, aunque gracias a que se tocaron las campanas de la Iglesia del pueblo y la gente acudió a impedir la detención de los fontaneros la situación no paso a mayores. En los Reyes Acozac sucedió que, cuando el sistema de agua dio el no inconveniente para que un usuario reparara su drenaje, el sistema tuvo que pagar la multa para que el vecino fuera liberado ya que, según la autoridad municipal, dicho sistema no está facultado para otorgar ese trámite. En Ozumbilla hubo un incidente, con dos socios usuarios estaban rascando para que les instalara su toma de agua, la patrulla pretende sancionarlos, pero el presidente del sistema solucionó el problema sin mayor contratiempo (Comunicación personal 1 de diciembre de 2022).

La lectura que los miembros de SAPTEMAC hacen de estos eventos es que las acciones del municipio no contribuyen a que los sistemas comunitarios realicen sus labores de forma adecuada, señalando que sería ideal que los sistemas aparecieran nuevamente en el Bando Municipal. Nuevamente, encontramos en sus relatos la referencia a la dimensión política del agua subterránea, en tanto su control y manejo comunitario debería estar reconocido como parte de la administración municipal. En este sentido, los miembros de SAPTEMAC reconocen la jerarquía del municipio como un territorio organizador y la necesidad de que sus autoridades legitimen sus acciones, pero no a través del condicionamiento o limitación de sus labores.

Por su parte, el Comité de Agua de San Pablo tiene opiniones similares en lo que respecta a la función del municipio en el intento de deslegitimar las acciones de los sistemas comunitarios y los pueblos originarios con respecto al manejo de un servicio tan esencial y estratégico como el abastecimiento de agua potable. Específicamente, consideran que, para las autoridades del gobierno, especialmente el municipal, son los mismos habitantes de los pueblos originarios los culpables de los procesos de urbanización y fragmentación de las tierras ejidales que tanta crítica han recibido, tal como refieren a continuación:

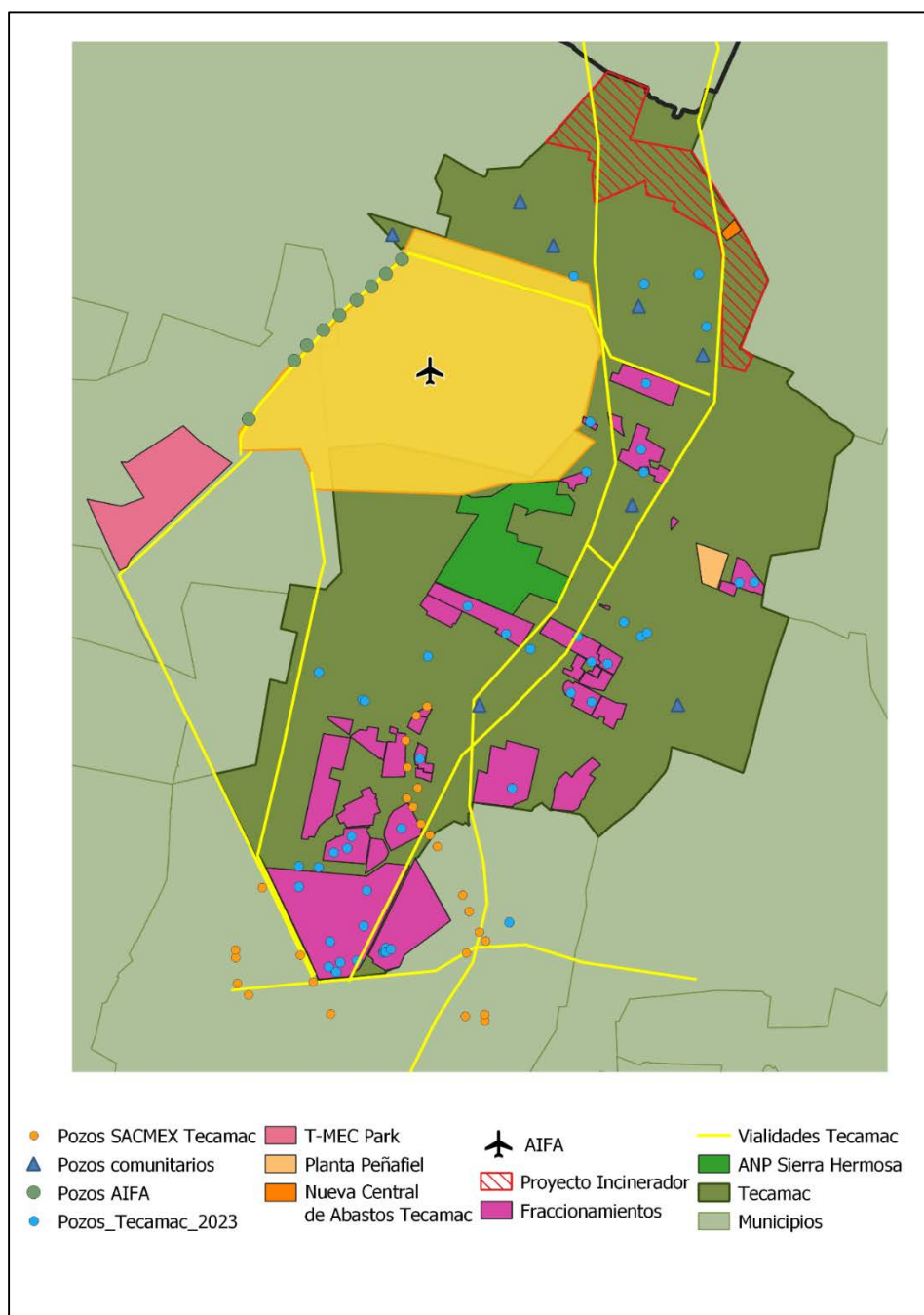
Si platicamos con la oficialidad del municipio, van a decir que los propios pueblos somos los culpables, porque vendemos la tierra. Pero si lo vemos en términos reales, el primer fraccionamiento que surge en el territorio de Tecámac es Ojo de Agua, propiedad de quién era. Bueno, perdón, allí en los 50's se colonizó la zona norte, ¿Producto de qué impacto? De la construcción de la base aérea. Y la expropiación de tierras para reconstituir la hacienda, digo, la base militar. Entonces, bueno, ahí son las primeras colonias impulsadas por militares, por parientes de los militares (Comunicación personal, 7 de diciembre de 2022).

Ahondando en este proceso, los miembros de este Comité establecen el contexto histórico en que se comienza a perfilar la urbanización de los pueblos originarios de la Cuenca de México, que se remonta incluso antes de la construcción de los primeros fraccionamientos Conjuntos Urbanos en la demarcación:

Y bueno, estamos en el pleno periodo de la posrevolución. Y el Estado concibe un proyecto industrialista, o impulsar a México hacia la industrialización. Entonces bueno, se empieza a industrializar Vallejo, bueno, Azcapotzalco, la Gustavo A. Madero. Y pronto se transporta esa industria hacia el Estado de México, hacia Ecatepec, Naucalpan, Tlalnepantla. Y bueno, en ese sentido se requería darles un perfil urbano a nuestros pueblos. Entonces fue cuando la SARH, empieza a introducir el agua potable a los pueblos. Entonces, bueno, ahora al municipalizarse el territorio, se hizo mal la municipalización, de tal forma que, por ejemplo, aquí en San Pablo, el casco urbano pertenece a Tecámac como cabecera municipal, y gran parte del suelo agrícola pertenece al municipio de Acolman, entonces quedaron esos desastres, o sea, eso genera vacíos jurídicos, de tal forma que hace algunos meses,



un año, hicimos un recorrido, año y medio, hicimos un recorrido aquí en el territorio para inspeccionar los asentamientos humanos irregulares. O sea, la municipalización, en vez de coactivar a los pueblos, ha dividido su territorio, pues, y está creando lagunas jurídicas para su defensa (Comunicación personal, 7 de diciembre de 2022).

Mapa 18. Territorio hídrico-comunitario

Fuente: Elaboración propia

En este mapa, es claro que destaca en gran medida la infraestructura hidráulica de diferente propiedad. Dado que la municipalización de la distribución de agua subterránea es uno de los puntos de conflicto más importantes, se diferenció entre los pozos del organismo operador y aquellos que le pertenecen a los pueblos o sistemas comunitarios. Por supuesto,

estos se localizan en los respectivos pueblos y en la cabecera municipal (pertenecientes a SAPTEMAC), principalmente al norte del municipio que es donde se identifica una menor presencia de los fraccionamientos. De forma contraria, los pozos operados y gestionados por ODAPAS se localizan en las porciones centro y sur del municipio, precisamente en las zonas donde se asentaron con mayor intensidad los Conjuntos Urbanos. Los pozos perforados recientemente para la operación del AIFA fueron identificados y georreferenciados por el autor en el recorrido en campo, los cuales corren de forma paralela al circuito vehicular principal que rodea la terminal aeroportuaria.

Su localización coincide con lo referido anteriormente por los entrevistados, con lo que parece que los mencionados trasvases desde Valle de Mezquital y de Necaxa fungieron más como un elemento disuasivo ante la opinión pública sobre la escasez de agua aludida por los sistemas comunitarios. En este sentido, vale la pena señalar la inclusión de los pozos pertenecientes administrativamente al Sistema de Aguas de la CDMX (SACMEX), localizados en la frontera entre los municipios de Ecatepec y el mismo Tecámac, administrativamente dentro del Acuífero Cuautitlán Pachuca. Es posible despertar suspicacias acerca de la existencia de esta batería de pozos considerando que de nuevo “oficialmente” existe un déficit de volumen de aguas subterráneas en dicho acuífero, pero parece haber disponibilidad suficiente para su utilización en la capital del país. Sin poder profundizar en esta aparente contradicción, es válido considerar que la localización de los puntos de extracción en el acuífero coincide con frecuencia con el emplazamiento de importantes proyectos inmobiliarios y de infraestructura, en este caso aeroportuaria.

Por otro lado, es importante contar con la opinión de un ex funcionario que tuviera conocimiento de este fenómeno, por lo que, al cuestionarle a Arturo Vélez sobre la disputa por la municipalización y la convivencia entre dos sistemas de manejo del agua tan evidentemente dispares en sus procesos y sus valoraciones del agua, observa que:

(...) para mí no es tan sano, la verdad que no es tan sano porque cuando les conviene son independientes y cuando no piden el apoyo al organismo, al municipio, ok, y digo, pues si eres independiente pues, órale, no, pues entra tú solito, no, ok, pero ya como te repito, ya cuando ven, tienen ahora sí que el agua

hasta el cuello es cuando van y “piden chichi” (exigen dinero) a la presidencia. Entonces, por ejemplo, ellos no se hacen cargo de los drenajes, se supone que si es un organismo independiente deben de hacerse cargo del agua y del drenaje ¿no? porque así está establecido, no pero pues ellos no, ellos. Voy a utilizar una palabra que a lo mejor no me gusta, pero son muy “fregoncitos” (astutos) porque cuando se trata de autorizar la construcción, o sea que tú haces tu casa y vas a conectarte al drenaje los independientes cobran esa conexión, eso no lo cobra el organismo, pero cuando por ahí se tapa la red de drenajes que está ahí, pues ellos no tienen los recursos, ¿Y a quién recurren? Pues al organismo (Comunicación personal 20 de febrero 2023).

En este sentido, reconoce la existencia de procesos de tandeo que anteriormente no existían en el municipio, por lo que al cuestionarle sobre cómo es la estrategia del organismo operador para lidiar con esta situación nos refirió que:

(...) obviamente le das cierta prioridad a donde no tienes infraestructura que son los asentamientos irregulares, y que están “jode y jode” (molestando) con que les des agua entonces nosotros teníamos un programa de entrega de agua a través de pipas entonces ya teníamos bien determinadas las zonas donde había que llevarles una o dos veces a la semana agua y les repartías agua (Comunicación personal 20 de febrero 2023).

Se percibe en su respuesta una valoración un tanto despectiva en torno a los asentamientos irregulares, lo cual coincide con lo señalado por las empresas y en menor medida en los documentos de planeación del gobierno, donde se considera a estos asentamientos por las afectaciones que generan como obstáculo al desarrollo urbano.

La relación con los sistemas comunitarios, principalmente el SAPTEMAC podría categorizarse como cambiante, toda vez que recordemos que lo que está en disputa no es el agua subterránea en sí misma, sino el poder de decisión sobre la dirección y utilización de sus flujos, lo que en última instancia supone la generación (o no) de ganancias para las autoridades municipales, estatales e incluso nacionales, así como las distintas empresas involucradas en los proyectos demandantes de ese insumo. Al tratar de abordar esta cuestión, el ex funcionario del organismo operador fue contundente al señalar que:

Mira, hay buena relación con ellos, hay buena relación inclusive la presidenta los ha apoyado, o sea, obviamente los sistemas independientes a veces le batallan con los recursos económicos, porque la gente, pues canija, la gente la gente dice, pues el agua es un derecho humano y yo no te pago por el agua, ¿no? Lo que no entiende la gente es que efectivamente pues es un derecho humano, pero lo que se les cobra pues es el servicio para que tengan agua en su casa. No se les cobra el agua, realmente se les cobra el servicio por llevarles el agua hacia donde están, entonces si ODAPAS batalla para que le paguen el servicio, pues imagínate los independientes, le batallan bastante para tener los recursos suficientes para que sean autosuficientes. Entonces cuando ya llega una situación crítica, pues obviamente van con el municipio a que los apoyen, a que los apoyen, pues de una u otra forma los tiene que apoyar el municipio (Comunicación personal 20 de febrero 2023).

De esta manera, plantea que la municipalización de las infraestructuras del fraccionamiento es un aspecto de vital importancia para el organismo operador, toda vez que les corresponde verificar su correcto funcionamiento, con lo que su relación con las desarrolladoras es continua durante la implementación de los proyectos.

De esta manera, podemos establecer de entrada que la lucha no solo se está dando a nivel epistémico, en torno a la definición de uno o varios territorios por parte de los diferentes actores, sino justamente en torno a los proyectos de urbanización. La

urbanización se sigue postulando como un proyecto que genera desarrollo, pero este desarrollo es leído por la población originaria (quienes generalmente están vinculados en mayor medida a la defensa del agua y el territorio) como una imposición por parte de los gobiernos municipales. Por supuesto, haría falta considerar la opinión de los pobladores más recientes, es decir, aquellos que arribaron al municipio a partir de la incentivación de los proyectos inmobiliarios. Desde nuestra perspectiva, independientemente de la noción de desarrollo y crecimiento a la que nos afiliamos, es necesario partir del reconocimiento de que la imposición de proyectos legitimados a través de ese tipo de discursos será siempre negativo o problemático, al obstaculizar la consideración y la valoración de otros actores, cuyas opiniones e intereses deberían tomarse en cuenta.

Así, los proyectos de urbanización en particular y la configuración del territorio en general, pueden estudiarse a través del hilo conductor de las disputas por el control del agua y la tierra, ambos entendidos y definidos como elementos estratégicos e insustituibles en la implementación de proyectos que hacen atractivo un espacio urbano. Por supuesto, no son las únicas variables a considerar, pero consideramos que el esfuerzo demostrado en este proyecto de investigación puede ser estimulante para el desarrollo de nuevas problemáticas en las periferias urbanas del país, procurando establecer el rol preciso de las disputas por el agua subterránea y la tierra en el despliegue de la expansión de las ciudades.

Tabla 10. Mecanismo de configuración del territorio hídrico-mixto

Sujetos epistémicos	Entrada	Mecanismo				Resultado
	Gobierno	Comunitarios		Gobierno	Empresas	Territorio hídrico mixto
Entidades	<i>Gobierno federal</i>	<i>SAPTEMAC</i>	<i>Comité de Agua San Pablo</i>	<i>Alcaldes municipales</i>	<i>Diversas</i>	
Actividades	Liberalización agua y tierra (1992) y reformas y financiarización al sector vivienda	Oposición a PDUM 2003 y demandas por despojo a gobierno municipal	Oposición a conjuntos urbanos y formación de Asociación Civil (2014)	Intentos de municipalización (2005 y 2015)	Intento de construcción de basurero (2003 y 2017) y Planta Peñafiel	Convivencia tensa entre dos sistemas de gestión en el mismo municipio, sujeto a negociaciones y acuerdos con cada cambio de gobierno.

El mecanismo operante en la conformación de este territorio se produce a través de la transmisión de fuerzas causales que se detonan con la liberalización del agua y la tierra en

1992, actividad o acción dirigida desde el Estado a través del Gobierno Federal, producto de las obligaciones adquiridas a partir de la reestructuración de la deuda con los organismos financieros internacionales.

De esta forma, la conformación de los territorios hídrico-comunitarios se caracterizan por la implementación de acciones que se despliegan dentro del eje municipalización-manejo comunitario, en el sentido de que ambos paradigmas suponen visiones y valoraciones distintas del agua e incluso de la tierra, pues el antagonismo surgido en 2003 se explica en gran medida por la forma en que desde el gobierno municipal se proyectaba el uso de suelo, destinando una importante zona del territorio para un proyecto de incinerador de basura que sin duda sería perjudicial para la salud de los habitantes.

La forma en que ha respondido el gobierno municipal en sus distintas representaciones ha sido a través de la amenaza de la municipalización, que se ha intentado concretar en dos oportunidades, a lo cual el SAPTEMAC ha logrado resistirse, aprendiendo de las experiencias de éxito que ha tenido el gobierno en deslegitimar las labores de los sistemas comunitarios y estableciendo con ello un territorio mixto, caracterizado por una tregua muy cambiante y susceptible a negociaciones que no necesariamente trascienden periodos de gobierno.

Retomando la propuesta teórica de Paz (2012), es posible dar una lectura en general de estos eventos como un conflicto socioambiental donde se han identificado claramente resistencias y oposiciones contrahegemónicas, en este caso, representada a través del intento del gobierno de tomar para sí la administración de un recurso estratégico como lo es el agua, imponiendo una modalidad y formas de valoración que no corresponde al de los pueblos originarios y los sistemas comunitarios. También se coincide con lo escrito por Svampa (2013) en que el núcleo del conflicto se rastrea al acceso y control del territorio. La reconfiguración que se plantea a través de la municipalización es a gran escala, pues supondría despojar a uno de los sistemas comunitarios más relevantes del país de sus funciones, permitiendo con ello un control total a través del ODAPAS, lo cual tiene sentido si se piensa en el contexto de una transición hacia una vocación de Tecámac como un municipio con una dinámica industrial e inmobiliaria posibilitada y potenciada por el AIFA.

El territorio inmobiliario-aéreo. El AIFA y los escenarios futuros

Previo a la inauguración del AIFA en 2020, el director de la CANADEVI, Manuel González señalaba que se esperaba recibir a miles de compradores de vivienda en los municipios cercanos a la nueva terminal aérea, proyectando recibir cerca de 70 mil viviendas, así como la adquisición de reservas de tierra. Asimismo, señaló que empresas como Vinte, Javer, Nuestro Hogar o SADASI se encontraban alistando para incorporar un nuevo inventario de proyectos inmobiliarios en la región. Aunado a ello, informó que otra empresa inmobiliaria, Consorcio Ara tenía el interés de llegar a la zona, con la construcción de 3 mil viviendas en la entidad.

De esta forma, es posible establecer que el AIFA representa una nueva coyuntura crítica para el futuro de las configuraciones territoriales en Tecámac, pues se trata de una territorialización impulsada directamente por el gobierno federal y gestionado por la milicia, lo cual le concede un rol particularmente estratégico en la visión del gobierno. Es por ello que no es raro que desde sus primeras menciones en la esfera pública comenzar a captar la atención de los medios y se posicionara como el nuevo objetivo de discusión por parte de las organizaciones sociales en defensa del territorio y el agua. Es necesario mencionar que esto se da en un contexto municipal en el cual durante dos décadas se impulsaron programas de desarrollo pensados justamente para el beneficio de los pobladores, sin embargo, se reconoce por las mismas autoridades que es necesario invertir en la región dado que la infraestructura urbana y los inmuebles y equipamientos son deficientes en cantidad y calidad. ¿De qué forma podría ser diferente en esta oportunidad?

Desde la perspectiva del SAPTEMAC, que recordemos, es uno de los actores más representativos involucrados en esta problemática por la labor que tienen en cuanto el manejo del agua subterránea, el AIFA puede ser considerado dentro del proyecto de la Megalópolis estiman como negativo, en tanto busca integrar territorios particularmente heterogéneos en términos de sus organizaciones, sus dinámicas y sus poblaciones. En este sentido, el AIFA se considera como un elemento clave para el objetivo del Estado por redensificar el flujo de pasajeros y mercancías no solo en la CDMX sino en la escala regional. Particularmente, depositan sus inquietudes en la cuestión de las aguas subterráneas, toda vez que citando los datos de la misma CONAGUA, el acuífero sobre el

que se asienta el megaproyecto cuenta con una veda para nuevas concesiones (además de que oficialmente existe un déficit en los acuíferos adyacentes), con lo que se podría considerar que una obra de esta magnitud junto con sus infraestructuras asociadas (parques industriales, fraccionamientos urbanos ya construidos o en proyecto, etc.) sería a todas luces inviable. Al respecto, identifican en el documento rector una preocupante estrategia del gobierno para sobreponerse a esa aparente escasez en la zona:

(...) se nos dice que para garantizar la disponibilidad de agua, tanto para los nuevos pobladores que, calculan, habrá en 2032, más los que ya estamos, se requerirá traer agua de otras cuencas lejanas mediante trasvases de agua que, seguramente, generarán conflictos socioambientales con las personas de las cuencas vecinas que se negarán a ceder su agua a un proyecto ajeno y lejano; todo sin mencionar que esos caudales de agua también serán usados para los proyectos de alto impacto, como por ejemplo, fraccionamientos de decenas de miles de viviendas, parques o paraísos industriales de dudoso compromiso socioambiental, mega centros comerciales, carreteras de cuota concesionadas a empresas privadas, etc. Pero en el PTO hay un proyecto que, desde nuestro punto de vista, violará el Derecho Humano al agua de todos los habitantes del acuífero Cuautitlán-Pachuca, en particular, y de toda la Cuenca de México, en general. En la página 117 del PTO, en donde se habla de la “Estrategia para lograr un balance hídrico”, dice textualmente: ...hay que reconocer que los escenarios previstos dependen fundamentalmente del comportamiento del consumo de agua por los grandes sectores agrícolas e industrial, pero de igual manera por el consumo individual, ya que, considerando los tres escenarios de consumo, el balance hídrico potencial una vez establecidas las estrategias actuales es positivo, solamente si se procura un consumo inferior a los 190 litros diarios por habitantes (sic), ya que el escenario

tendencial de 300 litros al día, incluso (con) la presencia de los acueductos externos es insuficiente para satisfacer la demanda proyectada... Por el contrario, si se mantuviera un consumo de agua de 100 litros al día, sería posible conservar un balance hídrico positivo, con la instalación únicamente de uno de los acueductos (Valle del Mezquital)". ¡Una reducción al consumo tendencial de 300 a 100 litros por persona al día! (2021, p.18).

De esta manera, la construcción y operación del AIFA en la BAMSL ha agravado la escasez de agua en municipios del Estado de México, como Zumpango, Tecámac, Nextlalpan y Hueypoxtla, y generando de manera paralela eventos violentos contra las personas que se oponen a su implementación, como el ejemplo más reciente 1 de abril de 2022, cuando el presidente del SAPTEMAC, Mateo Martínez Urbina, fue sacado de su consultorio por una turba de vecinos que lo zarandearon, le rompieron la ropa e hicieron caminar por las calles en protesta por el racionamiento del agua que se había acordado en asamblea. En este sentido, el mismo aludido considera que el ataque no necesariamente está relacionado con la implementación del AIFA, pero si con el hecho de que la escasez hídrica en ciertas zonas del municipio está generando tensiones importantes entre la misma población tecamaquense. En este sentido, aseguró que quienes lo sacaron de su consultorio están ligados a un grupo político que busca el control de los pozos. Eso mismo denunció el Centro de Derechos Humanos Zeferino Ladrillero y varios comités de agua que salieron en su defensa.

Aunado a ello, se menciona en diversas notas periodísticas recopiladas en la base de datos que, ante el rechazo de los vecinos de los municipios para extraer el agua subterránea, la SEDENA propuso obtenerla de otras cuencas del Acuífero del Valle del Mezquital. En la página de internet de la obra se informaba que "un acueducto proveniente de la porción sur del acuífero Valle del Mezquital en el Estado de México proveerá de agua potable al AIFA", que se reutilizará toda el agua y que se considera la construcción de 50 pozos de

infiltración profunda.⁷⁵ Esto puede confirmarse en la MIA elaborada por la Secretaría, situación que resulta por demás preocupante dado que refleja la lógica de valorización del agua como un insumo susceptible de ser desplazado a placer sin considerar las afectaciones ambientales y sociales que pueden causar este tipo de proyectos, por lo que desde una perspectiva centralista se dispone de las fuentes de abastecimiento de poblaciones que probablemente no se verán beneficiadas del funcionamiento del AIFA.

Vale la pena considerar en este punto que las tensiones por las fuentes de agua subterránea no se limitan únicamente al contorno dentro de Tecámac, sino que los municipios vecinos también están observando procesos de depredación vinculados al proyecto aeroportuario. Como ejemplo, se menciona a la presidenta del Comité de Seguimiento de Obras de Xaltocan, Fabiola Paredes Zambrano, quien mencionó que en una reunión les informaron que la SEDENA planeaba abrir 29 pozos en el área del aeropuerto que antes fueron del pueblo. Paredes también advirtió que el municipio, gobernado por MORENA, pretende apoderarse de sus sistemas de agua colocando a funcionarios en la planilla de representantes de las organizaciones, procediendo de manera similar a lo referido por los miembros del Comité de Agua de San Pablo Tecalco en el caso de la construcción del Conjunto Urbano Los Heroés San Pablo.

Aram León Leal, presidente del Comité del Agua de San Sebastián, en el vecino municipio de Zumpango, considera por su parte que los mencionados proyectos de trasvases desde el Valle del Mezquital o desde la Presa Necaxa mencionados por la SEDENA son inciertos y potencialmente costosos, por lo que no cree que realmente sean una opción viable. Ante la supuesta invasión de sus terrenos por parte de SEDENA y porque la SEDATU volvió a incumplir con la entrega de obras de resarcimiento como escuelas, un centro de salud y la remodelación de la plaza pública, los habitantes de Xaltocan llevaron a cabo un bloqueo del paso del tren de carga junto a la terminal aérea en 2021.

Reforma. (14 de mayo 2022). Agrava AIFA la escasez de agua. Disponible en: ⁷⁵
<https://www.reforma.com/agrava-el-aifa-escasez-de-agua/ar2403314>. Consultado el 3 de diciembre de 2022

En este sentido, es importante recalcar la experiencia referida por el ya mencionado Arturo Vélez, ex funcionario del organismo operador en el dialogo que se mantuvo con SEDENA durante la construcción del AIFA. Menciona la existencia previa de un pozo en la BAMSL que a su vez está conectado con la red de distribución del municipio.

Cuando viene lo de la construcción, nosotros estuvimos en pláticas para ver precisamente de dónde iban a jalar el agua y, mira, tuvimos una reunión con gente de CONAGUA, y nos decía que se iban a perforar no sé cuántos pozos, ¿no? Por ahí creo que se iban a perforar como unos 10 pozos pero coincidentemente en una de esas reuniones fue gente del municipio donde supuestamente se iban a perforar, y este cuate les dijo “pues yo no sé de dónde van a perforar, dice, porque yo aquí todos mis estudios que yo he hecho en el municipio no hay agua no hay agua y aquí están los estudios” entonces el de CONAGUA, no me lo vas a creer, pero se fue de espaldas, , se fue de espaldas, dijo “no pues déjenme ver entonces qué está pasando, porque me están dando esta información. Porque yo tengo entendido que se van a perforar 10 pozos ahí en los alrededores” (Comunicación personal, 20 de febrero de 2023).

De esta forma, es sumamente contradictoria la evidencia de que no existe congruencia entre la información de la CONAGUA y la manejada por la SEDENA o el organismo operador con respecto a la disponibilidad de agua en la porción del acuífero correspondiente a Tecámac, lo que puede producir suspicacias con respecto a la perforación de pozos que se terminó realizando en las inmediaciones del AIFA (administrativamente perteneciente al municipio de Zumpango, pero dentro del mismo sistema acuífero). Para reforzar lo anterior, hay que mencionar la entrevista con el Comité de Agua de San Pablo Tecalco el cual, de forma similar a SAPTEMAC, ha tenido que enfrentar la imposición de proyectos que suponen una importante demanda de agua. En el caso específico del AIFA, mencionan el siguiente intercambio de experiencias con las autoridades correspondientes:

Y en lo que al agua se concierne, dijeron que al interior de la base aérea había tres pozos. Y cuantificaron el caudal que expedían en esos momentos de los tres pozos. Y que los pueblos no nos preocupáramos, que no iban a ser tocados nuestros pozos. Entonces, bueno, ahí empezó a manifestarse un descontento de que independientemente de que los pozos estuvieran al interior de la base aérea, se abastecieron del mismo acuífero. Y que, si había mayor extracción de agua, el abatimiento iba a ser general en el acuífero. (...) Hicieron una ampliación (de la MIA), una segunda ampliación. Y en esa ampliación, se dice que el agua no la van a tomar del acuífero Cuautitlán Pachuca, sino que la van a traer del acuífero Valle del Mezquital. Incluso ahí presentan un plano, donde a la altura de la refinería de Tula, se construyó un acueducto, proyectaba construir un acueducto, que viniera a desembocar una parte hacia la base aérea, bueno, hacia el futuro aeropuerto, y la otra se iba a llevar a la zona norte de la Cuenca de México, perdón, las colonias periféricas. los avances que tenemos es que hoy en día, todos los días hay agua en San Pablo Tecalco, solamente hay unas zonas muy marcadas, donde por acuerdo, no se les da todo el día agua, digo, todos los días, perdón, pero hay una diferencia abismal, se cambió, se puede decir que el 97 %, porque nos faltan nada más zonas muy pequeñas para cambiar red (Comunicación personal, 7 de diciembre de 2022).

Si bien el AIFA representa un proyecto que atrae la atención de los medios por su evidente magnitud, es posible identificar que los pueblos organizados de Tecámac lo identifican como una expresión reciente y concreta de los procesos de urbanización de la cuenca contra los que se han organizado desde hace algunas décadas. Esto es relevante pues le da un sentido mucho más complejo a las luchas y los conflictos que se han podido identificar dentro del periodo estudiado, pues más que oponerse a un tipo de infraestructura

en particular o a un gobierno, la oposición tiene una escala que apunta a lo regional e incluso nacional al considerarse por parte del mismo AMLO como un proyecto prioritario.

De esta forma, Tecámac y Zumpango se postulaban como municipios sumamente atractivos y con el potencial necesario para la construcción del megaproyecto, El director añadió que la región comenzó a atraer inversión de parques industriales y centros comerciales, lo que detonará otros sectores de la construcción. Por otro lado, el INFONAVIT y la SEDATU anunciaron que trabajan para mejorar la zona de Santa Lucía. Los organismos puntualizan que es necesario, ya que los municipios tienen infraestructura urbana e inmuebles deficientes, lo cual en teoría puede relacionarse con la problemática del abandono de viviendas que se presentó durante la pasada década en los municipios donde se implementaron los proyectos inmobiliarios en gran cantidad.

De acuerdo con la plataforma de Lamudi, la demanda de propiedades en Tecámac creció 75 %, mientras que en Zumpango fue de 68 %. En Nextlalpan y Xaltenco también obtuvieron un aumento de 57 % y 30 %, respectivamente. Daniel Narváez, vicepresidente de marketing de Lamudi mencionó en su momento que el proyecto aeroportuario se convirtió en un detonador importante de demanda de vivienda en las demarcaciones, con un aumento de la plusvalía en un 9 % en el valor de la tierra y las propiedades. Además, el especialista consideró que los municipios de Zumpango y Tecámac tendrán un impacto más directo debido a su cercanía y fácil acceso con el AIFA. Por su parte, Marisol Becerra, directora de consultoría de Tinsa México afirmó que el aeropuerto ha impulsado la demanda de vivienda. En cuanto a los precios, Leonardo García, analista de Propiedades agregó que los municipios de Tecámac y Zumpango tuvieron un alza de hasta el 13 %.⁷⁶

En general, el AIFA fue reconocido por varios de los entrevistados como uno de los proyectos paradigmáticos de los tiempos recientes después de la implementación de los fraccionamientos. De hecho, algunos consideran que la lógica de su construcción solo viene a profundizar el desorden o la urbanización anárquica que comenzó en el gobierno de

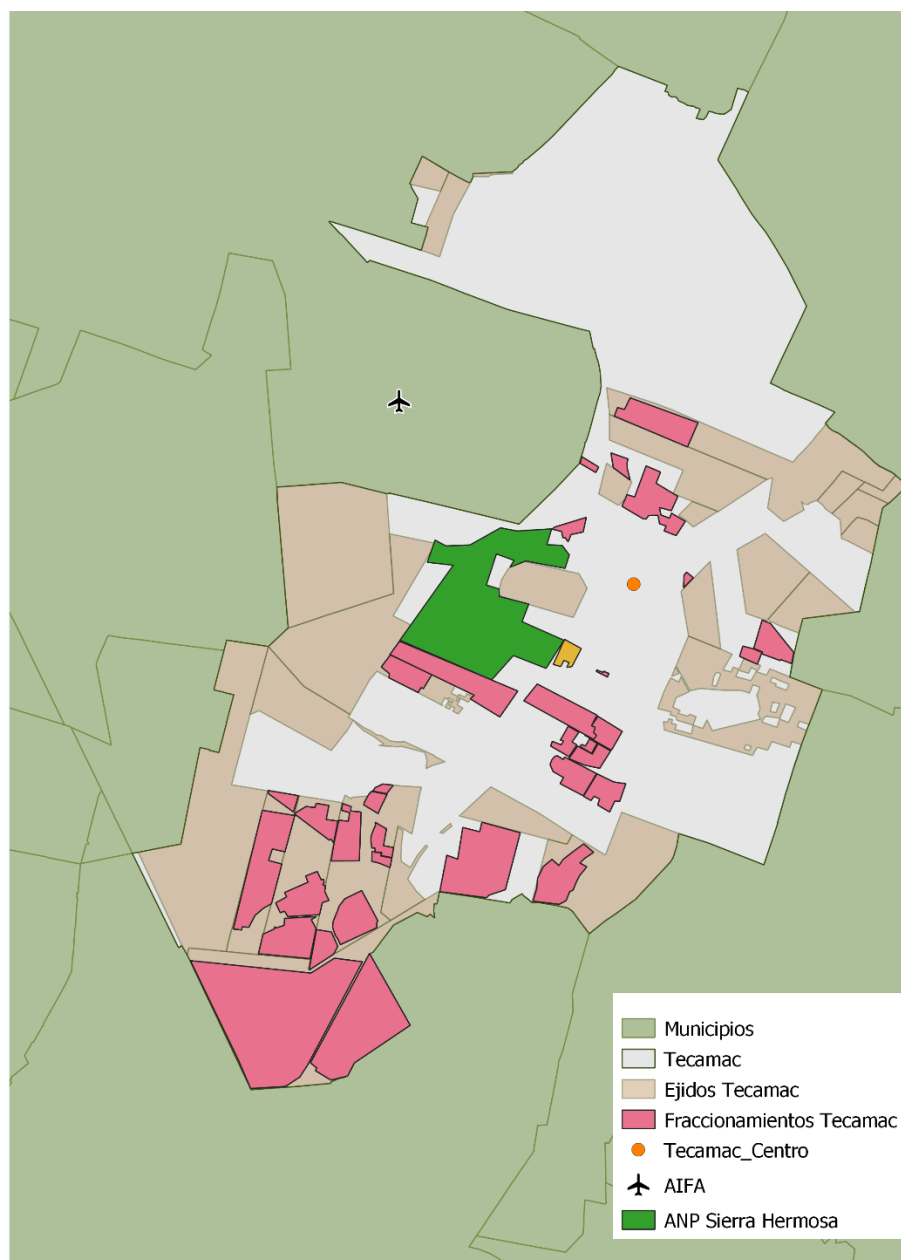
⁷⁶ Inmobiliare (16 de febrero 2022). AIFA detona el interés por desarrollar más viviendas en Santa Lucía. Disponible en: <https://inmobiliare.com/aifa-detona-el-interes-por-desarrollar-mas-viviendas-en-santa-lucia/>. Consultado el 5 de marzo de 2023

Aaron Urbina y al que se le dio continuidad durante los siguientes gobiernos municipales, por lo que, de cierta forma, Tecámac se fue consolidando como una especie de reserva de tierra a gran escala.

Por ejemplo, Hernán Correa señala en entrevista que:

(...) pero en el momento en que todo el foco, todo el interés y la atención se volcó sobre la construcción del AIFA, que es la otra pinza, ese fenómeno es incierto me parece, pero implica un desarrollo de infraestructura vial a la mexicana, es decir, incompleta, inconexa, incomprensible, sin consulta, peor bueno está ahí y finalmente no sabemos a qué lleve, eso sí me preocupa porque es otro fenómeno prepara el territorio para un tipo de urbanización que podría resultar aún más densificadora para no ponerle otros adjetivos, podría prepararse una nueva ola de densificación urbana (Comunicación personal, 18 de octubre de 2022).

Una conclusión preliminar podría apuntar a que en reiteradas oportunidades se han mencionado distintos proyectos como generadores de desarrollo y bienestar, pero lo cierto es que dichos proyectos han beneficiado únicamente a aquellos que los promueven o invierten en ellos. Es necesario cuestionar qué tipo de desarrollo se está promoviendo desde el Estado y criticar sus formas de implementación que tienden a ser impuestas desde una lógica particular y que tienden a dejar en segundo plano alternativas desde enfoques más comunitarios. En este sentido, es adecuado plantear el diálogo entre los diferentes actores involucrados en la producción de los distintos territorios, la cual se pretende dar en los términos marcados por los mecanismos institucionales, lo cual históricamente ha dejado por fuera el interés de las comunidades, siendo la consulta al AIFA un ejemplo reciente en tanto varios denuncian que no fueron consultados con respecto a la expropiación de sus tierras.

Mapa 19. Territorio inmobiliario-aéreo

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11. Mecanismo de configuración del territorio inmobiliario-aéreo

	Entrada		Mecanismo				Resultado
Sujetos epistémicos	Gobierno			Empresas	Comunitarios		Territorio inmobiliario-aéreo
Entidades	Gobierno federal	Gobierno estatal	Gobierno municipal	Sadasi, Urbi, Vinte, Geo	San Pablo Tecalco	SAPTEMAC	
Actividades	Reformas en materia de vivienda (1983). Cancelación de NAICM y construcción de AIFA	Adecuación de marcos normativos y regulatorios (Libro V)	Flexibilización y factibilidad a conjuntos urbanos	1er Conjunto urbano (1999) Los Heroes Tecámec. Construcción de 57 conjuntos urbanos en un periodo de 20 años	Oposición a construcción de AIFA, defensa de Cerro Chiconautla	Realización de manifestaciones, foros y talleres en contra de AIFA	Avance de expansión urbana sobre tierra ejidal potenciado con reformas. Se presenta nuevo escenario a futuro con la construcción del AIFA

Como es posible identificar, la configuración de este territorio tiene su origen en las reformas al sector de la vivienda en México específicamente al Infonavit que se presentan de manera casi paralela a las reformas al 27 constitucional en términos de tierra y agua. La construcción de los Conjuntos Urbanos que inicia con el proyecto de SADASI en Los Héroes Tecámec marcó de manera inequívoca la pauta de implementación de estas formas de territorialización en el municipio, los cuales, según el mapa adyacente se asentaron en su mayoría sobre terreno ejidal cuyos títulos debieron negociarse con las autoridades de los diferentes núcleos y pueblos originarios, particularmente al sur y centro del municipio sobre el eje marcado por las autopistas federales México-Pachuca.

Es posible argumentar que hasta antes del anuncio de construcción del AIFA, la principal forma de territorialización a la que se habían opuesto los pueblos originarios y los sistemas comunitarios eran precisamente los Conjuntos Urbanos, y en menor medida al proyecto de incinerador de basura y la planta Peñafiel. De este modo, se señala el antagonismo entre formas territoriales entre el hídrico-comunitario y el inmobiliario-aéreo en el sentido de que por su misma lógica y la estructura de organización de tenencia de la tierra que prevalecía en Tecámec hacia el inicio de operación del mecanismo (ejidal) ha condicionado que su avance se de a condición del fraccionamiento de esa tenencia, provocando con ello también la pérdida de legitimación y control sobre los sistemas comunitarios, a lo cual han resistido todavía ocho de ellos. El impulso que puede imprimir el AIFA en términos de la modificación a los usos de suelo y la demanda de infraestructura

hidráulica no se limita a lo correspondiente a la operación del aeropuerto, sino también en lo que se vincula con un posible nuevo pico de autorizaciones de Conjuntos Urbanos, esta vez con nuevos actores del sector empresarial y en un nuevo contexto de transición del municipio hacia un rol con mayor presencia de la actividad industrial con el anuncio de proyectos como la Nueva Central de Abastos y del T-MEX Park en la frontera con el municipio de Jaltenco, los cuales si bien ya no entran dentro del análisis correspondiente a la investigación, si pueden considerarse como complementos lógicos de la actividad comercial que se pretende detonar con el AIFA.

El conflicto inmobiliario-aéreo puede caracterizarse como uno de gran duración, pero con un importante nivel de latencia, pues analíticamente podemos establecer que comenzó a partir de la implementación del primer fraccionamiento en 2001 y se ha desplegado con periodos de mayor o menor intensidad desde entonces. En este sentido, es apropiado reconocer este conflicto en particular con lo que Ruiz y Pacheco-Vega (2021) adecuadamente identificaron como el carácter dinámico de los conflictos. Puntualmente, es claro que el despliegue inmobiliario y las tensiones que ha generado a lo largo de las últimas décadas ha variado con el contexto social, económico, cultural e institucional. Coincidimos con los autores al señalar esta dimensión, puesto que la producción inmobiliaria ha adquirido un nuevo sentido a partir del anuncio del AIFA a través de los mecanismos de especulación sobre el suelo, (que formaría parte de los efectos de aglomeración que se mencionaron en el capítulo teórico). El territorio producido a lo largo del desarrollo de este conflicto es una evidencia tangible de que las formas en que ha operado el boom inmobiliario a través de una lógica de fragmentación de propiedades colectivas tienen una profunda racionalidad de carácter económico, donde agua y suelo no son más que meros insumos que deben ser controlados por el gobierno o las empresas para insertarse adecuadamente en el mercado y cumplir con su rol en la producción inmobiliaria.

Los territorios inmobiliarios residuales. El abandono de viviendas en Tecámac

De la Concha (citado por Curzio, 2008) considera que lo residual hace referencia a aquella parte o porción de superficie terrestre que se deriva de un proyecto urbano de mayor escala, la cual no cumple una función definida pese a encontrarse, delimitada e inmerso en un entramado urbano y donde cualquier habitante tiene el mismo derecho de uso. También estos fragmentos adquieren el nombre de residual de la resultante obtenida de la descomposición o destrucción de un territorio urbano-público previo y que ahora ya no cumple una función definida pese a seguir definido, delimitado e inmerso en un entramado urbano y en el cual cualquier habitante sigue teniendo el mismo derecho de uso.

Partiendo de esta definición, es posible relacionar el término con el fenómeno de viviendas abandonadas que ha tenido lugar en el Estado de México y particularmente en Tecámac, como un efecto directo (aunque no deseado) de la implementación de los Conjuntos Urbanos. Es necesario aclarar que los consideramos un tipo de territorio porque efectivamente son resultado de relaciones sociales de poder y de conflicto, específicamente de asimetrías en capacidad adquisitiva y donde una parte (las empresas inmobiliarias y políticos específicos) se benefició de su implementación mientras la otra fue afectada (las personas que adquirieron las viviendas a través del crédito).

Aun estando abandonadas, estas viviendas se asientan en esos espacios, como evidencia de la opacidad en la que ciertas empresas inmobiliarias pudieron operar en la demarcación con el visto bueno de las autoridades municipales y estatales, aun sin contar en muchos casos con los permisos o las factibilidades requeridas, cuestión que más adelante se pondrían de manifiesto en la estructura de los hogares construidos. Denominaremos a estos como territorios residuales en tanto no están realmente habitados y suponen los restos de procesos inmobiliarios incompletos o ineficientes. En sí mismos constituyen un tipo de territorio ya que su abandono no implica un regreso a las condiciones previas a su implementación, sino que quedan como evidencia del no cumplimiento del objetivo esencial de la vivienda y suponen además un problema en términos de OT que debe ser atendido por el Estado.

Antes de pasar a la evaluación del fenómeno, es preciso referirse a la configuración de los proyectos inmobiliarios y de las principales disputas que ha generado su implementación, de modo que se pueda vincular con la formación de estos territorios residuales, que a todas luces es una consecuencia no deseada pero inherente a la lógica de su valorización, en la que privó el beneficio económico inmediato para las empresas desarrolladoras por encima de los requerimientos esenciales para la vivienda digna que aspiraban los compradores.

Vale la pena mencionar en este punto un segmento de la entrevista realizada al cronista Néstor Granillo, quien expresa su opinión acerca de la forma en cómo se dio el *boom inmobiliario*:

Lo que si yo cuestiono y que me perdonen los partidos políticos, es que planearon una infraestructura urbana en el lecho del gran lago de Xaltocan y no creo que haya sido desconocido (a lo mejor si del alcalde en turno) pero tienen asesores y si no pues deberían haber consultado al cronista, yo tengo los mapas, los códigos y la documentación en donde se encuentra un mapeo y la cartografía del Estado de México donde se presentan testimonios. Tecámac tenía una cuarta parte de lo que fue el Lago de Xaltocan en su territorio desde ahí se hubiera previsto la cuestión urbanística. El primer fraccionamiento en la zona lacustre, los pueblos originarios de Tecámac fueron ubicados en lugares estratégicos hipsométricamente de manera que no se inundaran, incluso muchos optaron por obtener la cuestión hidráulica por jagüeyes en los lugares elevados, otros prefirieron vivir en la ribera del lago de Xaltocan incluso unos prefirieron vivir en una isleta que es Atzompa y Ozumbilla. Fueron los únicos atrevidos que se metieron a una isleta a pesar de las inundaciones. El problema de los últimos gobiernos es que el primer fraccionamiento que se instaló en zona lacustre fue Ojo de Agua y ha sufrido muchos problemas en cuestión

arquitectónica, hundimientos, etc. (Comunicación personal, 8 de septiembre de 2022).

Para el autor, es clave recordar la condición lacustre del territorio tecamaquense, el cual suele pasar desapercibido al valorizarse desde su condición periférica a la capital del país y no como un espacio estratégico culturalmente dentro de la Cuenca de México. A este respecto, menciona que otro ámbito a destacar dentro de la lógica de implementación de los Conjuntos Urbanos es la alevosía con la que las autoridades negociaron la posesión de la tierra ejidal que se consideraba ineficiente y más aún a la luz de la reciente firma del TLCAN, con lo que adquirieron nuevo valor, pero esta vez para el mercado inmobiliario una vez fraccionados:

El problema más grave fue que a partir del 2000 se autorizan fraccionamientos masivos en zona lacustre, Villa del Real en la parte baja, Casas Geo toda la zona y el más grande que Héroes Tecámac con todos sus conjuntos que son Valle San Pedro, Real Castel todos están contruidos dentro de la zona freática más baja de la zona lacustre. Con anterioridad, esos terrenos fueron cedidos como ejidos, una parte a los pueblos de San Francisco, Santa María Ozumbilla y San Pedro Atzompa, pero los fraccionamientos los compraron y buena parte al ejido de Chiconautla, (Santa María y Santo Tomas), les ofrecieron un buen precio económico en conjunto, a \$50 pesos o \$100 pesos el m², pero imagínate, eran hectáreas. Cuando vieron la cantidad dijeron le entramos, no eran tierras muy productivas, eran salitrosas, cuando Chiconautla vieron para que compraron sus terrenos presentan una demanda constitucional pero ya no funcionó porque vendieron antes de saber, pensaron que era para cuestión agrícola, pero en zonas de salitre no crece nada. Quien haya autorizado lo hicieron con alevosía y ventaja en el sentido de fraccionar tierras salitrosas que ya no servía para agricultura, pero construyeron esos

fraccionamientos en lo más bajo de la zona lacustre (Comunicación personal, 8 de septiembre de 2022).

Para Arturo Vélez también es claro que en comparación con los tiempos antes del despliegue del *boom inmobiliario*, la disponibilidad de agua o al menos la percepción sobre su abundancia era muy distinta a lo que se observa actualmente, aunque no logra precisar si, como asegura Carlos Santurtun, es una cuestión de acceso a infraestructura o la disminución del volumen disponible en el acuífero administrativo:

Antes en Ojo de Agua, tu abrías la llave y salía más de cuenta que era una cascada, o sea salía con una presión tremenda. Y ahorita le abres y apenas, este, tiene fuerza. Ha perdido mucha distribución de agua Ojo de Agua a raíz de que entraron los fraccionamientos. Si qué pues no... Esa es la situación real, porque de aquí salen, para ...te decía yo, de aquí salen para Real del Sol, Real Carrara, Real Castel no creo que se me vaya ni uno por ahí, pero son 3 fraccionamientos que ya le jalan agua a Ojo de Agua y aparte de aquí también jalan agua hacia lo que es San Pedro Atzompa que está pegadito ¿Entonces que ha impactado? Pues si ha impactado (Comunicación personal, 20 de febrero de 2023).

Con respecto a la forma en que se distribuye el agua por parte del ODAPAS y sobre si existe algún criterio para definir la prioridad en el acceso para ciertos sectores de la población (como parece indicar lo referido por otros actores) menciona que:

Entonces prioritario pues en todo el municipio o sea no, ahí no hay zonas prioritarias obviamente le das cierta prioridad a donde no tienes infraestructura que son los asentamientos irregulares, y que están jode y jode con que les des agua entonces nosotros teníamos un programa de entrega de agua a través de pipas entonces ya teníamos bien determinadas las zonas donde había que llevarles una o

dos veces a la semana agua y les repartías agua. En Héroes Tecámac hay como 50 pozos de absorción que captan el agua de lluvia y la infiltran entonces en época de lluvia toda esa agua se capta, porque si, no sé si tú recuerdas aquí no hay encharcamientos, no hay inundaciones en Tecámac sí casi no, o sea todo lo que es Héroes tiene pozos de absorción, y también todo fraccionamiento que se construye debe tener sus pozos de absorción también eso ya está por ley, o por normatividad (Comunicación personal, 20 de febrero de 2023)

A lo largo de la investigación se ha dejado claro que se posiciona a Tecámac desde hace varias décadas como un municipio con disponibilidad de espacio “plano” para la implementación no solo de Conjuntos Urbanos sino de diferentes tipos de industria ligera y pesada (en todo caso, demandantes de grandes cantidades de agua en un acuífero supuestamente con déficit de volumen). Con la reciente implementación del AIFA y sus proyectos complementarios, es posible afirmar que esta lógica de valorización se mantiene, aun a pesar de la aparente disminución en el volumen de agua subterránea existente, al menos en lo que corresponde a la cabecera municipal y a los pozos del sistema comunitario. Aunque dado el proceso de invisibilización del agua subterránea es sumamente complejo establecer con certeza si esta aseveración es correcta o si se está presentando otro tipo de fenómeno que condiciona el acceso asimétrico, cuestión que desde nuestra perspectiva, es construido socialmente, al evidenciarse que para ciertos proyectos si hay agua disponible mientras que para abastecimiento humano se suele aludir a la escasez de la misma.

Ya consideradas las opiniones de los actores entrevistados con respecto a un aspecto esencial como lo es la disponibilidad de agua subterránea en el municipio, es posible considerar el abordaje de otra de las afectaciones más relevantes que es el abandono de viviendas. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI a nivel nacional se registran 6,155,000 viviendas abandonadas, y el Estado de México concentra 10 % del total nacional con 611,159, seguido de Veracruz con 474,000; Jalisco con 451,590; Michoacán con 313,707 y Guanajuato con 313,437. El territorio estatal cuenta con más de 5 millones de viviendas, de las cuales 4,569,000 están habitadas, 611,159 deshabitadas y 222,

800 son viviendas particulares de uso temporal. Asimismo, el Estado de México también cuenta con 639,104 viviendas con rezago habitacional, esto de acuerdo con la CONAVI. Información del organismo precisa que este número es igual al 14.3 % de los domicilios ubicados en la entidad mexiquense y que dan albergue a por lo menos 2,600,000 personas.

La mayor desocupación a nivel entidad se concentra en los municipios de Zumpango con 47,958 viviendas, seguido de Ecatepec con 40,478, Toluca con 36,616, Tecámac como 32,935 y Huehuetoca con 31,351; entre todos concentran un tercio del parque habitacional en desuso. Otros municipios que registran más de 13 mil viviendas en la misma condición son Chimalhuacán, Chalco, Ixtapaluca, Almoloya de Juárez, Naucalpan y Nicolás Romero. Por su parte, INFONAVIT registra 5,300 en esta condición.⁷⁷

Como ya se ha abordado previamente, uno de las principales justificaciones para la implementación de los Conjuntos Urbanos en los municipios periféricos de la ZMVM durante el periodo de estudio, aludió a la demanda creciente de vivienda de los sectores populares y asalariados que, por diversas razones, no podían asentarse dentro de los límites administrativos de la capital del país. De esta forma, se pretendía satisfacer la necesidad de vivienda de miles de habitantes, por lo que resulta paradójico identificar que una de las problemáticas más acuciantes que se presentaron a partir de su implementación sea el abandono de dichas viviendas.

El Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna A.C. nace de las demandas de la Asociación de Propietarios y Poseedores de Inmuebles Villa del Real Quinta Sección A.C., el cual es uno de los fraccionamientos más importantes del municipio propiedad de la empresa URBI y que desde nuestra perspectiva dio origen al denominado *boom inmobiliario*. En el año 2007 los habitantes de este fraccionamiento demandaron a la empresa inmobiliaria URBI por el incumplimiento en el mantenimiento de la infraestructura de servicios del conjunto urbano y para que hiciera la entrega oficial del Conjunto Habitacional Villa del Real Quinta Sección Fases I y II, al gobierno municipal de Tecámac.

⁷⁷ Milenio. Edomex. 1.2 millones de casas en abandono. Disponible en: <https://www.milenio.com/politica/comunidad/edomex-de-1-2-millones-casas-en-abandono-rezago>. Consultado el 3 de abril de 2023.

Dentro de las demandas de la Asociación Propietarios y Poseedores de Inmuebles de Villa del Real Quinta Sección A.C., también se exigió a las autoridades del municipio de Tecámac, para que ejecutara las fianzas del 20 % del valor de los obras de urbanización y equipamientos a favor del municipio, por los graves vicios ocultos y defectos de construcción que entregó URBI entre los cuales se destacaban la presencia de fugas de agua constantes en las 94 privadas (calles de fraccionamientos cerradas) y calles, en las avenidas y paseos, provocando una gran pérdida del vital líquido; en este mismo sentido se presentan graves problemas en la variación de los voltajes de la energía eléctrica, lo que provocó en múltiples ocasiones la pérdida de energía en el fraccionamiento, lo que también ocasionó la quema de más de 15 bombas en un periodo de siete años (Castillo, 2023).

A dicha acción de los habitantes de este fraccionamiento se sumaron otras asociaciones de colonos de fraccionamientos construidos dentro del municipio; tales como la Asociación de Colonos Residencial Urbi Quinta Montecarlo A.C., que hizo visibles las relaciones de corrupción entre URBI y el gobierno local, quien hizo caso omiso de las fallas en la construcción de las viviendas, por ejemplo en lo referido a la mala calidad del drenaje y las tuberías de las habitaciones, que impedían el desalojo eficiente de las aguas servidas y el abastecimiento de agua para el consumo diario. En conjunto, estas acciones legales que el Frente llevó a cabo presionaron a la empresa URBI para que reparara algunos de los desperfectos denunciados, pero la misma siguió desatendiendo las necesidades de otros fraccionamientos aledaños que había construido desde el año 2000.

Es así que, ante la falta de solución de los problemas, se incorporaron a las acciones organizadas los habitantes de otros condominios, como el Conjunto Habitacional Villa del Real Sexta Sección, para hacer públicas las demandas de reparación de sus viviendas por parte de la inmobiliaria. Al igual que los residentes de los otros fraccionamientos, estos coincidieron en que las viviendas fueron construidas con materiales de baja calidad y presentaban problemas de abastecimiento de agua y de conexión estable a la red eléctrica, así como de drenaje, por lo que, al igual que en los otros casos, demandaban la entrega del fraccionamiento al municipio para que fueran resueltas sus demandas. A un año de su formación en 2008, el Frente logró convocar a un elevado número de habitantes de otros conjuntos habitacionales con similares carencias, llegando a integrarse por vecinos de los

siguientes: Villa del Real Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta Sección, Real del Sol, Real del Cid, Real Castell, Urbi Villa del Campo y Héroes Tecámac; incluso, se unieron a sus demandas habitantes de otros municipios como Ecatepec de Morelos y Cuautitlán Izcalli, que también habían adquirido vivienda con dichas empresas.

En noviembre de 2015, miembros del Frente llevan a cabo una movilización a través de la cual se promueve la Averiguación Previa TOL/DR/I/490/2010, por el Ejercicio de la Acción Penal y por la causa penal 76/2014 bajo la anuencia de la Fiscal para Combatir los Delitos Cometidos por Fraccionadores: Lic. María Camacho Robles. Tiempo después de dicha movilización, la fiscalía del Estado de México inició una carpeta de Investigación contra José Humbertus Pérez Espinoza, representante legal de la AC, acusándolo de usurpación de funciones, porque cuando se realizó la notificación a los invasores de las viviendas supuestamente se presentó como policía. Fue hasta enero de 2020 que salió completamente absuelto de las imputaciones, sufriendo distintas violaciones a sus derechos durante su tiempo encarcelado.⁷⁸

En septiembre de 2016, y aún con su principal activista y representante legal encarcelado, el Frente inició la recuperación de viviendas en el Estado de México por la vía legal. En aquel momento, habían identificado que varios invasores operaban en las Privadas de Laredo y Gallarta del Conjunto Urbano de Villa del Real Sexta Sección, lo cual se debía según sus voceros a la condición de inseguridad y falta de servicios que generó que muchas familias terminaban abandonando su vivienda, situación que aprovechaban grupos delincuenciales para invadir y revender las propiedades, operación que fue documentada en diferentes fraccionamientos del municipio de Tecámac así como en otras demarcaciones de la entidad mexiquense.

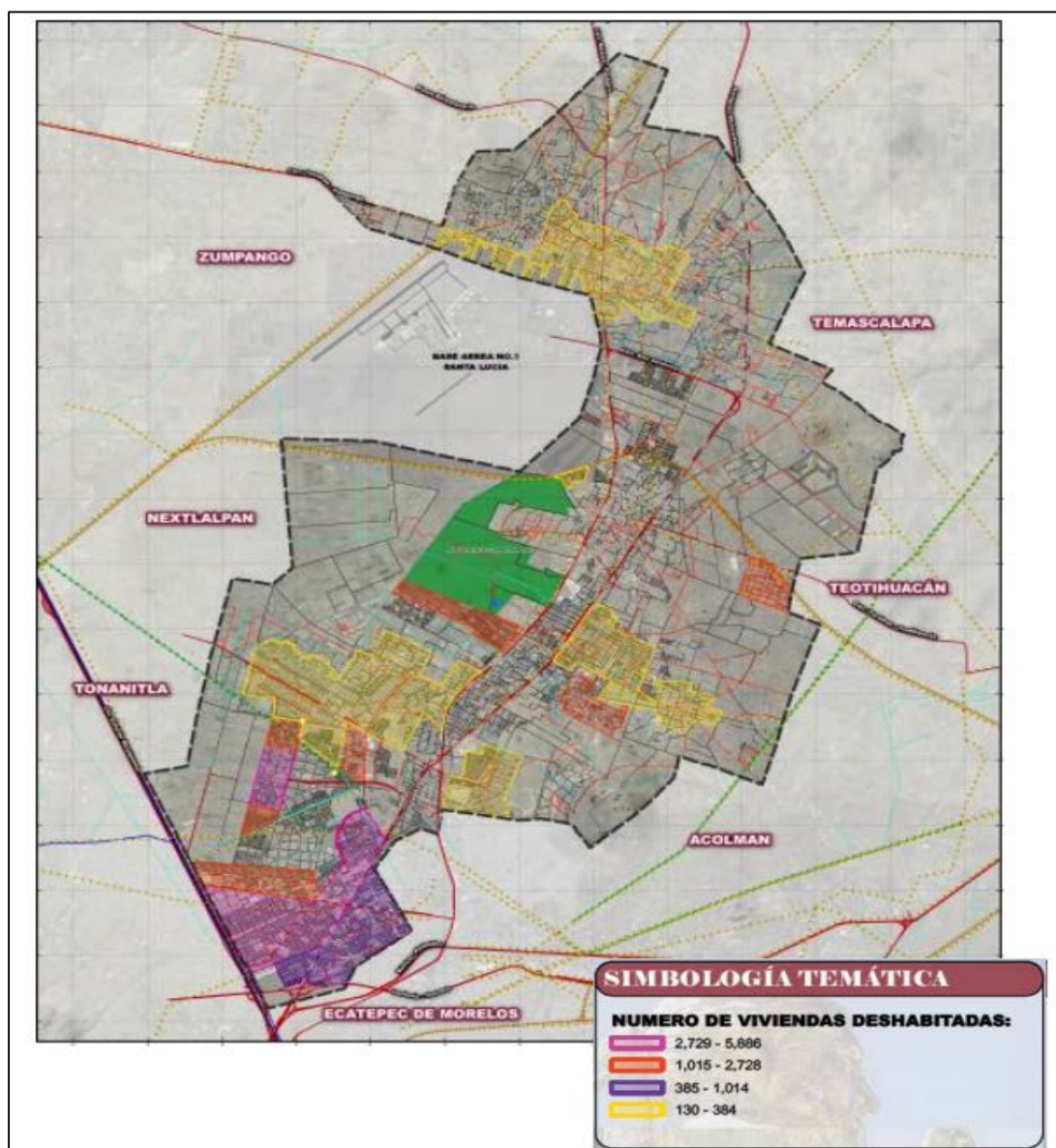
De esta forma, se presentan bastantes noticias en la base de datos acerca del abandono de viviendas particularmente a partir de 2015, ya que como se ha establecido según las estadísticas oficiales disponibles, el Estado de México es precisamente la entidad que más viviendas tiene en esta condición, siendo Tecámac uno de los municipios con un porcentaje importante de las mismas a nivel entidad. En las noticias recopiladas, se alude a la falta de

⁷⁸ Pie de página (9 de mayo 2023). Piden a CIDH admita el caso de cartel inmobiliario en México. Disponible en: <https://piedepagina.mx/piden-a-cidh-admita-el-caso-de-cartel-inmobiliario-en-mexico/>.

servicios, la lejanía con centros de trabajo, de salud y educativos (principalmente la CDMX), la falta de vías de transporte y la inseguridad como las principales causas de que miles de personas decidieran abandonar sus hogares. Esto es un proceso relevante en sí mismo, ya que considerando el discurso a través del cual se justificaba la implementación de los fraccionamientos, el cual enfatizaba el desarrollo y el bienestar de la población de bajos recursos demandantes de vivienda. Con todo, la evidencia parece señalar que la lógica de su implementación disto mucho de las mencionadas pretensiones y que no llegó a permear realmente en un cambio drástico para este sector de la población, lo cual tuvo efectos en la configuración territorial del municipio que actualmente se puede verificar empíricamente.

Según lo observado en el mapa 20, se confirma que las viviendas deshabitadas se localizan precisamente dentro de los Conjuntos Urbanos más importantes, como Los Héroes Tecámac al sur del municipio (propiedad de la empresa SADASI y uno de los primeros en construirse). También se destacan los fraccionamientos Santa Cruz y Geo Sierra Hermosa en la porción central del municipio, así como el fraccionamiento Villas del Real. Las zonas de vivienda abandonada que no pertenecen a Conjuntos Urbanos se localizan al norte del municipio y se tratan principalmente de los pueblos de Los Reyes Acozac y Santa María Ajoloapan.

Mapa 20. Viviendas abandonadas en Tecámac



Fuente: PMDU Tecámac 2023

De esta forma, la configuración de los territorios residuales en la actualidad da cuenta del desarrollo y el despliegue del *boom inmobiliario*, donde los remanentes (viviendas abandonadas) son resultado de una lógica de implementación y operación que respondió esencialmente a criterios principalmente económicos y el beneficio inmediato para las empresas y los funcionarios asociados a su aprobación. La formación de este tipo de territorios es relevante para la investigación en tanto suponen evidencia clara y tangible de

que la apropiación del agua y la tierra necesarios para la emisión de factibilidad de los proyectos es estratégica hasta ese punto, es decir, estos elementos representan meros requisitos formales para consolidar su construcción. Una vez implementados, se municipalizan todos sus elementos e infraestructura complementaria, mientras que las empresas capturan la ganancia a partir de la emisión de créditos a los adquirientes. De esta forma, se configura un territorio residual que transita desde la esfera de lo privado hacia lo público, en tanto representa una afectación directa para la población que tiene que abandonar su vivienda y para el Estado, que recientemente ha establecido acciones para la venta y el rescate de las mismas.

Tabla 12. Mecanismo de configuración del territorio inmobiliario-residual

	Entrada	Mecanismo			Resultado
Sujetos epistémicos	Empresas	Comunidad		Gobierno	Territorio inmobiliario residual
Entidades	<i>Sadasi, Urbi, Vinte, Geo, etc.</i>	<i>FMDVD</i>	<i>Ciudadanos</i>	<i>Gobierno federal</i>	
Actividades	Construcción de conjuntos urbanos sin infraestructura adecuada	Vecinos organizados para proceder legalmente contra inmobiliarias	Venta irregular e invasión de viviendas abandonadas	Venta y rescate de viviendas abandonadas	Territorio producto de lógica de implementación de conjuntos urbanos

El mecanismo presentado da cuenta de que el origen de este conflicto en particular lo podemos hallar en las acciones que llevaron a cabo las empresas inmobiliarias partiendo desde una racionalidad económica del territorio, es decir, desde una territorialidad que valoraba al suelo y el agua como elementos insustituibles para obtener las factibilidades necesarias para la implementación de sus proyectos, es decir, los Conjuntos Urbanos. Nuevamente, el conflicto se ha desarrollado de forma intermitente a partir de la organización de un movimiento que buscaba contradecir la lógica de desarrollo y vivienda digna desde la cual se promovieron los fraccionamientos. Las acciones del Frente en este sentido han sido sumamente valiosas para evidenciar que esa forma de territorialización no logró solucionar la problemática con la que se justificó por parte de gobiernos y las mismas empresas, situación que es determinante para entender la configuración territorial actual.

De esta manera, es claro que se han presentado como en los otros casos analizados una serie de eventos violentos de confrontación física o bien a través de mecanismos legales cuestionables, a través de los cuales se ha querido deslegitimar las acciones de las

ciudadanías organizadas ante lo que perciben como una injusticia. El rol del agua subterránea y la tierra en este conflicto en particular parecería no ser tan evidente, por lo que es necesario recalcar que en esta investigación los estudiamos desde una perspectiva relacional, por lo que postulamos que dicho rol corresponde a la etapa previa, es decir, al momento de la construcción de las viviendas. La infraestructura construida para direccionar los flujos de agua y para asentar los fraccionamientos puede ser o no ineficiente, pero lo cierto es que ya forman parte de la configuración de estos territorios residuales, por lo que adquieren ese mismo carácter.

Consideramos que la formación de este territorio es analíticamente importante en tanto puede contribuir a visualizar un fenómeno sumamente nocivo para el interés de la población de menores recursos y que puede servir como experiencia para el desarrollo de los futuros proyectos inmobiliarios, los cuales idealmente tendrían que cumplir con todos los requerimientos esenciales que supone la vivienda. Por supuesto, considerando los procesos de flexibilización administrativa que recientemente se han impulsado en la entidad mexiquense, eso parece cada vez más improbable.

Conclusiones capitulares

A lo largo de este capítulo final se han presentado los resultados correspondientes a la aplicación de las entrevistas semi-estructuradas, la elaboración y sistematización de la base de datos hemerográfica, así como los productos de los ejercicios de cartografía participativa que pudieron aplicarse durante el trabajo en campo. Este capítulo representa la culminación del recorrido cronológico-espacial y multiescalar que hemos realizado a lo largo de la investigación, donde se ha priorizado el análisis de los procesos de expansión urbana en el municipio de Tecámac, con especial énfasis en las formas de apropiación del agua subterránea y de la tierra en torno a proyectos inmobiliarios de diversa naturaleza, así como sus complementos.

Nos hemos abocado a la identificación de los territorios que han configurado históricamente en Tecámac a través de la voz y las experiencias de actores que se han considerado relevantes y con cierto conocimiento de las problemáticas y la historia no solo del municipio sino de sus alrededores. El medio a través del cual se consiguió este objetivo

fue a través de un ejercicio cartográfico en el que se plasmaran las principales ideas de los entrevistados. Es posible que este procedimiento pueda generar suspicacias en torno a su ejecución, con lo que se advierte que si bien no se trató de un ejercicio de cartografía participativa tradicional (dados los impedimentos de tiempo, recursos y disponibilidad en la agenda de los actores que aceptaron la entrevista) si se priorizó reflejar de la manera más cercana posible lo referido por los entrevistados, a quienes se les envió la cartografía particular para obtener su aprobación.

Los territorios hídrico-comunitarios se conforman a partir de las prácticas cotidianas históricamente situadas de actores que ven en el manejo del agua no el beneficio económico como prioridad sino el mantenimiento de redes de cooperación y cohesión social. Supone a su vez (y esta es una imputación propia) una forma de desafiar el poder del ayuntamiento y el sometimiento a la municipalización, la cual identifican como algo negativo en tanto los deja vulnerables a los intereses de una cúpula política-empresarial que históricamente ha impuesto proyectos que no son compatibles con las formas de vida de los pueblos originarios. Este desencuentro es esencial para la comprensión

El termino de territorio inmobiliario-aéreo hace referencia a la estimación del impacto que ha tenido y tendrá el AIFA en la escala regional. La lectura que se hace de este evento es que representa una de las coyunturas clave que se dan hacia el final del periodo de estudio y que no se vincula únicamente a la dimensión espacial de su implementación sino a la lógica política de trasfondo. Además, representa otro momento clave para contrastar la información oficial acerca de la disponibilidad de agua subterránea en el acuífero Cuautitlán Pachuca, en el que históricamente prevalece una veda que “en teoría” supondría que no podrían desarrollarse procesos de gran impacto como el *boom inmobiliario* o la construcción de un aeropuerto internacional. Más allá de una cuestión de validar o no la disponibilidad real del acuífero, lo cierto es que históricamente se ha cimentado una percepción de escasez hídrica en la ZMVM que no coincide con los fenómenos de poblamiento y de tránsito de una vocación agrícola a una urbana-industrial como la que se ha configurado en las últimas décadas al menos en lo que respecta a Tecámac y los municipios colindantes. Este discurso y practicas asociadas a la escasez también han servido para justificar la necesidad de que las autoridades municipales controlen la

distribución y asignación del agua subterránea en detrimento de los sistemas comunitarios, a quienes se les considera ineficientes o problemáticos, siendo que ellos “llegaron primero”. Sin el objetivo de evaluar la disponibilidad real del acuífero (lo cual no corresponde en este momento, pero que si demanda de forma urgente un estudio no solo para este espacio sino en muchos otros acuíferos administrativos) se elaboró una crítica muy puntual hacia las formas en que las autoridades promueven un acceso asimétrico al agua subterránea, sustentado en un conocimiento de los volúmenes reales que puede tipificarse al menos como cuestionable, toda vez que las mismas actividades y procesos inmobiliarios e industriales en el municipio y en el acuífero son evidencia de una escasez socialmente producida.

Los territorios residuales son resultado directo de las lógicas de implementación y desarrollo del *boom inmobiliario*. Dicha lógica no solo es posible a través de un proceso previo de mercantilización del agua subterránea y de la tierra, y posteriormente de la vivienda. Al dejar de lado elementos tan sustanciales y básicos y sin una adecuada supervisión del Estado se abre la puerta a la participación de agentes con territorialidades que privilegian la acumulación de riqueza y que desde ese enfoque despliegan estrategias en las que el agua y la tierra son esenciales como insumos.

Como se ha mencionado, las viviendas fueron abandonadas en gran medida por dos motivos generales. En primer lugar, la calidad de dichas viviendas era insuficiente en comparación con la inversión realizada por los compradores, con lo que generó una serie de malestares que contribuyeron a la formación del Frente Mexiquense. Por otro lado, se identificaron un conjunto de aspectos más estructurales que se relacionan con la disposición de servicios como transporte, seguridad, empleo y educación en las inmediaciones del municipio. De este modo, se cumplía con el objetivo de satisfacer la demanda de vivienda, pero no se consideró la dotación de otros aspectos que son necesarios para el desarrollo de la vida cotidiana. A pesar de existir una estrategia para reincorporar dichas viviendas al mercado a través de su recompra, es necesario destacar que este fenómeno es resultado directo de las formas en que se privilegia el rendimiento económico para las empresas desarrolladoras por encima de las necesidades reales de los habitantes, situación que debería evaluarse de forma crítica.

Por ello es que en estos esfuerzos de organización y difusión de actividades orientadas a la defensa del territorio desde una visión que apele a la cultura y al bien común son esenciales para debatir con las visiones hegemónicas del agua subterránea como un elemento invisible y estático, y de la tierra como porciones de espacio sin valor más que aquel que le asigne el mercado y de la vivienda como un producto al alcance de unos pocos. La despolitización de estos aspectos es un proceso clave para entender porque mientras para unos actores el agua es escasa para los empresarios inmobiliarios y el gobierno no representa un problema en tanto se asegura su disponibilidad para proyectos industriales e inmobiliarios y más aún, se flexibilizan los marcos administrativos para su implementación.

La lucha parece desarrollarse en torno a un proyecto de urbanización a gran escala que tiene a la homogeneización y a la centralización, tendencia que ha caracterizado los procesos de expansión urbana en la CDMX y sus alrededores. Los conflictos puntuales que han aparecido durante las tres décadas que comprenden el periodo estudiado tienen sentido si se les enmarca dentro de esta lucha contra el proyecto urbanizador. La distinción analítica y conceptual entre la lucha y el conflicto nos permite un acercamiento mucho más fino a las formas en que los actores identifican las condiciones y las situaciones en las que se desenvuelven, los principales cambios que introducen las acciones de otros actores y los impactos que tienen en sus propias experiencias. A partir de las entrevistas, hemos podido señalar con mucha mayor nitidez los proyectos a los que los integrantes de los movimientos y organizaciones se han opuesto en estos años. El contexto histórico y la revisión cronológica de las noticias nos ha permitido complementar y entender que no se tratan de proyectos o infraestructuras aisladas, sino que efectivamente suponen estandartes del proyecto urbanizador que adquieren sentido cuando se les analiza desde una escala y lógica particular.

En este punto, es necesario apuntar que la aparente invisibilidad del agua subterránea está directamente relacionada con la invisibilidad de los conflictos. Esto no significa que no existan o no sean relevantes para quienes están directamente vinculados con ellos, sin embargo, es claro que el megaproyecto del AIFA es el que se ha posicionado con mayor presencia en los medios. La cuestión del agua, sin embargo, no ha estado tan presente ni se ha enunciado por otros actores que no sea el mismo SAPTEMAC o el Comité de Agua de



San Pablo Tecalco. En este sentido, es preocupante la opacidad con la que se maneja la cuestión hídrica bajo el manto de la seguridad nacional, lo cual se expresa en el caso de los impactos ambientales esperados por la implementación del AIFA (argumento que podría aplicar a otros de los llamados proyectos prioritarios como el Tren Maya). Es necesario proponer en este punto reavivar el debate del rol estratégico del agua subterránea y de la pertinencia de un marco normativo específico para su utilización, así como reconsiderar su vínculo innegable con las formas de posesión de la tierra.

CONCLUSIONES GENERALES

A lo largo de la investigación se ha propuesto como objetivo general responder a la pregunta general de investigación *¿Cuáles son los mecanismos a través de los cuales se han articulado los procesos de liberalización de la propiedad del agua subterránea y la tierra en México con la implementación de fraccionamientos o conjuntos urbanos (boom inmobiliario) en el municipio de Tecámac, Estado de México y cuáles son los impactos que ha tenido en su configuración territorial?* Dicha pregunta surge de dos ámbitos tan distintos como complementarios. El primero tiene que ver con mi interés académico y profesional con respecto al tema hídrico desde una perspectiva crítica particularmente en la configuración de los espacios urbanos y sus periferias; mientras que el segundo se relaciona con mi experiencia personal como parte de la problemática estudiada, siendo gran parte de mi familia habitante u originaria de Tecámac, llegando al municipio precisamente como producto del *boom inmobiliario* o bien, formando parte de él al adquirir viviendas en esta modalidad.

La respuesta que se generó la mencionada pregunta a través del desarrollo de la investigación con la metodología utilizada y los hallazgos producto del trabajo de campo y gabinete se compone de los elementos y aportes desarrollados a continuación:

Desde un inicio, se marcó como uno de los objetivos elaborar una propuesta conceptual y analítica del territorio que permitiera captar 3 momentos que consideramos esenciales en el estudio de problemáticas como la seleccionada y que a veces en la literatura suelen quedar desvinculados por la complejidad de su análisis de forma conjunta, con la consecuente demanda de recursos y tiempo que ello supone. De esta forma, la propuesta teórica desde la que abordamos al territorio a partir de la problemática del *boom inmobiliario*, esto es con énfasis en las relaciones de poder que lo producen y le dan sentido; es estudiar el territorio no como una unidad dada e inalterable sino como un proceso en constante cambio. Una forma de entender el proceso o configuración de un territorio es a través de las disputas, las tensiones y los conflictos que se generan a partir de las mencionadas asimetrías e incompatibilidades y para ello es clave partir del entendimiento desde donde se entienden y se definen las estrategias y la orientación de las acciones. Es por ello que no solo al retomar sino profundizar la propuesta de Sack y su

triada territorialidad-territorialización-territorio, ha sido un ejercicio bastante fructífero que idealmente puede ser replicado en futuras investigaciones no solo de Geografía sino en general de las Ciencias Sociales.

La propuesta de configuración territorial desarrollada en la presente investigación busca atender esa circunstancia, reconociendo que efectivamente el territorio es una producción o construcción social, pero haciendo énfasis y profundizando en el origen de esas producciones, que, al menos desde la perspectiva de quien escribe, se remiten a la esfera de las valorizaciones que los diferentes agentes individuales o en colectividad generan acerca del territorio, las cuales se sustentan en sus experiencias personales y profesionales, sus vínculos, su educación, entre otras muchas. Una vez que esas formas de valorización se trasladan a la esfera de lo pública, es que se negocian y se adecuan de forma dinámica con el objetivo de diseñar estrategias y mecanismos de implementación que se expresan a través de distintos procesos que varían en su despliegue, intensidad y frecuencia.

Por supuesto, destacan las grandes obras de infraestructura como acueductos, pozos, Conjuntos Urbanos, aeropuertos, pero también se deben mencionar las formas indirectas o que no son tan visibles, pero son igualmente necesarias como las negociaciones por la adquisición de títulos de agua subterránea o de predios de propiedad ejidal. Es aquí donde encontramos y hacemos visibles las relaciones de poder, en la imposición o prevalencia de territorialidades hegemónicas por encima de otras y la forma en que históricamente se disputan, se negocian o se tratan de nulificar a través de respectivas formas de territorialización. Concretamente, las relaciones de poder tienen una dimensión territorial en tanto revelan los procesos históricos a través de los cuales se imponen racionalidades e intereses. La conexión con el agua subterránea y la tierra es entonces evidente, en tanto definimos y construimos analíticamente a esos elementos no como recursos naturales, sino como componentes estratégicos e insustituibles para la configuración de un territorio hegemónico, en este caso, sustentado en la proliferación de proyectos inmobiliarios.

En términos metodológicos, quisiera mencionar que los territorios se conocen mejor a través de los ojos y las voces de quienes los viven, los transforman y los defienden de forma cotidiana y sostenida. En este sentido, si bien no se llevó a cabo un ejercicio tradicional de cartografía participativa (el cual habría requerido de un mayor

involucramiento de los actores entrevistados en la elaboración del mapa de forma física) si se realizó un ejercicio bastante aproximado y satisfactorio considerando los recursos y la disponibilidad de tiempo con los que se contó para esta investigación. La utilidad de los mapas no es meramente técnica, sino que representa una forma de analizar espacialmente las valorizaciones y los discursos de los agentes involucrados con la configuración territorial, concepto central para el desarrollo de este trabajo y el análisis de la problemática planteada. Evidentemente, sería deseable poder replicar este ejercicio en algún espacio apropiado que permitiera conjuntar y someter estas diferentes territorialidades de manera directa, buscando alternativas y propuestas para construir territorios más justos socialmente y no solamente como el resultado de la imposición sistemática de territorialidades sustentadas en la racionalidad económica.

Desde mi posición como autor de la investigación destaco el valor de poder reanalizar la información transcrita de las entrevistas a través de la identificación de los elementos que más adelante conformarían el mapa específico para cada entrevistado. De esta manera, su rol dentro de la investigación no se limita a ser meros proveedores de información, sino que se involucraron de manera tangible con los resultados y los hallazgos de este trabajo, lo cual es esencial para refrendar el compromiso que desde las Ciencias Sociales y la Geografía hacemos con la sociedad que apoya en muchos sentidos nuestras investigaciones y a la cual hemos de retribuir en la medida que nos sea posible, mínimamente proveyendo un espacio para que se visibilicen sus demandas y sus propuestas, así como las experiencias a través de las cuales han generado formas de relacionarse con el agua y la tierra que no por no ser hegemónicas no tienen valor.

Con respecto a los principales hallazgos a destacar se puede señalar, en primer lugar, el hecho innegable que en 1992 con el conjunto de reformas constitucionales de las cuales hemos destacado aquellas referentes a la liberalización de la propiedad de la tierra y el agua subterránea, se activó un mecanismo que eventualmente originaría el *boom inmobiliario* en Tecámac, y cuyos efectos aún son identificables empíricamente. Hemos decidido adjudicarles un rol central a estas reformas en tanto rompieron con una visión y valorización donde lo comunitario ocupaba cierta jerarquía para desplazarlo hacia una propiedad individualizada de ambos elementos, la cual es esencial para desarrollar y

reproducir mecanismos de mercado, neurálgicos en la implementación de los Conjuntos Urbanos cuya lógica es considerar la vivienda como una mercancía. Con esto no queremos establecer que no existiera la propiedad privada e individual de estos elementos previo a las mencionadas reformas, sino que estas potenciaron la flexibilización de esa modalidad, insertando una lógica de mercado que consolidó de forma importante la fragmentación de la propiedad social de la tierra y del manejo comunitario del agua en el territorio mexicano. Innegablemente, esto actúa como la precondition esencial para la implementación de proyectos inmobiliarios en la escala y con la intensidad observada y registrada al menos en el territorio tecamaquense.

Otro hallazgo digno de mencionar es que la urbanización sobre los ejidos al menos en las zonas que rodean la CDMX era ya una realidad, es decir, no fue un proceso que se detonó a partir de 1992 como ya se ha revisado en el contexto histórico, pero era un fenómeno que se daba en mucho menor escala y de forma irregular por parte de autoridades ejidales que veían en la disponibilidad de tierras una oportunidad de negocio. Lo que si se detonó a partir de los procesos de liberalización de agua subterránea y tierra para volverlos urbanizables fueron las condiciones normativas y legales para su apropiación a gran escala en las periferias, lo que, en un contexto de incremento poblacional, restricciones de construcción y demanda de vivienda; propició que incipientes empresas dedicadas al ramo de la construcción aprovecharan la coyuntura y definieran en conjunto con las autoridades estatales y municipales un cambio radical en la configuración territorial de esos municipios, donde Tecámac, como se ha demostrado, fue uno de los que observó cambios más intensos y profundos.

Esto es relevante, ya que en tanto se requiere de tecnología cada vez más especializada y de infraestructura hidráulica más potente, además de conocimiento más preciso y certero sobre la profundidad y el flujo del agua subterránea en un territorio determinado, es posible estimar que a partir de la entrada de los Conjuntos Urbanos al municipio las empresas inmobiliarias han dejado en desventaja a los sistemas comunitarios, quienes perciben una escasez que coincide con la llegada de estos proyectos al municipio. Sin poder contar con los datos técnicos específicos que puedan sustentar dicha afirmación, es posible contrastar los datos de profundidad y volumen concesionado y de extracción de los pozos disponibles

y al menos perfilar la existencia de dichas capacidades diferenciales, en las que se sustenta y se visibiliza el poder.

De esta forma y en un análisis más general, se traslada la disputa y los conflictos a la esfera de la competencia, donde las empresas dictan las reglas del juego a través de la mediación del Estado, en esas condiciones asimétricas los sistemas comunitarios se ven imposibilitados para competir con los recursos, capacidades y conocimientos técnicos de las empresas quienes invierten una importante cantidad de dinero en generar esa información especializada sobre la disponibilidad, profundidad y calidad del agua subterránea, así como de la localización de tierra. En este sentido, es posible afirmar que la lectura de la dimensión conflictual debe refinarse para no limitarla al estudio de eventos violentos que acaparen los medios, sino precisamente en el desarrollo de la habilidad para transformarlo en una cuestión de capacidades, despolitizando con ello cualquier demanda o reclamo que otros actores pudieran establecer en su contra.

Este tránsito hacia la consolidación y profundización de la propiedad individualizada en ambos casos tiene sentido si se piensa desde la lógica del mercado, donde individuos considerados racionales y libres tienen la oportunidad de decidir si venden sus parcelas o sus títulos de derechos de agua o no. Lo cierto es que esa racionalidad no es la única existente, por lo que en la realidad es posible identificar sujetos colectivos cuya identidad gira en torno al manejo comunitario de esos elementos.

En este sentido, es posible ampliar el panorama desde el cual iniciamos este proyecto, estableciendo una jerarquía (desde el punto de vista meramente analítico, toda vez que se reconoce desde la reflexividad que como habitante de Tecámac por muchos años y directamente afectado por las referidas condiciones señaladas en los territorios residuales) de los conflictos que se enmarcan dentro de la lucha territorial en Tecámac, mencionando que los territorios identificados (que son resultado del proceso analítico) no son necesariamente excluyentes, sino que dan cuenta de distintas dimensiones y ámbitos del mismo proceso de despliegue inmobiliario fundamentado en una racionalidad económica-empresarial, en una visión cartesiana del espacio que prioriza la disponibilidad de tierra para convertirla en suelo urbano y de agua subterránea para sostener la operación de sus proyectos (aunque según lo referido en las noticias y algunas entrevistas, en algunos casos

dicha disponibilidad parece solamente ser un requisito para emitir la factibilidad correspondiente por parte de las autoridades, sin llegar a constituir la infraestructura necesaria para consolidar viviendas dignas para los habitantes).

De este modo, las luchas sociales por el territorio devienen entonces en el marco general en el cual se llevan a cabo los procesos y eventos que aquí han sido reportados y analizados. Esta es una lucha que no acapara los medios de comunicación ni que se destaque por su intensidad. Es una lucha que se da en lo cotidiano, en la reproducción de modos de vida sustentados en el manejo comunitario y en la resistencia a la imposición de autoridades que históricamente fueron impuestas, en la delimitación de fronteras invisibles, pero administrativamente consensuadas en espacios políticos exclusivos. Esta lucha se da también en los niveles cognitivos, con el constante cuestionamiento hacia la definición de agua y tierra e incluso de la vivienda como mercancías y no como bienes comunes o derechos; hacia las formas anárquicas de urbanización en la que los ciudadanos son vistos como potenciales clientes y no como actores con derecho a decidir. El territorio mismo se define de distintas formas, con lo que se derivan inevitables desavenencias entre los agentes que participan de su construcción. Es por ello que decidimos hablar de múltiples territorios que se emplazan unos sobre otros, estableciendo jerarquías móviles y en constante reacomodo, lo cual se opone a una visión del territorio despolitizante y reduccionista, que es más fácil de ordenar y que disminuye la posibilidad de conflictos y tensiones, al presentarse como una visión consensuada desde los espacios de gobierno.

Las racionalidades o territorialidades como las hemos denominado en este trabajo efectivamente interactúan ya sea equilibrándose o intentando imponerse en determinados momentos (lo cual coincide con lo señalado por Romero en el apartado teórico). De esta forma, es necesario recordar que entre las fracciones de clase se identificaron pugnas y tensiones en diferentes momentos del desarrollo histórico del territorio tecamaquense, que en general se asociaban a las formas de utilización de la tierra y a la distribución del agua subterránea. A partir del nacimiento de los sistemas comunitarios se produce una importante escisión que condicionará el surgimiento de los conflictos puntuales observados durante las décadas posteriores y que pueden registrarse hasta la actualidad. De este modo, la presente investigación contribuye a aumentar la visibilidad de las aguas subterráneas en

México y su vínculo con procesos más “visibles” o mediáticos como los conflictos por la tierra ejidal y la implementación de proyectos de carácter inmobiliario-industrial. También contribuye a pensar en matices acerca de la noción de conflicto que es tan socorrida dentro del amplio campo de las Ciencias Sociales.

El agua subterránea ha sido, es y seguirá siendo un elemento estratégico para los procesos de urbanización y circulación del capital en sus diferentes modalidades, por lo que más que su control (recordando que constitucionalmente este le pertenece a la Nación), la apropiación sobre las formas de extracción y distribución es la clave analítica para entender los procesos de configuración territorial como los que se han estudiado en la presente investigación. Al añadir a la fórmula su vínculo indisoluble con las disputas por la posesión de la tierra, el análisis adquiere mayor complejidad y riqueza, en tanto la fragmentación y aislamiento que se ha promovido en la administración de ambos elementos ha permitido la imposición de valorizaciones fincadas en la eficiencia y los rendimientos económicos. Por ello es que considero que el análisis de este caso en particular para el caso mexicano tiene mucho que contribuir al enfoque hidrosocial desarrollado por Linton y Budds (2014), en tanto la ausencia de la tierra o del suelo en su propuesta teórica han generado limitaciones que otros investigadores han replicado en sus propios estudios. Si bien reconozco que la figura del ejido (prácticamente exclusiva en México) incide de forma importante para que ello ocurra, creo que es adecuado pensar en que un análisis como el que se ha desarrollado en este trabajo para la problemática inmobiliaria tiene bastante potencial para ser retomado considerando los contextos específicos.

Uno de los principales retos de la investigación fue visibilizar las relaciones de poder que se establecen en torno al control del agua subterránea y la tierra en Tecámac. A lo largo de un proceso iterativo de recolección de información a través de fuentes oficiales y de posterior triangulación con lo informado a través de las entrevistas realizadas, fue posible generar esa visibilidad a través de los mecanismos causales que se reproducen siguiendo las asimetrías entre los diferentes actores y la forma en cómo se expresan, lo cual sin duda representó un esfuerzo muy intenso por organizar la evidencia y generar explicaciones congruentes y suficientes, según los requerimientos de la metodología utilizada.

Otro reto ha sido el abordaje de un elemento como el agua subterránea ya que según lo revisado en el apartado teórico con Waelsh, efectivamente se produce una invisibilización y homogeneización de las mismas, situación que no tiene efecto exclusivamente en las formas de estudiarles sino también en las formas de administrarlas. Es por ello que se tuvo que trabajar y desarrollar el análisis a partir de la información oficial disponible en el REPDA toda vez que se reconocen las limitaciones que Hatch, Schmidt y Carrillo han señalado en su oportunidad. Es necesario reconocer la problemática de, por un lado, coincidir la crítica con respecto a la forma de generación de información con respecto al agua y después incluirla en la investigación para el estudio de un fenómeno en particular. Por ello se establece que indudablemente se requieren esfuerzos coordinados para poder generar información actualizada y generada con certeza técnica y científica que permitan mejores tomas de decisiones.

Por otro lado, hay que referirnos a los espacios de oportunidad y vetas de investigación que se abren con las continuas transformaciones del territorio mexicano, sus ciudades, sus periferias y sus espacios rurales. Solamente en el presente mandato presidencial se han implementado una serie de “proyectos prioritarios” que son expresión de un proyecto de Nación que, sin emitir juicios de valor, supone un viraje de la forma en que se han implementado históricamente los proyectos de esta naturaleza (al menos es lo que se presenta oficialmente en el discurso). En este sentido, es recomendable seguir una ruta de investigación que dé cuenta de la dimensión territorial desde una perspectiva relacional y crítica, donde se privilegie la identificación de las asimetrías que operan en quienes pueden transformar el territorio, como lo hacen y a través de qué medios.

De este modo, vale la pena aclarar que si bien forma parte importante del análisis, sobre todo en el último periodo de la unidad temporal seleccionada, no se justifica la investigación por la construcción del AIFA, este se considera como la culminación (en términos del periodo estudiado) del proceso de consolidación de Tecámac como un enclave estratégico en la zona norte del valle de México, históricamente su localización ha sido considerada estratégica por diferentes motivos, el AIFA viene a reafirmar esa condición, es necesario darle su justa dimensión a la construcción intensiva de los Conjuntos Urbanos,

que en otra investigación años más adelante seguramente será considerada como el antecedente crítico o como el origen del mecanismo causal de un fenómeno específico.

Lo que se argumenta de forma general es que agua y tierra han detentado un rol estratégico por las mismas condiciones que les vuelven insustituibles para sostener el sistema económico y de producción que ha generado que el mundo sea tal cual como es en la actualidad y no hay razones para pensar que dejen de serlo en el futuro. Por ello, es necesario encaminar investigaciones que apunten a la dimensión claramente política de los procesos en torno a sus formas de apropiación y a la evolución histórica de las mismas, así como a las disputas que se derivan. Solo así será posible entender la complejidad que requiere su administración y que no puede reducirse a una mera fórmula matemática, sin considerar los fenómenos sociales que intervienen y afectan la determinación de esa cifra. De la misma forma, permite elaborar una crítica mucho más concreta a los procesos de liberalización que se detonaron a partir de los ajustes estructurales propuestos desde las altas esferas económicas internacionales en los países periféricos como México, que han generado en un relativamente corto periodo de tiempo una transformación radical sin precedentes de las estructuras económicas y organizativas de pueblos y comunidades, que han visto como sus territorios y sus formas de vida han llegado incluso a desaparecer.

El territorio es la expresión tangible, material e históricamente constituida de relaciones de poder, de negociación, cooperación y conflicto entre distintos individuos y colectivos. Y como tal, es preciso ampliar la mirada con la que se abordan los procesos de disputa que se registran de forma empírica, en tanto se ha demostrado que muchas de las acciones que pasan desapercibidas constituyen una veta analítica de gran riqueza para el análisis de la configuración territorial. Reclamar la importancia de la dimensión territorial en las problemáticas que se estudian desde las Ciencias Sociales es una tarea esencial para combatir la despolitización de los procesos sistemáticos de despojo y violencia que como sociedad hemos tendido a naturalizar, cuestión que se vuelve insostenible en la coyuntura actual.

BIBLIOGRAFIA

- Aguilar, E. (2013). Transmisión de derechos de uso del agua en México: Diagnóstico preliminar. Disponible en: http://www.agua.unam.mx/derechos/assets/docs/EAguilar_TransmisionDerechosAguaenMexico.
- Aguirre, J. L. (2017). Mecanismos causales y process tracing. Una introducción. *Revista SAAP*, 11(1), 1-9.
- Alejandro Ramos, Gonzalo; Pineda Muñoz, Javier; Hernández Romero, Yasmín El desarrollo urbano de la ZMCM como construcción social de las nuevas realidades: el caso del municipio de Tecámac, Estado de México *RICSH Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*, vol. 4, núm. 8, julio-diciembre, 2015 Centro de Estudios e Investigaciones para el Desarrollo Docente A.C
- Aliste, E., & Stamm, C. (2016). Hacia una geografía de los conflictos socioambientales en Santiago de Chile: lecturas para una ecología política del territorio. *Revista de Estudios sociales*, (55), 45-62.
- Aranacio, M; Daumas, L; Fernández, D; Nerome, M; Petrocelli, S; Scardino, M; Schweitzer, M; Schweitzer, P. (2019) Las Cartografías como Discurso. Disponible en: <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/actas/article/view/1147>
- Arcudia, C. (2012). La descentralización municipal en México: Nuevas relaciones intergubernamentales a partir de las reformas al art. 115 de la Constitución. *Nómaditas. Critical Journal of Social and Juridical Sciences*.
- Arreola de la Mora, Juan Manuel. La Ley del Agua del Estado de México es violatoria del “Derecho Humano al Agua” *Ius Comitiãlis*, vol. 1, núm. 2, 2018, Julio-Diciembre, pp. 213-231 Universidad Autónoma del Estado de México. México
- Arzeno, M. (2019). Orden-desorden y ordenamiento territorial como tecnología de gobierno. *Estudios socioterritoriales*, 25, pp.1-16

- Azueta, A. (2021) El ejido y la urbanización del campo. Territorialización y poder local en la región de Los Tuxtlas, México. *Revista Latinoamericana de Estudios Rurales*, 6(11).
- Azueta, A. Evolución de las políticas de regularización. En: Azueta, A. Thomas, F. (1997). El acceso de los pobres al suelo urbano. Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos. UNAM
- Barba, M (2003) Políticas de suelo y proceso de urbanización en el encuentro rural-urbano. El caso de Tecámac, México. Tesis de Maestría. UAM Azcapotzalco.
- Barragán Giraldo, D. F. (2016). Cartografía social pedagógica: entre teoría y metodología. *Revista colombiana de educación*, (70), 247-285.
- Beach, D., & Pedersen, R. B. (2019). *Process-tracing methods: Foundations and guidelines*. University of Michigan Press.
- Beraud-Macías, V., Sosa-Ramírez, J., Maya-Delgado, Y., & Ortega-Rubio, A. (2018). La Reforma Agraria y los cambios de uso del suelo ejidal en Aguascalientes, 1983-2013. *Agricultura, sociedad y desarrollo*, 15(3), 443-463.
- Beuf, A. (2017). El concepto de territorio: de las ambigüedades semánticas a las tensiones sociales y políticas. *Ordenar los territorios. Perspectivas críticas desde América Latina*, 4-21.
- Boils, Guillermo. (2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista mexicana de sociología*, 66(2), 345-367. Recuperado en 12 de abril de 2023, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-25032004000200004&lng=es&tlng=es.
- Bojórquez-Luque, J. (2011). Importancia de la tierra de propiedad social en la expansión de las ciudades en México. *Ra Ximhai*, 7(2), 297-311.
- Bojórquez-Luque, J. (2011). Importancia de la tierra de propiedad social en la expansión de las ciudades en México. *Ra Ximhai*, 7(2), 297-311. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/461/46119239012.pdf>

- Capdevielle, J. M., & Freyre, M. L. (2013). El concepto de lucha en la sociología de Bourdieu. *Revista de Ciencias Sociales (Cr)*, 2(140), 111-124.
- Casas Álvarez, José Gustavo Conflictividad urbana en Chalco. Notas sobre una problemática socioantropológica contemporánea Encuentros, vol. 17, núm. 02, 2019, Julio-, pp. 57-65 Universidad Autónoma del Caribe Colombia. Disponible en: <https://www.redalyc.org/journal/4766/476661510008/476661510008.pdf>
- Castillo Oropeza, O. A., & Hernández, E. D. (2023). Periferia financiarizada, sufrimiento hídrico y microprivatización del agua en la Zona Metropolitana del Valle de México.
- Castillo Oropeza, O., & Gamboa, J. A. (2020). Ecología política del sufrimiento hídrico. Argumentos. Estudios Críticos De La Sociedad, 2(93), 241-259. <https://doi.org/10.24275/uamxoc-dcsh/argumentos/202093-11>
- Castillo, G. (2020). El territorio como apropiación sociopolítica del espacio. Entre la desterritorialización y la multiterritorialidad. *Investigaciones geográficas*, (103), e60127. Epub 09 de marzo de 2021. <https://doi.org/10.14350/rig.60127>
- Castillo, L. Prologo. En: Tamayo, S. (2007). Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006.
- Castro, J. E. (1995). Decentralization and modernization in Mexico: The case of water management. *Natural Resources Journal*.
- Castro, J. E., Kohan, G. A., Poma, A., & Ruggerio, C. (2019). Territorialidades del agua: Conocimiento y acción para construir el futuro que queremos. *Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Fundación CICCUS*.
- Castro, R. (2018). ¡Es puro interés! Los clientes de la red clientelar de Tecámac, Estado de México. *Iberoforum. Revista de Ciencias Sociales de la Universidad Iberoamericana*, 13(26), 216-246.
- Chiavassa, S., Ensabella, B., & Deon, J. U. (2017). Territorialidades en conflicto y acciones colectivas: las luchas por el agua en Sierras Chicas, provincia de Córdoba, Argentina. *Agua y Territorio/Water and Landscape*, (10), 43-57.

CONAGUA. (2023) ACTUALIZACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD MEDIA ANUAL DE AGUA EN EL ACUÍFERO CUAUTITLÁN-PACHUCA (1508), ESTADO DE MÉXICO.

Disponible en:
https://sigagis.conagua.gob.mx/gas1/Edos_Acuiferos_18/edomex/DR_1508.pdf.

Correa, H. (2010). Comunidades históricas en la gran ciudad: emergencia político-cultural en Tecámac, Estado de México.

Coser, L. (1961). *Las funciones del conflicto social*. México, DF: Fondo de Cultura Económica.

Coulomb, R. (2010). Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda. En: Los grandes problemas de México. II. Desarrollo Urbano y Regional. COLMEX (pp.552-582).

Cruz M. (1994). Urbanización, ejidos y la nueva Ley Agraria. Anuario de Estudios Urbanos No. I. ISSN digital: 2448-8828 No. 1 enero-diciembre de 1994

Cruz M. (2002). Procesos urbanos y "ruralidad" en la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México Estudios Demográficos y Urbanos, núm. 49, enero-abril, 2002, pp. 39-76. El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México

Curzio de la Concha, Claudio EL ORIGEN Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS FRAGMENTOS URBANO-PÚBLICOS RESIDUALES Cuadernos Geográficos, núm. 42, 2008, pp. 53-82 Universidad de Granada Granada, España

Dattwyler, R. H., Martínez, M. C., Peterson, V. A., & Salinas, L. (2021). La organización del mercado del suelo y los subsidios a la localización de vivienda como soluciones desde la política neoliberal en Chile y México. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13.

Decreto Numero 56. Plan de Centro de Población Estratégico (2002). Gaceta del Gobierno del Estado de México, viernes 25 de enero 2002. No 18

do Carmo Cruz, V. (2020) De la producción del espacio a la gubernamentalidad del espacio: cambios metodológicos para un enfoque territorial de la geograficidad. *Cardinalis*, 8(15), 551-579

- Domínguez, J. (2021). La política del agua en México a través de sus instituciones, 1917-2017. El Colegio de México AC.
- Domínguez, J., & Carrillo-Rivera, J. J. (1810). El agua subterránea como elemento de debate en la historia de México. México en tres momentos, 1910-2010.
- Entelman, R. F. (2002). *Teoría de conflictos* (Vol. 1). Gedisa.
- Espinosa-Castillo, Maribel Mega proyecto urbano. La ciudad Bicentenario de Tecámac, México Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 24, núm. 2, julio-diciembre, 2014, pp. 31-39 Universidad Nacional de Colombia Bogotá, Colombia
- Esquivel Hernández, M. T., & Neri Vargas, J. (2012). Las periferias metropolitanas, nuevas especialidades y novedosas formas de vida: el caso del municipio de Huehuetoca, Estado de México.
- Farinelli, F. (2000). Friedrich Ratzel and the nature of (political) geography. Political geography, 19(8), 943-955.
- Fernández, P., & de la Vega, S. (2017). ¿Lo rural en lo urbano? Localidades periurbanas en la Zona Metropolitana del Valle de México. EURE (Santiago), 43(130), 185-206.
- Gaceta del Gobierno del Estado de México. (25 de enero del 2002). Decreto Numero 56. Por el que se modifica el Plan de Centro de Población Estratégico de Tecámac, México.
- Galindo Castillo, E., Otazo Sánchez, E. M., Gordillo Martínez, A. J., Santiago Arellano, I., González Ramírez, C. A., & Reyes Gutiérrez, L. R. (2011). Sobreexplotación del acuífero Cuautitlán-Pachuca: balance hídrico 1990-2010. *Avances en Impacto, Tecnología y Toxicología Ambiental*, 9-32.
- García González, M. L., Carreño Meléndez, F., & Mejía Modesto, A. (2017). Evolución de los conjuntos urbanos y su influencia en el crecimiento poblacional y el desarrollo de los espacios periurbanos en Calimaya, Estado de México, de 1990 a 2015. *Papeles de población*, 23(92), 217-243.

- García, Guadalupe. (2009). El cambio en el uso del suelo agrícola a habitacional en México. Caso de estudio: Tecámac, Estado de México 2000-2006. Tesis de Licenciatura. FES Aragón, UNAM.
- García-Andreu, H. (2014). El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español.
- GEM (2007). Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac. Disponible en: http://seduv.edomexico.gob.mx/planes_municipales/tecamac/Doc-Tecamac.pdf
- Giddens, A. (1984) La constitución de la sociedad. Bases para la teoría de la estructuración. Amorrortu editores. Buenos Aires, Argentina.
- Gómez, M (2004). Subcontratación e industrialización de la construcción de vivienda popular por la empresa Casas GEO, UAM Iztapalapa. Tesis de doctorado
- González, A. (2016) La región hidropolitana de la Ciudad de México. Conflicto gubernamental y social por los trasvases Lerma y Cutzamala. Instituto Mora.
- Gudiño, M. E. (2015). El Ordenamiento Territorial como política de Estado. *Perspectiva Geográfica*, 20(1), 11-36.
- Harnecker, M. (1972) Clases sociales y lucha de clases. En: Lucha de Clases. Editorial Nacional Quimantu, 1972. Santiago. Disponible en: <https://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/clacso/otros/20111026110018/clases.pdf>
- Hatch-Kuri (2019). Agua subterránea en México: retos y pendientes para la transformación de su gestión. En: Denzin, C., Taboada, F., Pacheco Vega, R., & Friedrich, E. S. (2019). El agua en México. Actores, sectores y paradigmas para una transformación social-ecológica.
- Hatch-Kuri, G., & Carrillo-Rivera, J. J. (2022). Conceptos científicos y sus implicaciones políticas en el manejo de las aguas transfronterizas México-Estados Unidos: ¿Acuífero transfronterizo o aguas subterráneas transfronterizas? *Agua y Territorio*, 21, 37-52.
- Hernández, M. E. O., Valdez Pérez, M. E., Álvarez Arteaga, G., González Guerrero, G., & García Fajardo, B. (2019). Vulnerabilidad socioeconómica y medioambiental: Valle de Cuautitlán-Texcoco, Estado de México. *Prace i Studia Geograficzne*, 64(2).

- Herrejón, G. R. (2007). La reforma agraria de 1992: impactos en ejidos y comunidades del Estado de México. UAEMEX.
- Herrera, E; Moreno, E; Rivero, M. (2019). La política inmobiliaria y la transformación urbano-regional DE Tecámac, 1990-2010. Disponible en: <http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/104923/Zapién-Moreno-Rivero%20AMECIDER%202019%20REPOSITORIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hoogesteger, J., & Wester, P. (2018). Gestión del agua subterránea de uso agrícola: Los retos de la sostenibilidad socio-ambiental y la equidad. *Cuadernos de geografía*, (101), 51-70.
- Huamán, E. (2010). La regularización territorial en la zona metropolitana de la ciudad de México (1970-2002): un instrumento desvinculado de la política de ordenamiento territorial. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 14(331-32).
- Ibarra, V. (2021). Mujeres organizadas por la defensa de su sistema comunitario de agua en Tecámac 2005-2006. *Revista da ANPEGE*, 17(32), 157-172.
- Isunza Vizuet, G., & Méndez Bahena, B. (2011). Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México. *EURE (Santiago)*, 37(111), 107-129. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612011000200005&lng=en&nrm=iso&tlng=en
- Jiménez, D. (2019). Mapeo Comunitario y Cartografías Sociales Procesos pedagógicos creativos de intervención y acompañamiento comunitario para la gestión social de los territorios. Versión digital.
- Juárez Villaseñor, J., Olaiz y Pérez, A., & Grijalva Vega, A. (1986). Ley Federal de Aguas: Antecedentes, reformas y aplicación.
- Karpouzoglou, T., Marshall, F., & Mehta, L. (2018). Towards a peri-urban political ecology of water quality decline. *Land Use Policy*, 70, 485-493.
- Kloster, K. (2021). *Las luchas por el agua en México (1990-2010)*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México-UACM.

- L'Huillier, F. J. (2020). Mercado del suelo, renta urbana, y problemática habitacional. Una aproximación teórica desde la Ciudad de Buenos Aires.
- Langhoff, M. L., Geraldi, A., & Rosell, P. (2017). El concepto de ciclo Hidro-social aplicado a los conflictos por el acceso al agua. El caso de la disputa por el río Atuel entre las provincias de la Pampa y Mendoza, Argentina. *Papeles de Geografía*, (63), 146-160.
- Larsimont, R., & Grosso, V. Aproximación a los nuevos conceptos híbridos para abordar las problemáticas hídricas/Pp. 27-48. *Cardinalis*, (2).
- Legorreta Gutiérrez, J. (2006). El agua y la Ciudad de México: de Tenochtitlán a la megalópolis del siglo XXI. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Departamento de Evaluación del Diseño en el Tiempo.
- Linton, J (2010). What is water? The History of a Modern Abstraction. UBC Press
- Linton, J., & Budds, J. (2014). The hydrosocial cycle: Defining and mobilizing a relational-dialectical approach to water. *Geoforum*, 57, 170-180.
- Lukas, M., Fragkou, M. C., & Vásquez, A. (2020). Hacia una ecología política de las nuevas periferias urbanas: suelo, agua y poder en Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (76), 95-119.
- Marín, J. C., Caruso, L., Fernández, N., & Pereyra, A. (1995). Conversaciones sobre el poder: una experiencia colectiva. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Martínez, C. Arteaga, M. Notas sobre los organismos de vivienda: INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, (1970-1994) Licenciatura en sociología, UAM
- Maya, N. (2004). El Procede y el Piso en la incorporación del suelo de propiedad social a usos urbanos en los municipios conurbados de la ZMCM. *Estudios demográficos y urbanos*, 19(2), 313-375.
- Montoya, V. García, A. (2022). Cartografía social y/o contramapeamiento: una mirada desde la experiencia de defensa territorial de las comunidades negras en el río Atrato, Colombia. En: Piazzini, C. Montoya, V. Cartografías, mapas y contramapas. Universidad de

Antioquia.

Disponible:

https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/29685/1/PiazziniSuarez_2022_CartografiasMapasContramapas.pdf

- Moraes, A; Messias, W. (2009) Geografía crítica. La valorización del espacio. Editorial Itaca
- Mulera, E. *Las formas primarias del conocimiento del orden social: Sacralización y Desencantamiento*, Tesis para la obtención del grado de doctora. UBA: Facultad de Filosofía y Letras, UBA, Argentina, 2006
- Oberschall, A. (1978). Theories of social conflict. *Annual review of sociology*, 4(1), 291-315.
- Olivera, G. (2001). Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992. *EURE (Santiago)*, 27(81), 61-84. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008100004>
- Olivera, G. (2005). La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México. *Scripta Nova*, 9(194), 33.
- Orihuela, M. (2019). Territorio. Un vocablo, múltiples significados. *AREA, Agenda de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, (25), 8.
- Painter, J. (2010). Rethinking territory. *Antipode*, 42(5), 1090-1118.
- Paz, M (2012). Deterioro y resistencias. Conflictos socioambientales en México. En; Tetreault, D., Ochoa-García, H., Castillo-Castro, X. C., Figueroa-Bautista, P., Guerritsen, P., Lezama-Escalante, C., ... & Rodríguez-Labajos, B. *Conflictos socioambientales y alternativas de la sociedad civil*. (pp. 27-47) ITESO
- Pedrero Nieto, G. (2007). La desamortización y nacionalización de los bienes de la iglesia de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas. *Revista Pueblos y fronteras digital*, 2(3), 41-81.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México.
- Pineda, C; Navarro, M. (2009). Luchas socioambientales en América Latina y México. Nuevas subjetividades y radicalidades en movimiento. *Bajo el Volcán*, 8(14), 81-104. [fecha de Consulta 13 de Julio de 2022]. ISSN: 8170-5642. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28620136003>

Pinto Ocampo, M. T. (2009). La lucha y la disputa: Propuesta metodológica para el estudio de la política. *Papel político*, 14(2), 365-391.

Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México. *Estudios demográficos y urbanos*, 29(3), 481-512.

Plan de Desarrollo Municipal 2022-2024. Gobierno Municipal de Tecámac. Disponible en: <https://www.tecamac.gob.mx/images/Slide/PlandeDesarrolloMunicipaldeTecamac2022-2024.pdf>

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México. Síntesis Ejecutiva (2012). Disponible en: https://www.puec.unam.mx/pdf/publicaciones_digitales/pozmvm_digital.pdf

Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

Ramírez Calva, V. C. (2020). Agua y reforma agraria: una hacienda del altiplano mexicano, 1918-1946. *Mundo agrario*, 21(47), 141-141.

Ramírez, A. R., Merino, P. M. C., & Arteaga, R. E. (2016) Estado del arte del agua subterránea en México. Disponible en <https://ww.riego.mx/congresos/comeii2016/ponencias/extenso/COMeII-16059.pdf>

Ramos, G. A., Muñoz, J. P., & Romero, Y. H. (2015). El desarrollo urbano de la ZMCM como construcción social de las nuevas realidades: el caso del municipio de Tecámac, Estado de México/The urban development of the ZMCM as social construction of new realities: the case of the municipality of Tecámac, Méx. *RICSH Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*, 4(8), 206-229.

Ratzel, F. (1899). El territorio, la sociedad y el Estado. Disponible en: <https://dokumen.tips/documents/el-territorio-la-sociedad-y-el-estado-fredrich-ratzel.html?page=1>

Rivero Hernández, M., Moreno Sánchez, E., & San Martín Gamboa, M. D. R. (2015). Política Urbana en el Estado de México 2005-2011: Análisis del programa Ciudades del Bicentenario. Disponible en: <http://ru.iiec.unam.mx/2905/1/Eje4-110-Rivero-Moreno-San%20Martin.pdf>

- Rivero Hernández, M., Moreno Sánchez, E., & San Martín Gamboa, M. D. R. (2015). Política Urbana en el Estado de México 2005-2011: Análisis del programa Ciudades del Bicentenario.
- Rojas, F; Iracheta, A. (1997) La tierra como factor estratégico para el desarrollo urbano en el Estado de México. En: Smolka, M; Mullahy, L. Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Disponible en: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/perspectivas-urbanas-book-full.pdf>
- Romero, C. (2020). *El agua en la encrucijada de lo común: Análisis del manejo político cultural del agua en la Eco zona metropolitana de Querétaro 1*. Tesis de Doctorado. UAQ
- Romero, Y. H., Romero, Y. H., & Sosa, R. G. (2022). El Aeropuerto Internacional Civil y Militar" General Felipe Ángeles" y los conflictos derivados de su construcción. *Espacio abierto: cuaderno venezolano de sociología*, 31(1), 99-121.
- Rosas Ferrusca, F. J., Calderón Maya. R., & Rodríguez Sánchez, V. (2019). Análisis de los Impactos Urbanos y Regionales de la Implementación del Programa de Desarrollo Urbano Ciudades del Bicentenario en el Estado de México. GIGAPP Estudios Working Papers, 5(91-97), 290-308. Recuperado a partir de <https://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP-EWP/article/view/107>
- Ruiz Ortega, R., & Pacheco Vega, R. (2021). Panorama de los conflictos subnacionales en torno al agua en México. Aplicación de una propuesta metodológica para su identificación y caracterización. *Espiral (Guadalajara)*, 28(82), 249-290.
- SAGARPA, Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación. (2009). "Ollas de agua, Jagüeyes, Cajas de agua o Aljibes", Abraham Domínguez Acevedo. México.
- Salazar, M. T. S., Izquierdo, J. M. C., & Verdinelli, G. B. (2013). La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro. En: *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica* (pp. 19-46). Instituto Nacional de Ecología.

- Salinas Arreortua, L. A., & Pardo Montaña, A. M. (2020). Política de vivienda y habitabilidad en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (76), 51-69.
- Salinas, J. C., & Sandoval, I. S. (2022). Rastreo de procesos e inferencia causal en los métodos cualitativos de la ciencia política. *Estudios Políticos*, (55), 59-83.
- Salinas, L. (2016). Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. *Cuadernos Geográficos*, 55(2), 217-237.
- Salinas, M. (2017). Luchas en defensa del territorio. Reflexiones desde los conflictos socio ambientales en México. *Acta sociológica*, 73, 197-219.
- Sánchez, H. Á. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Estudios agrarios*, 41, 93-123.
- Schteingart, M. (2015). Desarrollo urbano-ambiental, políticas sociales y vivienda: treinta y cinco años de investigación: Vol. Primera edición. El Colegio de México.
- Silva, G. (2008). La teoría del conflicto. Un marco teórico necesario. *Prolegómenos. Derechos y valores*, 11(22), 29-43.
- Soifer, H. D. (2012). The causal logic of critical junctures. *Comparative political studies*, 45(12), 1572-1597.
- Svampa, M. (2013). Consenso de los Commodities y lenguajes de valoración en América Latina. *Nueva sociedad*, (244), 30-46.
- Tamayo, S. (2007). Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006.
- Tarrow, S. (1997). El poder en movimiento. Los movimientos sociales, la acción colectiva y la política. Madrid: Alianza.
- Tello, C. (1968). La tenencia de la Tierra en México. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM.

- Tetreault, D., Ochoa-García, H., Castillo-Castro, X. C., Figueroa-Bautista, P., Guerritsen, P., Lezama-Escalante, C., ... & Rodríguez-Labajos, B. (2012). Conflictos socioambientales y alternativas de la sociedad civil. ITESO.
- Torregrosa, M. L. (2009). *Agua y riego: desregulación de la agricultura en México*. Plaza y Valdés.
- Torregrosa, M. L., Kloster, K., & Latargère, J. (2015). El acceso al agua y la construcción de territorio en Milpa Alta, México DF. *Agua y Territorio/Water and Landscape*, (6), 143-156.
- Torres, B. (2015). El mito de los incineradores como solución al problema de la basura: el caso del municipio de Tecámac. Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM
- Torres, E. M. (2015). Conflicto social: orientaciones colectivas y políticas. *Dikê: Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica*, (17), 89-114.
- Toscana Aparicio, A., & Pimienta, R. D. J. (2018). Migración intercontorno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Un estudio desde la justicia espacial. *Política y cultura*, (49), 93-120.
- Touraine, A. (2006). Los movimientos sociales. *Revista colombiana de sociología*, (27), 255-278.
- UNAM-OXFAM (2019). Captura Política, Grandes Concentraciones y Control de Agua en México. Informe Agua. Disponible en: https://oxfamMexico.org/wp-content/uploads/2020/11/INFORME_AGUA.pdf
- UNESCO; UN WATER (2022) Informe Mundial de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo de los Recursos Hídricos 2022. Aguas subterráneas. Hacer visible el recurso invisible.
- Velázquez Ramírez, A. (2013). Espacio de lucha política: teoría política y el giro espacial. *Argumentos (México, DF)*, 26(73), 175-195. En: Pintos, P. (2017). Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján. *AM Vásquez (comp.)*, *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo, 23-39.

- Vences, L (2015). Identidades y alteridades en un contexto de expansión urbana: El caso de Tecámac, Estado de México. UAM. Tesis de Licenciatura. Disponible en: <http://dcsh.izt.uam.mx/licenciaturas/geografiahumana/wp-content/uploads/2019/07/Tesina-Leticia-Vences-2015.pdf>
- Villavicencio, J., & Duran, A. M. (1993). Características territoriales de la zona metropolitana de la Ciudad de México. *Dinámica Urbana y Procesos Socio-Políticos: Lecturas de Actualización sobre la Ciudad de México*, 119-136.
- Walsh, C. (2022). Beyond rules and norms: Heterogeneity, ubiquity, and visibility of groundwaters. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Water*, e1597.
- Zamora, I. (2017) Iniciativas que abrogan o modifican la Ley de Aguas Nacionales presentadas en el Senado de la República (LXV Legislatura) Disponible en http://bibliodigitalibd.senado.gob.mx/bitstream/handle/123456789/5638/ML_217_LAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y

APARTADO METODOLÓGICO

Para la realización de esta investigación se reconstruyó la forma en que, a partir de la liberalización del agua (específicamente la subterránea) y la tierra como parte de las reformas neoliberales adoptadas en el país a finales del siglo pasado, se dieron las condiciones necesarias para detonar un proceso conocido como boom inmobiliario en diferentes regiones del país, específicamente en la Zona Metropolitana del Valle de México y de manera particular para el presente estudio, en el municipio de Tecámac en el Estado de México.

Dados los objetivos planteados, es posible considerar que el rastreo de procesos es la herramienta metodológica más adecuada para responder a la pregunta de investigación. Es por ello que a continuación se presentan algunos de los elementos más importantes de esta metodología y la utilidad que representa para el presente estudio.

El rastreo de procesos

Para Salinas y Solorio (2022) el rastreo de procesos como estrategia metodológica no puede ser entendida sin tomar en cuenta las nociones sobre causalidad en las ciencias sociales, donde identifican cuatro aproximaciones principales: 1) la explicación contrafactual; 2) la manipulación de la causa en un entorno controlado (experimental); 3) la teoría de la regularidad de David Hume y 4) el entendimiento mecanístico (este último muy popular en los casos de estudio). Consideran que, en el debate ontológico de la causalidad en las ciencias sociales, se problematiza la relación entre las variables dependientes y las variables independientes y el impacto que tienen estas en el comportamiento de las primeras. A su vez, señalan y destacan que en las Ciencias Sociales las dos principales posiciones sobre la naturaleza de las relaciones causales han sido el entendimiento neohumeano sobre la causalidad que identifica patrones como indicadores de la constante conjunción entre factores; y por otro lado el entendimiento mecanístico, donde se enfatizan las distintas maneras en que las fuerzas causales se transmiten a través de una serie de partes interconectadas de un *mecanismo causal* para producir un resultado específico (p.61).

Para Beach y Pedersen (2019), el rastreo de procesos se utiliza con mayor frecuencia en el estudio a profundidad de un caso específico como el que orienta la presente investigación. El interés se centra particularmente en la identificación de los ya mencionados mecanismos causales, los cuales pueden ser definidos como sistemas teóricos que ofrecen evidencia mecanística más certera, en tanto cada parte del mecanismo se rastrea empíricamente por distintos medios (p. 302). Al mismo tiempo, los mecanismos presentes en un caso de estudio pretenden señalar con claridad la forma en como una causa (o conjunto de causas) produce un resultado específico (según lo que establece la teoría previamente consultada).

Algunos inconvenientes que reconocen los autores de la citada metodología tienen que ver con la gran cantidad de recursos analíticos requeridos para implementarlo adecuadamente, así como la incapacidad de elaborar inferencias que vayan más allá del caso estudiado, a menos que se complemente con una estrategia comparativa entre casos. Sin embargo, en la presente investigación no se plantea un estudio comparativo, (como sería, por ejemplo, comparar el impacto y el despliegue del boom inmobiliario en otros municipios de la zona conurbada de la Ciudad de México con el de Tecámac) pero si se reconocen las limitaciones señaladas por los autores en términos del alcance de las aseveraciones y las pretensiones de las conclusiones generadas al final del estudio.

Debido a la gran confusión que existe en torno a la definición y utilización del método en los estudios de caso, Beach y Pedersen (2019) proponen diferenciar en primer lugar entre dos grandes tipos de rastreo: teórico-céntricos y caso-céntricos. En los primeros, la meta es contribuir a ampliar el debate teórico rastreando mecanismos en casos únicos para poder generalizar y expandir las explicaciones a otros casos; mientras que, en los segundos, el objetivo es elaborar explicaciones comprehensivas de casos históricos individuales, basándose en argumentos encontrados en la literatura, por lo que se busca un mejor entendimiento de lo que ocurre (p.305). Para esta investigación, se elegirá la segunda opción ya que como se ha señalado, no se pretenden realizar comparaciones de los impactos que ha tenido la liberalización de la propiedad del agua y la tierra en diferentes municipios, sino que busco concentrarme específicamente en cómo influyeron en la configuración territorial de Tecámac, el cual se destaca como un caso bastante

representativo por la intensidad y la magnitud de los cambios observados en un periodo relativamente corto de tiempo.

Apuntan además que la causalidad (entendida en términos mecanísticos como ya se señaló anteriormente) en el rastreo de procesos se define como un conjunto de mecanismos que funcionan de forma sistemática, donde se transfieren fuerzas causales para generar un resultado. A su vez, los mecanismos causales comúnmente son descritos como una serie de partes o elementos que involucran entidades enlazadas a través de distintas actividades o acciones produciendo cambios continuamente a través de la transmisión de fuerzas causales (p.306). En esta estructura se debe incluir la influencia de mecanismos no sistemáticos (que suelen ser menospreciados o subestimados) pues esto tiene la ventaja de permitir captar la capacidad de agencia de los actores, así como la contingencia asociada a eventos históricos particulares que salen de la lógica estructural. De esta manera, consideran que todos los eventos que acontecen en un caso se desarrollan por diferentes razones, pero estas pueden ser complejas y específicas para el caso de estudio, por lo que es de gran valor incluir factores coyunturales que complementen la dimensión estructural que suele tener una mayor jerarquía analítica. De esta manera se generan explicaciones más complejas e integrales con respecto al fenómeno estudiado y las causas que le dan origen.

Salinas y Solorio (2022) señalan que quienes son partidarios de esta metodología presentan como argumento a favor la capacidad que tiene de probar si una variable es suficiente o necesaria para que se presente un resultado específico. Citan a Blatter y Haverland (2012), para presentar las siguientes definiciones de estas condiciones:

- Condición necesaria: un factor causal (x) es una condición necesaria para el resultado si el resultado (y) sólo ocurre si (x) existe. No obstante, (y) no siempre ocurre si (x) existe. En otras palabras, (y) no es posible sin (x), pero (x) no siempre conduce a (y).
- Condición suficiente: Un factor causal (x) es una condición suficiente si el resultado (y) siempre ocurre cuando existe (x). Sin embargo, (y) también puede ocurrir aun cuando (x) no exista. Dicho de otra forma, (x) siempre lleva a (y), pero (y) es también posible sin (x). (p.73)

Para Beach y Pedersen (2013), el rastreo de procesos es particularmente útil en investigaciones donde se busca explicar un resultado observado, identificando los elementos que componen el mecanismo causal. En este tipo de rastreo, la ambición es elaborar una explicación mínimamente suficiente de un resultado en particular, con una explicación que dé cuenta de los aspectos importantes del resultado. Por tanto, es una estrategia iterativa de investigación que apunta a rastrear el complejo de mecanismos causales sistemáticos y específicos para el caso que producen el resultado en cuestión. Los mecanismos teorizados entonces sirven como instrumentos heurísticos cuya función es ayudar a construir la mejor explicación posible de un resultado en particular (p.19).

¿Pero qué es un mecanismo causal? Algunas definiciones retomadas por Salazar y Solorio (2022) son las de Bennett (2008) quien los concibe como procesos a través de los cuales agentes con capacidades causales operan en contextos específicos para transferir energía, información o materia a otras entidades, mientras que Waldner (2012) los entiende como agentes o entidades que tienen la capacidad de alterar su ambiente porque poseen una propiedad que, en contextos específicos, transmiten una fuerza física o información que influencia el comportamiento de otros agentes o entidades (p.25).

De esta forma, para Aguirre (2017) la lógica explicativa a seguir en el rastreo de procesos se basa en la definición teórica y las pruebas empíricas de los mecanismos causales que pueden representarse de forma esquemática de la siguiente manera:

$$\mathbf{X} - \mathbf{M} - \mathbf{Y}$$

Donde **X** es la variable explicativa, **Y** el resultado a ser explicado y **M** el mecanismo que nos permite entender el modo en el que determinado cambio en **X** produce determinado cambio en **Y**. A su vez, el mecanismo **M** está compuesto por un conjunto de partes o elementos *n*, tal que **M** = (*n*₁, *n*₂, *n*_n), por lo que la formulación completa de la lógica explicativa obtiene la forma de:

$$\mathbf{X} \pm [(\mathbf{n1} \pm) * (\mathbf{n2} \pm) * (\mathbf{nn} \pm)] \mathbf{Y}$$

Beach y Pedersen (2013) establecen que los mecanismos causales operan a nivel macro y micro (mecanismos situacionales y transformativos) por lo que la elección de nivel de la teorización al utilizar el rastreo de procesos depende de las preocupaciones del nivel en el

que mejor se expresan las manifestaciones empíricas de un mecanismo causal específico. (p.43). Apuntan además que no es sencillo determinar cuándo se alcanza una explicación mínimamente suficiente, pues la decisión debe estar basada en el criterio de quien investiga y si considera haber abarcado todas las facetas y dimensiones relevantes del resultado, además de asegurarse que la evidencia está explicada lo mejor posible por el argumento desarrollado y no por otras posibles explicaciones alternativas.

Tabla 1. Diagrama de un mecanismo causal

	Mecanismo causal				
X (CAUSAS)	Actividades	Parte 1	Parte 2	Parte 3	Y (RESULTADO)
		Verbo	Verbo	Verbo	
		Verbo	Verbo	Verbo	
	Entidades	Sujetos	Sujetos	Sujetos	
		Sujetos	Sujetos	Sujetos	
		Sujetos	Sujetos	Sujetos	

Elaboración propia con base en Beach y Pedersen (2013)

La propuesta a desarrollar en los capítulos analíticos se basa en esta esquematización, de manera que se pueda identificar con claridad el o los mecanismos causales que vinculan la causa X (la liberalización de los títulos de agua subterránea y la tierra a partir de las reformas constitucionales en 1992) con el resultado Y (el boom inmobiliario en el municipio de Tecámac) donde las partes o momentos representativos serán definidos siguiendo el criterio de cuáles han sido los momentos más relevantes (acorde con la base de datos hemerográfica, las entrevistas y los trabajos previos sobre el tema). Será esencial determinar con claridad quiénes han sido los actores más participativos, cuáles han sido sus estrategias y recursos y de qué forma han logrado alcanzar sus objetivos o no. De esta forma, se incluyen los ámbitos estructurales con las capacidades de agencia de las diferentes entidades identificadas en el estudio.

Análisis de coyunturas críticas

Una vez presentados los principales elementos del rastreo de procesos, es necesario enfatizar la importancia de los factores no sistemáticos o estructurales que están presentes en los mecanismos causales (los cuales son el centro de la metodología), por lo que es adecuado considerar complementar esta técnica con el análisis de coyuntura.

Las coyunturas críticas se caracterizan por la contingencia o el incremento de las posibilidades causales en un contexto temporal y espacial determinado. Acorde con Capoccia y Kelemen (2007), durante una coyuntura las “ataduras” o limitaciones estructurales se debilitan y hay una probabilidad de que las acciones de los agentes puedan modificar su ambiente e incidir en los resultados de interés (p.348). En general, se asume que se presenta una disminución en la importancia o influencia de las condiciones estructurales en un contexto determinado, lo que abre espacio para que aparezca la divergencia de los patrones de comportamiento establecidos. El reto analítico consiste en discernir del porqué algunos momentos se caracterizan por presentar limitaciones más débiles o fuertes que otros y que efectos tiene esto en el desarrollo de las acciones identificadas en el fenómeno de estudio.

Soifer (2012) por su parte, señala que las coyunturas generalmente han sido estudiadas desde su dimensión “crítica”, lo que hace referencia al entendimiento de porqué los cambios que se originaron en ciertos momentos históricos tienen un impacto transformador y de larga duración (p.1574). Propone que, con miras a este desafío, es bastante útil distinguir entre *condiciones permisivas* y *condiciones productivas* para el análisis de coyunturas críticas.

Las condiciones permisivas las define como condiciones necesarias que suponen el aflojamiento o debilitamiento de restricciones para la agencia o contingencia, y que además actúan como las fronteras temporales de la coyuntura; mientras que las condiciones productivas actúan dentro del contexto generado por las condiciones permisivas para producir divergencias. Esta propuesta resulta bastante útil para delimitar las condiciones y selección del caso, así como complementar teóricamente el análisis histórico, ampliando el debate sobre las relaciones entre crisis y resultado; y entre estabilidad y cambio.

Una definición más detallada de las condiciones permisivas señala que pueden entenderse como aquellos factores o condiciones que cambian el contexto presente, por lo que se vinculan al incremento de poder causal de la agencia o contingencia, así como las posibilidades para la divergencia y el cambio de una situación en particular. Los mecanismos de reproducción de las coyunturas anteriores se minimizan y pierden fuerza, creando un nuevo contexto que diverge de los patrones previamente estables. De esta manera, es posible identificar una coyuntura como un potencial punto de quiebre en que las relaciones sociales en sus diferentes dimensiones y en distintos niveles se preparan para reconfigurarse y ajustarse a las nuevas condiciones que se generen.

En la presencia de condiciones permisivas, un conjunto de condiciones productivas determina el resultado que emerge de la coyuntura crítica, por lo que estos factores pueden variar entre casos, así como los resultados observados. Es tal su relevancia, que el autor señala que no es posible entender el resultado sin referencia a dichas condiciones, las cuales operan dentro del espacio de posibilidad que generan las condiciones permisivas para producir resultados a largo plazo. De esta forma, las condiciones productivas son insuficientes por sí mismas para producir divergencia ya que, al igual que las permisivas, toman la forma de causas necesarias pero insuficientes. Además de las condiciones productivas y permisivas, existen otros dos componentes del marco de la coyuntura crítica que es necesario señalar: el antecedente crítico y los mecanismos de reproducción.

Slater y Simmons (2010, citado por Soifer) consideran que en las coyunturas existen condiciones antecedentes que juegan un rol causal en los resultados que generan. El *antecedente crítico* se define como aquellos factores o condiciones que preceden a una coyuntura crítica, los cuales se combinan en una secuencia causal con factores que operan durante esa coyuntura para producir un resultado divergente. El antecedente crítico no produce su efecto causal al propiciar el surgimiento de una variable independiente, sino que ayuda a determinar el efecto causal diferencial de la variable independiente entre casos cuando la coyuntura crítica aparece (en el caso de los estudios comparativos). Los antecedentes críticos se encuentran vinculados a las condiciones productivas, pues influyen en el valor o la importancia que toman, así como la divergencia que emerge con la coyuntura. Por otro lado, los *mecanismos de reproducción* son los factores que son

suficientes para mantener las condiciones surgidas durante la coyuntura, aun después de que los factores que la producen han desaparecido o sus efectos se han disipado (p.1576).

En este sentido, señala que el hecho de especificar el momento en que termina una coyuntura crítica es particularmente importante por su relación con las condiciones productivas. A pesar de que podría intuirse que la coyuntura finaliza después de que las condiciones productivas han hecho efecto, en realidad los contextos permisivos pueden finalizar durante el despliegue de las condiciones productivas, o incluso antes de que hayan empezado a operar (p.1591).

Tabla 2. Estructura de un Análisis de Coyuntura

Análisis de Coyuntura	
Elementos	Definición
<i>Condiciones permisivas</i>	Se presentan a nivel estructural y representan las fronteras temporales de las coyunturas
<i>Condiciones productivas</i>	Operan dentro del espacio de posibilidad que abren las condiciones permisivas.
<i>Antecedente crítico</i>	Condiciones que anteceden a la coyuntura que representan un punto de quiebre.
<i>Mecanismo de reproducción</i>	Conforme emerge una coyuntura, los mecanismos de reproducción previos se van erosionando, causando inestabilidad.

Fuente: Elaboración propia con base en Soifer (2012)

Cartografía participativa

Uno de los objetivos de esta investigación es poder entender la dinámica de los múltiples territorios que se han formado durante y a partir de la implementación del boom inmobiliario. Con esto se quiere decir que no es posible estudiar este proceso desde una óptica que considere solamente un tipo de territorio, como aquel definido por los límites del municipio (entendido como una formación político-administrativa controlado y gestionado por el Estado), sino que es necesario conocer e identificar aquellos territorios que desde la

perspectiva de los actores que podrían considerarse no hegemónicos u oficiales y que también inciden en la configuración del problema estudiado, además de aquellos que se definen por otro tipo de procesos intrínsecos (como los límites biofísicos del agua y el relieve)⁷⁹. Esto con el objetivo no solamente de contar con un análisis más amplio de las consecuencias del despliegue de los proyectos inmobiliarios y sus infraestructuras asociadas, sino también para contribuir a la visibilización de los procesos y los actores que suelen ser menospreciados o ignorados, particularmente cuando se oponen a los intereses del gobierno y de las empresas. Con este objetivo, se decidió utilizar como herramienta complementaria la cartografía participativa, de la cual se presentan algunos lineamientos pertinentes a continuación.

Para Arancia et.al (2019) los mapas tienen una doble dimensión ya que además de ser un producto técnico también pueden considerarse como un producto cultural que refleja formas de conocimiento y de poder, al expresar “una forma particular de ver el mundo que puede ser descifrada sólo si se analiza el contexto en que se realizaron y utilizaron, los motivos que alientan tal mirada y sus efectos, es decir, el contexto del cartógrafo, el contexto de los otros mapas y el contexto social” (p.2326). Citando a Harley (2005), consideran que en los discursos y las narrativas que se expresan en los mapas históricamente han operado y se han reflejado valores e intereses relacionados con la etnia, política, religión o clase social insertos en la sociedad. Por ello, considera que leer los mapas como un tipo de lenguaje posibilita acercarse a su dimensión política, la cual puede arrojar elementos de análisis que no suelen ser tomados en cuenta.

Para Jiménez (2019), las cartografías sociales o participativas se oponen precisamente a estas formas hegemónicas de abordar y representar el territorio, por lo que, desde una perspectiva de educación popular, las considera un modo de interrelación entre los diversos sujetos sociales para la transformación de las estructuras de poder hegemónicas, que a su vez refleja también un posicionamiento ético, político, epistemológico y ontológico, además de una alternativa metodológica y pedagógica que desde una perspectiva crítica y

⁷⁹ Es necesario aclarar que no obstante estos límites pueden definirse de forma “natural” incluso este tipo de límites o definiciones (por ejemplo, el de los acuíferos entendidos como sinónimo de reservorios de agua subterránea) se distinguen por poseer una dimensión política de gran interés para la presente investigación y que, dada su importancia, serán abordados con mayor detalle en los capítulos siguientes.

dialogica promueve el intercambio de conocimiento y experiencias entre los sujetos sociales involucrados (2019, p.19). La propuesta se fundamenta en la consideración del territorio como un espacio multidimensional y multiescalar que es a su vez producto de relaciones sociales históricas y de culturas específicas, que expresan sus multiterritorialidades a través del diálogo de saberes. Uno de sus principales resultados son nuevas narrativas territoriales, a través de las cuales los sujetos “dan sentido a sus procesos de multiterritorialización, de tal manera que los actores involucrados con el territorio son constructores y construcciones socioterritorializadas, mutuamente determinadas” (p.22).

Es por ello que las cartografías sociales se oponen claramente a la forma convencional de la elaboración cartográfica que representan un saber espacial caracterizado por las pretensiones de exactitud, la ubicación, el plano, las distancias, las medidas, etc., por lo que promueven implícitamente una lectura de los territorios como espacios vacíos, planos, despolitizados y reducidos a sólo contenedores de objetos y por lo tanto sujetos de ser planificados, ordenados, intervenidos y fracturados desde una lógica espacial hegemónica (Barragán, 2015, citado por Jiménez, 2019).

Según el Fondo Internacional de Desarrollo Agrícola (2009):

Los mapas participativos proporcionan una valiosa representación visual de lo que una comunidad considera que es su lugar y de sus características distintivas. Abarcan descripciones de los rasgos físicos naturales, de los recursos y de los rasgos socioculturales conocidos por la comunidad. La cartografía participativa es multidisciplinar. Lo que la distingue radicalmente de la cartografía y de la elaboración tradicional de mapas es el proceso mediante el cual se crean los mapas y los usos a que se destinan posteriormente. La cartografía participativa se centra en aportar las competencias técnicas y los conocimientos especializados necesarios para que los miembros de la comunidad creen sus propios mapas, se represente el saber espacial de dichos miembros y se garantice que los mismos determinen la

propiedad de los mapas y cómo y a quién comunicar la información que éstos proporcionan. El proceso de cartografía participativa puede influir en la dinámica interna de una comunidad ya que puede contribuir a cohesionar la comunidad, a estimular a sus miembros a intervenir en la adopción de decisiones sobre la tierra, sensibilizar en torno a los problemas apremiantes relacionados con la tierra y, en último término, contribuir al empoderamiento de las comunidades locales y de sus miembros. (p.4).

Acorde con esta fuente, la cartografía participativa se define por cuatro elementos:

- Los mapas participativos se planean en torno a un objetivo común y a una estrategia de empleo, y a menudo se realizan con aportaciones de toda una comunidad en un proceso abierto e incluyente. Cuanto mayor sea el nivel de participación de todos los miembros de la comunidad, más beneficioso será el resultado, porque el mapa final reflejará la experiencia colectiva del grupo que lo haya producido.
- Por el producto que representa el ideario de la comunidad. La producción de mapas se lleva a cabo por comunidades para mostrar información que es pertinente e importante para sus necesidades y que está destinada a su uso.
- La cartografía participativa se define por el contenido de los mapas que representa conocimientos e información locales. Los mapas contienen los nombres de los lugares de una comunidad, sus símbolos, escalas y características prioritarias y representan sistemas de conocimientos locales.
- La cartografía participativa no se define por el nivel de observancia de las convenciones cartográficas oficiales. En tanto que los mapas ordinarios buscan la conformidad, los comunitarios asumen la diversidad de presentación y de contenido. (p.7).⁸⁰

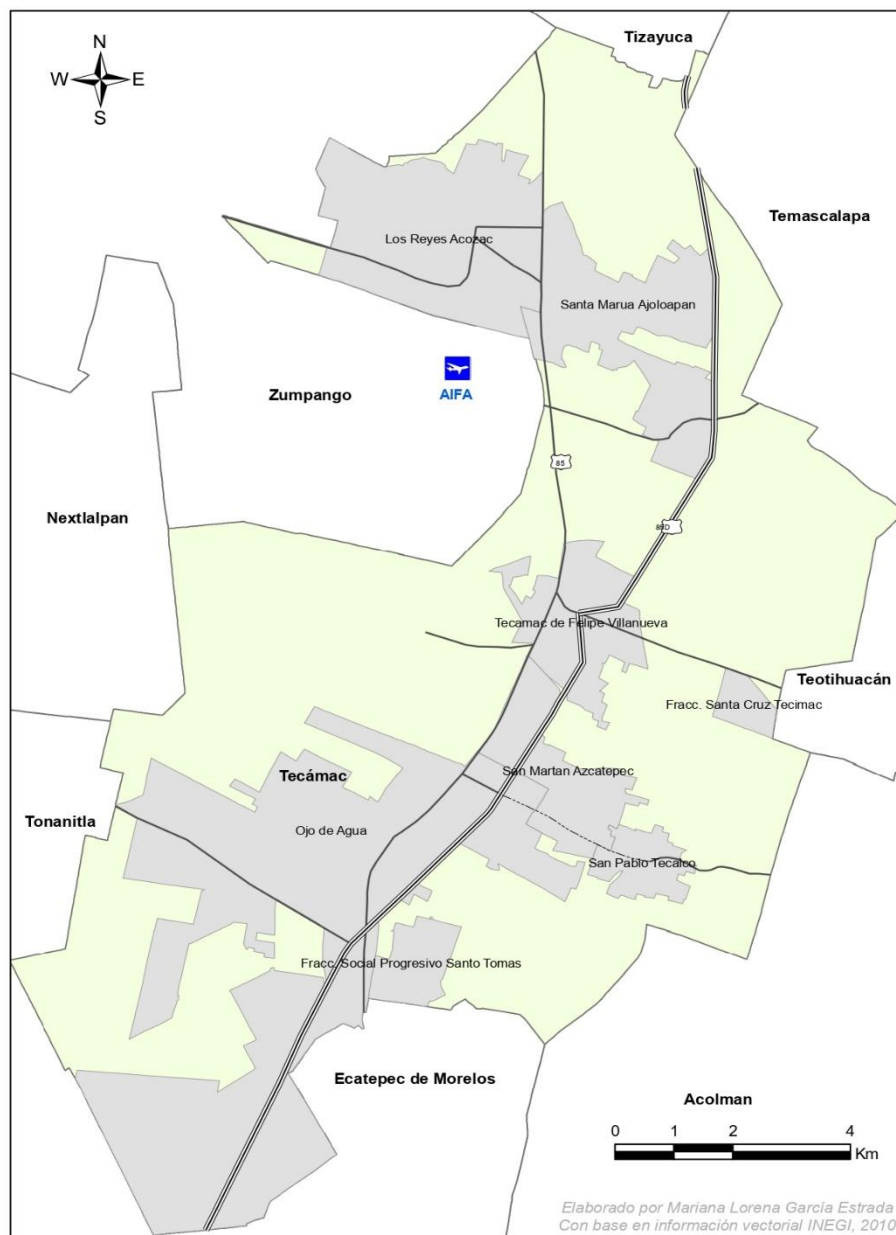
⁸⁰ No obstante, el autor considera para que resulten útiles y se consideren instrumentos de comunicación eficaces, es recomendable que estas cartografías se acerquen a las convenciones cartográficas reconocidas para fomentar el diálogo con otros actores, especialmente gubernamentales

Barragán (2015) señala que la particularidad de la cartografía social es que es una opción metodológica para aproximarse a las comprensiones sobre el territorio que un conjunto de seres humanos posee de él. De esta manera, el levantamiento del mapa (cartografía) no se circunscribe a la delimitación de los espacios físicos, sino que se ancla a las diversas tensiones que emergen de las relaciones socioculturales de quienes habitan el territorio en cuestión. Importa en esta estrategia el que los diferentes actores lleguen a acuerdos sobre las interpretaciones que emergen de las problemáticas socioculturales que se evidencian en el territorio, de forma tal que, como colectivo, puedan tomar decisiones de transformación de sus prácticas.

Montoya y García (2022) señalan que desde el enfoque de la cartografía social es central considerar que la producción de mapas deba tenerse en cuenta aspectos políticos, culturales y ambientales relacionados con las habilidades de expresión de las personas en sus territorios. Por ello, señala que es necesario pensar en vincular la reflexión sobre el potencial y los límites de las cartografías sociales con las disputas epistémicas que se dan en su producción, las formas de subversión y de resistencia frente a las maneras impositivas y jerárquicas de producir conocimientos, que históricamente han opacado otras formas de producir y conocer los territorios (p.235).

Es necesario aclarar que, una vez señaladas las principales características de esta metodología, el objetivo que quiere conseguirse con su utilización en este estudio es lograr identificar las formas en que los diferentes actores reconocen los aspectos más importantes del territorio desde sus propias perspectivas y valoraciones de forma que estas se integren al análisis del fenómeno inmobiliario que ha tenido lugar en Tecámac, con lo que será posible enriquecer y profundizar en su despliegue. Para ello, se les presentará de forma presencial o digital un mapa base (Imagen 4) donde los entrevistados podrán marcar los elementos más representativos del territorio según sus propios razonamientos e intereses.

Imagen 4. Mapa base utilizado para la realización de la cartografía social.



Esta actividad se llevó a cabo una vez concluida la primera parte de la entrevista, lo cual permitió que las personas entrevistadas imprimieran sus respuestas y reflexiones sobre el mapa que se les presenta. En este sentido, es pertinente hacer la aclaración de que no se persiguió específicamente la realización de un ejercicio de cartografía participativa tradicional tal cual se menciona por los diversos autores citados, sino que se propone como un complemento de la entrevista semiestructurada, que analíticamente fue de utilidad para

identificar de forma gráfica las mencionadas contradicciones entre las diversas formas de configuración territorial que pueden ser observadas en campo. Por ello es necesario reconocer el límite que se plantea en términos metodológicos, ya que los objetivos y alcances de la investigación no permiten la elaboración de un ejercicio de cartografía participativa a un nivel de profundidad deseable, pero si se hace énfasis en la oportunidad que estos mapas ofrecen para debatir las visiones hegemónicas más reproducidas sobre del territorio tecamaquense.

Así, se presentó un contraste entre los territorios definidos habitualmente por las diferentes autoridades del gobierno a través de documentos tales como Planes y Programas de Desarrollo Estatales, Municipales y Urbanos con los obtenidos en esta investigación. De esta manera, se enriquece el análisis de los conflictos que se han presentado en el periodo señalado y se logrará ofrecer como uno de los principales resultados, un acercamiento a la configuración territorial de Tecámac a partir del boom inmobiliario a partir de la valoración, la experiencia y el conocimiento de los actores involucrados.

A manera de síntesis

A través de las herramientas metodológicas presentadas en este apartado se busca responder a las preguntas específicas y a la pregunta general que direccionan esta investigación. Considero que el rastreo de procesos, el análisis de coyuntura y la cartografía social son una combinación bastante adecuada para alcanzar los objetivos planteados ya consideradas sus limitaciones y sus principales aportes.

En primer lugar, el rastreo de procesos nos permitió identificar el mecanismo o mecanismos causales que operaron entre la liberalización del agua y de la tierra en México a partir de las reformas constitucionales en 1992 y la implementación del boom inmobiliario a través de Conjuntos Urbanos o fraccionamientos en Tecámac, en el Estado de México durante las siguientes tres décadas. Se priorizó la identificación de los principales actores o instituciones relevantes en dicho proceso, así como sus actividades e intereses, buscando diferenciar entre los factores estructurales y coyunturales de los diferentes momentos. En este sentido, fue útil el análisis de coyuntura pues en el entendido de que los mecanismos operan en niveles macro y micro, permitió un entendimiento de las

condiciones productivas y permisivas que actuaron en la configuración de los mecanismos operantes.

Por lo que respecta a la cartografía participativa, esta representa una herramienta valiosa para conocer las lecturas que los diferentes actores entrevistados hacen sobre el territorio tecamaquense. Considerando que el territorio (al menos desde la perspectiva teórica desde la cual se maneja esta investigación) se produce y se reproduce a través del conflicto, el poder comparar las diferentes visiones permitirá caracterizar de una manera más completa e integral los conflictos que se han dado durante el periodo estudiado relacionados con la presencia de los proyectos inmobiliarios, donde el agua subterránea y la tierra ocupan un rol que considero central. Como ya se ha mencionado, no se persigue un ejercicio común de cartografía participativa dado que esta demanda recursos con los que no se cuentan en esta investigación, sin embargo, si se podrá presentar de manera muy aproximada una valoración que desde los diferentes actores entrevistados hicieron del territorio al mostrarles el mapa base, complementando con la información registrada en sus respuestas al instrumento correspondiente. De esta manera, se respeta la premisa básica de que es la persona entrevistada y no el investigador quien construye el mapa señalando los principales elementos a resaltar según sus propias experiencias y reflexiones.

BASE DE DATOS. CONFIGURACIÓN TERRITORIAL DEL BOOM INMOBILIARIO EN TECÁMAC

Es necesario presentar la estructura y los componentes con los que se elaboró la Base de datos “Configuración territorial del boom inmobiliario en Tecámac”, insumo que fue elaborado de forma paralela al desarrollo de la presente investigación, en tanto se consideró que sería una fuente valiosa de información que permitiría avanzar en la comprensión del fenómeno del boom inmobiliario en dos frentes.

Por un lado, la base posibilitó elaborar un seguimiento cronológico de las acciones relacionadas con proyectos inmobiliarios a lo largo del periodo de estudio, lo cual resultó muy útil para identificar periodos de mayor o menor actividad que suelen coincidir con ciertas modificaciones estructurales que fueron identificadas y analizadas en el cuerpo de la investigación en sus respectivos capítulos. En otro plano, supone una fuente importante para contrastar lo recopilado y observado tanto en las entrevistas aplicadas como en los recorridos en campo en los que se incluyen visitas a los pozos comunitarios que administra el SAPTEMAC. La triangulación de esta información sin duda generó un criterio más amplio para el desarrollo del análisis que se elabora en las siguientes líneas.

Elementos de la Base de Datos

Unidad de registro: Noticias que reportan acciones de carácter inmobiliario relacionadas con el control del agua y la tierra en el municipio de Tecámac durante el periodo 1992-2022

Número de registros: 238

Periodo de registro: 1992-2023

La base de datos se generó con el objetivo de contar con insumos adecuados para el análisis de las formas en que distintos agentes se involucran en acciones relacionadas con el boom inmobiliario, que es la problemática estudiada en la investigación. El registro de noticias se estableció con un periodo congruente con el definido para el estudio (1992-2022) y se tomaron en cuenta las versiones electrónicas de periódicos de circulación nacional como La Jornada, El Sol de México y principalmente Reforma (debido a que se

cuenta con acceso a noticias de mayor antigüedad gracias al servicio proporcionado por la Biblioteca de FLACSO).

Se definieron un conjunto de categorías que pretenden ser coherentes con lo propuesto en el apartado teórico-conceptual que se presentan y definen a continuación. Cabe aclarar que este es el resultado de varias reconceptualizaciones conforme avanzaba la investigación. y se obtenían diferentes cruces que no resultaban adecuados o coherentes con lo observado en el trabajo en campo o lo referido por los entrevistados, por lo que se trató de un ejercicio iterativo de redefinición de categorías que resultasen útiles para complementar y enriquecer el análisis.

SUJETO: Definido como los agentes que llevan a cabo la acción registrada. Se subdividen en los siguientes tipos:

(1) Gobierno: Representantes y autoridades políticas elegidas mediante voto, por lo que incluye gobernadores estatales, municipales, diputados y senadores de los distintos partidos políticos y al Presidente de la República.

(2) Empresas: Sujetos relacionados con empresas de los distintos rubros de actividad, principalmente el inmobiliario.

(3) Secretarías e Institutos: Funcionarios que no son elegidos mediante voto, sino que son designados por autoridades del gobierno.

(4) Ciudadanía-Comunidades: Miembros de la población que no ocupan cargos de representación popular. Pueden ser individuos o agrupaciones como organizaciones no civiles, de educación popular o vecinales, asociaciones civiles, entre otras, que se organizan para conseguir un fin determinado.

(5) Academia-expertos: Expertos en temas de agua, suelo o proyectos relacionados con el sector inmobiliario, pueden ser académicos o consultores y técnicos.

OBJETO: A que o quienes van dirigidas las acciones realizadas por el sujeto.

(1) Gobierno: Representantes y autoridades políticas elegidas mediante voto, incluye gobernadores estatales, municipales, diputados y senadores de los distintos partidos políticos y al Presidente de la República

(2) Empresas: Sujetos relacionados o representantes de empresas de los distintos rubros de actividad inmobiliaria. Pueden ser empleados, dueños, voceros, etc.

(3) Secretarías e Institutos: Funcionarios que no son elegidos mediante voto, sino que son designados por autoridades del gobierno. Destacan las Secretarías de Desarrollo Urbano federal y estatal, de vivienda, Conagua, etc.

(4) Ciudadanía-Comunidades: Miembros de la población que no ocupan cargos de representación popular. Pueden ser individuos o agrupaciones tales como organizaciones no civiles, de educación popular o vecinales

(5) Proyectos inmobiliarios: Agrupa a todo proyecto registrado en la base de datos, no solamente los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos sino infraestructuras asociadas a la expansión urbana (rellenos sanitarios, gaseras, vías de comunicación, aeropuertos, etc.).

ACCION: Obras que realizan los sujetos, representan la intermediación con el objeto.

(1) Directa: Acciones físicas o materiales que causan un efecto registrable e identificable espacialmente en el registro de la noticia.

(2) Indirecta: Acciones verbales o textuales que no es posible atribuirles un efecto directo o inmediato en la implementación de los proyectos inmobiliarios

ACCIONES DIRECTAS

(1) Apropiación: Acciones que aluden al control de un elemento del territorio vía compra-venta, transacción, manifestación, etc.)

(2) Delimitación: Acciones de ordenamiento y planeación del territorio, generalmente a través de planes estatales o municipales.

ACCIONES INDIRECTAS

(3) Crítica-Denuncia: Opinión positiva o negativa basada en el análisis de una problemática que temporalmente se ubica en el presente o el pasado. Se caracteriza por enunciar claramente a quien va dirigida.

(4) Informativa: Revelación de datos o información sobre la situación reportada. Se distingue de la crítica por su neutralidad con respecto al señalamiento de un sujeto.

(5) Especulación: Proyecciones o pronósticos acerca de una problemática a futuro, no necesariamente respaldado con datos técnicos.

PROBLEMÁTICAS O DEMANDAS: Entendidas como aquellos elementos que en los registros se identifican como el origen de la tensión generada entre el sujeto y el objeto. En primer lugar, se registró textualmente y más adelante se reagruparon según afinidades consideradas por el autor.

(1) Desorden e irregularidades inmobiliarias: Problemáticas referentes a cuestiones del desarrollo urbano y a situaciones de tensión relacionadas con el funcionamiento o diseño de los proyectos inmobiliarios (abandono de viviendas, fraudes, crecimiento desordenado, especulación en precios, etc.).

(2) Servicios y equipamiento: Referente a los diferentes elementos que funcionan como complemento y requerimientos necesarios para los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos tales como los diferentes servicios (Electricidad, agua, transporte, seguridad, comunicación, etc.).⁴

(3) Ordenamiento y Planeación: Acciones vinculadas a la mención de instrumentos o documentos orientados al desarrollo urbano y/o territorial y su implementación. Se destacan por su importancia y por ser expresión de las estrategias del gobierno y de valorización del territorio.

(4) Otros: Problemáticas que no pudieron integrarse en los grupos anteriormente mencionados.

TERRITORIOS: Definidos como aquellas unidades heterogéneas en constante formación, de las cuales se hace mención en los registros por parte de los sujetos.

(1) Conjuntos Urbanos: Se agruparon a todos los conjuntos urbanos o fraccionamientos mencionados por los sujetos, no suelen ser muy específicos, salvo en el caso del Fraccionamiento Villas del Real. Los consideramos un territorio por ser la materialización del proyecto urbanizador del gobierno y las empresas inmobiliarias. Su lectura nos indica de qué forma estos actores visualizan y valoran el territorio de Tecámac según su vocación estimada.

(2) AIFA: Formación territorial aeroportuaria-inmobiliaria que ocupa gran parte de las menciones a partir del anuncio de su construcción, Se supone relevante dada su magnitud, el interés del presidente en su implementación y en las especulaciones acerca de sus posibles efectos en el crecimiento urbano de la región.

(3) Valle/Cuenca de México: Territorio de carácter regional que agrupa municipios de diferentes entidades federativas del centro del país. Dada la dispersión de nombres asignados (Valle Cuautitlán Texcoco, ZMCM, Valle de México, ZMVM, Norte del Valle, Oriente del Estado de México, etc.) se decidió agruparlos de esta forma. Da cuenta de la importancia de un análisis más amplio que considere el funcionamiento de la cuenca y los efectos de las acciones en la capital del país en otros espacios.

(4) Comunitarios-ejidales: Territorios no necesariamente definidos administrativamente o gestionados por el gobierno sino por comunidades ejidales o agrupaciones ciudadanas o vecinales.

(5) Otros: Territorios que no pudieron ser agrupados

TERRITORIALIZACIÓN: La entenderemos como los procesos derivados de las distintas formas de territorialidad que apuntan a la formación de un territorio. Se diferencia de la territorialidad en cuanto supone la movilización de las valoraciones y

las estrategias que se desprenden de aquella y adquieren una forma que genera un impacto capaz de ser registrado e identificado (físicamente o en papel)

(1) Inmobiliaria-administrativa: Referente a todo aquel documento o iniciativa privada o del gobierno cuyo objetivo sea la implementación de un conjunto urbano o fraccionamiento o alguna actividad complementaria a ésta (como el caso de las emisiones de créditos). Incluye planes de uso de suelo, de desarrollo urbano, así como los trámites administrativos para su implementación

(2) Apropiación de tierra: Actividades relacionadas con la apropiación por parte de distintos sujetos de predios de diversa procedencia (principalmente ejidal) o porciones de tierra para proyectos inmobiliarios o infraestructuras asociadas.

(3) Megaproyectos e infraestructura: Proyectos de infraestructura urbana asociada a las actividades inmobiliarias, entre otros incluye trasvases, vías de comunicación y transporte, tendido de redes de energía eléctrica, industrias, aeropuerto etc.

(4) Hídrica: Referente a procesos de propiedad de fuentes de agua (principalmente subterránea) y disputas en torno a su disponibilidad.

(5) Abandono de vivienda: Uno de los resultados de la implementación del boom inmobiliario.

Frecuencias: A continuación, es importante mostrar algunos datos descriptivos de las categorías que componen la base de datos para un primer acercamiento de la información recopilada que permita caracterizarla e identificar comportamientos de relevancia.

Tabla 1a. Frecuencias de Sujetos

Sujeto	Frecuencia	Porcentaje
Secretaria-institutos	74	31.1
Gobierno	51	21.4
Ciudadanía-Comunidad	47	19.7
Empresas	45	18.9
Academia-Expertos	21	8.8
Total	238	100

Fuente: Elaboración propia

El conjunto de sujetos que aparece con mayor frecuencia en los registros de la base es el de la Secretaria y los Institutos, destacando principalmente las secretarías asociadas al desarrollo urbano, la vivienda y el ordenamiento territorial a nivel federal, estatal y municipal, aunque con ciertas apariciones de la Conagua e incluso de la SEDENA (a partir de la construcción del AIFA). Le siguen en frecuencia el gobierno en sus distintos niveles, la ciudadanía y las empresas con un porcentaje similar de acciones llevadas a cabo durante el periodo.

Tabla 2a. Frecuencias de Objetos

Objeto	Frecuencia	Porcentaje
Proyectos Inmobiliarios	110	46.2
Gobierno	64	26.9
Empresas	30	12.6
Ciudadanía-Comunidad	22	9.2
Secretaria-institutos	12	5
Total	238	100

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los objetos que reciben las acciones por parte de los sujetos, es evidente que los proyectos inmobiliarios ocupan casi la mitad de la atención por parte de los diferentes agentes. Esto parece ser coherente dada la selección y filtración de las noticias registradas y puede ser muestra de que no necesariamente los sujetos establecen sus demandas en contra del gobierno o las empresas, sino de la forma en que los proyectos se implementan. Por supuesto, sigue en importancia el gobierno en sus diferentes niveles, y de forma curiosa, las secretarías aparecen en último lugar (considerando que en su rol de agentes ocupan el primer lugar).

Tabla 3a. Frecuencias de Acciones

Acción	Frecuencia	Porcentaje
Indirecta	173	72.7
Directa	65	27.3
Total	238	100

Fuente: Elaboración propia

El hecho de que exista un mayor número de acciones indirectas registradas durante el periodo de estudio no quiere decir que no existan disputas o acciones de conflicto, sino que

estas no son tan visibles en los medios reportados. Al contrastar con las entrevistas nos damos cuenta de que efectivamente se han dado hechos de violencia esporádicos y que al menos en caso de los sistemas comunitarios se mantiene en constante tensión de su municipalización, aun con el cambio de partido político en el gobierno y no se espera que sea diferente en el futuro.

Por lo tanto, las acciones indirectas son igual de relevantes que las acciones directas porque nos revelan que efectivamente la configuración del territorio tecamaquense se ha caracterizado en gran medida por la opacidad con que operan los proyectos inmobiliarios ahí construidos y con la gran protección que tienen empresas del ramo a pesar de construir vivienda que no es considerada digna por parte de sus habitantes, sin mencionar las afectaciones a los cuerpos de agua y la fragmentación de los ejidos y los pueblos que han generado en estas décadas. De esta forma, la elaboración analítica de las relaciones de poder adquiere un sentido más fino en cuanto al detalle de visibilizar los procesos que no tienen un rol muy mediático.

Tabla 4a. Frecuencias de tipos de acciones

Acción	Frecuencia	Porcentaje
Critica-denuncia	90	37.8
Informativa	61	25.6
Apropiación	45	18.9
Especulación	25	10.5
Delimitación	17	7.1
Total	238	100

Fuente: Elaboración propia

En cuanto al subconjunto de las acciones directas e indirectas, es posible identificar que las críticas y denuncias, a pesar de considerarlas acciones indirectas nos señalan un rastro a partir del cual identificar de qué manera los diferentes sujetos consideran que se asignan las responsabilidades de un crecimiento urbano desordenado y depredador, que ha convertido a

Tecámac de un territorio con vocación agrícola a su consolidación como ciudad dormitorio y actualmente, se postula con una vocación industrial vinculado a su cercanía con el AIFA. A pesar de ser menores en frecuencia, las acciones directas de apropiación y delimitación que se han podido registrar son determinantes en cuanto si involucran acciones materiales con efectos físicos reales o potenciales en el territorio.

Por lo tanto, es preciso no confundir una mayor frecuencia con un impacto mayor de los diferentes tipos de acciones. Por mencionar un ejemplo, la especulación es una acción que quizás en el presente pareciera que no supone grandes afectaciones porque precisamente su impacto se ubica en una fase temporal futura, pero que en realidad, si condiciona en gran medida la toma de decisiones por parte de inversionistas y empresas relacionados con la reserva de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios o sus complementos en el futuro, lo que en determinado momento alterará el precio de los predios o aumentará la presión hacia los titulares por ceder o vender sus derechos.

Tabla 5a. Frecuencias de tipos de problemáticas

Problemática	Frecuencia	Porcentaje
Desorden e irregularidades inmobiliarias	133	55.9
Servicios y equipamiento	63	26.5
Ordenamiento y Planeación	36	15.1
Otros	6	2.5
Total	238	100

Fuente: Elaboración propia

Las problemáticas identificadas fueron difíciles de agrupar debido a su variedad (en las primeras codificaciones se obtenían más de 10 grupos). Esto es comprensible debido a que dependiendo de los sujetos (sus racionalidades, estrategias, intereses) serán diferentes formas de enunciar aquello que les interesa o les inquieta. De manera que fue necesario reducir en lo posible esa diversidad y proponer los 3 tipos de problemáticas señaladas en la tabla superior.

En el primer caso, se suele aludir al desorden y a los desequilibrios que generan los procesos inmobiliarios (no solo la construcción de los conjuntos, sino la venta de viviendas, su abandono, la compra y venta de tierras, las autorizaciones y permisos, etc.). El siguiente grupo se compone de demandas vinculadas a la dotación de servicios o las fallas en los mismos, principalmente en cuanto al abastecimiento de agua, electricidad y transporte. Finalmente, se suele aludir con cierta frecuencia a los problemas que generan las acciones institucionales de ordenamiento y planeación del territorio, lo cual es relevante porque estos planes no siempre suelen implementarse, pero si se identifican sus estrategias como potenciales fuentes de conflicto por algunos actores en tanto evidencian la forma en que las autoridades valoran el territorio, sus potencialidades y los obstáculos que pueden impedir el cumplimiento de sus objetivos.

Tabla 6a. Frecuencias de tipos de Territorio

Territorio	Frecuencia	Porcentaje
Conjuntos urbanos	144	60.5
AIFA	39	16.4
Valle/Cuenca de México	32	13.4
Comunitarios-ejidales	17	7.1
Otros	6	2.5
Total	238	100

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los territorios, esta es una imputación que realizamos acorde con el espacio al que los actores suelen aludir en sus intervenciones. De manera similar a las problemáticas, se enuncian gran diversidad de territorios que sería difícil agrupar en una base de datos, por lo que se formaron estos 4 grandes conjuntos que pretenden abarcar esa complejidad. Por supuesto, los Conjuntos Urbanos representan el territorio más frecuente, seguido del AIFA quien desde su primera mención (2018) logro captar un porcentaje importante de los registros reportados en el instrumento. Vale la pena señalar que aparece

con cierta regularidad un territorio de escala regional como el Valle o Cuenca de México, que conjunta a varios municipios, mientras que los territorios comunitarios no son tan reconocidos más que por los mismos actores comunitarios y en menor medida, las empresas que negocian o se disputan con ellos los derechos de sus parcelas.

Tabla 7a. Frecuencias de tipos de Territorialización

Territorialización	Frecuencia	Porcentaje
Inmobiliaria-administrativa	101	42.4
Apropiación de tierra	56	23.5
Megaproyectos e Infraestructura	36	15.1
Hídrica	26	10.9
Abandono de vivienda	19	8
Total	238	100

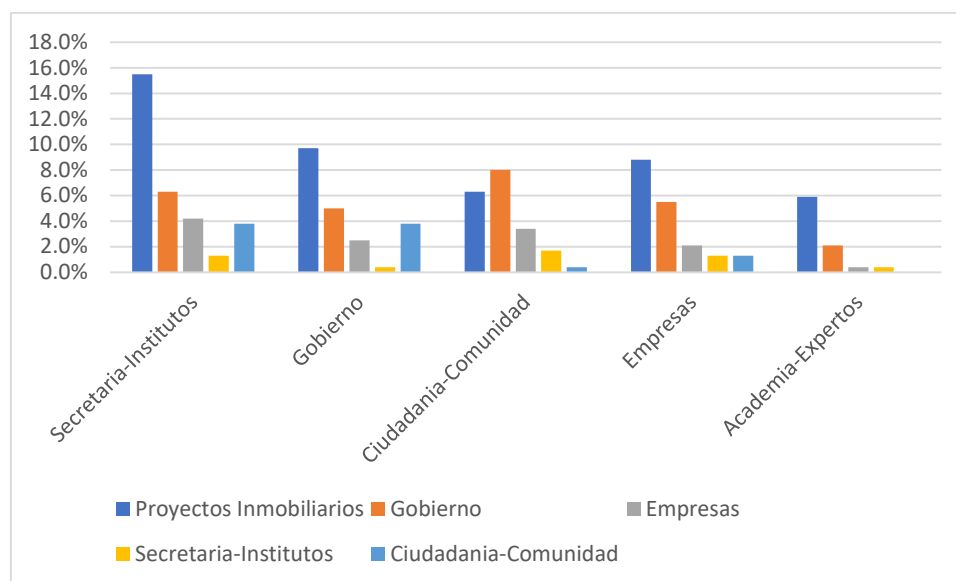
Fuente: Elaboración propia

En cuanto a las formas de territorialización, estas se agruparon en 5 grandes grupos. La forma inmobiliaria-administrativa incluye todos aquellos procesos vinculados a la construcción de los Conjuntos Urbanos y los equipamientos necesarios para su funcionamiento e implementación. La apropiación de tierra es una forma de territorialización secundaria pero importante en el sentido de que representa el punto de inicio para la construcción de los conjuntos. Los megaproyectos (no necesariamente inmobiliarios como el AIFA o ciertas industrias) le siguen en frecuencia, mientras que el abandono de vivienda representa un porcentaje pequeño, pero es necesario resaltar su presencia, como uno de las consecuencias de las formas de implementación del boom inmobiliario.

Una vez revisadas y definidas las frecuencias de los diferentes registros obtenidos, es necesario encontrar las posibles relaciones entre las categorías que conforman la base de

datos para entender de una mejor manera la forma en que interactúan durante el periodo estudiado.

Gráfica 1a. Relación Sujeto-Objeto



En esta primera gráfica cruzada se pueden identificar las relaciones entre los diferentes sujetos y los objetos de las 238 acciones reportadas en la Base de Datos. En una primera lectura general, es evidente que el objeto “Proyectos Inmobiliarios” son los que ocupan mayor atención por parte de los diferentes sujetos, a excepción de la Ciudadanía quienes dirigen sus acciones con mayor frecuencia a los representantes del gobierno. Ordenados según el porcentaje de noticias que aparecen registrados como sujetos de la acción, identificamos que en primer lugar se encuentra el grupo de las Secretarías e Institutos que, como se ha definido, son aquellos funcionarios o voceros que no son elegidos mediante voto, sino que son designados por una autoridad. Este grupo suele dirigir sus acciones con una frecuencia muy marcada a los proyectos inmobiliarios de todo tipo identificado en el periodo (principalmente los Conjuntos Urbanos o fraccionamientos) y en menor medida se refieren a las acciones del gobierno y de las empresas.

Las autoridades de gobierno de distintos niveles (principalmente municipales, así como diputados y senadores de distintos partidos) también se dirigen frecuentemente a los proyectos de carácter inmobiliarios, con un porcentaje importante a señalar a otros

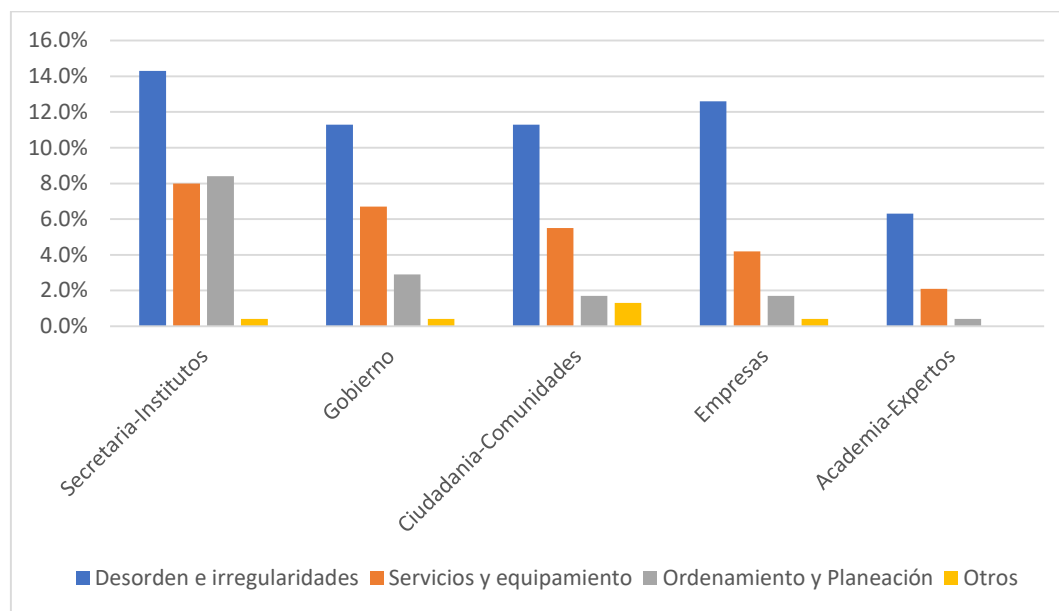
miembros de esta agrupación, generalmente a través de acusaciones o demandas verbales con un marcado tinte partidista. Cabe destacar que no suelen referirse mucho al grupo Secretaria e Institutos, lo cual es curioso dada la relación marcada que-en teoría- existe entre ellos.

La Ciudadanía-Comunidad presenta una distribución más variada de a quien dirigen sus acciones, siendo el único grupo que señala con mayor frecuencia en el periodo a los representantes del gobierno, principalmente a través de demandas relacionadas con alguno de los proyectos de vivienda o infraestructura. También son quienes identifican en más oportunidades la participación de las diferentes secretarías o institutos y a las empresas, principalmente en forma de críticas en las entrevistas que les aplican.

Las empresas por su parte se dirigen de forma muy marcada a los proyectos inmobiliarios (en gran medida porque son promotoras o responsables de los mismos) o de las infraestructuras complementarias para su correcto funcionamiento y operación. Suelen referirse al gobierno comúnmente para denunciar los obstáculos identificados en los trámites necesarios para la implementación de sus obras y en menor medida al grupo de la Ciudadanía-Comunidad, en gran parte para quejarse por el aumento del precio de la tierra en ciertos momentos del periodo registrado (principalmente a partir de 2018 con el anuncio del proyecto del AIFA).

Por último, el grupo de la Academia y los expertos se dirigen casi de forma exclusiva a los proyectos inmobiliarios y al gobierno. Las empresas cuentan con una distribución más variada de sus acciones, principalmente de crítica y denuncia, así como de emisión de información, pero también de apropiación, lo cual es relevante ya que estas acciones a pesar de no ocupar un porcentaje importante, pueden considerarse la base esencial de la construcción de sus proyectos. La academia y los expertos por su parte, prácticamente solo realizan acciones de crítica y denuncia hacia el gobierno y las empresas.

Gráfica 2a. Relación Sujeto-Probleáticas



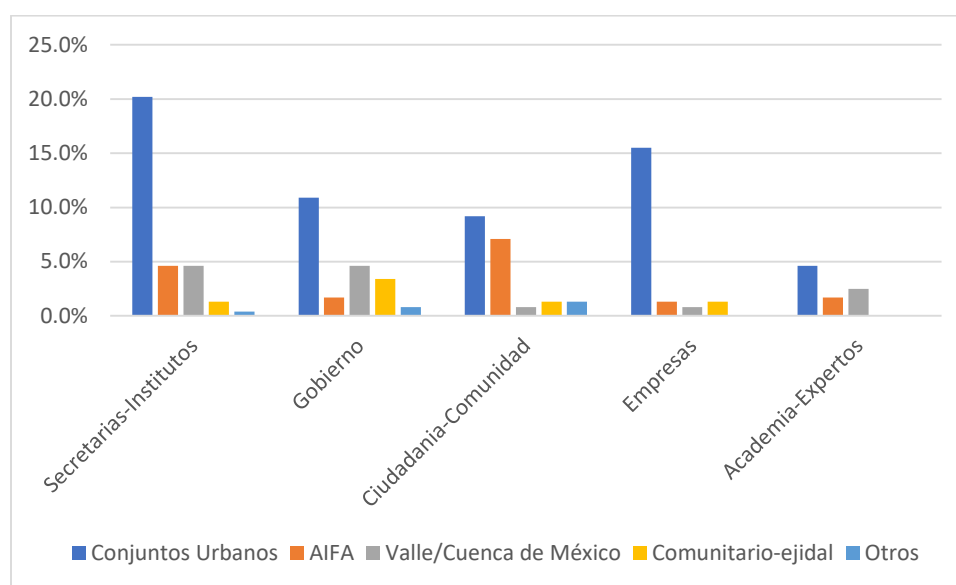
Fuente: Elaboración propia

La definición de una problemática a partir de las noticias registradas supone diferenciarlas del objeto, entendiendo que entre el sujeto y el objeto existe una tensión a la cual se refieren las acciones y que puede ser enunciada de forma directa o no. En el caso de las Secretarías, suelen referirse en gran medida al desorden urbano y las irregularidades de los proyectos inmobiliarios, toda vez que a partir de 2015 empiezan a realizar valoraciones de la implementación de los Conjuntos Urbanos en los sexenios anteriores. El resto de las problemáticas identificadas ocupan un porcentaje similar de sus registros, siendo relevante que son el grupo (después de la ciudadanía) que se refiere en mayores ocasiones a la problemática relacionada con el agua

Un caso interesante es el de los representantes de gobierno, quienes con una marcada diferencia también señalan como gran problemática la cuestión del desorden en los proyectos de urbanización, lo cual no es de extrañar considerando que en determinado momento los promovieron a través del discurso del desarrollo y el bienestar de la población de bajos recursos de las periferias de la capital del país. No obstante, es curioso que otras problemáticas como las del agua o el precio de la tierra no les parezcan relevantes mientras que para la Ciudadanía son justamente estos rubros los que ocupan un mayor número de registros. Esto puede ser indicativo precisamente de las asimetrías en términos de lo que se identifica como una problemática y como se valora por parte de distintos grupos sociales.

Para añadir elementos a ese análisis, se destaca que las empresas ni siquiera enuncian la problemática del agua y en cuanto a la tierra, lo hacen para referirse al aumento de los precios de predios y la dificultad para hacerse con terrenos. En menor medida, se quejan de la falta de equipamiento o sus deficiencias y el obstáculo que puede representar para sus proyectos.

Gráfica 3a. Relación Sujeto-Territorio

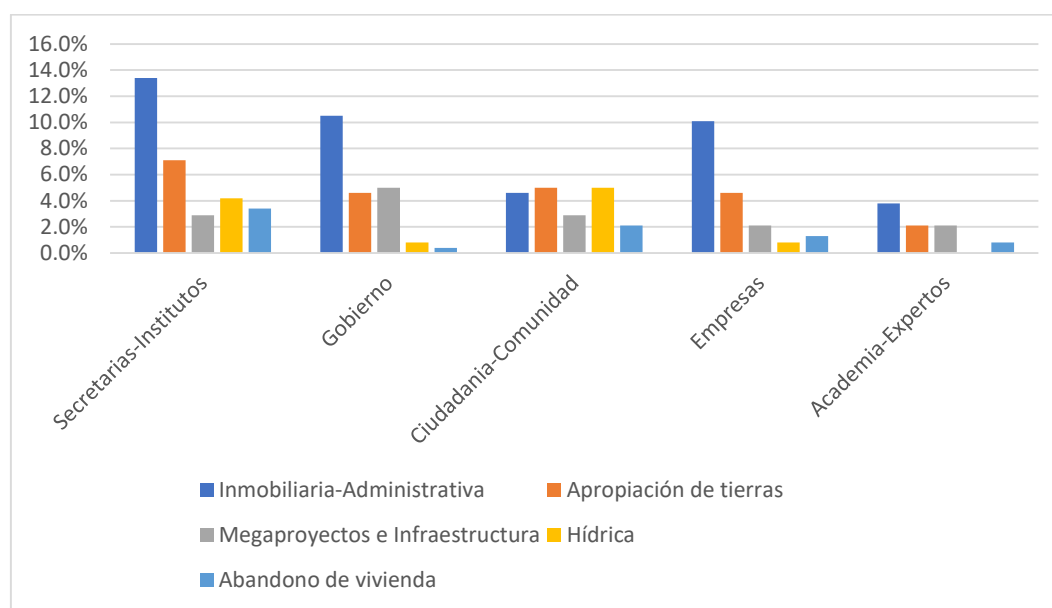


Fuente: Elaboración propia

Identificar a qué tipo de territorio se refieren los sujetos en las noticias registradas puede ser de utilidad para entender de qué manera están visualizando la implementación de los proyectos inmobiliarios. En el caso de las Secretarías e Institutos la prevalencia es sobre los Conjuntos Urbanos y fraccionamientos, entendible si se considera que son la unidad de registro. El AIFA y el Valle de México al ser territorios de escala mayor a la local involucran la participación de este tipo de actores, por lo que ocupan el segundo y tercer lugar. En cuanto al gobierno, sus acciones se reparten de forma menos asimétrica, manteniendo la preferencia por los Conjuntos Urbanos y el Valle/Cuenca de México, pero con especial atención a los territorios comunitarios, siendo llamativo que el AIFA ocupe muy poco porcentaje de sus registros.

En cuanto a la Ciudadanía, estos le asignan una importancia muy similar en porcentaje a los Conjuntos Urbanos y al AIFA, que a pesar de que este lleva relativamente poco tiempo de implementarse en comparación con los primeros, esto debido a que estiman que el impacto que tiene o puede tener en la disponibilidad de agua es de gran magnitud. Por su parte, las empresas se refieren casi con exclusividad a los Conjuntos Urbanos que promueven o a futuros proyectos, sin tomar en cuenta las otras formaciones.

Gráfica 4a. Relación Sujeto y Territorialización



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a las formas de territorialización, entendidas como los procesos a través de los cuales se materializan los intereses y las valorizaciones que componen las territorialidades, las Secretarías e Institutos están vinculados de forma muy activa con la territorialización inmobiliaria-administrativa y en menor medida con la apropiación de tierras. Esto se explica en gran medida debido a las atribuciones que tienen las respectivas secretarías de desarrollo urbano y vivienda en cuanto a la autorización y gestión relacionada con los Conjuntos Urbanos, mientras que también se encargan de regular o llevar a cabo las expropiaciones de tierra necesaria para ello. El gobierno en sus distintos niveles también se concentra en un importante porcentaje en la territorialización inmobiliaria, pues muchos actores de la Ciudadanía o del mismo gobierno suelen atribuirle

a este grupo la responsabilidad por la implementación de este tipo de proyectos y más recientemente sus fracasos (como en el caso del abandono de viviendas). La Ciudadanía-Comunidad nuevamente es el grupo que tiene una distribución más simétrica de sus relaciones, abarcando las diferentes formas de territorialización y siendo el que más toma en cuenta la forma del abandono de vivienda, aspecto que los otros actores parecen pasar por alto. En cuanto a las empresas, no es extraño que se relacionen principalmente con la territorialización inmobiliaria-administrativa y en menor medida con la apropiación de tierra, identificando como su principal problema los costos y trámites de su adquisición.

A partir de los elementos y las relaciones identificadas gracias a las gráficas anteriores y la sistematización de la base de datos, se pueden señalar algunos procesos relacionados con la dimensión conflictiva de la configuración inmobiliaria de Tecámac. Como se mencionó en el primer capítulo, los conflictos son manifestaciones puntuales de las luchas sociales, caracterizados por ser -en su expresión más simple- una situación de incompatibilidad de intereses y objetivos entre distintos agentes. En una primera lectura de la base se identifica que las acciones directas (normalmente vinculadas al desarrollo de conflictos) al parecer no son tan frecuentes en el periodo de estudio, lo que podría indicar que esta dimensión no es tan relevante en el caso específico de Tecámac. Sin embargo, el enfoque al que nos adherimos exige un análisis más crítico del desarrollo de las acciones en sus contextos particulares, por lo que es necesario estudiar los eventos registrados en la base a partir de un contraste con las entrevistas realizadas a diferentes personas consideradas como informantes clave, así como lo observado en distintos recorridos en campo.