

CIUDADES

Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana

Nuevas modalidades de expansión
de las ciudades

109



REVISTA TRIMESTRAL
RED NACIONAL DE INVESTIGACIÓN URBANA

Precio \$24.00
ISSN 0187-8611

CIUDADES

REVISTA TRIMESTRAL DE LA RED DE INVESTIGACIÓN URBANA A.C.

DIRECTORA GENERAL

Elsa Patiño Tovar

CONSEJO EDITORIAL

COMITÉ DE REDACCIÓN

Jaime Castillo Palma
José Fuentes Gómez
Emilio Pradilla Cobos
Blanca Ramírez Velázquez
Jorge Regalado Santillán

Miguel Ángel Aguilar Díaz
Tito Alegría Olazábal
Eduardo Barrera Herrera
Mario Bassols Ricárdez
José Luis Castro Ruiz
Irma Gutiérrez Mejía
María Luisa García Amaral

Xochitl Leyva Solano
Román Munguía Huato
Bernardo Navarro Benítez
Lourdes Pacheco Ladrón de G.
Francisco Ríos Agreda
Hipólito Rodríguez Herrero
Juan Manuel Ramírez Sáiz
Pablo Vargas González

COORDINACIÓN DEL NÚMERO

Hipólito Rodríguez Herrero

CORRECCIÓN DE ESTILO

Elsa Patiño Tovar

FORMACIÓN

Nereo Francisco Zamitiz Pineda

FOTOGRAFÍA PUBLICITARIA

América Fernández Cortezano

CIUDADES es una publicación científica trimestral con arbitraje, editada por la Red de Investigación Urbana A.C. con sede en el DIAU-UAP Año 27, N° 109, enero-marzo de 2016. Todos los derechos de reproducción de los textos aquí publicados están reservados por CIUDADES. Certificado de Licitud de Contenido N° 3586. Certificado de Licitud de Título N° 4424. Reserva de Derecho al Uso Exclusivo del Título N° 369-90. Oficinas: Juan de Palafox y Mendoza N° 208, 2° Piso, Tercer Piso, Cubículo 4, Puebla, Puebla, C.P. 72000. Teléfono: (222) 2462832. Fax: (222) 2324506. Correos electrónicos: rniu@rniu.buap.mx, rniu@correo.buap.mx Web: <http://www.rniu.buap.mx> Impresa por Gráficos eFe/Jesús Fernández, Urológicos 55, Colonia El Triunfo, 09430 México, D.F., Tel: (55) 56342822.

La RED NACIONAL DE INVESTIGACIÓN URBANA está constituida por miembros de las siguientes instituciones: Universidad Autónoma de Aguascalientes: Centro Tecnológico/Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción/Centro de Ciencias Sociales y Humanidades INEGI-Aguascalientes Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural del Estado de Aguascalientes COLEF-Tijuana: Depto de Estudios Urbanos y del Medio Ambiente/Depto de Estudios de Población/Depto de Estudios de Administración Pública/Depto de Estudios Norteamericanos/Depto de Estudios Económicos/Depto de Estudios en Salud Pública/Maestría en Economía Aplicada/Maestría en Desarrollo Regional Universidad Autónoma de Baja California-La Paz: Área Interdisciplinaria en Ciencias Sociales y Humanidades Universidad Autónoma de Baja California-Mexicali: Facultad de Arquitectura/Instituto de Investigaciones Sociales/Facultad de Economía/CEC-Museo Universidad Pedagógica Nacional-México Universidad Iberoamericana-Tijuana: Depto de Arte y Comunicación Universidad del Carmen-Campeche: Centro de Investigaciones Sociales y Territoriales Centro de Estudios e Investigación del Sureste Centro de Derechos Humanos Fray Bartolomé de las Casas Universidad de Ciencias y Artes del Estado de Chiapas: Centro de Estudios Superiores México y Centroamérica INAREMAC Universidad Autónoma de Chiapas-San Cristóbal de las Casas: Facultad de Ciencias Sociales/Facultad de Derecho Universidad Autónoma de Chiapas-Tuxtla Gutiérrez: Facultad de Arquitectura CIESAS del Sureste COLEF-Ciudad Juárez Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez Centro de Estudios Libres Ignacio Ramírez Terrazas Universidad Autónoma de Chihuahua: Escuela de Economía Internacional Universidad Autónoma de Ciudad Juárez: Instituto de Ciencias Sociales y Administración/Centro de Estudios Regionales/Maestría en Desarrollo Urbano/Depto de Sociología/Depto de Difusión Cultural/Maestría en Ciencias Económicas/Dirección General de Planeación y Desarrollo Institucional/Instituto de Arquitectura, Diseño y Arte/Licenciatura en Educación/Maestría en Ciencias Sociales Universidad Iberoamericana-Plantel Laguna Universidad Autónoma de Coahuila: Escuela de Arquitectura/Facultad de Ciencias Políticas y Sociales/Centro de Desarrollo de la Docencia Universidad de Colima: Facultad de Arquitectura y Diseño/Centro Universitario de Investigaciones Sociales UAM-Azcapotzalco: Depto de Sociología/Depto de Evaluación del Diseño en el Tiempo/Maestría en Planeación y Política Metropolitanas UAM-Iztapalapa: Depto de Antropología/Depto de Sociología/Depto de Economía/CEDE/Diplomado en Estudios Electorales UAM-Xochimilco: Depto de Teoría y Análisis/División de Ciencias y Artes para el Diseño/Doctorado en Ciencias Sociales/Depto de Economía/Centro de Estudios Metropolitanos/Depto de Atención a la Salud/Educación y Comunicación Casa y Ciudad COLMEX: Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales/Centro de Estudios Internacionales/Centro de Estudios Sociológicos Centro Cárteras-DF Instituto de Investigaciones "Dr. José María Luis Mora": Maestría en Estudios Regionales UNAM: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias/Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades/Facultad de Arquitectura/Escuela de Trabajo Social/Facultad de Ciencias Políticas y Sociales/Instituto de Geografía/Instituto de Ingeniería/Instituto de Investigaciones Económicas/Instituto de Investigaciones Sociales/Instituto de Ecología/Centro de Ciencias de la Atmósfera/Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad/Licenciatura en Urbanismo/ENEP-Acatlán/Centro Tecnológico Aragón IPN: Maestría en Planificación de la ESIA/SEPI-UPIICSA/Centro de Investigaciones Económicas, Administrativas y Sociales/Maestría en Planeación Urbana y Regional/Laboratorio de Estudios Urbanos y Transporte/Centro Interdisciplinario de Investigaciones y Estudios sobre Medio Ambiente CIESAS-Ciudad de México CONAPO-D.F. Universidad Obrera de México Coalición Internacional del Habitat/América Latina Universidad Iberoamericana-Plantel Santa Fe: Depto de Ciencias Sociales y Políticas COPEVI CORETT-D.F. Universidad Autónoma de la Ciudad de México: Centro de Estudios sobre la Ciudad FLACSO-Sede México: Maestría en Población/Maestría en Ciencias Sociales FEMICSA CIDE: Administración Pública UPNT: Centro de Investigación Urbana, Documentación y Asesoría Didáctica Instituto Mexicano de la Juventud: Dirección de Investigación y Estudios sobre Juventud INAH: DEAS/ENAH: Estudios Sindicales de América CENVI Universidad de Guanajuato: Facultad de Arquitectura/CIM/Centro de Investigaciones en Ciencias Sociales Universidad Iberoamericana-Plantel León Universidad Autónoma de Guerrero: Centro de Investigaciones en Estudios Socioterritoriales/Escuela de Arquitectura y Urbanismo/Maestría en Ciencias Políticas/Instituto de Investigación Científica-Área Humanístico-Social/Unidad de Ciencias de Desarrollo Regional Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo: Área de Ciencias Políticas y Administración Universidad de Guadalajara: Depto de Estudios sobre Movimientos Sociales/Depto de Geografía y Ordenamiento Territorial/Instituto de Estudios Económicos y Regionales/Centro de Estudios Metropolitanos/Centro de Investigaciones en Ciencias Sociales/Depto de Estudios de la Cultura Regional/Depto de Ecología y Recursos Naturales/Depto de Estudios Políticos/Depto de Estudios Socio-Urbanos/Maestría en Teoría y Crítica de la Arquitectura/Maestría en Urbanismo y Desarrollo CIESAS de Occidente El Colegio de Jalisco Instituto Libre de Arquitectura de Jalisco: Escuela Superior de Arquitectura INAH-Jalisco Instituto Tecnológico de Ciudad Guzmán ITESO: Centro de Investigación y Formación Social/Depto de Educación y Valores/Escuela de Arquitectura/Depto de Estudios Sociopolíticos y Jurídicos Universidad Autónoma de Chapingo: CIESTAAM Universidad Autónoma del Estado de México: Centro de Investigaciones en Arquitectura, Ingeniería y Tecnología/Facultad de Geografía/Facultad de Planeación Urbana y Regional/Facultad de Ingeniería/Centro de Estudios de la Universidad/Centro de Estudios Avanzados de la Población El Colegio Mexiquense El Colegio de Michoacán: Centro de Estudios Antropológicos/Centro de Estudios Rurales Universidad Michoacana de San Nicolás Hidalgo: Facultad de Arquitectura Universidad Autónoma de Morelos: Facultad de Arquitectura/Unidad Central para el Desarrollo Social Universidad Autónoma de Nayarit: Coordinación de Investigación Científica/Ciencias Sociales y Humanidades COLEF-Monterrey ITESM-Monterrey CIESAS-Monterrey: Doctorado en Antropología Social Instituto Tecnológico de Oaxaca: Depto de Ingeniería Industrial Universidad Autónoma Benito Juárez de Oaxaca: Escuela de Arquitectura/Instituto de Investigaciones Sociológicas/Maestría en Desarrollo Urbano Universidad José Vasconcelos de Oaxaca CIESAS-Istmo El Colegio de Posgraduados Universidad Iberoamericana-Golfo Centro: Maestría en Planeación Urbana ITESM-Querétaro: Depto de Arquitectura/Depto de Comunicación y Humanidades Universidad Autónoma de Querétaro: Facultad de Sociología y Ciencias Políticas/Depto de Antropología/Facultad de Ingeniería/Facultad de Psicología/Depto de Investigaciones Filosóficas/Licenciatura en Sociología Universidad de Quintana Roo: División de Ciencias Sociales y Humanidades/Depto de Estudios Internacionales El Colegio de San Luis Universidad Autónoma de San Luis Potosí: Facultad de Ingeniería/Facultad del Habitat Universidad Autónoma de Sinaloa: Escuela de Ciencias Sociales/Escuela de Historia/Facultad de Arquitectura/Escuela de Trabajo Social/Maestría en Historia Regional Centro de Investigación en Alimentación y Desarrollo de Sonora: Dirección de Desarrollo Regional/Programa de Estudios Ambientales Universidad de Sonora: Centro de Investigaciones Económicas y Sociales El Colegio de Sonora: Estudios Políticos y de Gestión Pública Centro de Estudios Superiores del Estado de Sonora: Carrera de Ecología Universidad Juárez Autónoma de Tabasco: División de Ciencias Sociales y Humanidades COLEF-Matamoros COLEF-Nuevo Laredo Universidad Autónoma de Tamaulipas: Facultad de Arquitectura/Unidad Académica de Ciencias Jurídicas y Sociales/Centro de Investigación Social Universidad Autónoma de Tlaxcala: Depto de Sociología y Trabajo Social/Centro de Investigaciones Interdisciplinarias sobre el Desarrollo Regional El Colegio de Tlaxcala CIESAS del Golfo Universidad Veracruzana: Facultad de Antropología/Facultad de Arquitectura y Urbanismo/Facultad de Sociología/Instituto de Investigaciones Histórico-Sociales/Laboratorio de Ecología/Instituto de Investigaciones Literarias y Semiología/Instituto de Ecología: Depto de Ecología y Comportamiento Animal Pobladores AC Universidad Valle de Orizaba Universidad Autónoma de Yucatán: Facultad de Arquitectura/Facultad de Ciencias Antropológicas/Unidad de Ciencias Sociales Universidad del Mayab: Escuela de Comunicación y Diseño INAH-Yucatán UACSHUM de la UNAM sede Mérida Universidad Autónoma de Zacatecas: Unidad Académica en Ciencia Política/Maestría en Ciencias Políticas/Maestría y Doctorado en Estudios del Desarrollo

SUSCRIPCIONES Y DISTRIBUCIÓN DE CIUDADES

• Aguascalientes, Aguascalientes

José Alfredo Ortiz Garza
tel. (449) 912 3345 ext. 305
jaortiz@correo.uaa.mx

• Tijuana, Baja California Norte

Tito Alegría
tel. (666) 631 3535 ext. 1401
talegría@colef.mx

• San Cristóbal de las Casas, Chiapas

Carmen García Aguilar
mcgarcia2005@yahoo.com.mx
Daniel Villafuerte

tel. (967) 678 6921

dvillafu@prodigy.net.mx

• Ciudad Juárez, Chihuahua

Ramón Leopoldo Moreno Murrieta
morenomurrieta@gmail.com

• Colima, Colima

Martha Chávez
Reyna Valladares
tel. (312) 316 1161
aedium@yahoo.com

reyna_v_a@yahoo.com.mx

• Toluca, Estado de México

Maria Victoria Julián Agüero

tel. (722) 214 3182

mvia2000@yahoo.es

• Guanajuato, Guanajuato

Jorge Cabrejos Moreno

tel. (473) 732 1194

cabrejos@quijote.ugto.mx

• Chilpancingo, Guerrero

Osbelia Alcaraz Morales

tel. (747) 472 7353

osbellauag@yahoo.com.mx

• Pachuca, Hidalgo

Raúl Rodarte

tel. (771) 717 2000 ext. 5213
rrodarte@uaeh.reduaeh.mx

• Guadalajara, Jalisco

Román Munguía

tel. (33) 3651 8292

rhuato@gmail.com

Jorge Regalado

rsj39838@yahoo.com

• Morelia, Michoacán

Reyna Navarro y Martino

tel. (443) 316 7148

anyerb@msn.com

• Tepic, Nayarit

Salvador Zepeda

tel. (311) 314 7776 ext. 8951

josezep09@yahoo.com.mx

• Oaxaca, Oaxaca

Juan Manuel Gastellum Alvarado

tel. y fax (951) 514 7718

villasis@fh.uaslp.mx

José Luis Balderas Gil

tel. (951) 518 0225
balderasgil@hotmail.com

• Puebla, Puebla

América Fernández Cortezano

tel. (222) 246 2832

america@rniu.buap.mx

• Querétaro, Querétaro

Francisco Ríos Agreda

tel. (442) 212 0022

paco.rios@yahoo.com.mx

• Chetumal, Quintana Roo

David Velázquez Torres-

tel. (983) 835 0391

davelaz99@yahoo.com

davelaz@correo.uqroo.mx

• San Luis Potosí, San Luis Potosí

Ricardo Villasis Keever

tel. (444) 423 2612

villasis@fh.uaslp.mx

• Hermosillo, Sonora

Eloy Méndez

tel. (662) 213 1764 y 212 6551
emendez@colson.edu.mx

• Ciudad Victoria, Tamaulipas

Rodrigo Vera Vázquez

tel. (834) 306 0146, 315 9410

y 308 1771

ecovera2007@gmail.com

• Tlaxcala, Tlaxcala

René Elizalde Salazar

tel. (246) 462 2932

ludieros@yahoo.com.mx

• Orizaba, Veracruz

Ramón Rocha Manilla

tel. (272) 725 9002

y 725 9366 ext. 245

ramonrocha72@yahoo.com.mx

• Mérida, Yucatán

José Fuentes

Magnolia Rosado

tel. (999) 196 1342 y 943 2072

irosado@uady.mx

fgomez@uady.mx

Marco Tulio Peraza

tel. (999) 924 9012

pguzman@uady.mx

■ EXPEDIENTE

2 Urbanización, economía y ambiente
Hipólito Rodríguez Herrero

8 Planeación urbana y mercado inmobiliario
Jorge Bolio Osés

18 Campos, Manzanillo: reconfiguración del padrón ejidal
Francisco Javier Verduzco Miramón
J. Luis Seefoó Luján

■ EXPEDIENTE

26 Periferia de Mérida: ¿re-territorializando o des-territorializando?
Yolanda Fernández Martínez

33 Del modelo urbano concéntrico al de redes territoriales
Carlos Téllez Valencia

■ SIN LÍMITE

40 La planeación sustituta
Marco Tulio Peraza Guzmán

■ SIN LÍMITE

48 Vulnerabilidad social y cambio climático
José Antonio Olivares Mendoza
Dante Ahuizotl Koh Romero
Benito Prezas Hernández
Alberto Pereira Corona

■ TESTIMONIO

55 Estado de México: urbanización difusa
María Estela Orozco-Hernández
María Eugenia Valdez-Pérez
Jorge Tapia Quevedo



Periferia de Mérida: ¿re-territorializando o des-territorializando?¹

CIUDADES 109, enero-marzo de 2016, RNIU, Puebla, México

*Yolanda Fernández Martínez**

El presente artículo tiene por objetivo construir un andamiaje teórico-metodológico para identificar qué es lo que se está re o des-territorializando en la periferia de Mérida, a partir del mapeo de las diferentes intervenciones que, desde el año 2004, han sido generadas, tanto por los instrumentos normativos, como por la dinámica empresarial.

La reflexión está encaminada a proponer una estrategia de análisis que se apoya en la territorialización de las intervenciones, para que se puedan determinar los impactos que el mercado inmobiliario y las políticas públicas están generando en la estructura urbana, así como en las relaciones entre el crecimiento, las formas de la urbanización y los usos del suelo, con las necesidades de la población en términos de equipamientos, infraestructuras y servicios.

La metodología usada se basó en la revisión documental y cartográfica de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida (PPDU) durante el periodo 2004-2009, así como en la territorialización de las intervenciones inmobiliarias de fraccionamientos y condominios horizontales en la periferia, autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano (DDU), durante el periodo que va del 31 de marzo de 2011 al 6 de marzo de 2015. Los resultados arrojaron que, durante la última década, se oficializó casi el 63% del suelo intraurbano, para desarrollar en la periferia a través de los PPDU y que, en los últimos 5 años, se han autorizado 75 desarrollos habitacionales, de los cuales, 41% son condominios horizontales. Lo relevante es que 44 de estos

desarrollos autorizados (20 fraccionamientos y 24 condominios horizontales), no pertenecen a los PPDU. Por consiguiente, esta dispersión y fragmentación urbana representa nuevos retos para el municipio de Mérida, en donde lo que se está re-territorializando es el crecimiento, la expansión y privatización urbana, y lo que se des-territorializa es el desarrollo urbano y humano.

Re-territorialización y des-territorialización: una lucha permanente por el suelo urbanizable

Los modelos actuales de urbanización han tendido a la dispersión, desarticulación y fragmentación, no sólo de la estructura urbana, sino de la vida misma de sus habitantes. Tanto las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda, como las iniciativas privadas de los inversionistas inmobiliarios, han marcado nuevos escenarios urbanos que contradicen el espíritu de Lefebvre y su conocida propuesta sobre el derecho a la ciudad. Como consecuencia surge la interrogante: ¿qué tipo de derechos podemos ejercer como habitantes y de qué manera los desarrollos inmobiliarios han mejorado la eficiencia urbana y la calidad de vida en la periferia de nuestras ciudades? En este sentido, es necesario replantear la posición del Estado como responsable de garantizar el bienestar de la población y el equilibrio del crecimiento urbano, como pauta para el desarrollo de la ciudad.

En Dieterlen (2014) se explica la propuesta filosófica de Amartya Sen, quien señala la importancia del diseño, seguimiento y evaluación, de las políticas públicas, para garantizar el desarrollo humano y el equilibrio de las oportunidades. Por

* Universidad Autónoma de Yucatán. Facultad de Arquitectura. (FAUADY).
Correl: yolanda.fernandez@correo.uady.mx.

tanto, resulta prioritario reflexionar sobre el fenómeno de la expansión urbana y su relación con el equilibrio de oportunidades urbanas, servicios, equipamientos y/o infraestructuras, que le está ofreciendo y/o debiendo a sus habitantes.

Por consiguiente, el Estado no puede estar ajeno a las tendencias del mercado, debido a que tiene un costo muy alto para la sociedad (Bertaud, 2012: 336), ya que el mercado inmobiliario no tiene interés en resolver los problemas de la población y tampoco realiza intervenciones que se integren paulatinamente a los procesos existentes. Lo cual pone en riesgo la dotación de infraestructuras, equipamientos y viviendas, para los más necesitados; y también evidencia la falta de competitividad urbana, al no contar con planes estratégicos para las grandes intervenciones urbanísticas de largo plazo y con visión metropolitana.

De tal manera que, el suelo urbano y urbanizable, representa el activo más valioso que puede tener un territorio, y por tanto, debería formar parte de una visión integral del desarrollo urbano y de la vivienda, orientada a la previsión de reservas para equipamientos e infraestructuras que proveerán de escenarios competitivos y eficientes, con el propósito de fomentar el equilibrio social.

Para explicar el andamiaje teórico metodológico de la *re* y *des* territorialización de lo que sucede en la periferia de Mérida, nos hemos apoyado en autores como Soja (2000), Lungo (2007), Marengo (2013) y Cerasi (1990).

Soja nos presenta su visión de cómo las ciudades se han vuelto más complejas, con fenómenos simultáneos producto de la globalización y de la posmodernidad, en donde las periferias y las centralidades tradicionales ejercen fuerzas continuas, que reflejan la interacción concurrente entre la re-territorialización y la des-territorialización. Y que, al mapear estos fenómenos, nos permiten tener diferentes lecturas sobre las nuevas capas funcionales, sociales y simbólicas de la "postmetropoli".

La re-territorialización representa las nuevas formas de organización del territorio y combinaciones de apropiación del suelo en la periferia, a partir de las dinámicas políticas, económicas y sociales. Y precisamente lo que se exagera en el presente, no es solamente la certeza del cambio en los procesos económicos y sus impactos en lo urbano, sino la velocidad con la que ocurren, a pesar de que sea cuestionable la necesidad de estos cambios en el territorio (Soja, 2000: 224).

Por su parte des-territorialización se refiere a la progresiva desaparición de vínculos con el lugar, es decir, la debilidad en el arraigo entre las comunidades con las diferentes escalas de sus unidades territoriales, como lo son desde el hogar, el barrio, el distrito o la ciudad. Augé (1993) ha desarrollado una propuesta similar desde una visión antropológica, "los no lugares" o los lugares del anonimato.

Por tanto, la des-territorialización la podemos relacionar con la deficiente dotación de equipamientos, espacios públicos y servicios de proximidad, en la periferia. En contraste con lo que sucede al interior de la ciudad en donde, a lo largo del tiempo, tienden a consolidarse como las centralidades o espacios colectivos para la interacción social y como complemento sustancial de los usos habitacionales (Cerasi, 1990).

También es necesario considerar las condiciones urbanas y sociales que se generan a partir de la proliferación de

los desarrollos inmobiliarios en propiedad de régimen de condominio horizontal, los cuales fomentan modelos aislados y ajenos a las problemáticas urbanas y sociales de su entorno. Por esta razón, la des-territorialización habría que replantearla desde la relación que la comunidad contemporánea tiene con la identidad territorial más poderosa, la del Estado.

Debido a que, en una periferia, en donde el Estado contemporáneo no tiene presencia a través de sus espacios públicos, equipamientos, monumentos e hitos, y por tanto no genera centralidades sociales, funcionales ni simbólicas, se corre el riesgo de fracturar tanto las condiciones urbanas, como la vida en comunidad, derivando en problemas de seguridad, arraigo e identidad.

En el contexto latinoamericano, se identifican cuatro aspectos que son recurrentes con el fenómeno de la expansión urbana y su relación con la regulación del uso del suelo: el efecto del crecimiento descontrolado sobre cuestiones ambientales y su relación con las formas de utilización de la tierra y el marco normativo; la desigualdad del acceso a los servicios urbanos y equipamientos; la responsabilidad pública para controlar la expansión en jurisdicciones político-administrativas obsoletas y dispares; y finalmente los costos y efectos negativos de la expansión urbana en la competitividad de las ciudades de todo el continente Americano (Lungo 2007).

Para Lungo (2004: 257-258) existen varias hipótesis que explican el fenómeno de la expansión urbana en los países centroamericanos. La primera tiene que ver con un proceso tardío de urbanización en aquellos países en donde predominaba la producción agraria; la segunda se remonta al periodo colonial, caracterizado por un patrón de crecimiento focalizado alrededor de las principales zonas centrales; la tercera corresponde al asiento de desarrollos ilegales en las zonas de expansión urbana durante las últimas décadas, los cuales, quedaron al margen de las políticas de regulación y, por tanto, no fueron tomados en cuenta para el desarrollo de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Sin embargo, esta tendencia ha estado cambiando recientemente. Se manifiestan transformaciones espaciales que reflejan los nuevos reacomodos de los intereses inmobiliarios y de las políticas de vivienda y desarrollo urbano. Proliferando en la periferia, desde conjuntos habitacionales de interés social promovidos por el Estado, hasta los de propiedad en régimen de condominio horizontales con campos de golf para los grupos sociales de mayores ingresos. En estos territorios, los comercios y servicios se van consolidando a lo largo de las vialidades de alta velocidad; no obstante, se caracterizan por la ausencia o deficiencia de los equipamientos públicos, servicios urbanos y de las condiciones mínimas para la movilidad no motorizada.

Por consiguiente, tenemos que, la relación entre la expansión territorial y la densificación, se vuelve un tema prioritario en la regulación del uso del suelo urbano o urbanizable, y que debe ser motivo de análisis, tanto en las políticas públicas, como en la revisión de la normatividad, con el objetivo de replantear la función del Estado ante los procesos dominados por la dinámica empresarial de los desarrolladores inmobiliarios.

Por su parte, Marengo (2013) realizó un análisis sobre el crecimiento de la ciudad de Córdoba, Argentina, durante el

Cuadro 1
Programas Parciales de Desarrollo Urbano en la periferia de Mérida

Clave	Nombre de los Programas Parciales	Fecha	Hectáreas	Viviendas estimadas	Población estimada
2004-1	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Caucel del Municipio de Mérida ³	28/julio/2004	4,130	22,500	92,250
2004-2	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento "Las Américas"	28/julio/2004	168	5,009	20,535
2004-3	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional Real Montejo de la Comisaría de Dzitya del Municipio de Mérida	06/ago/2004	333	9,756	40,000
2004-4	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Hacienda Xcanatún	20/oct/2004	664	4,900	20,580
2006-1	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Comisaría de Temozón ⁴	08/feb/2006	292	1,953	7,812
2007-1	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional La Ceiba y La Subcomisaría de Dzibilchaltún ⁵	09/abril/2007	1,448	624 lotes	2,496
2007-2	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Residencial Xcanatún	23/julio/2007	34	450	1842
2008-1	Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento San Pedro Cholul ⁶	19/sep/2008	749	4,931	19,724
2009-1	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Xcunyá ⁷	03/mar/2009	986	1,808	7,420
2009-2	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Chichí Suárez	06/mar/2009	1,596 ⁸	13,117	40,000
TOTALES			10,400	65,048	252,659

Fuente: Composición con base en los documentos normativos.

periodo 2001-2008, estableciendo la relación entre los instrumentos normativos y la política de vivienda. Identificó tres momentos significativos con el proceso de crecimiento de la ciudad, con base en el análisis de las intervenciones inmobiliarias, el crecimiento poblacional y la densidad habitacional. Su reflexión final se refiere a la debilidad de las regulaciones urbanísticas que marca la pauta para ampliar las brechas sociales y fomentar la dominación del mercado inmobiliario en el acceso al suelo, lo que pone en riesgo las condiciones de equidad, y "(...) en cuestión la sostenibilidad del modelo de crecimiento" (Marengo, 2013: 280).

Como puntos de encuentro entre Mérida y Córdoba, tenemos que, exactamente durante la primera década del siglo XXI, tuvieron casi el mismo incremento de su superficie urbana (5 mil 456 hectáreas Mérida y Córdoba con 5 mil 559 hectáreas), con la diferencia de que, en ésta última, en 2010 contaba con casi medio millón de habitantes más de los que tenía Mérida.

El proceso metodológico

La metodología se compuso de tres fases. En la primera se territorializaron las siguientes intervenciones: las áreas correspondientes a los PPDUS de 2004 a 2009; las intervenciones inmobiliarias reconocidas por la DDU desde el 31 de marzo de 2011 hasta el 6 de marzo de 2015,² así como las que se anuncian en los portales inmobiliarios. Se generaron mapas con el *software* de ArqGis.

En una segunda fase se clasificaron los desarrollos inmobiliarios con base a su condición jurídica de tipo de propiedad en Fraccionamiento y Condominio. Se generaron mapas esquemáticos para relacionar las intervenciones inmobiliarias con la estructura vial de la periferia.

En la tercera fase se estableció la relación con la cuantificación de hectáreas (has.) urbanizadas y urbanizables que progresivamente se han añadido al crecimiento de Mérida, enfatizando las que se localizan fuera de las zonas comprendidas en los PPDUS, así como las que están en propiedad de régimen de condominio horizontal. Complementariamente, se estableció la relación entre la densidad habitacional y poblacional estimada en los PPDUS, así como con los datos de viviendas construidas que ofreció la DDU en 2015.

Mérida y la re-territorialización regulatoria

Hasta el año de 1990 los desarrollos habitacionales aún se encontraban en el interior del anillo periférico, a excepción del Club de Golf "La Ceiba I" (1970) en propiedad de régimen de condominio. Los Programas de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Mérida, de 1988 y 1993, consideraban el Anillo Periférico "Lic. Manuel Berzunza" como límite de la ciudad; el PDU publicado en 2003, amplió el límite de la ciudad considerando la incorporación de las comisarías, preponderantemente en el norte de la ciudad, con el espíritu de fomentar su desarrollo y crecimiento en el corto plazo, así como para detonarlos como subcentros urbanos periféricos y, de esta manera, darle mayor dinamismo económico y urbano al municipio, el cual, se compone por un único centro de población, Mérida y sus 47 comisarías.

De esta manera, se fomentó la generación de los PPDUS de 2004 a 2009. Cabe señalar que, dentro de los usos de suelo predominantes en la periferia, además del habitacional, está el llamado arco universitario conformado por los campus de la Universidad Autónoma de Yucatán, así como los de las Universidades privadas como la Modelo, Marista,

Anáhuac Mayab, Del Valle de México y TecMilenio. Así como también el Parque Científico en proceso de desarrollo en el extremo noroeste del municipio y el Coliseo Yucatán en la carretera Mérida-Progreso en donde se realizan espectáculos masivos.

En virtud de lo anterior tenemos que, las 10 mil 400 has. que corresponden a los PPDU aprobados durante el periodo 2004-2009, representan 63% del área intraurbana y 15% de la periurbana.⁹ De esta manera, los PPDUS oficializaron la disponibilidad de suelo urbano para desarrollar un aproximado de 65 mil 048 acciones de vivienda con densidades que van de 20 hasta 40 viviendas por hectárea, estimando a una población de 252 mil 659 habitantes que, según los plazos de crecimiento de cada programa, iría demandando la dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos, hasta el largo plazo de 2031. Cabe señalar que, para algunos de estos programas, el año 2015 ya representó su largo plazo.

Estos PPDUS tienen la característica de que, si bien algunos de ellos se desarrollaron en propiedades privadas, en sus estrategias debían considerar las condiciones de accesibilidad e integración urbana y cultural con los poblados preexistentes, así como la dotación de equipamientos, infraestructuras y servicios, tanto para los pobladores de las comisarias, como para los nuevos habitantes. De manera que los nuevos desarrollos debían de mejorar las condiciones de vida de los pobladores. El espíritu de los PPDUS pretendía activar las comisarias y subcomisarias. Sin embargo, no se integraron a las formas de vida ni a las escalas urbanas de los preexistentes. Por ello, habría que desarrollar estudios sobre los impactos que los grandes desarrollos han tenido con respecto a las comisarias y cómo ha cambiado la condición de vida de sus habitantes.

Después de una década y considerando que los PPDUS fueron promovidos por iniciativas particulares, a excepción del de Caucel (2004-1), es relevante evaluar las metas alcanzadas de cada uno de ellos con respecto a los plazos de crecimiento y la dotación de equipamientos y servicios. Sobre todo porque se precisaba que, el cumplimiento de las metas en cada plazo de crecimiento, estaba en función de la demanda de vivienda. Además, tenemos que considerar a los desarrollos inmobiliarios habitacionales, públicos y privados, que no pertenecen a ninguno de los PPDUS y que están generando otra serie de demandas y requerimientos que se agregan a lo previsto.

De los diez PPDUS, hay dos en especial que llaman la atención y que precisamente apoyan la propuesta teórica metodológica para entender qué es lo que se está re o des-territorializando en la periferia de Mérida, y son el de Club de Golf La Ceiba II (2007-1) y el de Caucel (2004-1). El primero representa el primer desarrollo en régimen de condominio realizado en la periferia con una antigüedad de 35 años. El segundo, realizado hace poco más de una década, fue la primera acción de gobierno en la periferia para dotar de vivienda masiva a través de créditos del INFONAVIT. Ambos ejemplos representan intervenciones privadas y públicas, bajo diferentes regímenes de propiedad, que merecen ser analizados en sus comportamientos para tener elementos para evaluar las políticas públicas y los instrumentos normativos que han estado fomentando este tipo de intervenciones, fundamentalmente, en la última década.

Plano 1 Territorialización de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano en la periferia de Mérida



Fuente: Elaboró Stefanny Padilla y Anahí Vázquez con base en los datos de los PPDUS.

El Club de Golf La Ceiba I en régimen de condominio, se creó en 1970 con una superficie de 155 has. y su segunda etapa, La Ceiba II se proyectó en 1980 con un área de 164 has. Al momento de realizar el PPDU (2007-1), contaba con un total de 624 lotes registrados para habitación en una superficie de 78 has., los cuales estaban vendidos casi en su totalidad, pero sólo 11 contaban con viviendas habitadas. Por eso, la infraestructura del fraccionamiento se ha deteriorado y, en algunas partes, ya no existe. Este desarrollo colinda con la Universidad Anáhuac Mayab y el Club de Golf Yucatán Country Club (2009-1).

Por su parte, Caucel (2004-1) representa una acción del gobierno del Estado de Yucatán para dotar de vivienda media y media-baja a la población que tuviera acceso a créditos del INFONAVIT, en un lugar próximo a la ciudad. Sin embargo a 11 años de su origen, aún no se cumplen las expectativas de dotación de equipamiento, y la percepción de sus habitantes, tanto de los de la comisaría de Caucel, como los del nuevo desarrollo, dejan de manifiesto que, si bien las casas están vendidas y asignadas a los derechohabientes, eso no garantiza que estén habitadas y, en consecuencia, existen manzanas con 35% o menos de ocupación, generando zonas que son áreas dormitorio o fantasma (Fernández, 2014).

Por lo anterior, se requiere analizar a detalle cuál es el riesgo por el que están pasando estos desarrollos fomentados por el Estado a través de la asignación de créditos INFONAVIT, como también, los que fueron concebidos como condominios horizontales. Si bien estos últimos, por su naturaleza jurídica y socioeconómica ofrecen una serie de amenidades y servicios que no les hacen necesitar de equipamientos ni espacios públicos, para que sean exitosos dependen no sólo de su total comercialización, sino de su ocupación. Al final, el problema es el mismo para ambos tipos de desarrollos, tanto los subsidiados por el gobierno, como los de alta plusvalía, pues dependen de que sean habitados, de lo contrario terminarán siendo archipiélagos con infraestructuras y equipamientos inacabados.

Cuadro 2
Desarrollos inmobiliarios autorizados en la periferia de Mérida 2011-2015

<i>Tipo de propiedad</i>	<i>Número de desarrollos inmobiliarios autorizados</i>	<i>Lotes</i>	<i>Habitantes</i>	<i>Hectáreas</i>	<i>Densidad habitacional</i>	<i>Densidad poblacional</i>
Fraccionamientos	44	37,081	139,975	1,364	27.28viv/ha.	102.18hab/ha.
Condominios horizontales	31	6,498	23,368	273	23.78viv/ha.	85hab/ha.
Total	75	43,579	163,343	1,637	26.62viv/ha.	99.77/hab/ha.

Fuente: Elaboración propia con base en los datos ofrecidos por la DDU a través de la Unidad Municipal de Acceso a la Información Pública (UMAIP).

Des-territorialización generada por Fraccionamientos y Condominios

El 7 de diciembre de 2010 se publicó la *Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán*, con la cual, se reconoce la autonomía municipal fundamentada en el Artículo 115 Constitucional, y con ello, cada municipio tiene la facultad de autorizar los desarrollos habitacionales conforme a sus instrumentos regulatorios del suelo.¹⁰ En virtud de lo anterior, se obtuvo la información sobre los desarrollos inmobiliarios autorizados por la DDU del municipio de Mérida durante el periodo que va del 31 de marzo de 2011 al 6 de marzo de 2015 (ver Cuadro 2).

De los 44 fraccionamientos, 24 de ellos están inscritos en las áreas de los PPDUS. Mientras que, de los 31 condominios horizontales, sólo 7 pertenecen a los PPDUS, lo cual implica que 24 condominios horizontales están distribuidos en la periferia sin formar parte de un plan integrador del territorio. Además hay que agregar que, en el trabajo de campo y en el registro de información de los portales inmobiliarios, se detectaron 14 condominios horizontales que no estuvieron considerados en la respuesta oficial de la DDU, lo cual, nos permite inferir que se ubican fuera del rango de tiempo en el que la dependencia dio respuesta, o que aún están en proceso de autorización y, sin embargo, ya están en la etapa de comercialización. También es relevante señalar que varias de las ofertas inmobiliarias en régimen de condominio horizontal ofrecen lotes y macrolotes para desarrollar a futuro.

Las intervenciones inmobiliarias en propiedad de régimen de condominio se fundamentaron en la *Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán* (1962), la cual se formuló para regular al uso habitacional bajo este esquema de propiedad y no precisamente para determinar normas de diseño, urbanas o arquitectónicas, de los conjuntos habitacionales. En realidad, tenía el espíritu de regular el funcionamiento de edificaciones ya construidas y de uso comercial.

En este sentido tenemos que, durante 52 años, los desarrollos habitacionales en propiedad de régimen de condominio, estuvieron regulados por una normativa que no participaba en el proceso del diseño de los mismos. Precisamente atendiendo a esta obsolescencia de la regulación, el 21 de octubre de 2014 se publicó el Decreto 221/2014 en el *Diario Oficial*, por el cual se emitió la *Ley sobre el Régimen de Pro-*

iedad en Condominio del Estado de Yucatán, derogando a su antecesora y sustentándose en lo siguiente:

(...) el régimen de propiedad en condominio es un instrumento jurídico inmobiliario que permite la existencia de un espacio territorial ordenado y efectivo que eleve la calidad de vida de las ciudades, promueva la redensificación, impulse la construcción de desarrollos inmobiliarios verticales y evite la expansión de manchas urbanas, ésto en concordancia con lo planteado en las estrategias de la Política Nacional Urbana y de Vivienda (p. 5).

Sin embargo, aún no queda de forma explícita la vinculación entre la *Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio* (2014), con las de *Desarrollos Inmobiliarios* (2010) y *Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán* (1995), para que a través de la formulación de los PDUS, en sus diferentes escalas de intervención (municipal, centro de población y/o parciales), se definan las pautas para que, en primera instancia, se determinen los impactos con respecto a las formas de integración con las estructuras urbanas preexistentes, así como precisar hasta cuántos desarrollos en régimen de condominio horizontales puede soportar la estructura y el funcionamiento urbano en determinados perímetros.

En una segunda instancia habría que formular una metodología de análisis y de generación de indicadores para poder medir las consecuencias en la cohesión social y la construcción de la identidad a partir de las nuevas centralidades monofuncionales, así como la prospección de las necesidades futuras de grandes infraestructuras y proyectos urbanísticos que garanticen la eficiencia y la competitividad urbana del municipio.

Si bien estos desarrollos están teniendo gran plusvalía bajo *slogans* como "*La ciudad donde todos queremos vivir*" y ofrecen condiciones de exclusividad y seguridad, aún no están al 100% desarrollados y mucho menos habitados.

En consecuencia, habría que plantearse qué va a significar, para la ciudad de Mérida, el que estos desarrollos no se lleguen a ocupar al menos en 70% de su totalidad,¹¹ debido a que tenemos una sobreoferta de viviendas exclusivas en régimen de condominio, que corren el riesgo de convertirse en islas urbanizadas pero deshabitadas, que desde hoy ya están afectando la estructura urbana. Y que, además, no se está resolviendo el problema de los sectores que necesitan una vivienda estratégicamente localizada y que no tienen acceso a lo que se oferta.

Como resultado de las cifras obtenidas por la DDU, tenemos que el promedio de las densidades habitacionales de estos desarrollos generados en la periferia en los últimos 5 años es de 26.62 viv/ha, y si vinculamos este dato con las 70 mil 981 hectáreas periurbanas, tenemos una densidad habitacional de 1.62 viv/ha, lo cual es un índice muy bajo de compactación urbana, aunado a la falta de usos complementarios al uso residencial, tanto a nivel distrito, como a nivel barrial y vecinal. También hay que enfatizar que estos datos se refieren a lo autorizado por la DDU, por tanto, es un estimado de viviendas y habitantes y aún habría que constatar cuántas de ellas se han ocupado y se ocuparán en los próximos años, así como vincular estas proyecciones con los datos de disponibilidad de suelo intraurbano.

Asimismo, falta estudiar a fondo los impactos que los desarrollos inmobiliarios en condominio horizontal y localizados fuera de las áreas de actuación de los PPDUS, están generando en términos de dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios. En el entendido de que los desarrollos que se han autorizado y que forman parte de las áreas de PPDUS, al menos cuentan con una planeación que considera a las áreas para los equipamientos y servicios, la previsión de infraestructuras, así como estrategias para incorporarse a los asentamientos existentes.

Por su parte, el PDU del Municipio de Mérida 2012 señala la necesidad de revisar la dinámica urbana para actualizar el análisis por zonas y determinar una nueva geografía para la realización de programas parciales, un plan de movilidad integral, así como la formulación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Mérida para que atienda este fenómeno y articule la propiedad de régimen en condominio con las problemáticas urbanas y sociales latentes.

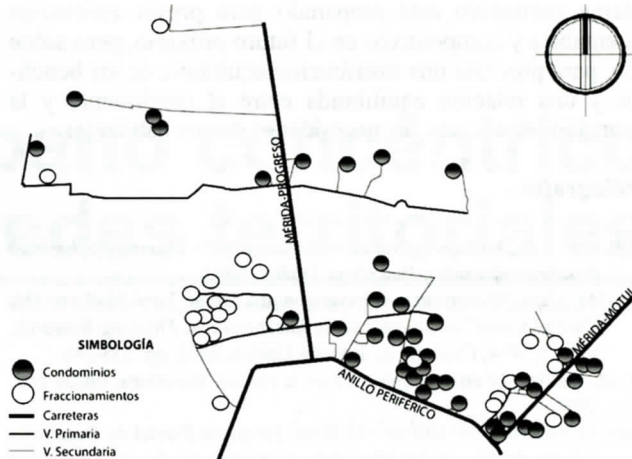
Conclusiones

A partir del proceso metodológico se pudo tener dos tipos de análisis: el primero tiene que ver con lo que se está re-territorializando en la periferia, es decir, las acciones realizadas a través de los instrumentos normativos que generaron patrones de crecimiento dispersos, desarticulados y fragmentados, debido a que respondieron a las necesidades de los intereses privados, más que a una demanda específica de la sociedad. Aunado a esto, la periferia se re-territorializa a través de los desarrollos habitacionales en condominio horizontal, lo cual representa un gran reto para organizar a la estructura urbana, las infraestructuras y los equipamientos que hacen falta prever para un buen funcionamiento urbano.

La lectura simbólica de esta periferia está definida por accesos controlados y bardeados, en donde el espacio urbano carece de su condición colectiva y queda a merced de los intereses particulares, incluso modificando el desarrollo natural de las comisarias y localidades preexistentes. Es decir, ¿quién se ocupa de construir lo colectivo en la periferia y en dónde queda la presencia del Estado en la periferia?

El segundo análisis se refirió a lo que se está des-territorializando. Si bien el Estado promovió los PPDUS para el desarrollo de subcentros urbanos, lo que en realidad sucedió fue que el Estado perdió su presencia, arraigo e identidad, así como los espacios para la colectividad, los equipamientos, el suelo para las grandes infraestructuras y los proyectos urba-

Plano 2 Localización de fraccionamientos y condominios horizontales autorizados 2011-2015



Fuente: Elaboró Eduardo de Jesús Pérez Pech y Yolanda Fernández Martínez con base en los datos ofrecidos por la DDU a través de la UMAIP.

nísticos en los cuales recae el buen funcionamiento integral de la ciudad. Como consecuencia, se puso en riesgo la posibilidad de alcanzar estándares de competitividad urbana además de condiciones adecuadas para la cohesión social y el bienestar comunitario.

Por lo tanto, el reto para el futuro inmediato de Mérida es el poder mantener la rentabilidad del suelo urbano de la periferia sin comprometer el buen funcionamiento de los requerimientos intraurbanos, dado que habrá que responder con carácter de urgente, ¿qué representa para el municipio tener una tipología de esta naturaleza, de acciones de viviendas en condominio horizontal desarticuladas entre sí? y ¿cómo se puede planear la estructura de la red urbana, de los servicios y de las infraestructuras, en este modelo de expansión urbana?

El costo de sostener una ciudad así debe ir de la mano con el análisis de los beneficios sociales que el modelo de estructura urbana está generando. La identidad, la dimensión pública de la ciudad y la creación de espacios para la colectividad, deberán ser conceptos rectores para replantear la carga que la periferia está generando entre acciones de municipalización y autorizaciones de condominios horizontales.

Otro de los retos es la revisión de los instrumentos normativos y su relación con la tendencia del mercado inmobiliario en Mérida, ya que ¿cómo se resuelve la dotación de equipamientos para la salud, comercio, educación, recreación y cultura, en un territorio privatizado y enrejado? Finalmente, podemos constatar que los PPDUS se convirtieron en instrumentos que planificaron el crecimiento de la urbanización en zonas determinadas, fomentaron la dispersión, discontinuidad y desagregación, pero no el desarrollo urbano con una visión integral y a largo plazo de la ciudad.

Si bien existe una nueva política pública orientada hacia el desarrollo urbano sustentable, la ciudad compacta y el planeamiento vinculado a la movilidad, en la práctica, el municipio tiene la responsabilidad de resolver los requerimientos de la población y sobrellevar los vaivenes del sector privado. Mérida se enfrenta al reto de ordenar su territorio,

sus usos de suelo, equipamientos, infraestructuras y desarrollos inmobiliarios públicos y en régimen de condominio, en un contexto metropolitano; y más aún, a cuestionarse si su sistema normativo está preparado para prever escenarios sustentables y competitivos en el futuro próximo, pero sobre todo, para procurar una distribución equitativa de los beneficios y una relación equilibrada entre el crecimiento y la expansión urbana con las necesidades de sus habitantes.

Bibliografía

- AUGÉ, Marc. *Los "no lugares" espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*, Barcelona, Gedisa, 1993.
- BERTAUD, Alain. "Government Intervention and Urban Land Markets: The Case of China" en *Journal of Architectural and Planning Research*, Vol. 29, Nº 4, Chicago, IL, Estados Unidos, 2012, pp. 335-346.
- CERASI, Maurice. *El espacio colectivo de la ciudad*, Barcelona, OIKOS-TAU, 1990.
- DIARIO OFICIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Caucel del Municipio de Mérida en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 28 de julio de 2004.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento "Las Américas" en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 28 de julio de 2004.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional Real Montejo de la Comisaría de Dzitya del Municipio de Mérida en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 6 de agosto de 2004.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Hacienda Xcanatún en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 20 de octubre de 2004.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Comisaría de Temozón en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 8 de febrero de 2006.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional La Ceiba y La Subcomisaría de Dzibilchaltún en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 9 de abril de 2007.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Residencial Xcanatún en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 23 de julio de 2007.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento San Pedro Cholul en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 19 de septiembre de 2008.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Xcunyá en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 3 de marzo de 2009.
- . Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Chichí Suárez en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 6 de marzo de 2009.
- . Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida en *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 5 de agosto de 2012.
- DIETERLEN, Paulette. "La noción de capacidades: La propuesta filosófica de Amartya Sen" en Mathias Nebel, Pedro Flores-Crespo y Ma. Teresa Herrera (coords). *Desarrollo como libertad en América Latina. Fundamentos y aplicaciones*, ciudad de México, Universidad Iberoamericana, 2014.
- FERNÁNDEZ, Yolanda. "Densidad y percepción de los desarrollos habitacionales del siglo XXI en Mérida, Yucatán. Estudio de caso Ciudad Caucel" en María Elena Torres (coord). *Evaluación de la vivienda construida en serie*, ciudad de México, Plaza y Valdés, S.A. de C.V., 2014, pp. 171-184.
- IRACHETA, Alfonso y Jorge Bolio. *Mérida Metropolitana. Propuesta integral de desarrollo*, Mérida, Fundación Plan Estratégico, 2012.
- DIARIO OFICIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, 30 de Junio de 1995.
- DIARIO OFICIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN. Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, 7 de diciembre de 2010.
- DIARIO OFICIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN. Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán, 1985.

- DIARIO OFICIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, 1962.
- DIARIO OFICIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, 21 de octubre de 2014.
- LUNGO, Mario. "Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica: antiguos problemas, nuevos desafíos" en *El rostro urbano de América Latina. O rostro urbano da América Latina*, Buenos Aires, CLACSO, 2004, pp. 257-272.
- . "Expansión urbana y regulación del uso del suelo en América Latina" en *Perspectivas urbanas; Temas críticos en políticas de suelo de América Latina*, Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy, 2007, pp. 265-269.
- MARENGO, Cecilia. "Extensión urbana e intervenciones habitacionales. El caso de Córdoba, Argentina" en *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 6, Nº 12, Argentina, Pontificia Universidad Javeriana, 2013, pp. 280-301.
- SOJA, Edward. *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*, Malden, MA, Blackwell Publishing, 2000.

Notas

- 1 El presente trabajo se realizó con la aportación de Diego Ayala Barquín, Jorge Manuel Ayala Barquín, Stefanny Guadalupe Padilla Cervera, Eduardo de Jesús Pérez Pech, Darime Anahí Vázquez Ballote y Loureth Yerves Puigcerver, alumnos del Taller Terminal de la Licenciatura de Diseño del Hábitat de la FAUDY durante 2015, bajo la temática de Expansión Urbana.
- 2 Información obtenida de la DDU del Municipio de Mérida a través de la UMAIP.
- 3 La superficie del área de estudio se compone de cuatro zonas: zona de asentamientos existentes (515 has.), zona en proceso de urbanización (684 has.), zona de reserva territorial (2 mil 190 has.) y una zona de áreas verdes protegidas (741 has.).
- 4 Tenencia de la tierra compuesta por propiedad de uso común, privada, equipamiento educativo, parcelas, áreas verdes y reservas de crecimiento y con una disponibilidad de 122 has. de propiedad privada.
- 5 El área de estudio comprende a los terrenos colindantes al camino de acceso al fraccionamiento; los terrenos circundantes al fraccionamiento y colindantes con la carretera a Dzibilchaltún; el Fraccionamiento Ceiba II (segunda etapa); la Subcomisaría de Dzibilchaltún; terrenos ubicados al norte del poblado de Dzibilchaltún que colindan al sur con la Ceiba II y al norte y oriente con el Poblado de Chablekal; la otra área incluida en este programa será el Parque Nacional de Dzibilchaltún.
- 6 La zona de estudio se encuentra comprendida dentro de la prolongación del Distrito II "Aleman", la superficie de esta área es de 750 has. y la del polígono de San Pedro Cholul es de 185 has.
- 7 Dentro de los límites de la comisaría de Xcunyá y partes de las comisarías de Dzibilchaltún y de Chablekal. Tenencia de la tierra compuesta por propiedad privada, parcelas y de uso común.
- 8 Comprende el fraccionamiento Los Héroe con una superficie de 500 has. y 13 mil 117 viviendas (Iracheta y Bolio 2012: 53).
- 9 De acuerdo a datos de la Subdirección de Informática de la Dirección de Catastro del Municipio de Mérida, su superficie es de 87 mil 422 has., de las cuales, 16 mil 441 has. se encuentran al interior del anillo periférico "Lic. Manuel Berzunza", siendo éstas ya cubiertas por desarrollos inmobiliarios, tanto habitacionales, como comerciales. Las 70 mil 981 has. restantes son periurbanas y se localizan entre el exterior del anillo periférico y el límite municipal.
- 10 Anteriormente los desarrollos habitacionales eran autorizados por el Estado conforme lo establecía la *Ley de Fraccionamiento del Estado de Yucatán* (1985).
- 11 A diferencia de los condominios, los fraccionamientos se pueden municipalizar siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Artículo 422 relativo a la Entrega y Recepción de Fraccionamientos del *Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida*.

**Urbanización, economía
y ambiente**

Hipólito Rodríguez Herrero

**Planeación urbana
y mercado inmobiliario**

Jorge Bolio Osés

**Campos, Manzanillo:
reconfiguración del
padrón ejidal**

*Francisco Javier Verduzco Miramón
J. Luis Seefóo Luján*

**Periferia de Mérida:
¿re-territorializando o
des-territorializando?**

Yolanda Fernández Martínez

**Del modelo urbano concéntrico
al de redes territoriales**

Carlos Téllez Valencia

La planeación sustituta

Marco Tulio Peraza Guzmán

**Vulnerabilidad social
y cambio climático**

José Antonio Olivares Mendoza

Dante Ahuizotl Koh Romero

Benito Prezas Hernández

Alberto Pereira Corona

**Estado de México:
urbanización difusa**

María Estela Orozco-Hernández

María Eugenia Valdez-Pérez

Jorge Tapia Quevedo

ISSN 977-018786100-8



9 770187 861008