

FACULTAD
DE
ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA
DE
YUCATÁN

CUADERNO

ARQUITECTURA DE YUCATÁN

Mérida, Yucatán, México, 2025

38



CUADERNOS ARQUITECTURA DE YUCATÁN

DIRECTORIO



Rector

Mtro. Carlos Alberto Estrada Pinto

Directora General de Desarrollo Académico

Dra. Marcela Zamudio Maya

Coordinador General del Sistema de Posgrado e Investigación

Dr. Ramón Peniche Mena

Director de la Facultad de Arquitectura

M.D. David Reynaldo Alcocer González

Secretaria Académica

Dra. Elvia María González Canto

Secretario Administrativo

Dr. Héctor Cabañas Marrufo

Jefe de la Unidad de Posgrado e Investigación

Dr. Marco Tulio Peraza Guzmán

CUADERNOS 38

Arquitectura de Yucatán

Facultad de Arquitectura, 2025

Consejo Editorial

Coordinador: Dr. Marco Tulio Peraza Guzmán

Dra. Elvia María González Canto

Dra. Blanca Esther Paredes Guerrero

Dr. Josep Ligorred Perramon

Dra. Yolanda Fernández Martínez

Diseño y formado

Luis Arturo Carrillo Sánchez

Corrección de textos

Alejandrina Garza de León

Ilustración de portada

Luis Arturo Carrillo Sánchez

Fotografía de contraportada

Gaspar Emilio Segura López

Luis Arturo Carrillo Sánchez

ISSN 1-0188-4891

CAMPUS DE ARQUITECTURA HABITAT ARTE Y DISEÑO



editorial

- 8 **Efemérides**
David Reynaldo Alcocer González

presentación

- 10 **Pilares del desarrollo del CAHAD**
Marco Tulio Peraza Guzmán

la plaza

- 12 **Diseño del hábitat: narrativas de 20 años de evolución profesional**
Los inicios y la visión para la creación de la Licenciatura en Diseño del Hábitat
Ugo Gómez Ollvan
- 22 **Arte público bajo escrutinio: ¿cómo contar otras historias?**
Miguel Anxo Rodríguez González
- 37 **Retos teóricos y prácticos en la conservación de la Basílica de Nuestra Señora de Guadalupe**
Louise Noelle Gras
- 48 **El jardín es un sitio donde las leyes del mundo no existen**
Conversando con José Tito Rojo
Amaya Larrucea Garritz
- 54 **La gestión y manejo del agua en las tierras mayas de la península de Yucatán**
Caso del Proyecto de Conservación de la Casa del Way Cot y el cenote asociado, en Yaxcabá, Yucatán
Josep Lligoned Perramon
Reynaldo Parra Acosta

el claustro

- 66 **Auge y caída de la participación ciudadana en los procesos de transformación urbanística en Ciutat Vella, Barcelona 1976-2007**
Martí Abella Pere
- 76 **La morfología urbana de Mérida según Leopoldo Tommasi**
Imaginería histórica para la modernización de la ciudad a mediados del siglo xx
Marco Aurelio Díaz Güemez
- 85 **Futuros urbanos y derechos humanos**
Explorando horizontes éticos para la ciudad que viene
Yolanda Fernández Martínez
- 96 **Expansión urbana o verticalización de Mérida**
Un falso dilema del siglo XXI
Marco Tulio Peraza Guzmán
- 114 **"Hay veces me molesta porque esa tierra que ocupan las personas se le podían dar a los de acá"**
Impactos socioemocionales de la expansión urbana de alta plusvalía en Santa Gertrudis Copó
Emily Robinson Talbot
María Teresa Castillo Burguete
Yolanda Fernández Martínez
Almira Hoogesteyn Reul
- 133 **Tipologías de vivienda vernácula en la periferia como herramienta hacia el desarrollo regional**
Jorge López Ortiz
Rubí Elina Ruiz y Sabido
- 149 **Pobreza y exclusión social**
Reflexiones sobre una aproximación integral de los retos urbanos en Mérida
Perla Ávila Pat
Roberto Reyes Pérez

163 Ciudades contra la naturaleza
El reto de reconciliar el desarrollo urbano y la sostenibilidad ecológica
Juan Carlos Chab Medina

176 El enfoque reducir-reemplazar-innovar en los PIMUS de Valladolid y Umán
Un nuevo paradigma de movilidad urbana en Yucatán
Silvana Forti Sosa
Juan Carlos Rojo Carrascal

los cimientos

190 Plan Parcial del Centro Histórico de Mérida
Fernando Medina Casares - coordinador

191 Introducción

194 Capítulo 1
Fundamentación

232 Capítulo 2
Estrategia

291 Capítulo 3
Gestión urbana

la obra

304 Cordemex
Arquitectura del trabajo y utopía urbana en Yucatán
Elvia María González Canto
Juan de Dios Barrueta Rath
Jesús Hernández

la calle

324 **Exposiciones Aqua cuniculum y Especies de Yucatán**

Jennifer Galeana

340 **Exposición "El patrimonio de Mérida: eje para el desarrollo urbano"**

Josep Ligorred Perramon

el patio

372 **El destello de las Luces. Nuevas miradas a la arquitectura americana en tiempos de la Ilustración**

Reseña del libro de Ramón Gutiérrez y Graciela María Viñuales

Louise Noelle Gras

375 **Globalización, conservación y participación social**

Reseña bibliográfica

Marco Tulio Peraza Guzmán

378 **Semblanzas de colaboradores**

386 **Guía para colaboraciones**

“Hay veces me molesta porque esa tierra que ocupan las personas se le podían dar a los de acá”

Impactos socioemocionales de la expansión urbana de alta plusvalía en Santa Gertrudis Copó

Emily Robinson Talbot
María Teresa Castillo Burguete
Yolanda Fernández Martínez
Almira Hoogesteyn Reul

Abajo

Imagen 1. Oficina de la comisaría municipal de Santa Gertrudis Copó. Foto: Emily Talbot, 2022.

“¿Tienes idea de la agresión que se siente para los vecinos?”. Así se expresó un vecino, durante una reunión del Comité Gestor, ante la posible construcción de otro edificio departamental en su comunidad. Hace más de 20 años que vive en la comisaría de Santa Gertrudis Copó. La reunión fue en la oficina municipal de la comunidad (Imagen 1), la noche del 19 de mayo de 2022. Fue la primera vez que asistí a una actividad en Copó. Comenzaba a adentrarme en la comunidad para realizar un estudio que daría lugar a la tesis de Maestría en Ecología Humana del Cinvestav-Mérida. Se buscaba conocer los impactos socioculturales derivados de la expansión urbana en esta comisaría y las respuestas de quienes nacieron allí o la habitan desde al menos diez años atrás. Queríamos saber cómo afrontan, cómo se acoplan y resisten esos embates y cómo lo hacen.

En ocho meses de trabajo de campo hice entrevistas en profundidad y semiestructuradas. Para obtener toda



Abajo

Imagen 2. Nube de palabras proveniente de 16 entrevistas semiestructuradas sobre las emociones expresadas por la expansión urbana y sus impactos socioculturales y territoriales en Santa Gertrudis Copó. Varían en frecuencia de mención de uno (es *bonito*; inspira *comprensión* para los demás; genera *descontento*) a nueve (*estrés*). Creada con www.nubedepalabras.es/

la información posible para el estudio también observé y participé en: 1) seis reuniones del ejido Copó 2) seis reuniones del Comité Gestor; 3) una asamblea; 4) una manifestación; 5) cuatro reuniones comunitarias; 6) una celebración comunitaria del Hanal Pixán; 7) presencié y participé en las fiestas patronales de Santa Gertrudis.

Esa primera reunión en 2022 perdura en mi memoria como un ejemplo vívido de las consecuencias socioemocionales y comunitarias del desarrollo implacable de las urbanizaciones cerradas (privadas), torres departamentales, condominios y departamentos de alta gama dentro de Copó. Nos proponemos relatar lo sucedido en esa reunión, en paralelo con la ilustración de tres categorías que consideramos importantes acerca de los impactos socioemocionales: 1) los sentimientos sobre y consecuencias de la alta plusvalía de las nuevas construcciones vendidas o rentadas con precios inalcanzables para la mayoría en Copó; 2) los impedimentos para la autoterminación social y patrimonial de la comunidad y sus espacios públicos; y 3) las dificultades y oportunidades presentadas por la ola de inmigración de diferentes estratos sociales sobre la comunidad.

Nos basamos en parte de los resultados de 16 entrevistas semiestructuradas —en dos nos apoyó una intérprete maya-español—, una encuesta virtual a la que contestaron cinco mujeres y un hombre residentes de las privadas, y la observación participante mencionada, realizadas para nuestro estudio. Tomaron parte 11 mujeres de entre 32 y 72 años, cinco de ellas originarias nacidas en Copó y seis inmigrantes de Mérida, otra comunidad u otro estado. El 63.6% de ellas son mayahablantes y 72.7% vive con uno o más maya-hablantes. También participaron seis hombres de entre 33 y 76 años, cinco de ellos son originarios y un inmigrante de Mérida que llegó siendo niño. El 50% de ellos son maya-hablantes y 83.3% vive con quienes hablan maya.

Para realizar el estudio nos guiamos de los abordajes etnográficos y fenomenológicos de la investigación cualitativa para ilustrar que la expansión urbana, ya típica del noreste de Mérida, los impactos de ella y las



respuestas de quienes participaron forman un caso de estudio instrumental, que se podría equiparar con las experiencias en las periferias de otras ciudades medianas tanto en América Latina como a nivel internacional. En la Imagen 2 se demuestra, a través de una nube de palabras, la frecuencia relativa de emociones provocadas por la urbanización que caracteriza la zona alrededor de esta comisaría y ejido, por ejemplo, el estrés y la tristeza (nombradas nueve y ocho veces en las entrevistas, respectivamente), el descontento, la dificultad, el miedo y la alegría y sensación bonita (mencionadas una vez cada una) al observar cómo crece el interés económico y el desarrollo edificado en su comunidad.

La frecuencia de estos sentimientos puntuales reportados en las entrevistas es equiparable a las proporciones en el estudio completo de los impactos derivados del modelo de urbanización neocolonial que gentrifica Copó y sus comisarías vecinas; una estrategia urbana que facilita la acumulación y movimiento del capital con proyectos inmobiliarios o de infraestructura y la “renovación” de espacios que no producían ganancias económicas, provocando el desplazamiento residencial directo o in-

directo de residentes racializados o de bajos ingresos.¹ Un 51.3% de los impactos indicados en nuestro estudio traían aspectos tanto benéficos como perjudiciosos, según quienes participaron, seguidos por los impactos negativos (42 %) y, por último, los beneficios laborales y económicos (6.7 %).

“Creo porque todavía tenemos el alma y el espíritu de pueblo, nos aferramos a eso”: una comunidad rururbana frente a la urbanización intensiva

Santa Gertrudis Copó es una de las 51 ex haciendas y de las 47 comisarías y subcomisarías en el municipio, ubicada en la zona noreste de la ciudad de Mérida y al norte del municipio homónimo, en el estado de Yucatán. Su nombre se deriva de *kopó'*, la palabra en maya para el álamo blanco, el *Ficus cotinifolia*, emblemático del centro de esta comunidad. En 1900 fue registrada como finca, categoría que cambió en 1910 para ser denominada como “hacienda”.² Era un sitio de cultivo y producción del henequén (*Agave fourcroydes*) y su fibra. La actividad, a veces peligrosa y de labor demandante, que culminaba ocasionalmente en la muerte de los trabajadores, aún está viva en el recuerdo de personas mayores de 55 años, que trabajaron desde niños en los campos de la hacienda. Para las mujeres mayores, quienes de niñas prepararon y vendieron con sus mamás comida y pozol frío para los trabajadores, la actividad no es una experiencia del pasado, sino una forma de vida actual. Hacia 1970, el dueño Sr. Fernando Gutiérrez, vendió la hacienda y su maquinaria desfibradora, sin avisar a los sosquileros y ejidatarios, según relataron varios hombres de la tercera edad. El edificio de la hacienda pasó a manos de la familia Xacur como apoderada del casco de la ex hacienda, en representación de la Inmobiliaria Jaxael. En 1995, el terreno lo vendieron a la empresa inmobiliaria ABBA.³ Sin embargo, las circunstancias de esta venta siguen bajo

1) DeLong, 2023.

2) INEGI, 2021.

3) *Por Estol*, 2019.

Siguiente página

Imagen 3. Mapa del área urbanizada de la comisaría de Copó y sus alrededores en kilometraje y porcentaje relativo. Elaborado por el Mtro. José Luis Febles del Laboratorio de Salud Ambiental, Departamento de Ecología Humana, Centro de Investigación y Estudios Avanzados del IPN, Cinvestav-Mérida.

disputa en demandas legales interpuestas por miembros del ejido Copó.

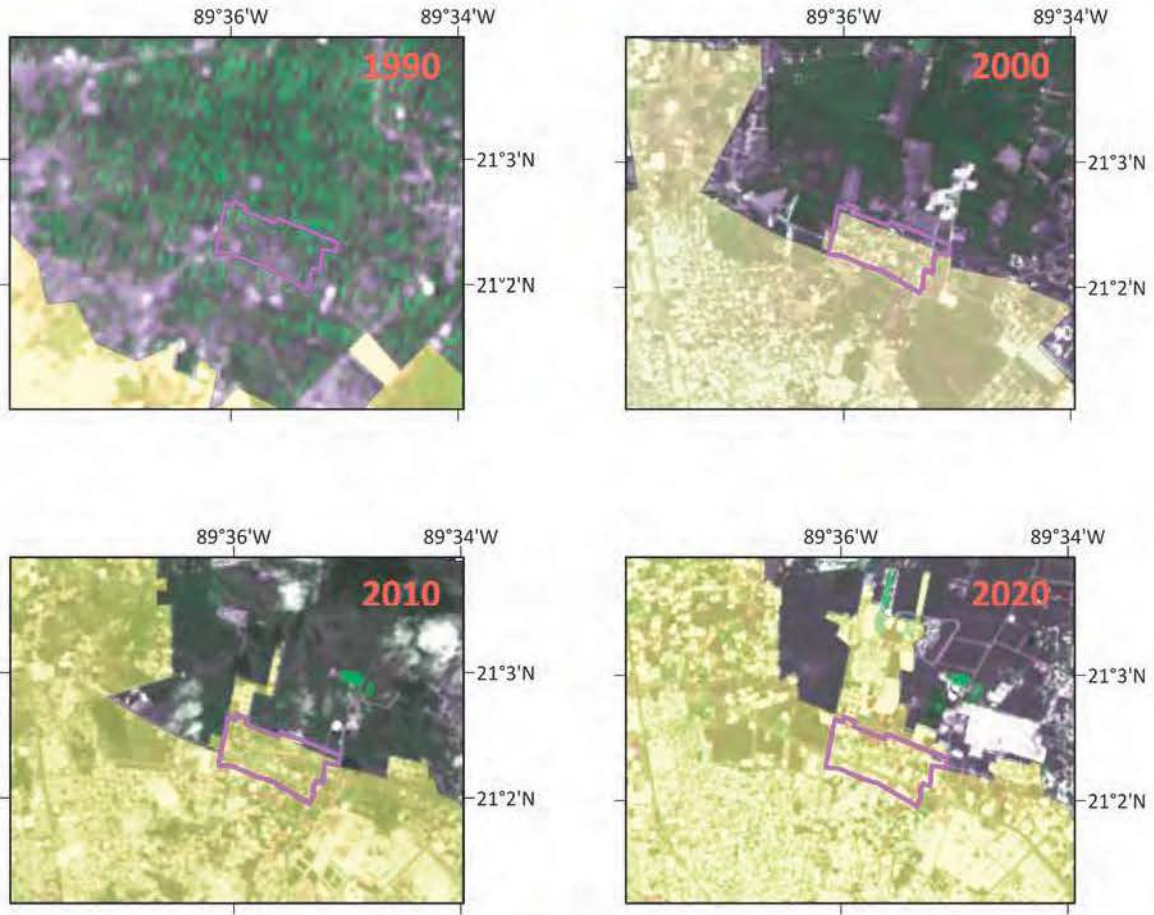
Santa Gertrudis Copó no se ha censado como localidad propia desde 1990, cuando hubo 201 hombres y 183 mujeres. En 1995 fue registrada como una comisaría conurbada a la ciudad de Mérida,⁴ cuando quedó integrada dentro de la traza urbana por el este, oeste y sur (Imagen 3). Se realizó un diagnóstico de salud en 2018; en 150 de las 180 viviendas se contabilizaron 677 personas: 348 hombres (51.4 %) y 329 mujeres (48.6 %).⁵ La media de edad reportada fue de 43 años para los hombres y de 46 para las mujeres. El nivel de escolaridad predominante fue secundaria completa para 14% de las mujeres y 9.8% de los hombres. En 2018, 51 (33.3%) de las 153 familias con población económicamente activa percibieron un ingreso de entre 2,700 y 6,799 pesos mensuales. Esto incluye hogares con más de una familia o más de un proveedor económico. El ingreso está por debajo del promedio de ingreso corriente de los salarios para las personas de Yucatán en 2018, que según el INEGI estuvo alrededor de los 10,476.33 pesos mensuales.⁶ De los hogares encuestados, 145 de 150 contaban con fosas sépticas; en 141 hogares había energía eléctrica y 25% de la población indicó tener animales de corral, de los cuales 48% andaban sueltos alrededor de las casas o en los espacios públicos.



Quienes participaron en las entrevistas semiestructuradas, tanto las personas nacidas como inmigrantes expresaron sentimientos de orgullo, paz y tranquilidad relativa que contrastan con su caracterización sobre la ciudad fuera de la comisaría. Para una mujer inmigrante de 55 años, originaria de un pueblo que dista 60 kilómetros al sureste de Copó, se sintió como en casa cuando decidió adquirir un terreno ahí hace más de 20 años, porque en esa época le recordó a su pueblo natal y se sintió como en casa. La comisaría municipal de 2018-2024 expresó el entorno de Copó así:

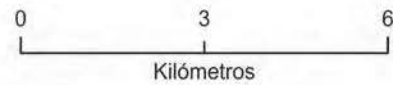
4) INEGI, *ibidem*.

5) Aké Canul & May Vázquez, 2018.

6) INEGI, 2018.



-  Comisaría Santa Gertrudis Copó
-  Área urbana de la ciudad de Mérida (INEGI)



Año	Área urbana (km ²)	Cobertura (%)
1990	5	13
2000	22	56
2010	25	64
2020	28	72
Área total= 39 km ²		

Elaboró: José Luis Febles Patrón, Laboratorio de Salud Ambiental, Departamento de Ecología Humana, Cinvestav Mérida

Es algo también que nos distingue como pueblo originario, el sentido de pertenencia también del territorio. El que la gente incluso vea a gente extraña rondando, pasando, ya sabemos que no es gente de aquí entonces, nos da ese sentido de pertenencia también hasta para cuidarnos. Eso no en cualquier lugar realmente lo encuentras. Si vives, por ejemplo, en la ciudad, en cambio en la ciudad ya la gente ya no se conoce, las colonias tal vez, pero ahora con tanta residencia y ¡tantos muros!, a veces la gente ni se conoce o ni se saludan. Aquí la gente incluso todavía sale, por ejemplo, a las puertas de sus casas a chismear, a platicar, a tomar aire, lo que quieran o a ver que pase o qué hace el vecino de enfrente, pero están allá en las puertas de sus casas.

Ante las respuestas de quienes participaron, queda claro que las y los copoenses hacen una distinción entre la ciudad y su localidad, aunque menos desde su conurbación en 1990. Aún se identifican como un pueblo originario autónomo, cuya historia remonta al menos 2,300 años atrás, primero como un asentamiento maya satélite de la ciudad prehispánica de Ichcaanzihó –hoy Mérida⁷–, y luego como habitantes de la hacienda henequenera, aunque esta habitación fuera una docena de casitas de cartón a mediados del siglo xx. La mayoría de las familias que habitan Copó son descendientes de esa antigua comunidad.

En reconocimiento de la influencia de ese pasado en el Copó actual, el Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, publicado en la *Gaceta Municipal* el 4 de julio de 2008, estableció los criterios para regular la intervención constructiva en ésta y las demás comisarías, por su importancia cultural histórica y elementos arquitectónicos y naturales, que los distinguen del resto del trazo urbano.⁸ Este reglamento también estableció la traza histórica de Copó, como todas las manzanas alrededor del casco de la exhacienda, su edificación de mampostería y el arco

de corral. Destaca una zona de protección arqueológica y un sitio arqueológico al norte de Copó, referido como el Cerro Komat por participantes en el estudio.⁹ Santa Gertrudis Copó también fue categorizada como una localidad intraurbana y Centro de Población en transición por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Mérida, vigente desde 2017, “siendo que se encuentran en un proceso urbanístico de integración física a la Ciudad de Mérida”.¹⁰

Aún con estas protecciones limitadas, a través de los recorridos de reconocimiento que realizamos en septiembre 2022 por los 39 km² de Copó, contamos cinco desarrollos inmobiliarios residenciales departamentales o de condominio (Mativa, Copo311, Vitela, Altamura Departamentos y KOPÓ departamentos), cuatro de ellos recién terminados y en espera de ocupantes; observé publicidad para renta y venta para éstos, y en dos ocasiones presencié recorridos de habitantes potenciales (de alquiler o compra), guiados por representantes de esos proyectos. Había nueve urbanizaciones cerradas, también llamadas privadas (Helia Condos, Matalí Tropical Condos, Sens Townhouses, Privada Santa Gertrudis Copó, Sitara Townhouses, Alessia, Aqua Nativa, La Vida y VillAthena) y tres torres departamentales (Torre Onze, Torre ONNE y Sentinello). Dos proyectos de departamentos multinivel estaban bajo construcción (Natum y Noah) y en un lote colgaba publicidad para un proyecto de próxima construcción (Alevó). La Torre ONNE en la calle 22 #287 y 289, Santa Gertrudis Copó, es el único desarrollo inmobiliario dentro de la comisaría con autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano, emitida en 2011, según tabulados de entre 2011 y 2023, provistos vía correo electrónico por el Departamento de Nuevos Desarrollos y Sustentabilidad, el día 27 de noviembre de 2023.

En respuesta a una petición por la comisaría municipal de Copó con el propósito de desconurbarse de Mérida y volver a estar censado como una localidad

7) Gómez Chi, 2018.

8) Ayuntamiento de Mérida, 2015-2018.

9) *Ibidem*.

10) Ayuntamiento de Mérida, 2018-2021. p. 13.

independiente, la Dirección Regional Sureste del INEGI, el 6 de septiembre de 2022 contestó que la comisaría ya está “inmersa” entre “centros o plazas comerciales y/o fraccionamientos bien consolidados, permitiendo la continuidad urbanística”. Sin embargo, los relatos de participantes, como el de la comisaria, ya señalado, la historia particular de la comunidad, su organización social y familiar, las prácticas existentes de sembrado y cría de animales de traspatio –adecuados al espacio reducido por la urbanización circundante– y su liderazgo comunitario y ejidal la hacen una localidad rururbana.

Una comunidad de este tipo integra aspectos socioeconómicos y geográficos rurales del *continuum* rural-urbano.¹¹ Describir como un espectro continuo el entramado de relaciones entre las ciudades, el campo y todo lo de en medio rechaza la dicotomía arcaica entre estos territorios y encapsula las tensiones entre la relación histórica con la tierra que tienen miembros de las comunidades en la periferia urbana y los usos de suelo autorizados por el gobierno municipal o impulsados por iniciativas privadas. En Copó, como otras comunidades autónomas en el radio de la influencia urbana, la rururbanización también se caracteriza por la convivencia entre la temporalidad rural, “de las dinámicas colectivas, cuyos límites no son estructurados, sino flexibles, [que] obedecen a los acontecimientos y al estar con otros” y la urbana, que acentúa “lo impersonal, la estructuración horaria; cromométrica; que intente homogeneidad y productividad”.¹² En el continuo rural-urbano de la periferia de Mérida priorizar los edificios nuevos residenciales y de uso mixto para soportar el mercado de compraventa y renta inmobiliario, ha excluido a las comunidades que obedecen a la temporalidad y socialización rural. Este desarrollo menosprecia lo que estas comunidades valoran a nivel de infraestructura, patrimonio, bienestar, preservación histórica, espacio público e identidad.

11) Feito, 2011.

12) Quiroz Ramírez, 2021. p. 6.

Marco político de la urbanización y el mercado inmobiliario intensivos

El aumento considerable de desarrollos inmobiliarios concentrados en el sector norte de Mérida, desde principios del siglo XXI, y más notoriamente desde 2010, se debe a varios antecedentes político-legales nacionales y regionales. Con la aprobación del artículo 27 constitucional en 1992, se legalizó el enajenamiento de tierras ejidales y de propiedad social, lo que provocó “múltiples desfases entre lo que establece la ley, lo que marca la costumbre, la práctica social y la decisión individual”¹³ y aceleró la construcción en tierras ya urbanizables en todo el país. Este punto de inflexión en las leyes agrarias asentó un precedente para una economía basada en megaproyectos energéticos, agrarios y urbanos, con un enfoque especial en la península de Yucatán y otras zonas de interés socioecológico.¹⁴

En la zona metropolitana de Mérida (zMMid), compuesta por los municipios de Mérida, Umán, Kanasín, Ucú, Conkal y Progreso, se concentra la mayor cantidad de tierras en Yucatán que, después de 1992, pasaron del régimen ejidal al dominio pleno, lo que permitió su privatización jurídica. También es la zona donde se concentró gran parte de la economía de la región en la segunda mitad del siglo XX por la caída del comercio del henequén¹⁵ y la zona con el mayor número de tierras ejidales que fueron parceladas más de una vez, indicando la presencia de promotores inmobiliarios o de empresarios para cambiar el destino de las tierras ejidales.¹⁶ Entre 1990 y 2019, la urbanización en Yucatán se extendió sobre aproximadamente 18,000 hectáreas en sus urbes, siendo Mérida la principal, la mitad de éstas sobre propiedad social y la otra mitad sobre propiedad privada.

En el plano nacional, las reformas efectuadas desde 1997 al Infonavit y Fovisste estimularon al mercado de

13) Torres-Mazuera, 2015. p. 150.

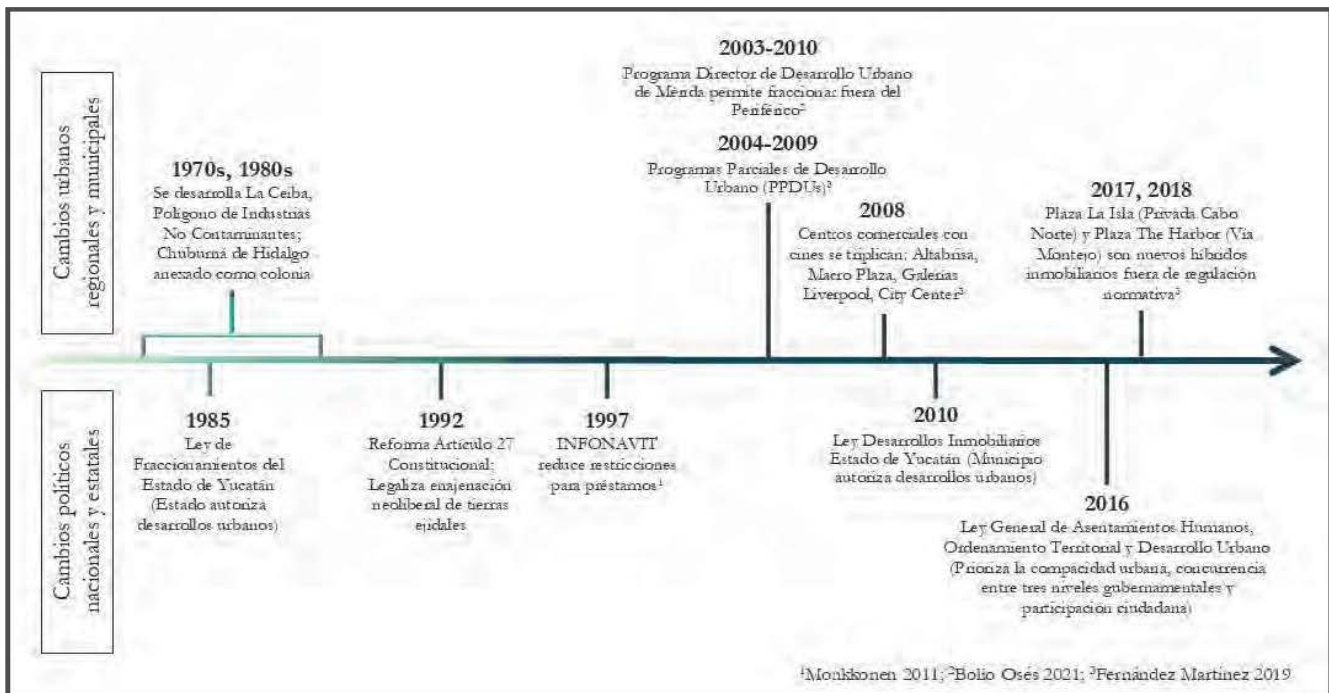
14) Schumacher, 2019.

15) Bolio Osés, 2021.

16) Colectivo GeoComunes, Torres-Mazuera & Gómez Godoy, 2020.

Abajo

Imagen 4. Línea de tiempo que resume los hitos urbanos más relevantes para el estudio desde la década de 1970 y los cambios jurídicos que han influido desde los años 1980 en la política urbana. Elaboración propia.



préstamos de vivienda para personas asalariadas, coordinado con un impulso y rescate del sector constructivo, que decaía desde 1994 (Imagen 4). En Mérida, el desarrollo habitacional y comercial en el norte y su periferia urbana se intensificó desde que el Programa Director de Desarrollo Urbano de 2003-2010 permitió la construcción de fraccionamientos fuera del Anillo Periférico Lic. Manuel Berzunza, realizado en 1972. En ese tiempo tuvo auge la construcción de los centros comerciales intraurbanos¹⁷ y la capacidad residencial de dos desarrollos habitacionales inmobiliarios en la periferia, Ciudad Caucel y Las Américas, que ya era suficiente para cubrir la demanda habitacional prevista hasta 2025.¹⁸ Desde 2017, nuevas urbanizaciones cerradas, integradas a plazas comerciales, como La Isla y Cabo Norte, rebasan las últimas normativas regulatorias sobre propiedad en condominio.

El tsunami urbanizador¹⁹ e inmobiliario²⁰ sigue abatiendo a la ZMMid y creando un ciclo de atracción en nuevos inmuebles por inversionistas trans- e internacionales y el levantamiento de más centros comerciales y carreteras para responder a ese interés residencial altamente rentable. La Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS) y varias personas investigadoras han advertido la presencia de una burbuja inmobiliaria. El Censo de Población y Vivienda 2020 demuestra que 61,238 (13.8%) de las viviendas particulares en la ZMMid están deshabitadas, 8% de esta cifra en la zona intraurbana y 92% en la periferia: otro síntoma de la oferta inmobiliaria inflada.²¹ En las comisarías más afectadas por el desarrollo inmobiliario—Caucel, Cosgaya, Dzityá, Cholul, Santa Gertrudis Copó, Sitpach, Tamanché, Xcanatún e Xmatkuil— la tasa de deshabitación de viviendas supera el 11%.²²

17) Fernández Martínez, 2019.

18) Bolio Osés, *op. cit.*

19) Fernández Durán, 2006.

20) Colectivo GeoComunes *et al.*, *op. cit.* p. 20.

21) Pérez Medina, 2021.

22) Instituto Municipal de Planeación (Implan), 2023.

La elevada plusvalía –el alza del valor de terrenos por factores extrínsecos al uso de la propiedad²³– se refleja en el noreste de Mérida a través de la preventa de departamentos desde 3.7 MDP en la Torre Zaguán bajo construcción, o el megaproyecto urbano Aantik que se construye entre las comisarías de Copó, Tixcuytún y Temozón, con una proyección de seis torres de 13 pisos cada una, destinadas a consultorios y oficinas exclusivos con un precio promedio de tres millones 200 mil pesos, y condominios y departamentos de entre 4 y 20 MDP.²⁴ Después de protestas y escritos enviados a 20 instancias gubernamentales por parte de vecinos pertenecientes a las comunidades colindantes,²⁵ se frenó la obra en noviembre de 2023 por no tener permisos de uso de suelo ni un Manifiesto de Impacto Ambiental, entre otras causas. Pero aún se promociona la preventa de sus unidades, en violación del artículo 27 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios (2010): “Constituyen infracciones a esta Ley: [...] III. Promover o publicitar un desarrollo inmobiliario que no incluya el número de autorización asignado por la autoridad competente, en los términos que establezca el Reglamento de esta Ley o en su caso, el reglamento municipal correspondiente”.²⁶ Esta clase de irregularidades en el mercado inmobiliario afectan de varias maneras el bienestar de quienes participaron en nuestro estudio.

“Hace rato, tuvimos la mala suerte o la buena suerte que la plusvalía se vino hacia el norte”: Esperanzas y perjuicios derivados de la inequidad inmobiliaria

El motivo de la reunión de mayo de 2022, a la que me (ET) invitó la comisaría municipal, fue recibir a una arquitecta, quien representaba a su jefe, ella presentaría una propuesta constructiva para el suroeste de la comisaría, sobre la calle 9 entre la 18 y 22. Asistieron nueve hombres y cuatro mujeres, miembros del Comité Gestor y de la

comunidad, para escuchar sobre el proyecto, sopesar sus consecuencias y acordar alguna acción de seguimiento, como se suele hacer en estas reuniones desde que se formó el Comité en 2018.

La arquitecta pasó media hora en su automóvil en espera de una señal para unirse a la reunión; enfrente del patio abierto y fresco de la oficina amarilla de la comisaría (Imagen 1), situada en el lugar donde, hasta aproximadamente 2016, cada noviembre se solía colocar el ruedo para la fiesta patronal de Santa Gertrudis. Se veía temerosa, y la razón se hizo evidente cuando se sentó en una de las sillas plegables, colocadas en forma circular en el patio. Empezó disculpándose por los malentendidos habidos semanas atrás, cuando algunas personas vecinas se acercaban a la obra en cuestión, preocupados por ver una lona que anunciaba la venta de departamentos, y el ingeniero a cargo les contestó que ya verían que “se pondrán de acuerdo”, ahuyentando a la comunidad que después procedió a remover la publicidad en múltiples ocasiones.

Sin embargo, su disculpa no disipó la tensión que flotaba en el aire, y mucho menos cuando anunció, en respuesta a un participante quien preguntó qué se iba construir, que “el proyecto se trata[ba] de 28 departamentos” en cinco niveles. Se escuchó un suspiro colectivo de decepción e incredulidad. Tres hombres señalaron la agresión e invasión que sienten cuando piden perdón en vez de permiso para edificar aún más obras sin tomar en cuenta la morfología comunitaria existente, el uso del agua –por ser una comunidad con infraestructura antigua no apta para tantos desarrollos multifamiliares– y la falta de planificación en el manejo de los residuos sólidos urbanos. Sobre todo, manifestaron la preocupación de que el Ayuntamiento de Mérida siga otorgando permisos para construcciones que “colonizan” a Copó y otras comisarías, donde los proyectos desplazan a las personas locales. Una de las desventajas que se producen es que, por ejemplo, que “el pago del predial ha aumentado el doble”.

Un hombre que vive en Copó desde hace décadas, afirmó que le quedaba claro que los dueños del lote sólo querían lucrar con la tierra, con la mentalidad común de

23) Munévar Quintero & Hernández, 2017.

24) Hernández Madero, 2023.

25) Hau 2023a, Hau 2024b.

26) H. Congreso del Estado de Yucatán, 2010, p 22.

crear “megaobras maniobradas” por gente influyente. La arquitecta invitada dijo en ese momento que ya se había vendido un 40% de los departamentos. Este pronunciamiento fue recibido con estupor ante la posibilidad de que ya fuera tarde para desviar el proyecto. El vecino mencionado, que es un profesional en la industria constructora, manifestó no estar en contra de construir; sin embargo, que este tipo de proyecto debía hacerse en “zonas sin vecinos, destinados a departamentos verticales” y siempre respetando el polígono de actuación delimitado desde 2021 alrededor del núcleo de la comisaría, donde las privadas y los *townhouses* son de dos pisos máximo. Aunque en 2024 el Cabildo del Ayuntamiento no aprobó la inclusión oficial del polígono en el Instituto Municipal de Planeación, las personas profesionales y técnicas de Copó revisan cada proyecto que se les presenta, según los criterios de altura e impacto en la comunidad, varias de estas personas son miembros del Comité Gestor y están involucradas en la planeación urbana. En la reunión, una de estas profesionales le dejó muy claro a la arquitecta invitada esta dinámica de trabajo.

El 29.4% de quienes entrevistamos para el estudio reconocieron los posibles beneficios de la plusvalía inmobiliaria y el alto valor que ya tienen sus terrenos para una planeación patrimonial adecuada. Eso aplica en caso de que una familia tenga más de un terreno para vender o pudiera negociar las ofertas hechas por compradores interesados a su favor. En 2021, un participante de 56 años recibió de un canadiense la oferta de ocho MDP por su terreno donde vive su familia y sus suegros con una tienda de abarrotes, y agradece su fortuna al contar con otro terreno que piensan mantener hasta que el precio de venta sea aún más favorable. No quiere desaprovechar el auge inmobiliario alrededor de Copó sin que los interesados sepan exactamente lo mucho que vale la cesión de su patrimonio. Le duele ver que sus vecinos y vecinas en Copó “muerden el anzuelo” y venden a la primera oferta que se les cruza. Otro participante de 33 años que vive desde los 7 años en Copó se apoya en la esperanza de que sus vecinos puedan aprovechar el auge, pero no

para vender sus terrenos, sino para poner restaurantes o negocios que pudieran surtir a la comisaría y a las personas nuevas que llegan a los departamentos y privadas, a fin de ganar dinero que se quede en la comunidad. Una participante de 55 años, con más de 20 años viviendo en Copó, expresó que le resulta interesante que se fijen en la comunidad como un lugar de inversión.

Por otro lado, 52.9% de quienes participaron consideraron que la plusvalía es una fuerza negativa en su comunidad. A dos personas participantes les resulta llamativo el interés económico hacia Copó, también mostraron temor por la otra cara de la plusvalía: los precios de los insumos y los impuestos suben de forma pareja, encareciendo más cada año la vida para quienes llevan décadas o la vida entera en Copó. Cada participante expresó molestia, preocupación o malestar por el costo del predial extremadamente elevado y de otros insumos cercanos, como una consecuencia negativa de la plusvalía urbana. Dos participantes nombraron este proceso como gentrificación, el reemplazo poblacional gradual o rápido de una población existente por una que diseña en su lugar un ambiente construido más caro. Esto refleja la preocupación de un participante de 56 años acerca de que Copó desaparezca si personas de afuera siguen llegando a comprar y reconstruir tantos terrenos en la comisaría.

Antes de 1985, cuando se formó la Comisión Ordenadora del Uso de la Vivienda de Yucatán (CODUVY), después la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán (COUSEY), y ahora el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán (IVEY), el predial en Copó no se cobraba porque no había necesidad de regularizar los terrenos que las personas originarias ocupaban. Cuando se empezó a pagar, como indica un participante, no pasaba de 300 pesos anuales. Al momento de entrevistarla en 2022, una pareja de ejidatarios temió que su predial les llegara en ocho mil pesos, como le ocurrió a otro ejidatario en la calle principal; otra familia paga 3,000 pesos al año. Una participante de 44 años con más de 18 viviendo en Copó siente mucha angustia porque siga subiendo el costo de

su predial: "es para que le dé un paro cardíaco [a uno]"; incluso su mamá que hace 20 años no quería comprar los terrenos prácticamente regalados, ubicados más al norte, en el monte, está arrepentida porque ahora podría haberlos vendido en millones de pesos. Su familia ahora tiene sólo una casa en un terreno sobre la avenida principal de la comisaría. Un vecino le ha presionado varias veces para que les venda su esquina. Aunque lucha por pagar su predial, le enoja esta presión constante para ceder el único patrimonio que tiene.

El pago de impuestos en sí no desconcierta a quienes participaron en el estudio, sino la desproporción en los mismos y porque la plusvalía de desarrollos alrededor pinta a todo Copó con la misma brocha, asumiendo niveles parejos de ingresos altos. Como resume un participante originario de 57 años: "El gobierno no mira el tipo de gente que está, sino que la zona donde estás. O sea, es como, no sé si conoce el refrán que dice: 'Dime con quién andas y te diré quién eres'. En este caso sirve: 'Qué zona vives, te diré qué tienes'". Para un ejidatario originario de 76 años, cualquier beneficio local de plusvalía económica que ofrece la zona es una ilusión: "Pues *na'an modo kmanik meen ko'oj, wáa ma' ta manku p'ée naj de jump'éeel millón wáa jump'éeel mill'on docientose, ko'oj, porque to bandao' ko'oj*" (Pues no hay manera que lo compremos porque está caro, no podemos comprar una casa de un millón o un millón doscientos, es muy caro, porque de aquel lado es muy caro). El hecho de que tantas familias vivan al día en la comisaría les separa aún más de la supuesta mejora que el mercado inmobiliario trae a esta zona. La comisaría municipal expresó su frustración con la asociación binaria entre Santa Gertrudis Copó y los "signos de pesos" que puede aportar la zona para los especuladores inmobiliarios y quienes buscan residencias de lujo en la periferia urbana:

A mí sí me enoja mucho, me frustra mucho hablar de plusvalía porque es algo que realmente nosotros no pedimos. Yo, hoy por hoy, me pregunto y me cuestiono y me digo: ¿en dónde estábamos hace años que per-

mitimos realmente todo eso? Si realmente hace muchos años hubiéramos sabido que estaban atropellando nuestros derechos, yo creo que nos hubiéramos levantado, ¿no?, en resistencia desde hace muchos años. Esten... no vi venir realmente, ¿no?, todos estos cambios... fue de manera incluso hasta brusca o impactante, ¿no?

La imposibilidad de mantenerse al día con el predial y costo de vida ha orillado a muchas familias a vender y mudarse, dejando heridas abiertas en Copó por la amenaza omnipresente de que se sigan despojando a familiares y vecinos. Un ejidatario participante de 76 años siente así la presión de compraventa: "los ricos nos quieren hasta sacar acá. *U k'áat u jóok'so'on*". De manera similar, relata un participante originario de 36 años que "nos están obligando a irnos en otros lados, ¿me entiende? Más que nada, pues todo Mérida se va a poblar, gente que he conocido que ya vendió su casa, ya se fueron, se van en los pueblos más cercanos que, que puede conseguir un terreno en 50 mil". Otro participante indica que, por la plusvalía y el auge de negocios y residencias, "habría más oportunidades de trabajo por este lado para cualquiera persona. Pero también un poco de tristeza porque ya todas desaparecieron. Ya no vas a estar tranquilo. Ahora vas a tener mucho ruido de todo, de todo, de todo. Imagínese que hagan una plaza comercial acá, un ejemplo, en este terreno grande que está por allá".

Ver personas conocidas y queridas desde hace tantos años doblarse y vender sus patrimonios ante la necesidad económica provoca sentimientos de extrañeza y tristeza para algunas personas participantes, y para otras plantea la necesidad de acoplarse a la nueva realidad y el recambio demográfico en su comunidad. Para una participante inmigrante con 27 años viviendo en Copó, incluso las familias que han vendido sus casas y se han mudado a fraccionamientos con terrenos más chicos sirven de lección para resistirse contra la presión, porque el arrepentimiento de haber soltado su único patrimonio es mayor que la recompensa económica que reciban. Además, según esta participante, estas personas

desplazadas no han encontrado la misma familiaridad ni apoyo social de Copó en las colonias de Mérida.

“Antes podían engañar a las personas, ahorita ya no”: Luchas por la autodeterminación comunitaria y patrimonial

Después de unos 40 minutos de reunión con la arquitecta invitada sobre los 28 departamentos propuestos, el comisario ejidal (2018-2024) tomó la palabra para recalcar: “tenemos derecho a elegir cómo vivir. Somos un pueblo”. Las personas que nacieron y vivieron en Copó o que vinieron y les gustaron las costumbres llevan años luchando para conservar el pueblo, las personas ejidatarias son un ejemplo de ese grupo “nato” que intenta mantener tanto su lengua y tradiciones mayas. El comisario indicó que lo ideal sería que quienes vendrán a ocupar las nuevas construcciones que se siguen erigiendo sin consulta alguna conozcan a todo miembro de Copó con el propósito común de mantener el espíritu comunitario.

En entrevista con personas participantes en el estudio, la “invasión” por la ciudad (uno de los impactos socioemocionales que se resumen en el Cuadro 1) se vive desde la conurbación oficial de Copó con la ciudad de Mérida en 1990 y otra vez entre 2002 y 2007, según su estancia en Copó. Desde esas épocas, quienes participaron en el estudio han visto entrar más maquinaria para construcción. Como indicó un originario de 56 años: “Ya estamos invadidos, ¿no? Digo, por las construcciones, los departamentos, los fraccionamientos, tenemos que aprender a vivir”. Esta postura y la del comisario nacieron de décadas de experiencias engañosas y dolorosas, especialmente en el ejido, con actores dentro y fuera de la comunidad que pusieron las ganancias económicas antes que las necesidades de la comunidad y la legalidad territorial. Las raíces de este tsunami inmobiliario son los dolorosos engaños territoriales (Cuadro 1).

En las últimas dos décadas hubo ciertos compradores interesados en adquirir terrenos ejidales, aprovechándose de la enfermedad o muerte de algún ejidatario.

Convencieron a los familiares que vendieran los derechos de su propiedad. Los engaños más notorios aún en el ejido, según la observación realizada en reuniones ejidales, y que afectan en todo Copó, fueron los fraudes que varios excomisarios cometieron, uno en particular está demandado por el resto del ejido. El comisario ejidal vigente, durante nuestro período de estudio, afirmó que las asambleas ejidales irregulares de 2003 y 2004 son las que atrincheraron ventas indiscriminadas y mal pagadas de terrenos certificados y parcelados. Diez participantes manifestaron arrepentimiento porque sus padres ejidatarios o sus vecinos mayores cedieron a la presión de compraventa, indicando que “nos están dejando chiquito”. Según la hija, de 31 años, de una pareja de ejidatarios, define a Copó como una “burbuja” o un “hoyo” que está “hundido en lo mismo” y ha perdido la oportunidad de expandirse al ritmo de su crecimiento poblacional endémico.

Una ejidataria de 76 años lamentó su situación familiar, pues un acaparador de terrenos acosó a su hermano mientras agonizaba por una enfermedad para que cediera su derecho ejidal: “¡Qué más! Ya gastó el dinero mi pobre hermano, ‘no, pero si me lo hubieras dicho vemos qué hacer, ya estuvo’, le digo. *Le paalalo’ ku k’eykeno’ob ba’ax kéen a wok’tej, ts’ó’oki*. Mis hijos me regañan, ‘¡qué vas a llorar, ya estuvo!’ Si sigo, me voy a enfermar, *jaaj*, hasta de noche así me pongo a llorar”. En efecto, esta participante también rompió en llanto durante la entrevista al contemplar todas las veces que el excomisario ejidal demandado intercambió firmas por despensas para luego realizar ventas furtivas de parcelas y terrenos ejidales. Siente que les han afectado con estas tácticas. Desde el año 2017 el ejido lleva una lucha agotadora y angustiante por lograr recuperar los dividendos legales del valor de los terrenos vendidos fraudulentamente, así como la depuración de las asambleas ejidales irregulares registradas en el Registro Agrario Nacional en las que se cometieron estos delitos.

Así como las ventas engañosas y la obtención ilícita de firmas en el ejido, el robo de terrenos y las construc-

Abajo

Cuadro 1. Perjuicios socioemocionales de la expansión urbana de alta plusvalía en Copó, expresados con la frecuencia de menciones y porcentaje relativo. Elaboración propia.

Perjuicios socioemocionales	Menciones	%
Malestares por tráfico, accidentes y embotellamientos	73	17.1
Falta de tranquilidad por sentirse menos seguros/os	57	13.3
Amenazas de despojo por costos prohibitivos del predial, escrituras	48	11.2
Negligencia por falta de apoyo e interés gubernamental	44	10.3
Incomodidad y quejas por y sobre residentes recién llegadas/os	27	6.3
Conflictos por la franja pública alrededor de la exhacienda	23	5.4
Asombro, enojo por construcciones sin permisos, robo de terrenos	23	5.4
Angustia por oportunidades educativas inexistentes	23	5.4
Engaños e injusticias en su comunidad	20	4.7
Sentirse achocados, ahorcados, encajonados	18	4.2
Invasión por la ciudad	16	3.7
Extrañar antiguos modos de vida; lamentar peor calidad de vida	16	3.7
Colonización, apropiación y despojo	12	2.8
Presión por la gentrificación	11	2.6
Falta de privacidad en la comunidad	7	1.7
Estrés, afectaciones al carácter emocional	5	1.3
Experimentar discriminación, racismo, clasismo	4	0.9
Total	427	100.0

ciones sin permisos también han dejado a la comunidad en alerta en la última década. Aunque varias familias originarias cuentan con su constancia ejidal o certificación parcelaria, todavía no han podido o no han decidido regularizar su terreno. El problema en Copó, como indicó una originaria de 60 años, es que personas interesadas en comprar terrenos no averiguan la cadena de propiedad verdadera de un terreno ni ponen en orden la regularización. Se han presentado al menos ocho casos, donde desarrolladores iniciaron construcciones, pero no presentaron sus permisos municipales cuando se les solicitó. Un participante que trabajó como auxiliar de la comisaria señaló: "Descubrimos a todas las construcciones que no tienen permisos. Y hay unos que cínicamente dicen: 'Tengo el permiso directo del alcalde'. Y dice uno: 'Así, no', pues porque... y debido a eso se frena, también, porque

como no tienen permisos, la, la... el deber de nosotros es llamar a la policía y pues exigirles ¿no?, permisos. Y como no tienen, pues se tienen que ir". En su entrevista, este participante se mostró agitado hablando de la osadía de estos desarrolladores que afirman tener permiso directamente de su amigo el alcalde o alguien conocido en el Ayuntamiento.

En otro caso, el dueño legítimo de un terreno en la calle 12A en Copó sorprendió a otro en el proceso de desmontarlo con maquinaria; el ingeniero contratado por el dueño ilegítimo no tenía permisos de construcción que presentarle a la policía cuando se le llamó. Después de intentar sobornar al auxiliar y a la comisaria, expresó: "Hagan como que no vieron nada y díganme cuánto quieren". Y al ver que no cedían, regresó al día siguiente con personal de Catastro para realizar mediciones y otorgarle

nuevos documentos, en un acto de corrupción descarado y frustrante, según este participante. El comisario ejidal también reportó haber pasado por situaciones incómodas: le ofrecieron sobornos para dejar que trabajadores municipales cambiaran la bomba de agua de Copó en mayo de 2022, en plena manifestación, frente al cárcamo de agua. Más de 40 miembros de la comunidad salieron para demostrar su inconformidad con los avances de obra antes de que concluyeran las mesas de diálogo con la comunidad. La mayoría de quienes participaron en nuestras entrevistas sintieron que esa imposición municipal ignoró y obvió sus necesidades sobre infraestructura para favorecer una solución rápida y abastecer agua a las nuevas privadas.

Ese mismo año surgió otro atropello a la integridad de los ya pocos espacios designados de facto para la comunidad con antigüedad de residencia en Copó; la víctima fue el sistema educativo de por sí ya tan limitado para la juventud de la localidad. Al final de 2022, la directora de educación básica de la Secretaría del Gobierno del Estado de Yucatán (Segey), Linda Basto, informó a la comisaría municipal que se planeaba cerrar la telesecundaria Fernando Espejo Méndez de Copó al finalizar el ciclo escolar 2022-2023. La razón del cierre se adjudicó a la baja matrícula de 35 estudiantes. Se planeó usar los fondos estatales destinados al mantenimiento escolar para reubicar la telesecundaria en la propiedad de la escuela primaria Agustín Franco Villanueva. Dicho cambio reduciría el espacio verde de la primaria. El objetivo último era devolver los terrenos e instalaciones de la telesecundaria al gobierno estatal.

La telesecundaria fue construida a principios del siglo XXI, en un espacio donado por el ejido a la Segey; sin embargo, la telesecundaria nunca se incorporó a la Secretaría de Educación Pública de Yucatán. Su predio actual está rodeado por la Torre Onze, la Torre ONNE, Helia Condos, departamentos en construcción y edificios multifamiliares terminados. Como la condición legal de los terrenos es endeble, resulta ser un espacio más que se desea destinar para el desarrollo urbano. Esta situación causa

desasosiego en la comunidad, pues las oportunidades educativas ya son muy limitadas; el deseo sería construir una secundaria digna y eliminar la primaria con sistema de multigrado. Al reducir los espacios significaría que en un solo terreno estaría la primaria, la telesecundaria y la Unidad de Servicio de Apoyo a la Educación Regular (USAER) para atender estudiantes con discapacidad de aprendizaje en la primaria. Consideran que este hacinamiento del espacio educativo contribuiría a un mayor rezago y fuga de estudiantes que tendrían que buscar oportunidades fuera de Copó, con las consabidas dificultades que esto genera para las familias y los educandos. La presidenta de la Asociación de Padres de Familia de la telesecundaria demostró su frustración si se reubicara la telesecundaria: "Entonces, que porque no llegamos a esa matrícula de que son 35 niños, quieren quitar la secundaria, ¿entonces nuestros hijos no importan? O sea, al gobierno no le importa, no le importan nuestros hijos, o sea, sólo son números".

El mensaje constante que reciben las madres de familia más activas en esta Asociación de la SEP es que cuesta demasiado mantener la escuela para tan pocos estudiantes. Una participante de 32 años opinó acerca de la desatención educativa: "No dan el apoyo suficiente. Hasta yo veo que en pueblos, yo como iba, he ido a ver a mi pueblo, hay más apoyo en los pueblos y más, y educan mejor a los niños en el pueblo, o sea, allá hay más, este... hay más maestros, está... dan más clases que en, que aquí mismo en Copó que estamos en la ciudad". Siempre fue palpable la decepción y enojo con el gobierno que sentían las madres y algunos padres de familia, tanto que en una manifestación organizaron (Imagen 5) como una asamblea comunitaria con más de 100 asistentes. La mayoría de éstos estaban a favor de mejorar las escuelas y no quitarles espacio. Han canalizado las angustias y molestias y el menosprecio gubernamental que sienten hacia sus hijas e hijos en acciones colectivas que hasta la fecha han logrado que se suspenda, o al menos que se aplaque, la reducción de sus espacios escolares.

Abajo

Imagen 5. Manifestación el 28 de agosto de 2022 en el estacionamiento de la telesecundaria Fernando Espejo Méndez, en contra de su reubicación propuesta por la Segey. Se vislumbra la Torre Onze en el fondo a la derecha. Foto: Emily Talbot, 2022.



“Hemos sido rebasados [...] con tanto como construcciones, gente que ha venido a vivir por acá, sobre todo la vialidad”: Afectaciones y oportunidades por la inmigración a las privadas y residencias de lujo

Seguía la discusión en la reunión del Comité Gestor sobre el impacto de una construcción de seis pisos. El ya mencionado profesional de la construcción, vecino en Copó desde hace décadas, planteó que la altura de estos edificios al lado de casas de uno y dos pisos le genera desconfianza, ya que podría haber personas morbosas desde arriba que van a conocer lo que hace todo el mundo, sus movimientos, observar sus hijos, hasta su hija y su esposa que suele salir a su patio en “paños menores”. Otro hombre originario no dudó de que el Ayuntamiento haya dado su permiso para esta obra porque permiten todo tipo de construcción, y lamenta la posibilidad de que se construya: “Me va a tapar el sol este edificio. Tengo el (*sic*) costumbre de tomar mi coquita en la puesta del

sol”. Aunque parezca algo pequeño o insignificante para alguien más, para él es importante tener ese acceso al cielo y el derecho a ese espacio.

Similar a lo expresado por estos dos miembros del Comité, un participante originario de 36 años piensa que “nos quitaron la privacidad”, principalmente refiriéndose a los habitantes de una privada cerca de su casa que pasan rápidamente en sus coches, levantando polvo en su camino y haciendo que los espacios en común sean menos seguros para jóvenes e infantes. Por la misma razón, quienes participaron en las 16 entrevistas mencionaron 73 veces (Cuadro 1) cómo erosiona su tranquilidad y seguridad el estrés y peligro del tráfico, sobre todo si se considera que las avenidas de Copó se utilizan como atajos a las horas pico. Una participante inmigrante de 31 años describió que su familia política en Copó y sus vecinas y vecinos están “achocados”, una palabra que usó seis veces en la entrevista de dos horas y media. Otra participante de 55 años usó la palabra “rebasada” ocho veces. Ella explicó el impacto de los muros altos en su vida

socioemocional: "Antes disfrutábamos los árboles, los pajaritos, el paisaje en la noche, en la tarde, hay muchas cosas que ya no, aquel que ponga, hace un edificio, ya no puedo ver este, este cielo hermoso que veo en una distancia, ya voy a ver departamentos, ventanas, muros. Entón's por eso yo me siento así [seña de 'hasta el cuello' con sus manos]". Incluso las nuevas divisiones edificadas le impiden el libre desenvolvimiento de su vida social porque ya no puede ver tan fácilmente ni a sus vecinos ni a una persona extraña si se asoma en su calle.

No sólo el ambiente construido ha contribuido a sofo-car la forma de vivir y estar en Copó, sino que el trato que algunos visitantes o nuevos residentes adoptan muestra una discriminación persistente hacia la población origi-naria del lugar. Los prejuicios externos sobre cómo de-bería ser un pueblo originario en la imaginación colonial afectan la autoimagen de la comunidad y especialmente de las personas jóvenes. Una participante ejidataria de 45 años habló de la dificultad de demostrar que ser co-munidad maya y tener miembros con educación media superior y superior no son excluyentes:

"Por eso yo siempre digo: para mí fue una ofensa que un desarrollador inmobiliario cuando yo le dije que éramos población indígena originaria maya y que luego le dije que nuestro comité o en la comunidad también tenemos a profesionistas, o sea, tenemos arquitectos, ingenieros, licenciados, y me dice: '¡Ayl, ¿no que son ustedes población indígena?'. Como si no tuviéramos realmente el derecho de poder crecer académica-mente. No es por nada, digo, mis hijos [y otra joven], es una niña originaria licenciada [...], entonces, ¡oyel, o sea, ser indígena no significa que no podamos crecer académica-mente, esa mentalidad realmente es de pobreza. Hay que cambiarla".

Una participante inmigrante, miembro del Comité Gestor y con 20 años en Copó observa "mucho racismo, mucho clasismo" de las personas blancas o con mayor poder adquisitivo, incluso la falta de gestos vecinales

básicos que su mamá le enseñaba al integrarse en una nueva comunidad. Estas actitudes salen a relucir en la percepción de que en Copó predominan las personas sin mucha educación y con problemas de alcoholismo. Otra participante refiere las interacciones que ha tenido en su tienda: "No sé, se sienten muy superiores y, y nos..., podría decirse que nos maltratan verbalmente, que nos hablan feo. Y, y como que: 'está muy caro', cosa que nada que ver porque cuando vas en el súper está más caro y, este, sólo nomás no quieren pagar, o sea, vienen con sus carros lujosos así y todo". Algunos inmigrantes recientes sí socializan con la comunidad, ya sea en la iglesia cató-lica o las tiendas de Copó. Pero predomina una relación estrictamente laboral entre residentes de las privadas o casas de lujo y los jardineros, contratistas, trabajadores del mármol y familias que elaboran y venden macetas de fibra de vidrio. En algunas interacciones, un participante originario dedicado a la herrería y jardinería refiere la soberbia y trato humillante de quienes tienen mucho poder adquisitivo hacia la población "humilde" de Copó.

Cuatro participantes señalaron que, aunque en su ma-yoría sea buena gente, la diferencia entre su clase social y la de inmigrantes nuevos inhibe que haya una convivencia más allá de lo transaccional. Así lo expresa una ejidataria originaria de 64 años: "Por ejemplo, *yaan le kaja'ano'ob te'e mas paachilo'*, puro ricos... *ma' tu biskuba'ob yéetel mixmáak*. *Yéetel mixmáak ku biskuba'ob* (hay de los que viven más atrás, puro ricos... no se llevan con nadie. Con nadie se llevan"). El estatus socioeconómico de algunos nuevos vecinos genera inseguridad en participantes, como una comerciante con 18 años en Copó que reporta haber platicado con trabajadoras del hogar, empleadas por dos familias, quienes se refugian en la comisaría por tener amenazas de muerte en otros estados. Una pareja ejidataria también teme por la llegada de personas consideradas del crimen organizado en privadas como Cocoyoles.

Los modos de convivencia han sido parcialmente ero-sionados por la reducción de los espacios abiertos para la comunidad, aunque todavía en mejores condiciones

que en comisaría como Temozón, que ya carece de un campo deportivo “digno”. Aunque la pandemia también debilitó varias redes de confianza y maneras de socializar en los espacios públicos, las experiencias desagradables en esos espacios con personas de la ciudad u otros entornos han causado fricción y fragmentación social entre gente de fuera y otras con décadas de arraigo. Cuatro participantes subrayaron que algunas personas visitantes o residentes recientes no respetan los horarios nocturnos o de actividades establecidas en la cancha de basquetbol, que es un espacio de usos múltiples. En las entrevistas y en conversaciones casuales también se compartieron relatos positivos sobre la posibilidad de conocer nuevas personas o residentes desconocidas de Copó en la cancha, el campo y el parque, pero son varias y repetitivas las ocasiones cuando personas recién inmigradas o incluso residentes de otras partes de Mérida esperan un acceso ininterrumpido a los espacios públicos y retan las dinámicas internas de Copó una vez enteradas sobre ellas. Esta fricción y falta de respeto revelan los obstáculos para una convivencia plena y pareja entre residentes sin importar su procedencia, vivienda o estatus socioeconómico.

Incluso dentro de las privadas, diseñadas para maximizar la comodidad y seguridad exclusiva, sus residentes no siempre encuentran el bienestar que buscan. Una de dos mujeres estadounidenses que contestaron la encuesta virtual indicó que durante el año que vivió en una privada en Copó, sus vecinos eran de otros estados de México o de otros países, y aunque intentaba comprar en las tiendas locales, no se integraba mucho en la comunidad. Además, investigó sobre el despojo que habitantes locales experimentaban por la construcción de viviendas de lujo al estilo “californiano” y decidió irse a otra colonia en el norte para no contribuir más al desplazamiento y encarecimiento en la comunidad. La otra estadounidense indicó que es más amiga de los guardias de seguridad y los trabajadores del hogar que laboran en la privada, que de sus propios vecinos. Le preocupa estar contribuyendo al mismo tipo de despojo colonizador al que sus ancestros fueron sometidos.

Para lograr una convivencia realmente justa entre comunidades como Copó y personas que inmigran a nuevos desarrollos urbanos de alta plusvalía en esos lugares, el camino por delante implica más que consultas previas para obras ya en preventa; requiere la resolución de conflictos frente a frente, el diálogo intercultural, las sanciones a construcciones que no cumplan con las normas mínimas de permisos regulatorios y el trabajo de muchos actores sociales para velar por el bienestar integral de las personas más susceptibles a los impactos negativos de la urbanización que hemos compartido aquí.

La arquitecta invitada a la reunión del Comité Gestor en 2022 demostró la buena y, desafortunadamente, escasa voluntad de colaboración que busca la mayoría de las personas participantes en nuestro estudio. Reiteró que no quería repetir las malas experiencias que ha tenido la comunidad con desarrolladores en el pasado, y propuso que se haga un manual de convivencia sociocultural para los nuevos dueños de los departamentos. Cerró su participación en la reunión con una *selfie* grupal como evidencia para su jefe que ella les había informado sobre el proyecto, concediendo que el rechazo abrumador al proyecto tal vez le costaría su trabajo, pero al menos hizo las cosas bien con la comunidad. Hasta la fecha, no se ha completado el edificio propuesto en esa reunión.

Este espíritu de comunicación y diálogo tiene eco en las emociones de dos participantes mujeres, una ejidataria de 72 años y una inmigrante de 55 años, al entender que los impactos negativos al bienestar financiero, social y cultural de la expansión urbana intensiva no es culpa de quienes llegan a poblar estos nuevos edificios residenciales. De hecho, les ofrece la oportunidad recurrente de practicar la empatía y el respeto al derecho ajeno. Indicó la ejidataria, “Pues *ma’ jcópo’ilo’obi’ pero leeyli’ u hijo dios xane’ wa yaan lugar tu’ux ku náakalo’obe’* (No son de Copó, pero también son hijos de Dios y si hay lugar donde llegan, está bien). Vienen a ser parte de la comunidad, ¿por qué? Porque ya compraron un pedacito allá, ¿por qué voy a desconocerlo si somos hijos de Dios?”.

Abajo

Imagen 6. Lona colgada en la reja del campo deportivo de Copó: "Este espacio público pertenece al pueblo de Santa Gertrudis Copó que USAMOS para nuestro CAMPO DE FÚTBOL Y BÉISBOL. Solicitamos que el gobierno RESPETE el uso que se le ha dado. 'NO COMPRES PROPIEDAD'. Atentamente, población originaria de Copó". Foto: Emily Talbot, 2022.



Consideraciones finales

Aunque el objetivo de cualquier ambiente construido debería ser el de facilitar el desenvolvimiento de las actividades humanas deseadas,²⁷ cuando las construcciones priorizan la rentabilidad de un mercado inmobiliario por encima de la cohesión o interacción social e intercultural, como en Copó, imposibilitan las actividades y costumbres que se realizaban en esos sitios. El bienestar socioemocional debería priorizarse en la planificación del espacio y de la vivienda urbana, tanto como otros aspectos arquitectónicos, territoriales y económicos (Imagen 6). En México todavía estamos lejos de cumplir con las promesas del derecho a la vivienda y del bienestar, sobre todo

cuando las nuevas construcciones residenciales, más que las renovaciones, dominan el mercado.²⁸ Las experiencias de quienes participaron en nuestro estudio demuestran que el descontento por la presencia de edificaciones incongruentes con su forma de vida lleva inevitablemente a la acción para rechazar o remediar tales incongruencias, como el caso de la telesecundaria local. El estrés, la tristeza y el miedo no son emociones pasivas cuando hay la posibilidad de impulsar remedios colectivos.

En una revisión de literatura²⁹ de 66 artículos sobre los impactos de la gentrificación urbana en varios indicadores de salud, 67 % revelaron un efecto unilateral y mayormente negativo hacia las poblaciones racializadas o de bajos ingresos económicos por la gentrificación, uno de varios

27) Rapoport, 1990.

28) Montiel Padrón & Morales Gómez, 2024.

29) Delong, *op. cit.*

fenómenos consecuentes de la expansión urbana de alta plusvalía en Santa Gertrudis Copó, la periferia noreste y el centro de Mérida, así como cientos de ciudades medianas y grandes en el mundo. Preocupa que los deterioros a la salud mental hayan sobresalido como el principal perjuicio en la salud de las personas debido a los efectos del despojo, el desplazamiento social y comercial, el estrés financiero por el encarecimiento de servicios y bienes, la fracturación social por la llegada de poblaciones ricas y blancas y la angustia psicológica e incluso agudización de adicciones o enfermedades crónicas que causa. Lograr el bienestar físico y socioemocional colectivo, tanto para poblaciones existentes y originarias como para residentes nuevos, no se logra a través del alto valor de los terrenos por construcciones nuevas, sino de la co-creación, restauración y conservación de espacios realmente públicos y servicios accesibles para cada nivel socioeconómico.

Bibliografía

- Aké Canul, Didier Francisco & May Vázquez, José Eduardo. (2018). *Resultados del diagnóstico de salud. Santa Gertrudis Copó, noviembre-diciembre, 2018*. Facultad de Enfermería, UADY.
- Ayuntamiento de Mérida. "Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida". 2018- 2021. <https://www.merida.gob.mx/implan/content/documents/modificacion/proyecto/normativo/02-nivel-normativo.pdf>
- Bolio Osés, Jorge. (2021). "Diseño institucional y mercado inmobiliario como limitantes de la planeación urbana en la zona metropolitana de Mérida: El caso de Kanasín". En *Saldos y perspectivas de la urbanización neoliberal*, editado por Ricardo López Santillán y Enrique Pérez Campuzano. UNAM. pp. 157-182.
- Colectivo GeoComunes, Gabriela Torres-Mazuera & Claudia Gómez Godoy. (2020). "Expansión capitalista y propiedad social en la Península de Yucatán". *Colectivo GeoComunes*. pp. 1-63. https://geocomunes.org/Analisis_PDF/Expansion_capitalista_propiedad_social_Junio2020.pdf
- Delong, Sun. (2023). "Urban health inequality in shifting environment: Systematic review on the impact of gentrification on residents' health". *Frontiers in Public Health*. 11:1154515. DOI: 10.3389/fpubh.2023.1154515
- Feito, María Carolina. (2011). "Problemáticas socioambientales producidas por el avance de urbanizaciones sobre producciones intensivas del periurbano de Buenos Aires". *Nadir: Revista Electrónica de Geografía Austral*. 3 (2). pp. 1-10.
- Fernández Durán, Ramón. "El tsunami urbanizador español y mundial". (2006). *Boletín CF+S (Arquitectura del siglo XXI: más allá de Kioto)*. 38/39. 95-126. <https://polired.upm.es/index.php/boletincfs/article/download/2628/2694/9587>
- Fernández Martínez, Yolanda. (2019). "Desarrollos inmobiliarios en propiedad de condominio en Mérida, Yucatán". En José Gasca Zamora (Ed.). *Capital inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal*. UNAM-IE. pp. 279-298.
- Gómez Chi, Rafael. (2018). "Sitio arqueológico con una antigüedad de 2, 300 años". *Por Esto!* <https://www.poresto.net/yucatan/2018/12/7/sitio-arqueologico-con-una-antiguedad-de-2300-anos.html>
- Hau, Rubén Darío. (2023a). "Proyecto Aantik en Mérida: Vecinos exigen suspensión definitiva de obra millonaria en la zona 'Prime'". *Por Esto!*, 23 de noviembre. <https://www.poresto.net/yucatan/2023/11/26/proyecto-aantik-en-merida-vecinos-exigen-suspension-definitiva-de-obra-millonaria-en-la-zona-prime.html>
- _____. (2023b). "Mafia inmobiliaria en Mérida: Renán Barrera viola orden del INAH al permitir obras en un pueblo maya". *Por Esto!*, 30 de noviembre. <https://www.poresto.net/yucatan/2023/11/30/mafia-inmobiliaria-en-merida-renan-barrera-viola-orden-del-inah-al-permitir-obras-en-un-pueblo-maya.html>
- Ayuntamiento de Mérida. (2008). "Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida". Fecha de publicación en

- la *Gaceta Municipal* el 4 de julio de 2008. pp. 1-37. https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/normatividad/files/Reglamentos/PRESERV_ZONAS_PARTR.pdf
- Congreso del Estado de Yucatán. (2010). *Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán*. Decreto 344. Fecha de publicación: 07 de diciembre. <http://www.sds.yucatan.gob.mx/archivos/marco-juridico-publicaciones-oficiales/archivos/202211075017.pdf>
- Hernández Madero, Miguel II. (2023). "Proyecto Aantik: Frenan obra millonaria en la 'zona Prime' de Mérida". *Por Esto!* <https://www.poresto.net/yucatan/2023/11/24/proyecto-aantik-frenan-obra-millonaria-en-la-zona-prime-de-merida.html>
- Instituto Municipal de Planeación de Mérida (Implan). (2023). *Panorama de la vivienda en Mérida*. Coordinado por Karla L. Alfaro Calderón. <https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/ordenamientoterritorial/docs/panorama-vivienda-implan.pdf>
- INEGI. (2018). *Presentación de Resultados-Yucatán*. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>
- _____. (2021). *Archivo Histórico de Localidades Geoestadísticas: Santa Gertrudis Copó*. Consultado el 10 de diciembre. <https://www.inegi.org.mx/app/geo2/ahl/>
- Monkkonen, Paavo. (2011). "The Housing Transition in Mexico: Expanding Access to Housing Finance". *Urban Affairs Review*. 47 (5). pp. 672-695.
- Montiel Padrón, J. P. & Morales Gómez, S. M. (2024). "El derecho humano a la vivienda y el bienestar social en México". *Revista Científica Internacional*. 7(1). pp. 201-218. <https://doi.org/10.46734/revcientifica.v7i1.90>
- Munévar Quintero, Claudia & Hernández, Nathalia. (2017). "La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. Un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad". *Opción*. 33 (82), pp. 280-297. ISSN: 1012-15877/ ISSNe: 2477-9385.
- Pérez Medina, Susana. (2021). "Política habitacional y desocupación de vivienda en Mérida". *MetrópoliMid*, 1 de julio. <https://metropolimid.com.mx/politica-habitacional-y-desocupacion-de-vivienda-en-merida/>
- Quiroz Ramírez, Miriam. (2021). "Rururbano. Propuesta de análisis desde las formas del tiempo. El caso de Tlaxcalancingo, Puebla (México)". *Antropología Experimental*. 21 (1). pp. 1-17. ISSN: 1578-4282 Depósito legal: J-154-200. DOI: <https://dx.doi.org/10.17561/rae.v21.5703>
- Rapoport, Amos. (1990). "Systems of activities and systems of settings". En *Domestic Architecture and the Use of Space: An interdisciplinary cross-cultural study*. Ed. Susan Kent. Cambridge University Press. pp. 9-20.
- Redacción *Por Esto!* (2019). "Agresiones sin rostro, hacienda Santa Gertrudis Copó". *Por Esto!* 12 de octubre. <https://www.poresto.net/yucatan/2019/10/12/agresiones-sin-rostro-hacienda-santa-gertrudis-copo.html>
- Schumacher, Melissa; Durán-Díaz, Pamela; Kurjenoja, Anne Kristiina; Gutiérrez-Juárez, Eduardo & González-Rivas, David A. (2019). "Evolution and Collapse of Ejidos in Mexico-To What Extent is Communal Land Used for Urban Development?". *Land*. 8 (146). pp. 1-21. doi:10.3390/land8100146
- Torres-Mazuera, Gabriela. (2015). "Las consecuencias ocultas de la enajenación de tierras ejidales: proliferación de disonancias normativas". *Desacatos*. 49 (septiembre- diciembre). pp. 150-167.