

Libro electrónico

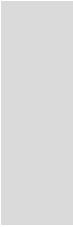
CAPITAL INMOBILIARIO

PRODUCCIÓN Y TRANSGRESIÓN
DEL ESPACIO SOCIAL EN LA CIUDAD NEOLIBERAL



JOSÉ GASCA ZAMORA • COORDINADOR





CAPITAL
INMOBILIARIO
PRODUCCIÓN Y TRANSGRESIÓN
DEL ESPACIO SOCIAL EN LA CIUDAD
NEOLIBERAL



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Dr. Enrique Graue Wiechers
Rector

Dr. Leonardo Lomelí Vanegas
Secretario General

Dr. Luis Agustín Álvarez Icaza
Secretario Administrativo

Dra. Guadalupe Valencia García
Coordinadora de Humanidades



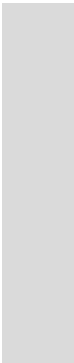
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Dr. Armando Sánchez Vargas
Director

Dra. Isalia Nava Bolaños
Secretaria Académica

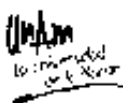
Ing. Patricia Llanas Oliva
Secretaria Técnica

Mtra. Graciela Reynoso Rivas
Jefe del Departamento de Ediciones



CAPITAL INMOBILIARIO PRODUCCIÓN Y TRANSGRESIÓN DEL ESPACIO SOCIAL EN LA CIUDAD NEOLIBERAL

José Gasca Zamora
Coordinador



Primera edición impreso 2019
Primera edición digital en pdf, diciembre 2021

D. R. © UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
Ciudad Universitaria, Coyoacán,
04510, Ciudad de México
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
Circuito Mario de la Cueva s/n
Ciudad de la Investigación en Humanidades
04510, Ciudad de México

Fotografía de portada: Francisco Serrano García.
Proyecto PAPIIT IN302717, "Dinámicas socio-económicas y espaciales de los grandes proyectos inmobiliarios y de servicios en ciudades de México".

ISBN: 978-607-30-5554-3

Corrección y cuidado de la edición: Marisol Simón.
Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio
sin autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.

Hecho en México.

■ Índice

Introducción 7

**1. Impactos críticos de la financiarización inmobiliaria
y la mercantilización de la metamorfosis urbana** 15

Carlos A. de Mattos

**2. Circuitos globales de la financiarización del sector inmobiliario
y procesos emergentes en la producción del espacio urbano** 49

José Gasca Zamora

**3. Dinámica espacial e inestabilidad del mercado inmobiliario:
el orden-desorden urbano capitalista** 97

Pedro Abramo

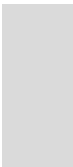
**4. Proyectos inmobiliarios: mecanismos de control político
y financiero del espacio edificado en México** 129

Patricia Eugenia Olivera Martínez

**5. El papel de los espacios productivos planificados
en la metamorfosis metropolitana de Buenos Aires: política territorial
y negocios inmobiliarios a partir de los años noventa** 161

Pablo Ciccolella • Iliana Mignaqui

- 6. Extractivismo inmobiliario e imaginario de la vivienda social. Algunas dimensiones geohistóricas y espaciales en el acceso a la propiedad en Santiago de Chile** 185
Rodrigo Hidalgo Dattwyler • Voltaire Alvarado Peterson
Laura Rodríguez Negrete • Alex Paulsen-Espinoza
- 7. Espacio público y mercado inmobiliario en Monterrey: analizando la gentrificación desde el ciclo inmobiliario contemporáneo** 211
Abiel Treviño Aldape • Carlos Leal Iga
- 8. Regeneración urbana en espacios desindustrializados del norte de Polanco, Ciudad de México** 235
Enrique de Jesús Castro Martínez
- 9. Gentrificación, desarrollo inmobiliario y desplazamiento en áreas centrales de la Ciudad de México** 255
Luis Alberto Salinas Arreortua • Emilio Romero Sabre
- 10. Desarrollos inmobiliarios en propiedad de condominio en Mérida, Yucatán** 273
Yolanda Fernández Martínez
- 11. El periurbano y los grandes proyectos inmobiliarios: los casos de Altozano y Tres Marías en Morelia, Michoacán** 297
Norma Angélica Rodríguez Valladares • José Antonio Vieyra Medrano
Octavio Martín González Santana
- 12. Mercado inmobiliario y segregación espacial en Playas de Rosarito, Baja California** 317
Myriam Guadalupe Colmenares López
- 13. Enclaves urbanos de éxito. Transformación urbanística, gentrificación y turismo en la Alameda de Hércules de Sevilla** 335
Ibán Díaz Parra • Jaime Jover Báez
- 14. Consumo del espacio en el Caribe mexicano a través del proyecto turístico Riviera Maya** 357
Rosalía Camacho Lomelí



10. Desarrollos inmobiliarios en propiedad de condominio en Mérida, Yucatán

Yolanda Fernández Martínez*

INTRODUCCIÓN

El interés de la presente investigación se centra en analizar desde la perspectiva jurídica, los impactos urbanísticos que la generación de desarrollos inmobiliarios en propiedad de régimen de condominio está teniendo en el actual modelo de la ciudad en Mérida. Este tipo de propiedad se clasificó en tres vertientes: urbanizaciones cerradas, centros comerciales y desarrollos inmobiliarios mixtos.

Asimismo, es relevante abrir el debate y la reflexión en torno a la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016), debido a que conforme a su transitorio tercero, al año de su entrada en vigor se debería contar con una propia en el nivel estatal. La cual se esperaría que emane de la revisión de los impactos urbanos que los actuales instrumentos regulatorios están desconociendo y que, por lo tanto, se requeriría establecer la vinculación entre estos fenómenos y sus pronósticos de impacto en la ciudad, para poder generar instrumentos locales que se adelanten a tales hechos, y no continuemos formulando leyes que solo sean adminis-

— * Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán. Correo electrónico: yolanda.fernandez@correo.uady.mx La autora agradece a los alumnos de la licenciatura de Diseño del Hábitat: Daniel Ávila Cahun; Manuel de Atocha Báez Sosa; Rubén Armando Cáceres Torres; Erik Antonio Kantun Duarte; César Haseen López Castillo; Diana Graciela Mendoza Pech; Stefanny Gpe. Padilla Cervera; Eduardo de Jesús Pérez Pech; Darime Anahí Vázquez Ballote; Loureth Yerves Puigcerver y Sonia Laura Zenteno Caballero

tradoras del suelo, sin tener conciencia de los daños que se generan por carecer de una visión integral del territorio.

En virtud de lo anterior, el presente trabajo está dividido en cuatro apartados. En el primero se presenta un posicionamiento conceptual con respecto al derecho a la ciudad y a los nuevos modelos urbanos generados a partir del fenómeno de la hipermodernidad, contextualizándolo con algunos casos iberoamericanos. En un segundo apartado, se explica la metodología empleada para la elaboración del trabajo. En el tercer apartado, se analiza la importancia de los 11 programas parciales de desarrollo urbano que se generaron y su relación con la propiedad en régimen de condominio. El cuarto apartado, se refiere a la territorialización de las urbanizaciones cerradas, los centros comerciales y los desarrollos inmobiliarios mixtos, así como el papel que los *Master Plan* están teniendo en la nueva configuración urbana. Finalmente, se presentan las conclusiones, las cuales se orientan a repensar el papel del Estado en la participación de la planeación urbana y sobretodo, en la generación de instrumentos jurídicos vinculatorios entre sí y que además emanen del análisis y comprensión de las problemáticas que el auge inmobiliario está fomentando en el Municipio de Mérida.

EL DERECHO A LA CIUDAD EN TIEMPOS DE LA HIPERMODERNIDAD

De acuerdo con la Nueva Agenda Urbana ONU-Hábitat III (2016), el derecho a la ciudad se convierte en un posicionamiento prioritario para que las autoridades orienten su crecimiento y desarrollo urbano mediante la formulación de políticas públicas que mejoren las condiciones de habitabilidad de sus ciudadanos (Carrión y Erazo, Coords, 2016). Asimismo, en el contexto nacional, resulta necesario abrir el debate y la reflexión en torno a la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016), toda vez que este ordenamiento deberá aterrizar en el ámbito estatal, pero más aún en el local, ya que es el municipio quien tiene la autonomía y responsabilidad de gestionar su territorio, así como la autorización de usos de suelo.

El concepto de “derecho a la ciudad” no es nuevo. Ya desde la década de 1960 Henry Lefebvre hablaba de este derecho genuino por parte de los habitantes a “construir, decidir y crear a la ciudad”, así como a considerarlo como un espacio privilegiado para las actividades colectivas (Molano, 2016).

Por su parte, Jacobs en 1961 en su obra *Muerte y vida de las grandes ciudades*, manifestó los diversos errores que la ciudad expansiva y dependiente del automóvil generó en detrimento de la vida en colectividad. Es por ello, que se prioriza la necesidad de aquellos usos de suelo de proximidad, o las ventanas de las viviendas que miran a la calle y que se convierten en los observadores permanentes de lo que sucede en el espacio público, y que como consecuencia dan seguridad a los transeúntes sobre aquellas vialidades que dan preferencia a los automóviles. Pero ¿qué pasa cuando las calles se convierten en bardas perimetrales para “proteger” a los habitantes de lo que pueda suceder en el espacio público y, por tanto, dejan a la deriva a los que hacen uso de la calle? Esta es la paradoja en la que se encuentra atrapada la ciudad contemporánea que intenta rescatar la Nueva Agenda Urbana.

Por su parte, Cerasi (1976) planteó el concepto del “espacio colectivo de la ciudad” como este gran sistema de espacios y edificaciones que se encuentran en el territorio urbanizado y que impactan en la vida de los habitantes, se consolidan como un uso común e identificable para grandes grupos poblacionales, convirtiéndose en los lugares dignos para la experiencia de la colectividad y grandes masas. Sin precisar que la ciudad como espacio colectivo es un derecho para los habitantes, Cerasi (1976) dejó de manifiesto los valores intrínsecos e insustituibles que esta concepción de la ciudad genera de manera positiva en la conformación de una sociedad participativa y procuradora de espacios seguros para el uso en común.

Pero el sistema capitalista define modos de producción y de consumo, y el suelo mismo se ha convertido en una mercancía preciada como una moneda de cambio que ha desplazado los valores de lo público por los privados en la ciudad. Por tanto, los espacios para todos se han ido convirtiendo en espacios privatizados para quienes pueden pagar por ellos. Lipovetsky conceptualiza esta nueva era como “Los tiempos hipermodernos” (2004), en donde el hedonismo y el placer por el consumo se apoderan de la sociedad. Este fenómeno va de la mano con cuestiones de diferenciación de clases sociales en función con la capacidad económica y social para acceder a ciertos productos y servicios. Por tanto, las personas entran a una nueva dinámica que Fromm (1976) definió como el “tener o ser”, circunstancia que se exagera en el siglo XXI y que de acuerdo a Lipovetsky, la ciudad también es producto de estas dinámicas dando origen al posicionamiento de los centros comerciales y espacios privatizados para la realización de actividades que cotidianamente le corresponderían al espacio público.

Por tanto, las propuestas de Jacobs (1961), Lefebvre (1967) y Cerasi (1976) sobre la experiencia colectiva que se puede vivir en la ciudad desde y para el espacio público, quedan totalmente vulnerables en la actual realidad urbana, en donde Fromm (1976) y Lipovetsky (2004) han posicionado qué es lo que le interesa a la sociedad contemporánea como producto de una cultura de consumo y hedonismo.

Para contextualizar estas ideas sobre cómo el consumo del suelo urbano puede representar manifestaciones de estatus, privacidad, exclusividad y seguridad, abordaremos diferentes escenarios iberoamericanos que se han sido analizados desde esta perspectiva.

Las urbanizaciones cerradas, según Malizia (2011), se ubican prioritariamente en la periferia y próximas a las áreas verdes, buscando la generación de condiciones ambientales y paisajísticas favorables. Se supone que impulsan el desarrollo o mejora de las vialidades e infraestructuras.¹ Sin embargo, queda pendiente el tema de que al encerrarse en sí mismas, no permiten el flujo continuo entre la estructura urbana existente y la nueva.

Por su parte, López y Rodríguez (2004) realizan un análisis sobre cómo los agentes inmobiliarios de las clases altas en la Ciudad de México y Madrid, han sido los promotores del aislamiento y la exclusividad, conceptos que reflejan el miedo y el consumo de la sociedad contemporánea y que, como consecuencia se manifiestan en zonas residenciales fortificadas que desconocen y se desajenan del resto de la ciudad. Los resultados son las distancias física y espacial, las cuales fomentan la segregación social y fragmentación urbana.

En el municipio de Metepec en el Estado de México, que forma parte de la Zona Metropolitana de Toluca, las urbanizaciones cerradas han impactado en la ruptura de la continuidad de la calle y, por tanto, en la movilidad urbana, así como también en la generación de ambientes de miedo e inseguridad en sus espacios públicos (Becerril, 2013).

Por su parte, Pfannenstien, Herrera y Sevilla (2016) realizaron un análisis sobre cómo la expansión urbana en la zona metropolitana de Guadalajara se ha visto afectada por la auge de las urbanizaciones cerradas, las cuales representan 22% de la superficie urbana que se han convertido en espacios cerrados y exclusivos.

— 1. Precisamente este es un aspecto que debería considerarse en la normativa urbana, debido a que no hay límites para determinar hasta donde puede autorizarse una urbanización cerrada en términos de accesibilidad y costos por la dotación de infraestructuras, a costa del resto de la población.

En virtud de lo anterior, el tema de las urbanizaciones cerradas y su vinculación con los centros comerciales en el municipio de Mérida adquiere relevancia y pertinencia, toda vez que el pasado el 6 de abril de 2017 fue aprobado por el Cabildo el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual aún se encuentra en proceso de validación ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (Seduma), así como su inscripción y publicación oficial para el inicio formal de su vigencia. Asimismo, se requerirá realizar la correspondiente contextualización y vinculación de los instrumentos normativos en Yucatán relativos a los desarrollos inmobiliarios y a la propiedad en régimen de condominio con lo establecido en la *LGAHOTDU*. Es decir, se requiere que el mapeo de la expansión urbana y de la propiedad en régimen de condominio permita el análisis y la reflexión sobre la segregación social y la fragmentación urbana, para que se proceda con la revisión vinculatoria de tales instrumentos (cuadro 1).

Asimismo, resulta prioritario analizar los impactos que los Premios Latinoamericanos de Desarrollo Inmobiliario,² conocidos como “LADIs” están teniendo en las ciudades ya que de alguna manera, estos “master plans” pasaron a sustituir a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (cuadros 1, 2 y 5).

METODOLOGÍA

Se precisa que para este trabajo se realizó una aproximación sobre el diagnóstico de los instrumentos jurídicos que en materia de desarrollo urbano dieron origen al fenómeno de la expansión de la ciudad de Mérida mediante la autorización de desarrollos inmobiliarios en propiedad de régimen en condominio desde el año 2004,³ los cuales se clasificaron y mapearon en tres categorías: urbanizaciones cerradas, centros comerciales⁴ y desarrollos inmobiliarios mixtos.

La investigación está organizada en dos partes. La primera parte, corresponde a la revisión de los instrumentos jurídicos que le dieron origen a los desarrollos inmobiliarios en propiedad de régimen de condominio. La segunda, corresponde al mapeo de tales manifestaciones en el municipio de Mérida

— 2. <https://grupo4s.com/2016/12/29/ladis2017/>

— 3. Fecha relacionada con el inicio de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Mérida. Véanse figura 1 y cuadro 2.

— 4. Para la presente investigación se incluye el mapeo de los centros comerciales, para vincular la dinámica de consumo con el tema de las urbanizaciones cerradas, el cual será una de las líneas de investigación próximas.

mediante el apoyo de imágenes satelitales de Google Earth (2016), visitas de campo,⁵ información obtenida de los portales del Ayuntamiento⁶ y las revistas digitales de promoción inmobiliaria.⁷

El proceso para la elaboración de los mapas consistió en la búsqueda de la información por medio del ITER INEGI 2016, misma que se corroboró con el Google Maps 2016 y datos que se encontraron en páginas de sitios WEB de los portales inmobiliarios. Con esta información se crearon los *Shapes* de las urbanizaciones cerradas y los centros comerciales. Finalmente, se introdujo la información al sistema de información geográfico (SIG) en el cual se realizaron los mapas.

CONTEXTUALIZACIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y LA IMPORTANCIA DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Mucho antes de que existiera alguna normativa para regular el desarrollo urbano en Yucatán, ya existía la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio inmobiliario del estado de Yucatán del 21 de noviembre de 1962. La cual estaba diseñada para regular la constitución del régimen en condominio para administrar su funcionamiento al interior de una edificación. Sin embargo, no consideraba la relación entre dicho inmueble con el contexto urbanístico.

En el año de 1985 el gobierno del estado de Yucatán emitió la Ley de Fraccionamientos la cual se orientaba a regular la producción de vivienda en serie, así como a los procesos de urbanización, que para la época, se limitaban a los desarrollos de bajo impacto y que todavía se localizaban en los bordes de la ciudad histórica. La autorización de cualquier desarrollo habitacional que implicaba urbanizar y lotificar estaba bajo la responsabilidad del Ejecutivo del estado de Yucatán y cuando algún desarrollo se planteaba en propiedad de régimen de condominio, se aplicaba como consecuencia la Ley correspondiente de 1962, aunque ésta no estuviera diseñada para los usos habitacionales y mucho menos, para abordar o gestionar los impactos en escala urbana. Cabe señalar que estos procesos estuvieron vigentes hasta el 7 de diciembre de 2010, fecha

— 5. Durante los meses de abril y mayo de 2017.

— 6. <http://servicios.merida.gob.mx/serviciosInternet/wsSIDU/html/>

— 7. <https://www.elportalinmobiliario.com.mx/> y <http://www.realestatemarket.com.mx/desarrollos>.

en la que entró en vigor la Ley de Desarrollos Inmobiliarios de Yucatán, en sustitución a la de Fraccionamientos (1985), por lo que a lo largo de 25 años el ejecutivo del estado de Yucatán estuvo autorizando urbanizaciones y viviendas en serie sin tener de por medio algún instrumento que monitoreara y mucho menos que determinara los efectos y pronósticos que la propiedad en régimen de condominio estaba generando paulatinamente. Con la nueva Ley de Desarrollos Inmobiliarios cambió el tema de la autorización debido a que a partir del 2010 le trasladaron la responsabilidad a cada municipio para autorizar los desarrollos inmobiliarios.⁸

Sin embargo, para el tema de la propiedad en régimen de condominio se estableció que se la aplicaría la ley correspondiente, la cual seguía siendo la del año 1962 y que como hemos precisado, carecía de una comprensión urbana de la problemática. Cabe destacar que, a la par de estos instrumentos regulatorios, entre los años 2004 y 2009 se generaron once Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU), conforme lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán (1995), propiciando que 10 400 hectáreas en la periferia fueran susceptibles a urbanizar⁹ (figura 1 y cuadros 1 y 2).

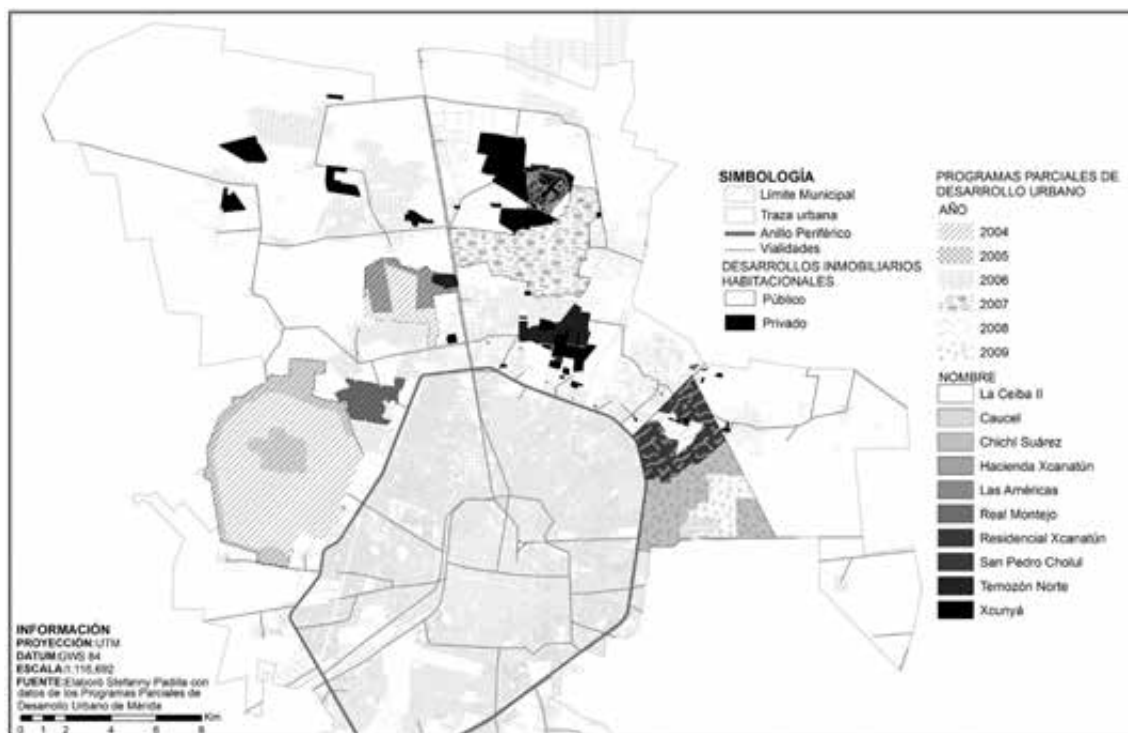
Cabe señalar que resulta relevante analizar el impacto que estos PPDU's tuvieron en su momento, así como su importancia en el presente. En un periodo muy corto, en tan sólo cinco años, representaron la política de suelo del estado y el apoyo a los desarrolladores inmobiliarios, sin poner en discusión los problemas derivados de la expansión urbana. Si bien no se vinculaban las estrategias ni su correspondiente instrumentación entre cada uno de los PPDU, al menos había el interés por integrarse a la estructura urbana existente, a proveer de tierra para los equipamientos y las áreas verdes, así como por cumplir con los procesos de audiencias públicas y con ello abrir el debate colectivo con respecto a los ejercicios de planeación y gobernanza, ya que al menos una de las tres audiencias se

— 8. Conforme al artículo 115 Constitucional. Sin embargo, habría que profundizar el tema de la autonomía municipal, sobre sus retos y desafíos cuando no se tienen los instrumentos necesarios y las estructuras administrativas que puedan operar tales instrumentos, así como vigilar y estudiar los fenómenos e impactos urbanos.

— 9. De acuerdo a datos de la Subdirección de Informática de la Dirección de Catastro del Municipio de Mérida, su superficie es de 87 422 ha de las cuales 16 441 ha se encuentran al interior del anillo periférico "Lic. Manuel Berzunza", siendo éstas ya cubiertas por desarrollos inmobiliarios tanto habitacionales como comerciales. Las 70 981 ha restantes son periurbanas y se localizan entre el exterior del anillo periférico y el límite municipal, de las cuales 10 400 se convirtieron susceptibles a urbanizar mediante los PPDU.

Figura 1

Programas Parciales de Desarrollo Urbano en Mérida 2004-2009



Fuente: Elaboración por Yolanda Fernández, Stefanny Gpe. Padilla Cervera y Darime Anahí Vázquez Ballote a partir de la información de los PPDUs y de la Subdirección de Informática de la Dirección de Catastro del Municipio de Mérida

tenían que realizar en cada una de las comisarías o localidades rurales correspondientes. Es decir, los académicos, especialistas, desarrolladores, autoridades y la comunidad participaban de manera integral para que estos instrumentos de planeación fueran finalmente aprobados por el Cabildo.

De igual manera, hay que destacar el tema sobre la corta vida jurídica de estos 11 PPDUs (2004-2009), toda vez que el *Programa de Desarrollo Urbano de Mérida* de 2010 fue de centro de población¹⁰ y como consecuencia no reconoció las estrategias de todos y cada uno de los PPDUs en su carta síntesis, mientras que el de 2012 reconsideró al municipio como un gran territorio, pero tampoco integró lo previsto en los referidos PPDUs. De manera que, lo que se hubiera requerido en su momento era la actualización de cada uno de esos programas parciales,

— 10. El municipio de Mérida tiene la peculiaridad de que sólo tiene un centro de población, la ciudad de Mérida.

Cuadro 1

Estructura normativa para el desarrollo urbano

<i>Internacional y nacional</i>	<i>Estatal</i>	<i>Municipal</i>
26 de mayo de 1976. Ley General de Asentamientos Humanos. ¹	22 de noviembre de 1962. Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán. ²	
31 de mayo al 11 de Junio de 1976. Hábitat I. Primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Vancouver, Canadá). ³	26 de septiembre de 1985. Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán. ⁴	
21 de Julio de 1993. Modificación de la Ley General de Asentamientos Humanos. ⁵	30 de junio de 1995. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán. ⁶	
3 al 14 de junio de 1996. Hábitat II. Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Estambul, Turquía). ⁷		2003 Programa de Desarrollo Urbano de Mérida. ⁹
Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999 de la Secretaria de Desarrollo Social. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento.		14 de enero de 2004. Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida. ¹⁰
		Entre los años 2004 y 2009 se realizaron 11 programas parciales de desarrollo urbano, de los cuales 10 fueron en la periferia ¹¹ y sólo uno intraurbano. ¹² Ver Plano No 1 y Tabla No. 2.
	7 de diciembre de 2010. Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. ⁸	2010. Programa de Desarrollo Urbano de Mérida. ¹³

¹ http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4845406&fecha=26/05/1976

² <http://docs.mexico.justia.com.s3.amazonaws.com/estatales/yucatan/ley-sobre-el-regimen-de-propiedad-y-condominio-inmobiliario-del-estado-de-yucatan.pdf>

³ http://www.hlrn.org/img/documents/Vancouver_Declaration_SP.pdf

⁴ <http://www.ordenjuridico.gob.mx/fichaOrdenamiento.php?idArchivo=98530&ambito=ESTATAL>

⁵ http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4762297&fecha=21/07/1993

⁶ <http://cicyucatan.mx/pdf2016/asentamientos.pdf>

⁷ <http://habitat.aq.upm.es/aghhab/adeclrestambul.html> y <http://www.un.org/es/comun/docs/?symbol=A/CONF.165/14>

⁸ <http://servicios.merida.gob.mx/serviciosInternet/wsSIDU/html/>

⁹ <http://www.merida.gob.mx/municipio/portal/norma/contenido/pdfs/Archivos2004/construccion.pdf>

¹⁰ Ver cuadro y figura de PDUS

¹¹ Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Altavista de la ciudad de Mérida http://www.yucatan.gob.mx/docs/diario_oficial/diarios/2006/2006-03-30_suplemento.pdf

¹² <http://servicios.merida.gob.mx/serviciosInternet/wsSIDU/html/>

¹³ http://www.seduma.yucatan.gob.mx/archivos/legislacion-fija/Ley_Desarrollos_Inmobiliarios.pdf

Continuación Cuadro 1

<i>Internacional y nacional</i>	<i>Estatal</i>	<i>Municipal</i>
2 de enero de 2013. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). ¹⁴ Documento base para la elaboración de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y Vivienda 2013-2018. ¹⁵	4 de mayo de 2012. Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. ¹⁶	27 de julio de 2012. Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida. ¹⁷
30 de abril de 2014. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018. ¹⁸	21 de octubre de 2014. Nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. ¹⁹	
17 al 20 de octubre de 2016. Hábitat III. Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Quito, Ecuador). ²⁰ 28 de Noviembre de 2016. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. ²¹	Nota. Para el 28 de noviembre de 2017 se debería contar con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.	6 de abril de 2017. Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida con visión hacia el año 2040. ²²

¹⁴ <http://www.ordenjuridico.gob.mx/fichaOrdenamiento.php?idArchivo=98946&ambito=ESTATAL>

¹⁵ <http://servicios.merida.gob.mx/serviciosInternet/wsSIDU/html/#>

¹⁶ <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/79026/Acuerdo-que-agrupa-a-CONAVI-CORETT-y-FONHAPO-a-SEDATU.pdf>

¹⁷ Documento para la consulta ciudadana. http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/PNDUyV_PNDUV_Corregido.pdf

¹⁸ http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014

¹⁹ http://www.yucatan.gob.mx/docs/diario_oficial/diarios/2014/2014-10-21_2.pdf

²⁰ <http://habitat3.org/>

²¹ <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgahotdu.htm>

²² Aprobado en Cabildo el 6 de abril de 2017 y en proceso de validación ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, así como su inscripción y publicación oficial para el inicio formal de su vigencia <http://www.merida.gob.mx/municipio/sitiosphp/pmdu/index.php>

Fuente: Elaboración de Yolanda Fernández Martínez y Erik Antonio Kantun Duarte

para que se hubieran incorporado a las estrategias municipales. Sin embargo, por cuestiones presupuestales y de tiempo, tales iniciativas no fueron viables en la agenda urbana pública.¹¹

— 11. Hay que destacar que los PPDU fueron realizados por iniciativa de la autoridad de la Dirección de Desarrollo Urbano pero con el apoyo financiero de los promotores, mientras que los programas de Desarrollo Urbano hasta el año 2012, se realizaban en la Dirección de Desarrollo Urbano con recursos públicos. Fue el 30 de julio de 2014 que se aprobó en Cabildo la creación del Instituto Municipal de Planeación (Implan), instancia a la cual le correspondió la elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida 2017 con visión hacia el año 2040.

Cuadro 2

Programas Parciales de Desarrollo Urbano en Mérida

Año	Programas	Superficie (ha)
2004	1. Altabrisa ¹	163
	2. Las Américas 28/julio/2004	168
	3. Ciudad Caucel 28/julio/2004	4 130
	4. Conjunto Habitacional Real Montejo de la Comisaría de Dzityá del Municipio de Mérida 06/ago/2004	333
	5. Fraccionamiento Hacienda Xcanatún 20/oct/2004	664
2006	6. Comisaría de Temozón Norte 08/feb/2006	292
2007	7. Conjunto Habitacional La Ceiba y La Subcomisaría de Dzibilchaltún 09/abril/2007	1 448
	8. Fraccionamiento Residencial Xcanatún 23/julio/2007	34
2008	9. Fraccionamiento San Pedro Cholul 19/sep/2008	749
2009	10. Xcunyá 03/mar/2009	986
	11. Chichí Suárez 06/mar/2009	1 596
Total de hectáreas		10 400 ²

¹ Programa Parcial desarrollado al interior del periférico.

² El total no incluye al PDU de Altabrisa.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de los PPDUs del Municipio de Mérida.

Por lo tanto, en las vísperas de la generación de una ley estatal propia y derivada de la LGAHOTDU,¹² habría que establecer la vinculación entre la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán para determinar líneas estratégicas que definan el potencial que los PDU podrían tener para redefinir las políticas de planeación del suelo en un nivel intermedio, entre la planeación de la escala regional o municipal y las autorizaciones individuales de los desarrollos inmobiliarios, ya sean públicos o en propiedad de régimen de condominio o urbanizaciones cerradas.

LA TERRITORIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO: DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO AL MASTER PLAN

En este apartado se presenta la configuración urbana del municipio de Mérida en términos de urbanizaciones cerradas y centros comerciales. Se precisa que para este apartado el tema central son las urbanizaciones cerradas y los nuevos desarrollos inmobiliarios mixtos derivados de un *Master Plan* que integran a los

— 12. Conforme al transitorio TERCERO de la referida Ley se establece que: “En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento”.

centros comerciales al interior de la urbanización y como uno de los atractivos más importantes.

Tanto en los PPDU como en las leyes urbanas estatales correspondientes a los temas del desarrollo urbano y la vivienda, se desconoce el concepto de urbanización cerrada. Si bien, en la nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014), se hace manifiesto el interés por regular el crecimiento urbano y ponderar la compacidad de la ciudad¹³ mediante los desarrollos inmobiliarios en régimen de condominio, cabe señalar que se refiere exclusivamente a los de tipo vertical, dejando sin atender a los que se realizan bajo el concepto de urbanizaciones cerradas o privadas, Para lo cual se determina que para las cuestiones de diseño se aplica la Ley de Desarrollos Inmobiliarios y para la conformación del condominio, la correspondiente.

Tenemos, por tanto, que estas propuestas residenciales son producto de un híbrido jurídico que deja varios pendientes por resolver, entre los cuales podemos referirnos a que no se precisa la relación entre la escala de la urbanización cerrada y su integración del resto de la estructura urbana, así como tampoco la longitud máxima y la jerarquía vial con la que deberían cumplir. Asimismo, el tema de la donación de áreas para la dotación de equipamientos¹⁴ y áreas verdes no está considerado para la propiedad en régimen de condominio, debido a que forman parte de sus áreas comunes, mientras que los demás desarrollos inmobiliarios habitacionales tienen que donar 10% del total de sus áreas, de las cuales 7% son para equipamiento y 3% restante para áreas verdes.

Como consecuencia de esta nueva estructura urbana que se ha ido configurando en la periferia de Mérida desde el año 2004, tenemos registrados 92 urbanizaciones cerradas, las cuales representan un total de 2 564 ha, o lo que sería 15% de la ciudad al interior del periférico estuviera amurallada. Pero la realidad es que, estas urbanizaciones cerradas están dispersas y como consecuencia se requiere profundizar sobre sus impactos en términos de segregación social, fragmentación urbana, mixtura de usos de suelo, mezcla socioeconómica y acceso a la vivienda, así como en la movilidad urbana¹⁵ (figura 2 y cuadro 3).

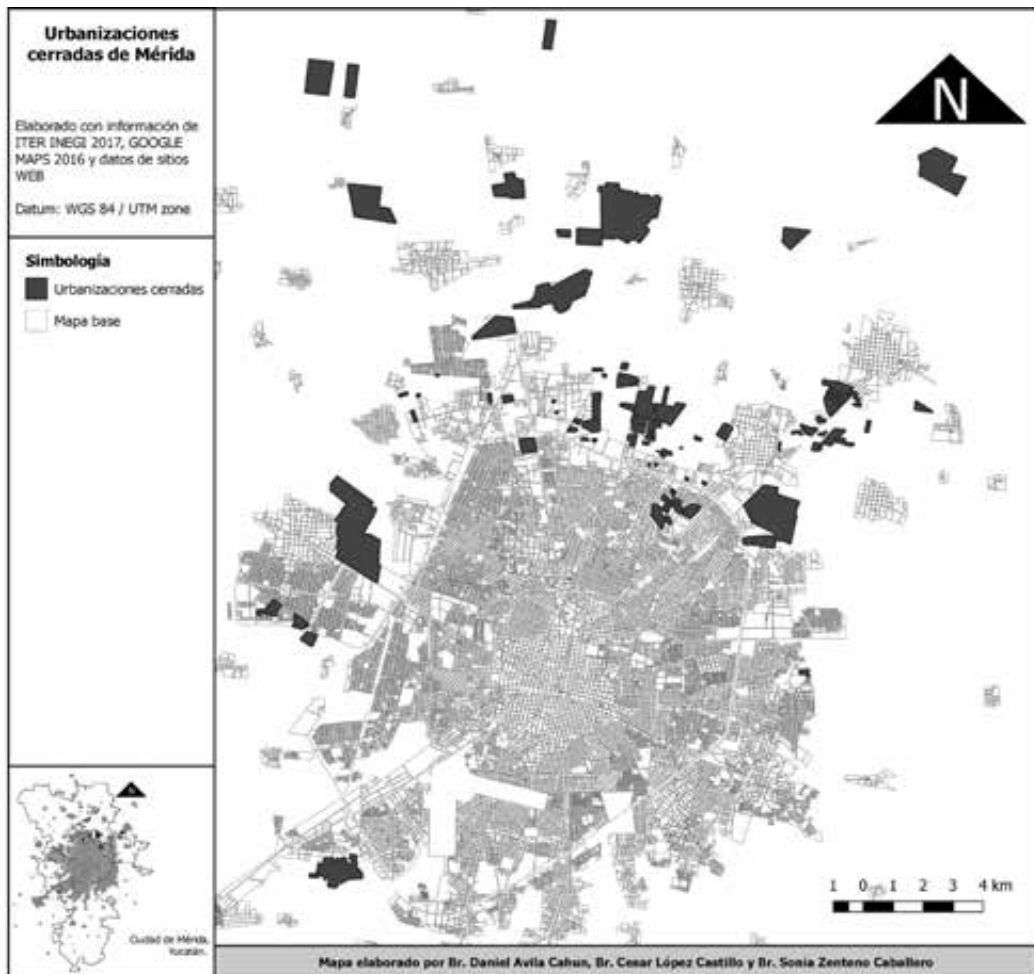
— 13. Tema que también está considerado regular en la LGAHOTDU.

— 14. Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999 de la Secretaría de Desarrollo Social. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento. <http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/Estructura.pdf>

— 15. Tema que también está considerado regular en la LGAHOTDU y que implicar abordar conceptos sobre permeabilidad, conectividad, accesibilidad, proximidad, mismos que de-

Figura 2

Urbanizaciones cerradas en Mérida



Fuente: Elaboración por Daniel Ávila Cahun, César López Castillo y Sonia Zenteno Caballero con base en ITER INEGI 2016, GOOGLE MAPS 2016 y portales inmobiliarios.

Asimismo, falta precisar sobre cuál es la relación que guardan las urbanizaciones cerradas con las zonas de cada uno de los PPDU (2004-2009). Ya que si bien, algunos de estos desarrollos fueron el motivo de sus correspondientes programas parciales,¹⁶ no se precisaba que ahí se iban a desarrollar bajo el concepto

berían vincularse entre la producción de zonas habitacionales con la dotación de equipamientos y áreas verdes, así como con la generación de empleos y zonas de servicios.

— 16. La Ceiba y el Country Club.

Cuadro 3

Urbanizaciones cerradas en Mérida

	Nombre de urbanización cerrada	Hectáreas		Nombre de urbanización cerrada	Hectáreas
1	Porto Belo	2.720	47	Gran San Pedro Cholul	235.506
2	Porto Novo	2.807	48	C 19	3.753
3	Porto Alegre	2.288	49	Marcella	22.922
4	Arboretos	2.077	50	Palmenares	3.371
5	Cocoyoles	9.661	51	Royal Class	2.915
6	Allegra	12.726	52	Torreromolinos	4.380
7	Las Fincas	24.214	53	San Remo	6.748
8	Manantiales de Cocoyoles	12.029	54	Cabo Norte	126.615
9	Lavista	1.094	55	401	2.599
10	Palmequén	0.920	56	Altozano	68.173
11	Privada Oasis del Norte	20.817	57	Vistana	5.320
12	Piedra Antigua	0.764	58	Privada Residencial Fontana	5.335
13	Punta Lago	7.516	59	Sian Kaa´An	15.735
14	Campo Cielo	8.455	60	La Reserva	43.532
15	Residencial Xotik	3.990	61	Astoria Residencial	3.139
16	Alpha Residencial	4.535	62	Privada Punta Lomas	6.472
17	Privada Avellaneda Residencial	0.487	63	Privada Ambar	2.721
18	Residencial Solasta	7.768	64	Residencial Kantara	41.592
19	Privada Residencial Bosques de Conkal	2.475	65	Lomas Dzityá	1.075
20	Privada Santa Cruz	8.697	66	Amantea	22.998
21	Privada Montealto	1.942	67	Floresta Privada Residencial	36.773
22	Real Konkal	1.756	68	Salomea	4.718
23	Jardines de Conkal	28.580	69	Lomas Plus	2.808
24	Residencial Fuente de Piedras	8.457	70	Arietta	1.678
25	Privada San Nicolás	1.165	71	Privada Nuktal	1.199
26	Privada Residencial San Javier Tulipanes	2.091	72	Paseo Country	49.007
27	Privada Villas Cholul	5.369	73	Alto Viento	4.673
28	Vía Montejo	26.603	74	Privada Residencial Dzizil-Ha	102.908
29	Villas del Bosque Cholul	2.297	75	Residencial Altabriza	17.832
30	La Rua Privada Residencial	4.829	76	Polígono Sin Título	1.022
31	Privada Residencial San Gabriel Tulipanes	2.670	77	Polígono Sin Título	3.899
32	Cúspide	3.624	78	Polígono Sin Título	0.811
33	Residencial Kanan	11.215	79	Polígono Sin Título	6.885
34	Senda Norte Residencial Cholul	1.562	80	Polígono Sin Título	1.140
35	Privada Altavista	2.977	81	Polígono Sin Título	0.946
36	Aquareal Residencial Premium	31.765	82	Polígono Sin Título	0.847
37	Paseo del Ángel	9.137	83	Polígono Sin Título	7.096
38	Country Club ¹	327.127	84	Polígono Sin Título	72.089
39	Casa Los Sauces	8.866	85	Polígono Sin Título	17.028
40	Gran Santa Fe	380.682	86	Polígono Sin Título	67.947
41	La Ceiba ² a	169.565	87	Polígono Sin Título	0.920
42	La Rejoyada	140.913	88	Hacienda San José Chakán	161.529
43	Fraccionamiento Real Dzitya	4.512	89	Hacienda Cholul Privada Residencial	19.573
44	Gran Herradura Norte	23.530	90	Julieta	2.422
45	Chaactún Lluvia de Piedra	10.612	91	Silvano	0.266
46	Gran Royal	4.211	92	Sitara Town Houses	0.583
Total de hectáreas					2 563.595

¹ PPDU de Xcunú 03/mar/2009.

² PPDU del Conjunto Habitacional La Ceiba y La Subcomisaría de Dzibilchaltún 09/abril/2007.

Fuente: Elaboración por Daniel Ávila Cahun, César Haseen López Castillo y Sonia Zenteno Caballero a partir de los datos obtenidos a partir de la información obtenida en Google Earth 2016.

de urbanizaciones cerradas y, como consecuencia, tampoco se determinaba el impacto que este tipo de desarrollos iban a tener en la estructura urbana.

Por tanto, habría que reflexionar qué implica para el funcionamiento urbano y la dotación equitativa de las áreas para la vivienda y el equipamiento cuando se urbanizan grandes extensiones de tierra sin que exista de por medio un programa parcial, ni audiencias públicas que permitan conciliar colectivamente el interés común.

El tema de los centros comerciales es relevante para contextualizar cómo ha sido la dinámica inmobiliaria en Mérida, más que explicar las prácticas de consumo. Por lo tanto, tenemos que hasta el año 2006 sólo existían dos centros comerciales que incluían cines: Plaza Las Américas y La Gran Plaza. A partir del 2008, se duplicó la oferta con la inauguración de Altabrisa, City Center, Macro Plaza, Galerías Liverpool. La apertura de estos nuevos espacios que vincularon el consumo con el ocio, propiciaron que los cines del centro se fueran cerrando hasta quedar sólo el Cine Rex en el Barrio de Santiago (cuadro. 4).

En las figuras 3, 4 y 5 se puede observar cómo se localizan los centros comerciales preferentemente en el norte de la ciudad y sobre las vialidades primarias. También es importante señalar que varios de estos complejos se han caracterizado por tener una o dos ampliaciones, las cuales han consistido en la reubicación de sus cines así como en la incorporación de servicios y comercios de mayor exclusividad que los ya existentes. Tal es el caso de Gran Plaza, Altabrisa y Galerías Liverpool.

Así como hace una década fue significativo el crecimiento exponencial de los centros comerciales en Mérida, para finales del año 2017 y para el 2018 se programó la inauguración de otros dos centros comerciales que tienen una particularidad, forman parte de las urbanizaciones cerradas. La Isla en el interior de Cabo Norte y The Harbor en Vía Montejo, dos conjuntos paradigmáticos que marcarán la pauta en la nueva forma de urbanizar la ciudad. Estos complejos se autorizan bajo el concepto de desarrollos inmobiliarios de usos mixtos, es decir, una propiedad privada se divide en macrolotes para diferentes usos, entre los cuales están áreas habitacionales de acceso restringido y con sus respectivas amenidades. Sin embargo, al contar con los centros comerciales abiertos al público en general, las vialidades y las infraestructuras desempeñan un doble papel, porque se desarrollan en propiedad privada y se usarán públicamente (cuadro 5 y figura 5).

Estos nuevos híbridos urbanísticos no están considerados en la normativa vigente y además, están siendo reconocidos internacionalmente por medio

Cuadro 4

Centros comerciales en Mérida

Nombre	Inicio de la construcción	Inauguración	Superficie construida m ²	1ª. Aplicación	2ª. Amplición	Cine	Salas
1. Cine Rex ¹	1915	1915	376	1975	2013	Cinemex	2
2. Gran Plaza	1992	1994	118 000	2001	2017	Cinemex	13
3. Centro de Convenciones Yucatán Siglo XXI ²	1996	1997	20 900			Cinemex	6
4. Las Américas ³	2000	2001	23 734	2006	2015	Cinépolis	14
5. Altabrisa	2006	2007	250 488	2008		Cinépolis	14
6. Macro Plaza	2006	2007	83 684			Cinemex	16
7. Galerías Liverpool	2006	2007	63 000	2017		Cinemex	12
8. City Center	2007	2008	42 000			Cinemex	16
9. Plaza Canek	2007	2008	20 220	2011		Cinemex	12
10. Plaza Patio	2008	2008	88 668			Cinépolis	12
11. Terrazas Kukulkán	2014	2015	15 163			Cinépolis	7
12. Península Montejo	2015	2016	12 132			Cinemex	8
13. Uptown	2016	2017	60 000			Cinemex	10
14. La Isla Cabo Norte	2015	2018	150 000			No definido	0
15. The Harbor Vía Montejo	2016	2018	72 000			No definido	0
16. Paseo Las Haciendas	2017	2018	47 881			No definido	5

¹ Único cine que permanece aún en el centro.

² Centro de Convenciones Yucatán siglo XXI no tiene centro comercial pero sí cuenta con salas de cine.

³ Plaza Dorada fue la primera plaza que contó con cines, pero con el surgimiento de Plaza Las Américas, estos dejaron de funcionar y ahora la plaza es un complemento de Las Américas.

Fuente: Elaboración por Daniel Ávila Cahun a partir de Portales inmobiliarios.

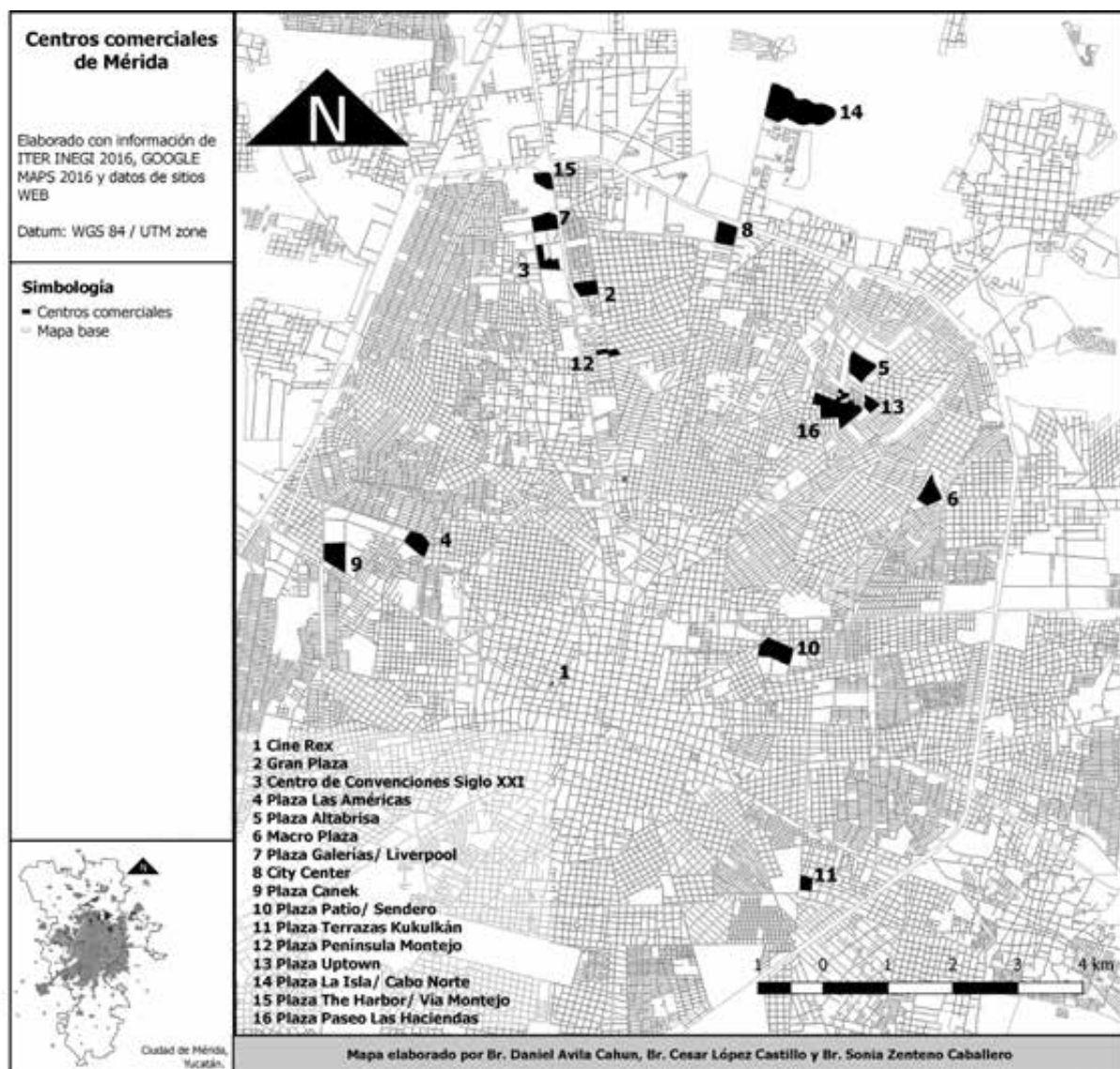
de los Premios Latinoamericanos de Desarrollo Inmobiliario (LADI) “los cuales rinden tributo a logros del desarrollador inmobiliario en lo que se refiere a innovación, desarrollo, arquitectura, planeación, diseño, y marketing”.¹⁷ El caso de Cabo Norte con su centro comercial La Isla fue galardonado en la primera edición de este formato de premiación bajo el concepto del “Mejor master plan del año 2016”.

Por su parte, Vía Montejo representa un desarrollo inmobiliario que se realiza al interior de la ciudad en los terrenos en donde funcionó por casi tres décadas la Siderúrgica de Yucatán fundada en enero de 1976.¹⁸ Este proyecto se ha pronunciado por recuperar un gran vacío urbano que tuvo uso industrial. Desde esta perspectiva, los cambios de uso de suelo han repercutido en los valores y plusvalías de la zona.

— 17. <https://grupo4s.com/2016/12/29/ladis2017/>

— 18. http://www.porestonet.net/ver_notas.php?zona=yucatan&idSeccion=1&idTitulo=49174

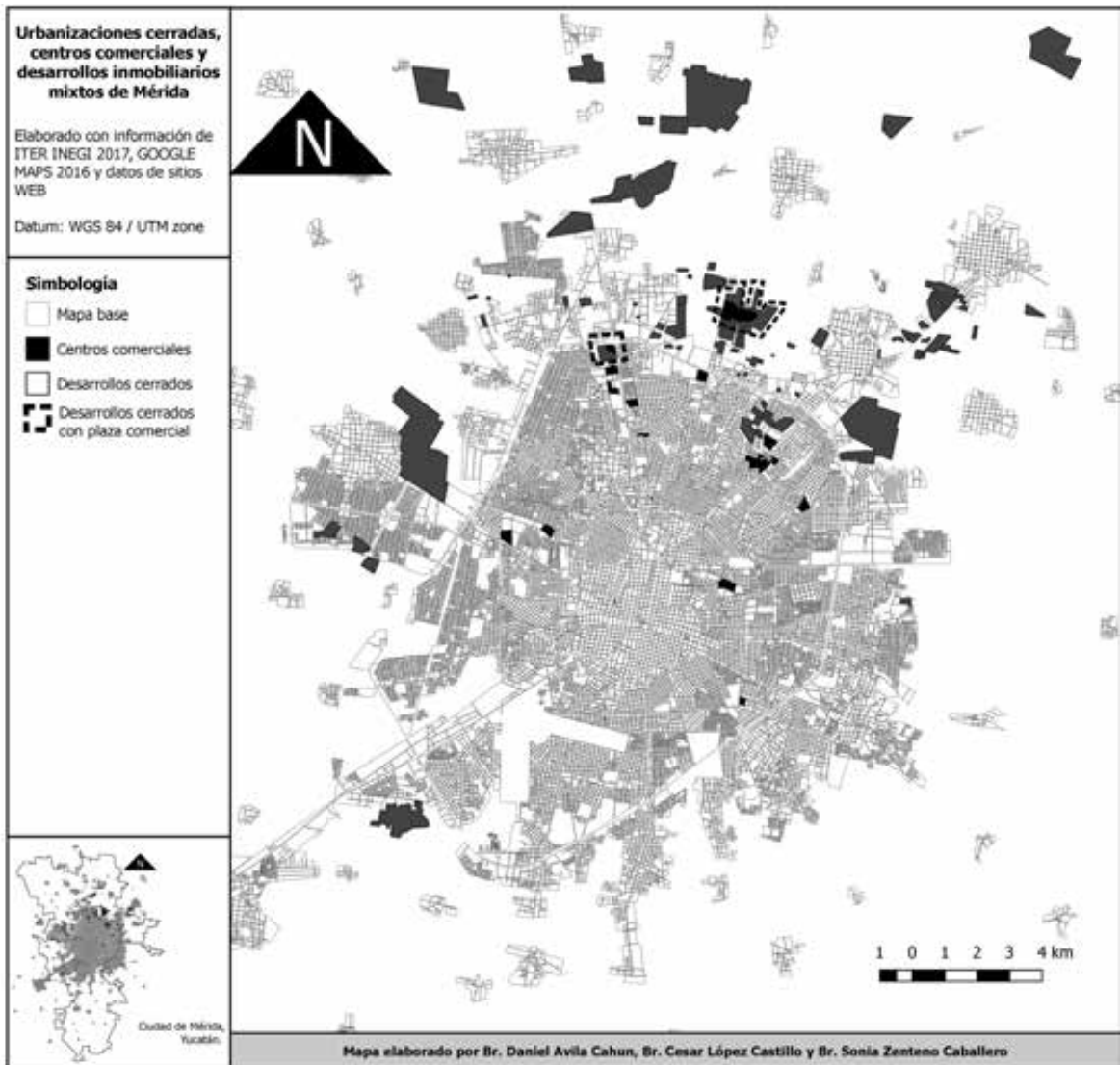
Figura 3
Centros comerciales en Mérida



Fuente: Elaboración por Daniel Ávila Cahun, César López Castillo y Sonia Zenteno Caballero con base en ITER INEGI 2016, GOOGLE MAPS 2016 y portales inmobiliarios.

Figura 4

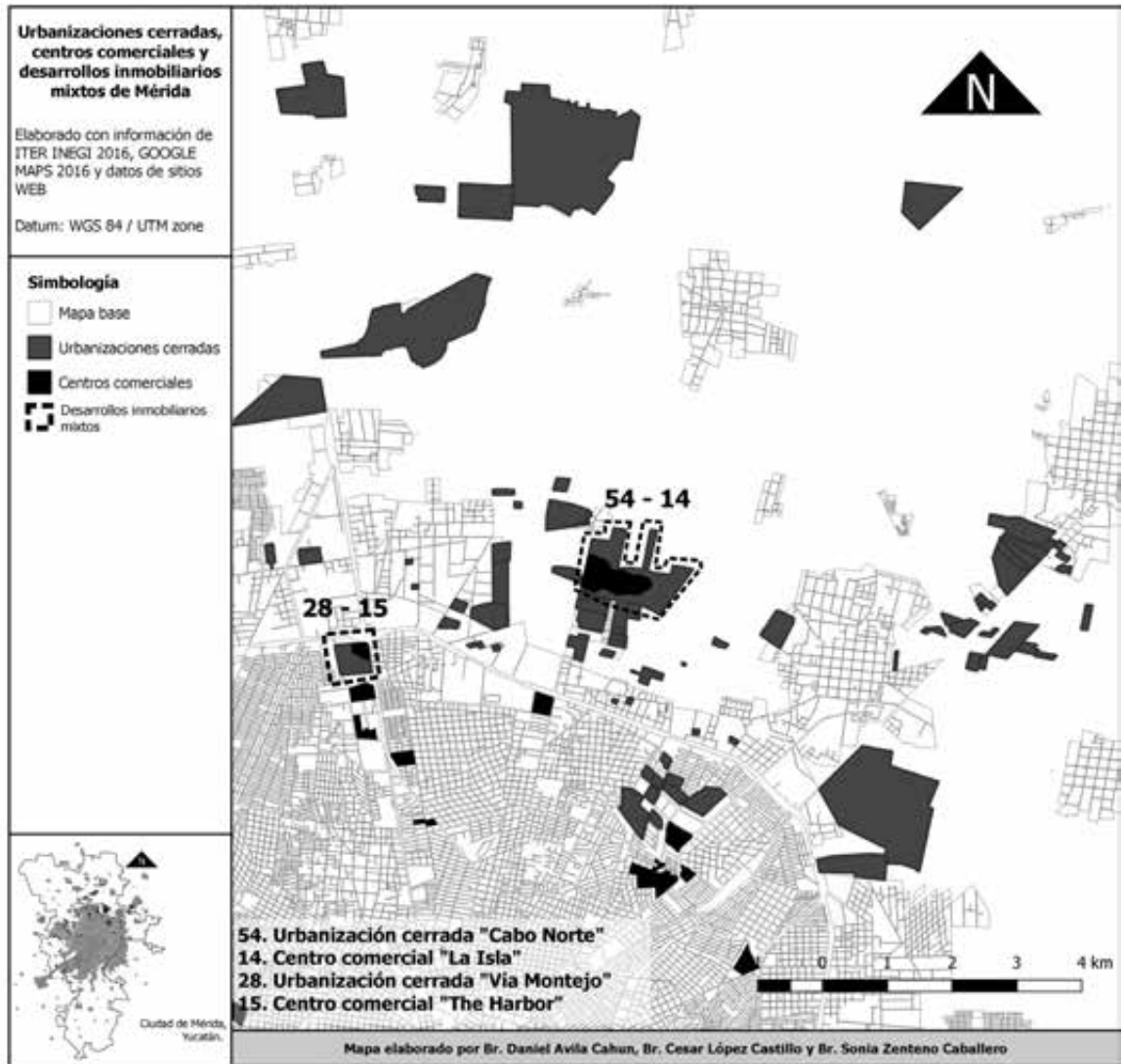
Urbanizaciones cerradas, centros comerciales y desarrollos inmobiliarios mixtos de Mérida



Fuente: Elaboración por Daniel Ávila Cahun, César López Castillo y Sonia Zenteno Caballero con base en ITER INEGI 2016, GOOGLE MAPS 2016 y portales inmobiliarios.

Figura 5

Urbanizaciones cerradas, centros comerciales y desarrollos inmobiliarios mixtos



Fuente: Elaboración por Daniel Ávila Cahun, César López Castillo y Sonia Zenteno Caballero con base en ITER INEGI 2016, GOOGLE MAPS 2016 y portales inmobiliarios.

Cuadro 5

Comparación de los Master Plan de los desarrollos inmobiliarios mixtos

Conceptos	Cabo Norte ¹ en la periferia	Vía Montejo ² intraurbano
Plazos e inversión	Proyecto a 8 años (2015-2022) con una inversión total de 5 720 MDP.	Proyecto a 10 años (2015–2025) con una inversión total de 8 500 MDP.
Extensión total	1 259 500 m ²	240 000 m ²
Vivienda	4 383 unidades residenciales en 17 torres de 18 pisos, así como 9 desarrollos de vivienda interna	750 unidades residenciales (600 000 m ² de construcción) en 8 torres de entre 12 y 23 pisos
Oficinas	15 000 m ² de oficinas	70 000 m ² de oficinas en 6 edificios
Centro comercial	Centro comercial “La Isla” con 150 000 m ² de construcción y 38 180 m ² rentables	Centro comercial “The Harbor” con 50 000 m ² rentables
Áreas verdes	5 kilómetros de recorridos verdes 11 hectáreas de parques	35 000 m ² de área verde
Lagos	10 hectáreas de lagos (4 lagos)	2 lagos y malecón de 180 ml
Amenidades	Amenidades: Petpark, baby park, Parque acuático, Centro cultural, Romanthik Paths, parques deportivos, zonas para eventos, ludoteca con guardería, Teen Lounge, zona de estudios, salón de fiesta, centro de actividades recreativas, zona Espina Verde.	
Usos complementarios	Colegio Teresiano Enrique de Osso Sport World conformado por cadenas deportivas y auditorio para 5 000 personas.	2 hoteles Consulado americano

¹ “PREMIOS LADI 2016 “GANADOR DEL PREMIO MASTER PLAN DEL AÑO” Los premios latinoamericanos de desarrollo inmobiliario (LADIS) rinden tributo a logros del desarrollador inmobiliario en lo que refiere a innovación, desarrollo, arquitectura, planeación, diseño y marketing”. <http://www.realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/19364-cabo-norte-recebe-premio-ladi-2016> y <http://cabonorte.mx/es/inicio-2/?gclid=Cj0KEQjwoZTNBRCWg6TbrNu9z6gBEiQA4xkeYQZ5xt2JIVKoRiL56tHSJhoQIUoyYx5FQ6vcbEo1EaApit8P8HAQ>

² <https://www.inmobiliamx.com/viamontejo/masterplan>

Fuente: Elaboración por Yolanda Fernández Martínez y Daniel Ávila Cahun a partir de la información de los portales inmobiliarios: <http://cabonorte.mx/es/inicio-2/?gclid=Cj0KEQjwoZTNBRCWg6TbrNu9z6gBEiQA4xkeYQZ5xt2JIVKoRiL56tHSJhoQIUoyYx5FQ6vcbEo1EaApit8P8HAQ> y <https://www.inmobiliamx.com/viamontejo/masterplan>

Por tanto, habría que reconsiderar si los desarrollos inmobiliarios de tal envergadura, por ser premiados internacionalmente en calidad de “master plan” o por recuperar grandes extensiones de tierra vacante al interior de la ciudad, podrían estar exentos de la elaboración de algún programa parcial de desarrollo urbano que estuviera liderado por el Estado y, sobre todo, que incluyera la participación ciudadana para proteger el interés común.

CONCLUSIONES

Mérida se encuentra en un auge de inversiones inmobiliarias en propiedad de régimen de condominio, que por su misma naturaleza jurídica y conceptua-

lización de diseño urbanístico, niegan por completo la existencia del espacio colectivo y público, para dar lugar a grandes extensiones de tierra amuralladas, por seguridad, estatus y privacidad, que en su interior ofrecen “amenidades” para sus condóminos, así como la integración a centros comerciales para el usufructo también de visitantes.

Asimismo, los “master plan” de las urbanizaciones cerradas que sólo dependen del interés del desarrollador, requerirían de una revisión más profunda que considere qué tipo de ciudad estamos promoviendo, sin áreas de donación para los equipamientos y las áreas verdes, así como con ausencia de mixtura de usos de suelo y de compacidad urbana. Como consecuencia, se pone en riesgo la mezcla socioeconómica y el acceso a la vivienda estratégicamente localizada para los más vulnerables, y en términos de eficiencia urbana, queda como gran desafío la cuestión de la movilidad urbana.

Es por lo que, la discusión en escala nacional y conforme a la LGAHOTDU, aún debe establecer una agenda regional y más que todo, local, que permita analizar cuáles son las particularidades jurídicas y socioeconómicas de cada una de las ciudades mexicanas, con el fin de que los preceptos teóricos puedan ser contextualizados en cada una de las problemáticas urbanas y comprendidas desde los instrumentos jurídicos que les dan origen, en un nivel intermedio entre las escalas regionales y municipales y lo que se autoriza individualmente como desarrollos inmobiliarios. Es decir, habría que repensar el papel que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano podrían tener para establecer estrategias específicas que reorienten el actual modelo de ciudad y como consecuencia, regular y controlar la proliferación de urbanizaciones cerradas, que aunque pudieran ser premiadas internacionalmente por su diseño urbano y paisajístico, el Estado debería de sobreponer el bien común y el interés colectivo por encima de los particulares.

Es decir, se requiere establecer una agenda propia desde la misma formulación de las políticas públicas de suelo, vivienda y desarrollo urbano, fundamentada en los principios de colectividad y enfrentando los retos y desafíos que implican la privatización de lo público en una cultura de consumo y hedonista.

Por tanto, el debate teórico en torno al derecho a la ciudad frente a las urbanizaciones cerradas en la era de la hipermodernidad, el consumo y el miedo, debería de permear en la arena jurídica, social y política, toda vez que desde la Nueva Agenda Urbano de ONU-Hábitat III, se han posicionado los desafíos que los gobiernos locales deberán de enfrentar para generar mejores condiciones de habitabilidad en las ciudades.

BIBLIOGRAFÍA

- Becerril-Sánchez, Teresa *et al.* (2013). Urbanizaciones cerradas y transformaciones socioespaciales en Metepec, Estado de México. *EURE*, 39 (117), 191-213. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000200009>
- Carrión, Fernando y Jaime Erazo (Coords.) (2016), *El derecho a la ciudad en América Latina Visiones desde la política*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Cerasi, Maurice (1990). *El espacio colectivo de la ciudad*. Barcelona: Oikos-Tau. Edición original en italiano de 1976, *Lo spazio collettivo della città: costruzione e dissoluzione del sistema pubblico nella architettura della città moderna*, Mazzotta, Milano.
- Diario Oficial del Estado de Yucatán* (1962). Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán. Decreto número 375/1962 del 19 de noviembre de 1962.
- (1985). Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán. Decreto número 307/1985 del 11 de septiembre de 1985.
- (1995). Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán. Decreto número 125/1995 del 29 de junio de 1995.
- (2004). Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Caucel del Municipio de Mérida. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 28 de julio de 2004.
- (2004a). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento “Las Américas”. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 28 de julio de 2004.
- (2004b). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional Real Montejo de la Comisaría de Dzitya del Municipio de Mérida. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 06 de agosto de 2004.
- (2004c). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Hacienda Xcanatún. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 20 de octubre de 2004
- (2006). Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Comisaría de Temozón. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 08 de febrero de 2006
- (2007). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Conjunto Habitacional La Ceiba y La Subcomisaría de Dzibilchaltún. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* 09 de abril de 2007
- (2007a). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Residencial Xcanatún. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* 23 de julio de 2007
- (2008). Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento San Pedro Cholul. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 19 de septiembre de 2008

- (2009). Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Xcunyá. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 03 de marzo de 2009
- (2009a). Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Chichí Suárez. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 06 de marzo de 2009.
- (2010). *Ley de Desarrollos Inmobiliarios de Yucatán*. Decreto número 344/2010 del martes 7 de diciembre de 2010.
- (2012). Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida. Publicado en el *Diario Oficial del Estado de Yucatán* el 5 de agosto de 2012
- (2014). *Ley de sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán*. Decreto 221/2014 del 21 de octubre de 2014.
- Diario Oficial de la Federación* (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión Secretaría General Secretaría de Servicios Parlamentarios Nueva Ley DOF 28-11-2016. Disponible en http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_281116.pdf
- Fromm, Erich (2013) *¿Tener o ser?* trad. de Carlos Valdés—2ª ed. - - Buenos Aires: FCE. Edición original en inglés de 1976 *To have or to be?*, Nueva York: Harper and Row Publishers Inc.
- Jacobs, Jane (1961), *The Death and Life of Great American Cities*. Nueva York: Random House, Inc. Traducción española de Ángel Abad, *Muerte y vida de las grandes ciudades*. 2. edición 1973 (1. ed. 1967). Madrid: Ediciones Península.
- Lipovetsky, Gilles (2004). *Les temps hypermodernes*, Paris: Nouveau Collège de Philosophie.
- López, Liliana e Isabel Rodríguez (2004). Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid. Universidad Politécnica de Catalunya. *Editor Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès*. Disponible en: <http://upcommons.upc.edu/handle/2099/588>
- Malizia, Matilde (2011). Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas. *Andes* 22 (2). Disponible en: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1668-80902011000200005&lng=es&tlng=es.
- Molano, Frank (2016). “El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea”, *FOLIOS*, Segunda época (44) 3-19.
- Pfannenstein, Bernd, Edgar Herrera y Salvador Sevilla (2016). ¿La ciudad cerrada y exclusiva? El impacto y la expansión territorial de las urbanizaciones cerradas residenciales en el área metropolitana de Guadalajara (México). SERIE (IV-3B). CONGRESO INTERNACIONAL CONTESTED_CITIES MADRID, EJE 3: DESPLAZAMIENTOS

TO Artículo n° 3-505. Disponible en: <file:///F:/para%20publicar%20en%202017/UNAM/WPCC-163505-PfrannensteinAnacletoSevilla-CiudadCerradaExclusiva.pdf>

Sedesol (1999). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Secretaria de Desarrollo Social. Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento.