

EXPRESIONES DE LA
SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL
EN LA PERIFERIA DE CIUDADES INTERMEDIAS DE MÉXICO

Cinthia Ruiz-López ■ Yadira Méndez-Lemus ■ Antonio Vieyra
Coordinadores



*Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental
Universidad Nacional Autónoma de México*

**EXPRESIONES DE LA
SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL
EN LA PERIFERIA DE CIUDADES INTERMEDIAS DE MÉXICO**

Cinthia Ruiz-López ■ Yadira Méndez-Lemus ■ Antonio Vieyra
Coordinadores

*Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental
Universidad Nacional Autónoma de México*



Catalogación en la publicación UNAM. Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales de Información

Nombres: Ruiz López, Cinthia Fabiola, editor. | Méndez Lemus, Yadira, editor. | Vieyra Medrano, José Antonio, editor.

Título: Expresiones de la segregación socioespacial en la periferia de ciudades intermedias de México / Cinthia Ruiz López, Yadira Méndez-Lemus, Antonio Vieyra, coordinadores.

Descripción: Primera edición. | Morelia, Michoacán de Ocampo : Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental, 2023.

Identificadores: LIBRUNAM 2197345 (impreso) | LIBRUNAM 2197441 (libro electrónico) | ISBN (impreso) 978-607-30-7437-7 | ISBN (libro electrónico) 978-607-30-7436-0.

Temas: Planificación regional -- México -- Estudio de casos. | Urbanización -- México -- Estudio de casos. | Ciudades y pueblos -- México -- Condiciones sociales -- Estudio de casos. | Igualdad -- México -- Estudio de casos. | Gentrificación -- Aspectos sociales -- México -- Estudio de casos.

Clasificación: LCC HT395.M6.E966 2023 (impreso) | LCC HT395.M6 (libro electrónico) | DDC 307.120972—dc23

Este libro ha sido arbitrado por pares académicos.

Esta publicación es resultado del proyecto La segregación en el periurbano de las ciudades medias mexicanas, los casos de Morelia y Oaxaca. Financiado por PAPIIT- DGAPA (clave IA301419).

Primera edición: Mayo de 2023.

D. R. © Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

Ciudad Universitaria, sin número, Coyoacán, C. P. 04510, Ciudad de México, México

www.unam.mx

Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental (CIGA, UNAM)

Antigua carretera a Pátzcuaro, núm. 8701, Ex-Hacienda de San José de la Huerta, C. P. 58190,

Morelia, Michoacán de Ocampo, México

publicaciones.ciga.unam.mx

ISBN digital: 978-607-30-7436-0

ISBN impreso: 978-607-30-7437-7

ISBN epub: 978-607-30-7432-2

Corrección de estilo: Irani Larios

Diseño editorial: Nurivan Viloría

Cuidado de la edición: Israel Chávez Reséndiz

Impresión:

Esta edición y sus características son propiedad de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales.

Impreso y hecho en México.

ÍNDICE

Introducción	7
El abordaje de las áreas periurbanas a partir de la diferenciación tipológica de la cobertura terrestre y el uso del suelo Ayesa Martínez Serrano y Manuel Bollo Manent	15
Vulnerabilidad social en ciudades intermedias de México María de Lourdes Romo Aguilar	49
Santa Gertrudis Copó y Temozón en la vorágine de la urbanización neoliberal meridana Ricardo López Santillán, Yolanda Fernández Martínez y Margarita Ángeles González	73
Vulnerabilidad alimentaria y dependencia económica como efectos de la segregación física y social en el periurbano mexicano. El caso de Morelia y Oaxaca Oscar Campuzano Rodríguez y Cinthia Ruiz-López	99
Segregación en el periurbano: disimilitudes entre ejidatarios y vecindados en la organización social para el acceso a servicios e infraestructura básica en Charo, Michoacán Lesly Martínez Ramírez y Cinthia Ruiz-López	127
Exposición al agua contaminada y riesgos en la salud en asentamientos pobres del periurbano de ciudades intermedias en México Hilda Rivas, Jorge Borrego, Cinthia Ruiz-López	155

3. Santa Gertrudis Copó y Temozón en la vorágine de la urbanización neoliberal meridana⁶

Ricardo López Santillán⁷ Yolanda Fernández Martínez⁸
y Margarita Ángeles González⁹

RESUMEN

En el presente texto se identifica una fracción del periurbano de Mérida, capital del estado de Yucatán, poniendo énfasis en la forma en la que se generó el plusvalor en las tierras del norte de la ciudad, en específico en el caso de la comisaría de Santa Gertrudis Copó y de la subcomisaría de Temozón Norte. Se trata de casos paradigmáticos de tierras con pasado rural reciente y otrora pobladas preponderantemente por campesinos de origen maya que se enfrentan a fuertes embates especulativos por parte de inversionistas que han logrado concretar y capitalizar la compra de suelo

◀ 73

6. Este texto es parte de los productos resultado del proyecto PAPIIT CG-300319: "Nuevas geografías de la urbanización en México" cuya principal responsable es la doctora Yadira Méndez Lemus del CIGA-UNAM.
7. Centro Peninsular en Humanidades y Ciencias Sociales-UNAM, Ex Sanatorio Rendón Peniche, Calle 43 s/n entre 44 y 46, col. Industrial. C.P. 97150, Mérida, Yucatán, México, lopezsantillan@cephcis.unam.mx, (999) 922 8446, ext. 136.
8. Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Yucatán (UADY), Calle 50 entre 57 y 59, Centro. C.P. 97000, Mérida, Yucatán, México, yolanda.fernandez@correo.uady.mx, (999) 738 6520.
9. Escuela Nacional de Estudios Superiores, Universidad Autónoma de México (ENES-UNAM). Mérida, Yucatán, orga.vinculacion@enesmerida.unam.mx, (999) 990 6155.

barato, generando una periferia con vivienda y amenidades para sectores de clase media y clase media alta.

Palabras Clave: Gentrificación periurbana, rururbanización, urbanización neoliberal, desarrollos inmobiliarios, Mérida, Yucatán.

INTRODUCCIÓN

A manera de preámbulo, baste señalarse que, contrario a las grandes zonas metropolitanas, las cuales pasaron ya por procesos similares años atrás, incluso décadas, las comisarías y subcomisarías ejidales en los contornos de las ciudades medias de este país, como norma, tienen un pasado rural reciente. La novedad para las ciudades medias, si se las compara con las grandes metrópolis es, paradójicamente, que justo cuando la normatividad se ha hecho más sólida, se nota una menor actuación del Estado y una débil política pública relativa a la gestión del territorio, en específico, en lo concerniente a la aprobación de cambios de usos de suelo y permisos para construir.

74 ►

Para el caso que nos ocupa, el de Mérida, fue hasta el último tercio del siglo XX que la vida agrícola, ya fuera productiva o de subsistencia, dejó de ser la principal actividad económica de la mayoría de la población; de forma paulatina, fue perdiendo cada vez más relevancia en la economía local y en el empleo. Esto sucedió de forma más evidente en los contornos de la capital yucateca, la cual, al igual que en otras ciudades del país, pasó por la falta de apoyos oficiales a la producción agrícola y luego por la reforma del artículo 27 constitucional de 1992, a la que siguió ese mismo año la publicación de la Ley Agraria, que, en adelante, daría cabida al dominio pleno de las parcelas en tierras ejidales, haciendo posible su paso al régimen de propiedad privada (Rodríguez, 1988).

Estos cambios estructurales y jurídicos fueron concebidos de forma deliberada para favorecer nuevas condiciones que potencializaron la adquisición de tierras periurbanas para convertirlas en suelo urbanizable y con ello acelerar los procesos de expansión de las ciudades. En adelante, el ejido se convirtió en mercancía y por lo tanto entró a la lógica del mercado, lo que ha desembocado en presiones especulativas para que tierras de labranza cedan su lugar a construcciones, preponderantemente destinadas a vivienda y comercio, así como

otras actividades relacionadas con el sector terciario. Estos procesos, a inicios del siglo XXI, fueron definidos por Sobrino (2003a) de forma genérica como la extensión de dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales.

Con este telón de fondo, en este capítulo nos proponemos analizar las implicaciones para los sujetos y el territorio mismo en el marco de un proceso voraz de urbanización de tierra con pasado ejidal reciente. Se trata de los espacios más visibles para el caso de la ciudad de Mérida, así que esta investigación parte de una constatación de campo. Para el desarrollo de la pesquisa, nos hemos basado en una metodología mixta de análisis socioespacial y nos hemos valido de distintas técnicas para recopilar información. Además de la investigación documental, de corte teórico conceptual y sobre la literatura del contexto local, hemos hecho investigación en un sentido diacrónico de los referentes jurídicos y de planeación oficiales del estado de Yucatán y del Ayuntamiento de Mérida, complementada con investigación cartográfica y de campo, la cual incluye varios años de recorridos por la zona y entrevistas a actores clave; aunque en este texto, por razones de extensión y de objetivos, no transcribimos testimonios recabados.

El texto presenta la siguiente estructura: a este apartado le sigue una breve reflexión en torno a la urbanización neoliberal que incluye referencias a la gentrificación; luego sintetizamos el proceso de expansión urbana de Mérida, en específico sobre sus contornos, y cómo se generó el plusvalor en las tierras del norte de la ciudad. A la caracterización del periurbano de la capital del estado, referimos las particularidades de las localidades de estudio, a saber, la subcomisaría de Temozón Norte y la comisaría Santa Gertrudis Copó. Concluimos con un apartado de consideraciones finales en las que reflexionamos en torno a algunas consecuencias sociales y territoriales que genera una periferia rica en zonas que antes eran agrícolas.

◀ 75

EL ESPACIO URBANO, LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y LA GENTRIFICACIÓN

Harvey (2008) plantea que el neoliberalismo es un proyecto político de las clases dominantes tratando de restaurar las condiciones para acumulación de capital, el cual tiene su correlato en todas las escalas espaciales, principalmente a nivel de las urbes, en donde las políticas neoliberales se orientan a favorecer la competición entre ciudades, dejando en un segundo plano los temas sociales y cuestionando los planeamientos urbanos preexistentes.

El rol del Estado debería enfocarse en trabajar en la protección del medio ambiente y poner las reglas para favorecer el así llamado bien común o la calidad de vida de las mayorías. En este sentido, su presencia en la ciudad contemporánea difícilmente puede competir con las fuerzas del mercado, pero sí debe regular el usufructo y la disposición del suelo urbano, para así atenuar la falta de acceso a bienes y servicios comunes. El Estado, a partir de los instrumentos jurídicos, debe considerar la dotación de los equipamientos y espacios públicos para la población; los cuales, desde la perspectiva de Cerasi (1990), son los generadores de identidad y de centralidad urbana, tan necesarias para mantener la cohesión social.

Para lo específico del caso que nos ocupa, a partir del consumo de suelo en la periferia, que recientemente se ha destinado al desarrollo de inversiones inmobiliarias en propiedad de régimen de condominio, el Estado se desentiende de la dimensión pública de la ciudad, y con ello afecta a los habitantes originarios de las comisarías y subcomisarías, principalmente en lo que concierne a sus dinámicas preexistentes de uso del espacio público, de donde se ven desplazados, perdiendo incluso sus espacios significantes y tradicionales. Existen varios ejemplos de ciudades latinoamericanas en las que nueva población con ventajas económicas y simbólicas cambia el uso de los espacios colectivos de estas localidades periurbanas de pasado rural. Estas transformaciones son más evidentes en espacios en los que existe presencia de formas de propiedad comunal de la tierra, fuerte arraigo comunitario o importante presencia de población con origen étnico, o las tres de forma simultánea (Collin, 2015; Duran *et al.*, 2016; González *et al.*, 2018; Janoschka, 2015).

Si bien el concepto de *gentrificación* está asociado principalmente a la renovación de las áreas centrales, Sabatini (2017) señala que este proceso tiene una connotación diferente en América Latina, toda vez que los factores de expansión urbana en las zonas periféricas, como consecuencia del incremento de desarrollos inmobiliarios para un sector de la población de altos ingresos, ponen en riesgo a los habitantes locales, los cuales no son precisamente expulsados o desplazados, pero sí se condicionan sus tradiciones y uso de los espacios públicos y centrales.

En este escenario, el Estado se convierte en un agente indirecto de las actividades del mercado inmobiliario en detrimento de la vida comunitaria de las localidades de la periferia (Frediani, 2018), al favorecer solo el desarrollo urbano a partir de la inversión privada, que genera una oferta destinada a aquellos que pueden pagar el estatus de belleza paisajística, ventajas am-

bientales, exclusividad, privacidad y seguridad, que corresponde al cuadro de vida que evoca la vida en las afueras de la ciudad.

Al aumentar la brecha socioespacial entre habitantes originarios de estas localidades y los nuevos residentes, se fomenta una suerte de gentrificación en las cuatro características que menciona Casgrain (2013): la correspondiente alza del valor de suelo en las colindancias de la zona en donde se realizó la inversión; la llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios originalmente establecidos; cambios en las actividades sociales y culturales, así como en el paisaje urbano, controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión; y, además, surge la presión directa o indirecta para el desplazamiento de grupos sociales de ingresos menores que los que entran.

LA EXPANSIÓN TERRITORIAL DE MÉRIDA A COSTA DE LAS TIERRAS DE LABRANZA ALEDAÑAS

Las políticas neoliberales comenzaron a evidenciarse en todo el país a mediados de la década de 1980, y con la entrada del entonces Tratado de Libre Comercio de América del Norte, el TLCAN, el campesinado se vio desfavorecido. Paulatinamente se redujeron los apoyos directos, desaparecieron los precios de garantía de los productos agrícolas, o se suprimió la existencia de los organismos gestionados desde el gobierno para administrar y vender la producción, entre otros. La reforma al artículo 27 constitucional de 1992 solo sirvió para acelerar los procesos que casi acabarían por completo con la agricultura de subsistencia o de los mercados locales. Se generó, en cambio, un nuevo esquema de apoyos directos que favorecían la agroindustria de gran volumen para abastecer el mercado interno o para exportación.

Para el caso específico de Yucatán, en lo que respecta al declive de la producción campesina, hay consenso en que está directamente relacionada con la crisis de la agroindustria henequenera, más evidente a partir de la década de 1970, lo que obligó al gobierno a poner en marcha el Programa de Reestructuración de la Zona Henequenera, para que las localidades tuvieran la posibilidad de crear proyectos agropecuarios (ganadería para producir leche, granjas porcícolas y avícolas para carne y también huevo, horticultura, fruticultura), con el fin de dotar a Mérida de alimentos básicos. Para ello, el gobierno se avocó a la introducción de infraestructura; la intención era liquidar la industria henequenera y no dejar desempleados o desamparar a los ejidatarios y a los trabajadores de las plantaciones, lo que a su vez también

◀ 77

evitaría una migración masiva fuera de sus localidades (lo que a fin de cuentas sí sucedió en la década siguiente). Los otrora campesinos tuvieron que emplearse preponderantemente como trabajadores de baja calificación en el sector servicios o de la construcción en Mérida, Puerto Progreso y Cancún (Bolio, 2006; Lugo, 2006; Pacheco *et al.*, 2019).

A finales del siglo XX e inicios del siglo XXI se documentaba que en las reuniones de ejidatarios se daban asambleas espurias, conflictos o desencuentros entre campesinos, unos con el ánimo de vender, otros con intención de conservar sus tierras. El argumento para vender siempre estaba relacionado con la baja productividad de las tierras que ni con los programas y apoyos de gobierno estatal se lograba rentabilizar. La defensa de la tierra o la lucha por obtener precios justos por las ventas comenzaría hasta recientes fechas, un quinquenio después, aproximadamente.

Se ha documentado que el estado de Yucatán, incluso desde antes de la reforma constitucional del artículo 27 en 1992, “regaló tierra”. Es un periodo que Bolio (2006) denominó “anarquía ordenada”. Este inicia en 1984, con el gobernador priista Víctor Cervera Pacheco, quien expropió grandes extensiones de tierra ejidal para administrarla como reserva territorial del estado, casi toda dentro del perímetro del periférico de Mérida, a través de un organismo: la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán (COUSEY). A inicio de la década de 1990, durante el interinato en la gubernatura estatal de Dulce María Suri Rancho (de 1991 a 1994), estas tierras y otras más que se habían agregado a la reserva territorial se vendieron “a precios irrisorios y a crédito” (Bolio, 2006, p.196.) para promover los negocios entre élites locales asociadas al priismo.

Bolio (2006) señala que el siguiente periodo, al que denomina “expansión neoliberal”, comenzó en 1990 y se caracterizó por la ampliación del territorio de Mérida fuera del anillo periférico, lo que aceleró la transformación de la tierra ejidal en propiedad privada para ser urbanizada, aunque al principio esta carecía de infraestructura y servicios urbanos, lo que llamó la “zona PROCEDE”, en alusión al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, de la Procuraduría Agraria. Eso que el autor refería para toda Mérida, lo constatamos en nuestras pesquisas de campo, pero enfocados de forma específica a lo que se denomina comúnmente como Arco Norte de la ciudad, entre las comisarías de Dzityá, en el punto más al oeste, y la de Cholul al este, todas localidades de pasado rural dentro del municipio meridano.

En literatura local hay consenso en el hecho de que el crecimiento de la ciudad se dio principalmente hacia el norte y, aunque incorporó comisarías del sur, estas no sufrieron los mismos embates especulativos y de construcción de espacios para las clases privilegiadas de Mérida. Lugo (2006) hace alusión a la disparidad entre el desarrollo productivo y de infraestructura de las comisarías del norte y las del sur de Mérida desde la década de 1960, lo cual ha repercutido, hasta la fecha, en las actuales condiciones de vida de sus habitantes. Dicha desigualdad se intensificó a principios del siglo XXI, cuando comenzaron los desarrollos inmobiliarios, algo que no se registró en la misma proporción en las comisarías del sur (Lugo y Tzuc, 2006; Wejebe y Rodríguez, 2014; Wejebe, 2011).

Los analistas locales coinciden en que la ampliación de la ciudad más allá del periférico se aceleró con la puesta en marcha del Programa Director de Desarrollo Urbano 2004-2010, que ya permitió y promovió fraccionar y construir afuera de esta vialidad. En el norte de Mérida, como se ha esbozado, se privilegió la vivienda media y residencial, lo cual abrió camino a la construcción de privadas residenciales. Cabe mencionar que, entre el 2004 y el 2009, se realizaron 11 programas parciales de desarrollo urbano, de los cuales, solo uno se realizó en el interior del Anillo Periférico: el caso del desarrollo de Altabrisa (Fernández, 2016). Por parte del gobierno del estado, hubo dos premisas fundamentales que justificaron el proyecto urbanístico de Altabrisa, a saber: la necesidad de equipamiento hospitalario, así como dotar de vivienda a la clase media y media-alta al interior de la ciudad, para evitar con ello la expansión hacia la periferia.

La geografía física de la ciudad también favoreció a dicho proyecto, pues Mérida, al no contar con accidentes geográficos, no presenta rasgos físicos del territorio que pudieran detener la expansión en esta gran planicie. En este contexto, hay que señalar que el crecimiento demográfico de la ciudad de Mérida ha sido moderado desde la década de 1950, pero esta no corresponde con su crecimiento territorial, pues el segundo, al menos desde la década de 1970, ha superado al primero (Sobrino, 2003).

EL CIRCUITO DEL PLUSVALOR Y LOS MERCADOS DEL SUELO

Los procesos a los que hacemos alusión están determinados, como ya se esbozó, por la dificultad de mantener la tierra periurbana productiva y la

consecuente presión de las inmobiliarias. A partir de la década de 1980, y pese a los regionalismos contruidos desde las élites empresariales y políticas, Yucatán se ha integrado tímidamente a los procesos de internacionalización económica, acercándose a formas de organización empresarial y códigos culturales nacionales y globales. El proceso es más acelerado en Mérida, dada su centralidad¹⁰ a nivel local y peninsular, pues concentra la oferta de servicios especializados más importante del sureste de México (López, 2011). Mérida pasó de ser una ciudad provinciana, autocontenida, en donde las cosas de Yucatán hay que “dejarlas como están”, con un imaginario basado en la seguridad del barrio de la parroquia, del gremio, de una vida cotidiana (Ramírez 2006, 26) a una Mérida del siglo XXI que se vuelve un referente para inversiones de diversa índole, en su proyección de Ciudad Marca, que incluye una promoción feroz, oficial y privada, de la industria de la construcción y como lugar de residencia para jubilados, nacionales y extranjeros, jóvenes creativos, con elevado capital cultural y buscadores de vivienda en un lugar seguro y donde la delincuencia organizada no ha causado estragos mayores (Dávila *et al.*, 2020; Hernández y Puente, 2020).

Muchos de los datos aquí asentados tienen un carácter testimonial, derivado del trabajo de campo y los frecuentes recorridos que se han hecho en la zona del noroeste-noreste de la ciudad, desde 2004. En las comisarías y subcomisarías de Mérida, de la mano de las transformaciones estructurales que comienzan a arraigarse en la economía local y la cada vez más evidente primacía de lo urbano, comienza el cambio de las costumbres de los habitantes de estos espacios otrora ejidales, marcados por usos campesinos, la fuerte presencia de la lengua maya y hasta el uso tan común del *hipil*, vestido tradicional de las mujeres.

EL PERIURBANO DE MÉRIDA

Actualmente el municipio de Mérida cuenta con 27 comisarías y 20 subcomisarías. Las que se ubican en el denominado Arco Norte (Figura 3.1), como se ha dicho, son las que cuentan con más y mejor equipamiento urbano y esto se debe al propio diseño segregado de la ciudad (Dickinson *et al.* 1999; García y Pérez Medina, 1998; Pérez Campuzano y Gamallo, 2014). La generación

10. Tiene más de la mitad de la población estatal.

Figura 3.1 Localización zona "Arco Norte"



Elaborado con base en Google Maps.

de valor de tierras hacia el norte de Mérida se deriva de varios procesos que se presentan de forma concomitante, a saber: aumento en los montos de los precios catastrales (porque el ayuntamiento empieza a proveer de servicios urbanos), lo que, a su vez, genera especulación en los terrenos próximos a los servicios y hace aumentar los precios, en buena medida por la motivación de algunas desarrolladoras de vivienda y de comercios a la búsqueda de terrenos baratos (o que fueron baratos), para generar un mercado de casas y departamentos para clase media alta, a la que se agregaron desarrollos comerciales de primer nivel (centros comerciales, supermercado, hoteles y otras amenidades).

◀ 81

La dinámica es la misma al norte y noreste de la ciudad, como ya se mencionó, entre las comisarías de Dzityá en el punto más al oeste y Cholul al este. Este Arco Norte conforma una zona perfectamente conurbada e integrada a la dinámica de la ciudad, caracterizada como de vivienda media y residencial, llena de privadas, a los edificios de apartamentos y a los fraccionamientos de acceso controlado, paradójicamente, en una de las ciudades con mayores índices de seguridad pública del país, que cohabita en las mismas localidades donde viven los antiguos ejidatarios.

Solo como puntos de contraste, estos procesos del Arco Norte, por el nivel de precios y de equipamiento urbano, se diferencian de la conurbación de la capital hacia otras zonas. Por ejemplo, el oriente, en específico, hacia la cabecera municipal de Kanasín, que pasó en las últimas tres décadas de ser un

pequeño pueblo conurbado a ser la segunda ciudad más poblada de Yucatán. Pegada al Periférico, pero en un municipio contiguo, perteneciente a la zona metropolitana, Kanasín concentra “lo que Mérida no quiere tener” (López, 2015), a saber, los giros negros, la vivienda popular y la población de escasos recursos, incluso población que se adscribe como indígena, migrante del interior del estado, así como de los estados circunvecinos que ahí ha encontrado suelo barato para instalarse, habitando en casas de emprendimientos masivos, de calidad ínfima o bien, en casas, algunas de mampostería, dentro del “pueblo”. En Kanasín, los pobladores (a excepción de aquellos que habitan en los fraccionamientos de vivienda masiva) se enfrentan a menudo a la falta de certeza jurídica (por la ocupación informal y la sobreventa de lotes).

Hacia el otro lado, es decir, al poniente, en Caucel, sobre lo que es aún una comisaría ejidal de Mérida, pero rebautizada como Ciudad Caucel, también se propició la construcción de vivienda masiva, pero, a diferencia del caso anterior, aquí las construcciones son de interés social, lo que es en beneficio de empleados que gozan de la fortuna de contar con empleos con prestaciones de ley. En Caucel, el gobierno municipal, estatal y hasta federal fueron actores determinantes en su desarrollo, pues las tierras del ejido quedaron libres para mercantilizarse en los decretos de expropiación “por causa de utilidad pública” que el gobierno federal expidió en los años 2004 y 2009 (Programa Parcial de Ciudad Caucel, 2004). Ahí, además, las constructoras de vivienda, varias de alcance nacional, se vieron beneficiadas con la colocación de créditos bancarios, pero en especial, de aquellos otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) a sus derechohabientes a la manera de cómo se aplicó la política de vivienda en los tres sexenios anteriores. En su planeación original, se estimó que en Caucel podrían existir unas 22,500 viviendas y una población de 92,250 habitantes (Fernández, 2020), aunque en 2010 se habían realizado 11,161 viviendas en total, de las cuales, según el inventario nacional de vivienda del INEGI (2012), había entre 10 y 30 % de desocupación.

Volviendo a nuestro caso de estudio, el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad se dio entonces en la dinámica de este círculo virtuoso que inicia con la compra de terrenos baratos, otrora ejidales y la posibilidad de invertir y desarrollar espacios muy del gusto de ciertos sectores de población dispuestos a vivir, invertir y consumir, en el caso de los pobladores de las comisarías del Norte, en un entorno semicampestre, diseñado de acuerdo a sus intereses

y aspiraciones. Esto no se dio de forma aleatoria, pues se acompañó también por políticas urbanas *ad hoc*.

En síntesis, si bien los estudios relativos a la gentrificación en América Latina han sido más numerosos para los casos de las capitales de los países y en las zonas céntricas de estas (Delgadillo *et al.*, 2015, Janoschka, 2015), cierto es que también existe literatura de gentrificación de las periferias de las capitales nacionales; destaca el caso de Quito por tener una periferia con pasado rural reciente y fuerte presencia indígena (Duran *et al.*, 2016). También se han documentado casos de ciudades medias o más específicamente de sus localidades periféricas de pasado rural reciente; por ejemplo Frediani, Rodríguez Tarducci y Cortizo (2018) explican lo sucedido en La Plata (Argentina); Colín lo señala para las localidades de Lerma y Ocoyacac, de la periferia de Toluca (México); González *et al.* (2018) estudian el caso de La Florida, en Manizales (Colombia); incluso esto ha sido estudiado desde tiempo atrás para distintas localidades del contorno de Mérida (López, 2011; Lugo, 2006; Pacheco *et al.*, 2019; Wejebe y Rodríguez, 2014).

Los estudios de caso son numerosos, los mencionados son solo una muestra del proceso en el que la clase media y media alta latinoamericanas abonan a la proliferación de condominios y amenidades de gama media y alta en las afueras de las ciudades. El vuelco de habitantes hacia estas zonas periurbanas tiene muchos motivos, pero se pueden establecer algunos comunes denominadores: hay una oferta, muy presente en distintos medios, de vivienda en condominios cerrados, verticales y con amplios jardines; se ofrece como ventaja la proximidad (relativa, habría que decir) a la ciudad, pero en un mejor cuadro de vida, por las ventajas ambientales, la belleza paisajística, el precio del suelo, además con gimnasios y/o canchas deportivas, piscinas y “casas club” (de uso compartido, pero no públicos); además del imaginario en torno al silencio y al aire puro.

Pero volviendo a la especificidad del norte de Mérida, aquí los Programas Parciales han jugado un papel fundamental en los cambios de usos de suelo de esta periferia. Dicho proceso se evidencia en la Figura 3.2, en la que se visualiza el histórico de los Programas Directores Urbanos de Mérida. Ponemos el énfasis en nuestros dos casos de estudio, la comisaría de Santa Gertrudis Copó y la subcomisaría ejidal de Temozón Norte, ambas pertenecientes al municipio de la capital estatal. En ellas se constata el interés desenfrenado de las constructoras por suelo periurbano. En estas localidades los usos de suelo permitidos cambiaron de forma paulatina desde ejido, a “Zonas

de Preservación Ecológica” en la década de 1980, hasta “Áreas Urbanizables” y “Áreas con Densidad Programada”, compatibles con vivienda de baja densidad y equipamiento de bajo, mediano y alto impacto, en el 2020. Estas localidades de estudio, aun cuando siguen siendo definidas como comisarías (lo que evidencia su pasado ejidal), podrían ser transformadas en un futuro próximo, por decreto (basado en el proceso de urbanización), en “Colonias” o “Centros Urbanos de Mérida”, perdiendo con la figura del comisariado, la autoridad local que aún les representa, es decir, el comisario.

EL CASO DE LA SUBCOMISARÍA DE TEMOZÓN NORTE

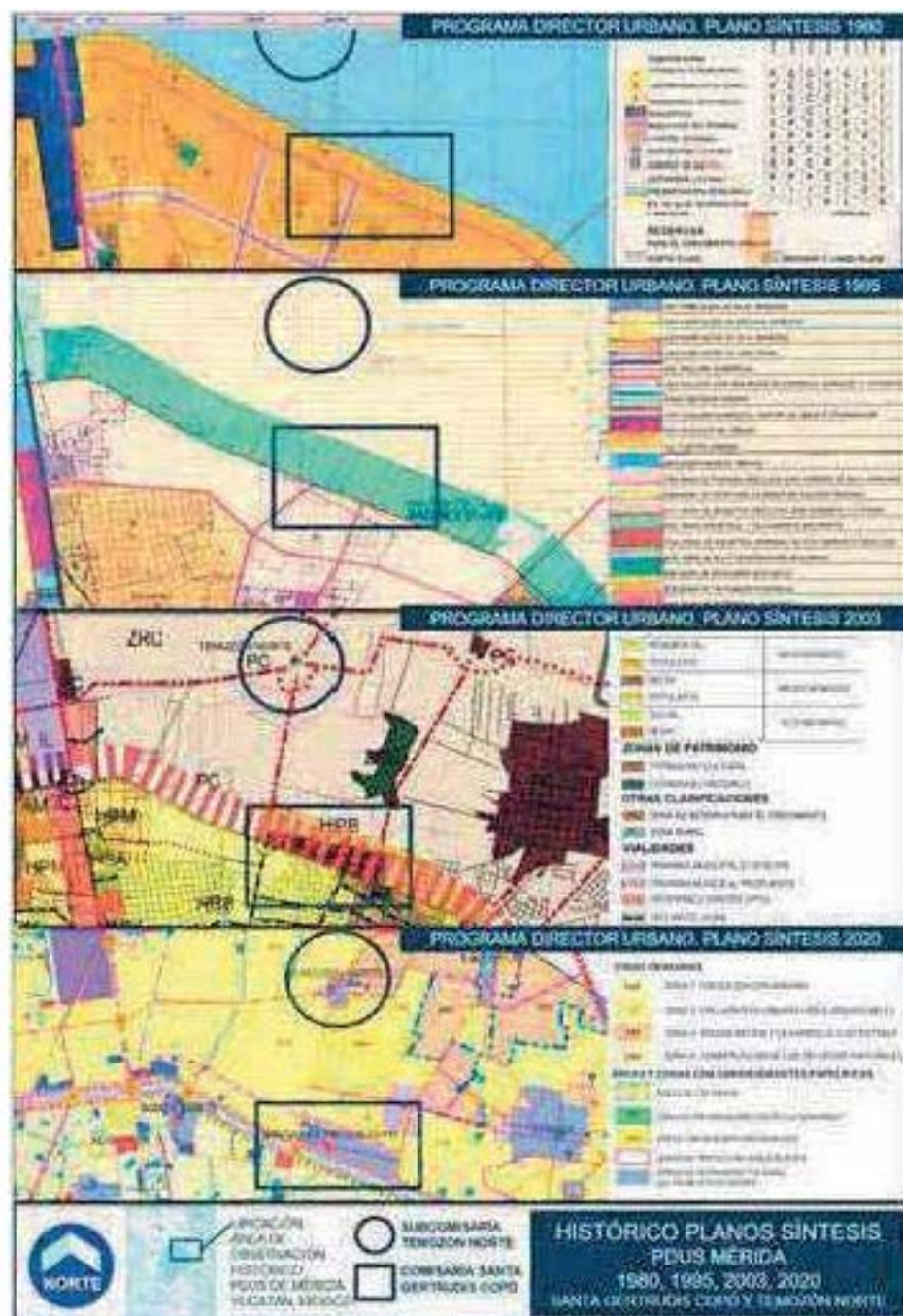
Chablekal es la comisaría ejidal a la que pertenece Temozón Norte; se encuentra a 18 km del centro de Mérida. Se ubica al este de la autopista de cuatro (en total ocho) carriles que conecta a la capital del estado con Puerto Progreso. Además de su carácter de comisariado, tiene la particularidad de ser sede del sitio arqueológico de Dzibichaltún, controlado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y del área natural protegida que lo circunda. En esta demarcación se localizan dos emprendimientos residenciales de gama alta y entre los más caros de la ciudad: los clubes de golf La Ceiba, que data de la década de 1980, y el más nuevo y lujoso, Country Club; además, la Universidad Anáhuac-Mayab, de carácter confesional, perteneciente a la orden católica de los Legionarios de Cristo, la más cara de Mérida. El club de golf La Ceiba y poco después Universidad Anáhuac-Mayab fueron los detonantes con los que comenzó la vorágine especulativa sobre los terrenos del norte de Mérida.

84 ►

La subcomisaría de Temozón Norte depende administrativamente de la comisaría de Chablekal, pero se ubica poco más al sur, por lo tanto, Temozón sí está plenamente conurbada con Mérida. En esta subcomisaría, el crecimiento urbano y los procesos especulativos de ello derivados se detonaron con la construcción de otra universidad católica, también cara, aunque no tanto, de la orden de los maristas, con mucho arraigo en Mérida, pues desde décadas atrás tienen escuelas en la ciudad y, aunque asume una visión social importante, desde su implantación ha formado, desde preescolar hasta la universidad, a ciertas élites locales.

Tanto en el caso de la Universidad Marista como, la antes referida, la Anáhuac-Mayab, hasta hace algunos años era técnicamente imposible acceder a ellas en transporte público, por lo que era menester contar con auto, aunque cierto es que las propias instituciones garantizaban un autobús que

Figura 3.2 Histórico de Planos Síntesis PDUS de Mérida: Sta. Gertrudis Copó y Temozón Norte



conectaba con un punto específico de la ciudad de Mérida para empleados y alumnado sin vehículo propio.

En Temozón Norte, después de la construcción de la Universidad Marista, progresivamente, los contornos se fueron urbanizando con vialidades asfaltadas, edificios de apartamentos, privadas y fraccionamientos de vivienda para clase media alta, así como el equipamiento comercial y de servicios *ad hoc*, entre ellos, escuelas privadas de todos los niveles, plazoletas comerciales, tiendas de conveniencia, entre otras. Rodeado de esta urbanización quedó del otrora pasado semirural de la subcomisaría, la antigua y célebre hípica Rodríguez, un lienzo charro, que también se adaptó con los gustos y prácticas deportivas ecuestres de los nuevos pobladores de Temozón.

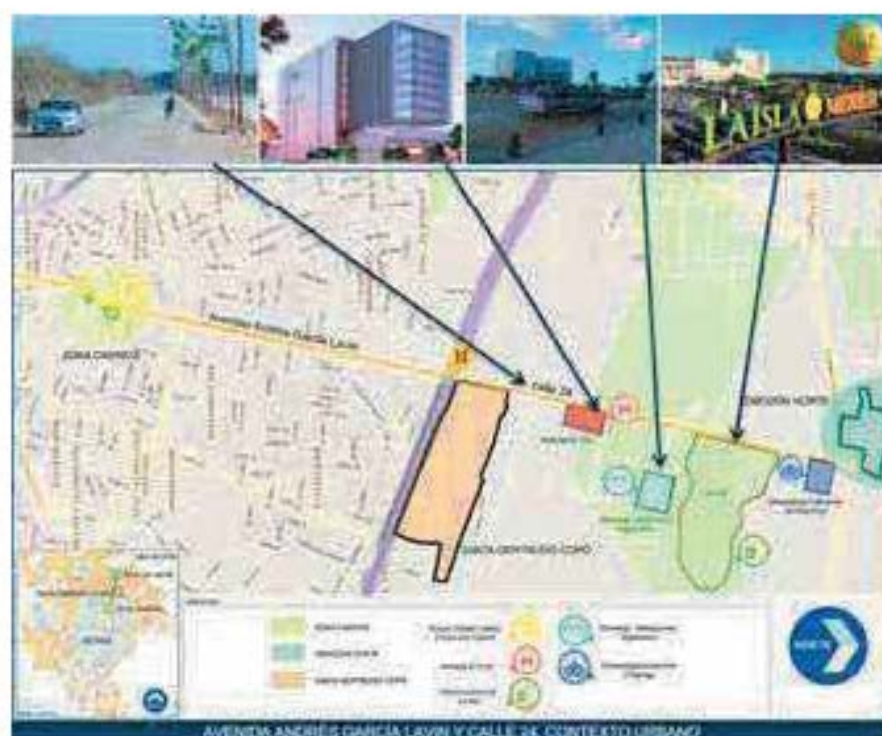
Esta zona, correspondiente al contorno del periférico en su anillo exterior, contaba, hasta hace una década, con enormes baldíos. Los principales pero escasos asentamientos del lugar eran estaciones de servicio, unidades deportivas, talleres, gaseras, depósitos de autos siniestrados y servicios de grúas. De forma paulatina ese contorno se fue poblando de edificios de vivienda y de oficinas, algunos de buena altura, algo antes inconcebible en la ciudad cuyos edificios más altos no sobrepasaban los seis pisos. En resumen, una oferta inmobiliaria nueva para una ciudad acostumbrada a su paisaje horizontal de casas amplias sin edificios altos.

86 ►

SANTA GERTRUDIS COPÓ

Esta comisaría, incluso más que Temozón, es el paradigma de la gentrificación. Ciertamente es que, en sentido morfológico, ambas localidades no han abonado a la fragmentación ni dispersión de la ciudad, al contrario, están integrados al *continuum* urbano y de ahí, entre otros motivos ya señalados, se puede explicar su éxito comercial. La nueva oferta inmobiliaria se desarrolló casi exclusivamente a lo largo de la calle 24, la cual es una continuidad de la Av. García Lavín, que está dentro del perímetro del periférico de Mérida. Esta importante avenida, durante el siglo XXI se consolidó como una vialidad sede del comercio de alta gama en la ciudad. Primero, en enormes baldíos aparecieron centros educativos privados, como el Colegio Ateneo, luego *Xaman Cab*, una de las primeras privadas residenciales y, para 2008, se consolidó la construcción de un centro comercial de mucha vanguardia arquitectónica, con pasillos a cielo abierto, con bares, restaurantes, cafeterías, heladerías de moda, además de cines y un supermercado.

Figura 3.3 Calle 24 y Avenida Andrés García Lavín, Contexto Urbano



Elaborado con base en [portal de Mérida](#).

487

Paulatinamente, una avenida que contaba aún con algunos baldíos fomentó un alto interés para desarrollar comercios, restaurantes y departamentos en las calles secundarias que ahí desembocan. Cabe destacar que esta avenida también se vincula con una zona de alto movimiento comercial y social desarrollada en la década de 1980, que aún parte de la zona de ampliación del viejo centro, pero por el nivel de vida de los residentes, es el inicio del consumo de lujo, en el que sobresalen los casinos, restaurantes, mueblerías, decoración de interiores, entre otros.

Si bien hay un *condensum* urbano perfectamente consolidado que conecta esta avenida de la ciudad con la comisaría de Santa Gertrudis Copó, queremos resaltar una vez más que el modelo urbanístico de estos proyectos inmobiliarios se basa en la lógica del mercado. Además, aprovecha la estructura urbana existente en Mérida, aunque, de hecho, pertenece al mismo municipio, pero, por haber sido sede de vida campesina y ahora de vivienda y amenidades de clases altas, evidencia la fractura del tejido social, principalmente entre anti-

guos y nuevos pobladores. Por otro lado, derivado del modelo de urbanización, estos lugares no han desarrollado espacios colectivos ni públicos, áreas verdes e infraestructuras para la movilidad urbana sostenible, como es menester según el “Plan Integral de Movilidad Urbana” (IMPLAN, 2019).

En el caso de Santa Gertrudis Copó hubo un evento detonante de la urbanización y la especulación, a saber, la edificación de un fraccionamiento de clase media alta que resultó muy exitoso en el plano comercial: Residencial Cocoyoles, en 2005 (y su ampliación en 2007). Las casas de esta privada, en total 158, tienen acceso controlado con guardias privados a la entrada y en el momento que esto se escribe, sus precios rondan entre los tres millones y los tres y medio millones de pesos. La privada, como las que le siguieron por la zona, reprodujeron el concepto que le dio éxito comercial a la primera, la cual cuenta con piscina y casa club, además con jardines comunes y algunas canchas deportivas en su interior. Volvemos a resaltar la paradoja de vivir en espacios de acceso controlado en una de las ciudades más seguras del país.

En adelante, los demás fraccionamientos de la misma avenida serían más lujosos, más equipados con espacios comunes, con casas y jardines más grandes y, por lo tanto, más caros. En la misma avenida se construyó el hospital más grande y caro de la ciudad: El Faro del Mayab, inaugurado el 27 de septiembre de 2019, bajo la administración de grupo Christus Muguerza (Christus, 2019). Se trata de una torre hospitalaria de 11 niveles con 88 consultorios (Diario de Yucatán, 2019). Más al norte, poco antes que la edificación del hospital, se inauguraron escuelas privadas, algunas de mucho arraigo local (como la escuela de las monjas de la cofradía de Teresa de Jesús) y otras sub-sedes de escuelas de prestigio de la Ciudad de México (como el CUAM). También hoteles de clase ejecutiva, un gimnasio privado de clase mundial, edificios de apartamentos de lujo y un enorme centro comercial de dos niveles, el más grande de la ciudad, cuya tienda ancla es Liverpool.

El centro comercial, con 150,000 m² de construcción y 38,180 m² rentables, concebido bajo el concepto de “Mallentertainment”, fue desarrollado por el Grupo GICSA para reunir actividades de consumo y ocio, con tiendas de todo tipo, cines y restaurantes, todo de gama alta, y como parte de sus atractivos, se complementa con un auditorio para 5,000 personas; tiene, además, en el exterior un lago artificial en el que se puede esquiar y un pequeño parque de juegos mecánicos. Este centro comercial, que entró en operaciones en el mes de abril del 2018, con sus 17 ha totales de terreno se convierte en el más grande del país (Lozano, 2019). No sorprende que lo sea en una ciudad

donde las tierras de su contorno ejidal se vendieron a precios tan ventajosos para los desarrolladores (ver Figura 3.3).

El centro comercial como su entorno, ya referido, forman parte de un Plan Maestro de usos mixtos, denominado “Cabo Norte”, que ganó el Premio LADI 2016, por su *Master Plan* (Real State Market & Lifestyle, 2017). Un proyecto a ocho años (2015-2022) con una inversión total de 5720 millones de pesos con 4383 viviendas en 17 torres de 18 pisos, así como 9 desarrollos de vivienda interna horizontal. Suma, además, 15,000 m² de oficinas, 5 km de recorridos verdes, 11 ha de parques (privados) y 10 ha de lagos: 4 lagos artificiales, también dentro de propiedad privada (Cabo Norte comunidad planeada, s.f.).

Hasta aquí hemos referido lo que se ha construido a lo largo de la avenida, pero sigue el frenesí inmobiliario sobre la misma. En ello destaca The Sky, una torre multifuncional que, según sus promotores, será el primer rascacielos en el sureste con una altura de 160 m, con 40 pisos, que albergará oficinas corporativas, consultorios médicos, locales comerciales y restaurantes (The Sky Brochure, 2020). Su ubicación estratégica en la zona de estudio y colindante con el periférico le permite tener la altura más alta posible en la ciudad, toda vez que, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones, la altura de una edificación puede ser de dos veces el ancho de la vialidad (Gaceta Municipal de Mérida, 2018).¹¹

Como contraste a todo el lujo del cuadro de vida de la clase media alta, al final de esta avenida, conocida como la calle 24 de Santa Gertrudis, se encuentra una sede de una institución pública de carácter nacional: la Universidad Autónoma de Chapingo, en su campus en Mérida. La universidad cuenta, además, con un enorme terreno de 138 ha, que, según el patronato de la institución, es propiedad federal y en su campus incluye las antiguas instalaciones de la hacienda henequenera que alguna vez funcionó ahí. La ventaja territorial y ambiental de esta enorme extensión de tierra es que de alguna manera se erige como enorme área no comercializable y esto frena la expansión de las construcciones; y conserva vegetación secundaria y de selva baja.

Para cerrar el análisis de esta zona, debemos también dar cuenta de cómo la administración local, estatal y hasta federal propician en la zona los desa-

11. La altura máxima que podrá autorizarse para edificios, en aquellos sitios en que sean permitidos, de acuerdo con el PROGRAMA, artículo 65, no podrá exceder del doble de la medida del ancho de la vialidad de su ubicación, incluyendo aceras. Entendiéndose para los predios que se localicen en esquina que la medida base será la vialidad más ancha de las que limiten el predio.

Figura 3.4 Nueva vialidad que une Universidad de Chapingo-Tixcuytún



90 ► rrollos de clases altas en detrimento de los antiguos pobladores. Cabe señalar que hace apenas un año, entre la Universidad Autónoma de Chapingo, campus Mérida, y la subcomisaría Tixcuytún, ubicada al este de Santa Gertrudis Copó, había una vía estrecha, sin asfaltar. Ahora, con dinero del Instituto Nacional para los Pueblos Indígenas (INPI), por ser en su origen un camino interejidal, se asfaltó, se amplió e, incluso, en algunos tramos se iluminó, todo con inversión federal. En teoría, este camino comunica las dos sedes oficiales de sendas subcomisarías, pero en realidad la ampliación y mejora de esta vía ha sido un artilugio para conectar varios fraccionamientos y privadas que se encuentran en el camino y poco o nada beneficia a los habitantes originales (Figura 3.4). Este es un ejemplo más de cómo la dotación de infraestructura actual no está pensada para los habitantes de pasado ejidal, o para reactivar la vocación agrícola de estas tierras, si no para dotar de mejores vialidades y así puedan transitar los automóviles de los nuevos residentes de las privadas y fraccionamientos de gama alta que se construyen por la zona. Como Díaz Orueta (2013) ha señalado, una de las principales características de las políticas urbanas neoliberales en Latinoamérica es el mecanismo de colaboración entre el sector público y el privado para el desarrollo competitivo de las ciudades, incluso por encima de los ideales de protección patrimonial y de equidad.

Eso también se refleja en los marcos normativos, pues ya lo hemos visto en los planes y programas urbanos. Sin embargo, en menor escala, por ejemplo, la actual Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014) no establece la diferencia entre los proyectos de condominios horizontales y verticales, a pesar de que en su apartado de motivaciones señala que el interés prioritario de dicha ley es la verticalización en la ciudad, para lograr mayores densidades de población (Diario Oficial de Yucatán, 2014). Esta circunstancia resulta relevante toda vez que en esta ley

las urbanizaciones privadas horizontales no se reconocen como tales y, por tanto, no se precisa un límite máximo de área para encerrarse en sí mismas. Eso ha dado como resultado privadas cuya extensión va desde una ha hasta 126, como es el caso de Cabo Norte.

CONSIDERACIONES FINALES: LOS RIESGOS SOCIO URBANÍSTICOS QUE SE AVECINAN

El proceso de beneficiar al norte de la ciudad con el mejor equipamiento urbano no es reciente, hay que decirlo. Desde finales de la década de 1940 se empezó a perfilar en la ciudad que el norte tenía mejor dotación de agua entubada, incluso, en algunos pocos casos, drenaje de aguas negras (en una ciudad que se caracteriza por la falta de este), iluminación, vialidades, parques, escuelas, entre otras. Esto se dio incluso en los “pueblos” pertenecientes a la ciudad con población agrícola de origen maya. El norte, aparentemente por estar más cerca de Puerto Progreso y por ser ligeramente más fresco que otras zonas de esta calurosa ciudad, se vio beneficiado con la mejor infraestructura, aparejada a la construcción de espacios de ocio y consumo con oferta de productos y servicios para las clases medias y más acomodadas de la ciudad: restaurantes, centros deportivos, gimnasios, escuelas y hospitales privados, centros comerciales y vivienda; solo el Centro Histórico continuó siendo el espacio disponible para la oferta cultural (museos, salas de concierto, entre otras) (Pérez, 2010).

Ya para este siglo, se ha acelerado y agudizado la compra o despojo de tierras ejidales que dejaron de ser productivas. Queremos resaltar el contraste entre la población originaria y la recién llegada (en el siglo XXI) a la comisaría y subcomisaría que se estudian en este capítulo por las tensiones socio-culturales que genera (materia de un tratado en sí mismo). Los pobladores originales son de pasado rural reciente, muchos de los cuales reivindican su origen étnico, incluso hay quienes siguen siendo mayahablantes.

Las costumbres y tradiciones se han visto modificadas por la presencia de nuevos pobladores, más adinerados y sin filiación étnica, no obstante, en estas localidades se siguen festejando las celebraciones de los santos patronos u otras ligadas al calendario litúrgico católico, las cuales sirven como amalgama para la vida comunitaria de las comisarías. Asimismo, las transformaciones culturales más evidentes se dan entre los más jóvenes y tienen que ver con consumos, estilos de vida y prácticas más ciudadinas, incluso cierto desapego por sus raíces mayas (Pacheco *et al.*, 2019).

La zona de estudio, además de conformarse de la vivienda para estos sectores privilegiados, se complementa con espacios de ocio, consumo y recreo *ad hoc*, todos privados. Aquí los desarrolladores inmobiliarios han ido configurando como lo que en la literatura local se denominó la “urbe adinerada” (López, 2011). Ahí donde la plusvalía, también entendida como extracción de ganancia a partir de la compra de tierras antes campesinas, es aprovechada por el capital inmobiliario. La subcomisaría de Temozón Norte y la comisaría de Santa Gertrudis Copó se han ido convirtiendo en dos nodos donde se refleja lo que Mérida promociona en el resto del país y en el extranjero: ser una ciudad con un cuadro de vida de alta calidad.¹² Esto, sin embargo, no significa que se trate de una ciudad bien equipada y urbanizada en su totalidad, sino en ciertos contornos específicos y reducidos que se benefician de todos los privilegios, y que son habitados y consumidos por grupos selectos, no muy numerosos, pero con importante poder de compra, en detrimento de la calidad del entorno construido de los habitantes originales.

En estos espacios de pasado rural reciente, que se han reconvertido al presente para beneficio de una fracción de la clase media y media alta de la ciudad, se hace evidente una sola carencia importante: la falta de espacios públicos. En estas localidades no existen más allá de las pequeñas y antiguas plazas cívicas de los poblados, en los que casi solo confluyen los antiguos pobladores originarios. Los respectivos centros de población mantienen ese perfil pintoresco de pueblo maya rural, donde además de los espacios públicos hay pequeños tendejones, verdulerías y loncherías. Es evidente que estos espacios no son usufructuados (o lo son muy esporádicamente) por los nuevos residentes, los cuales el único espacio común que aprovechan son las buenas vialidades amplias y casi sin circulación de vehículos para hacer ejercicio, ya sea trotar, caminar o rodar en bicicleta.

En un sentido más amplio, la nueva configuración de la periferia norte de Mérida, a través de la consolidación de vivienda de alta plusvalía en propiedad de régimen de condominio junto con usos de suelo comerciales y de entretenimiento, requiere poner atención al rol del Estado como procurador de equidad y bien común, toda vez que los habitantes originarios de las localidades periurbanas ya no encuentran terrenos disponibles para hacerse de

12. Como botón de muestra, baste los resultados de las encuestas del Gabinete de comunicación estratégica, que no son las únicas, pero quizás sí las de mayor difusión nacional en las que Mérida siempre aparece en los primeros lugares del ranking, incluso un par de años consecutivos fue la que obtuvo la primera posición por su puntaje.

una vivienda, al mismo tiempo que el consumo de suelo para usos privados pone en riesgo la dotación de equipamientos e infraestructuras que deberían de ser planeados estratégicamente para atender las demandas de la población actuales y futuras. Este modelo de ciudad es casi de tipo feudal, de muy baja densidad y muy alta plusvalía. Los instrumentos jurídicos, tanto de planeación como de regulación urbana, han permitido que los desarrolladores inmobiliarios prefieran invertir en este formato de construcción de vivienda y de amenidades para estos grupos sociales, lo que consume más suelo y servicios, y que difícilmente podría hablarse de su sustentabilidad urbana y social, sobre todo en términos de resiliencia.

El 2020, año de la pandemia de Covid-19, y año, además, de severos fenómenos hidrometeorológicos para Yucatán (entre tormentas tropicales y un huracán), fue una prueba muy complicada para este modelo de ciudad; y, de forma más específica, para esta zona de la ciudad que aquí tratamos. Los centros comerciales se inundaron, al menos sus estacionamientos subterráneos, lo mismo sucedió con emprendimientos residenciales del norte de la ciudad. Luego del confinamiento por Covid-19 y meses de incertidumbre económica, los centros comerciales vieron el cierre de numerosos locales de negocios quebrados. En las circunstancias actuales de contracción económica, la demanda de este tipo de vivienda no parece que vaya a despuntar, como supusieron sus promotores. Hay, incluso, gente que vende sus casas lujosas en estos emprendimientos por los daños sufridos por las torrenciales lluvias o por el quebranto patrimonial derivado de la crisis económica que siguió a la crisis sanitaria. El año pasado, este modelo de ciudad mostró su fragilidad y las dificultades de su viabilidad. ¿Qué pasaría con estos inmensos centros comerciales con tan pocos locales abiertos? ¿Qué pasaría con los condominios horizontales y verticales que no se habitan o que se deshabitan por las fluctuaciones del clima o de la economía?

◀ 93

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bolio, J. (2006). Políticas públicas y privatización ejidal. Nuevas modalidades de expansión urbana en Mérida. En L. A. Ramírez (Coord.), *Perder el paraíso. Globalización, espacio urbano y empresariado en Mérida* (pp.179-224). México: Miguel Ángel Porrúa.
- Cabo Norte*. (s.f.) <https://www.cabonorte.mx/?gclid=CjoKEQjwoZTNBRCWg6TbrNu9z6gBEiQA4xkeYQZSxt2JlVKoRiL56tHSJhoQUoyyYx5FQ6vcbEo1EaApit8P8HAQ>
- Casgrain A. y Janoschka M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200003&lng=es&tlng=es.

- Cerasi, M. (1990). *El espacio colectivo de la ciudad*. Oikos-Tau.
- Christus, M. (29 de septiembre de 2019). *Inauguran Hospital Faro del Mayab en Mérida, Yucatán*. <https://www.christusmuguerza.com.mx/sala-de-prensa/inauguran-hospital-faro-del-mayab-en-merida-yucatan/>
- Colín Espinosa, T. L. (2015). *El proceso de gentrificación de la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, durante el periodo 1970-2014* [Tesis de licenciatura. Universidad Autónoma del Estado de México]. <http://hdl.handle.net/20.500.11799/28954>
- Dávila Valdés, C., López Santillán, R. y Jouault, S. (2020). El barrio de Santiago en el centro histórico de Mérida. Del garbo al deterioro y a la ulterior revitalización. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 35(3), 695-725. <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1915>
- Decreto 221/2014 por el que se emite la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y se modifica el Código Civil del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. 21 de octubre de 2014. D.O. No. 32,219
- Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L. (Coords.) (2015). *Perspectivas de estudio de la Gentrificación en México y América Latina*. México. Instituto de Geografía-UNAM.
- Diario de Yucatán. (13 de septiembre de 2019). *Abrirá pronto una torre hospitalaria. Sección Mérida*. <https://www.yucatan.com.mx/merida/abrira-pronto-una-torre-hospitalaria>
- Díaz Orueta, F. y Lourés Seoane, M. L. (2013). Neoliberalismo, Políticas Urbanas y reconfiguración socio-espacial. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, (3), 7-16.
- Dickinson, F., García A. y Pérez, S. (1999). Social Differentiation and Urban Segregation in a Mexican Regional Metrópolis. En A. Aguilar e I. Escamilla (Eds.). *Problems of Megacities: social inequalities, environmental risk and urban governance* (pp. 345-358). IIG-Commission of Urban Development and Urban Life- IGU.
- Durán, G., Martí M. y Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *ICONOS, Revista de Ciencias Sociales*, (56), 123-146. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>
- Fernández, Y. (2016). Periferia de Mérida: ¿re-territorializando o des-territorializando?. *Ciudades*, (109), 26-32.
- Fernández, Y. (2020). Estrategias e instrumentos para evaluar las grandes intervenciones periurbanas. Ciudad Caucel hacia el año 2029. En R. López Santillán y E. Pérez Campuzano (Eds). *Saldos y perspectivas de la urbanización neoliberal* (pp. 17-46). PUEC-UNAM.
- Frediani, J., Rodríguez Tarducci R. y Cortizo, D. (2018). Proceso de Gentrificación en áreas Periféricas del Partido de la Plata, Argentina. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, (9), 9-37.
- Gaceta Municipal de Mérida No. 932. (2018). *Reglamento de Construcciones de Mérida del 5 de enero de 2018*. http://www.merida.gob.mx/municipio/portal/norma/contenido/pdfs/gaceta/901-1000/gaceta_932.pdf
- García, A. y Pérez, S. (1998). Segregation urbaine et 'modernisation' : le cas de Mérida, Yucatán". *Annales de Géographie*, (602), 431-445.
- González, M., Castro Escobar, E. y Munévar Quintero, C. (2018). Dinámicas de autosegregación residencial en espacios periurbanos de la ciudad de Manizales, Colombia. *Espacios*, 39(45), 12 y ss.
- Harvey, D. (2008). The Right to the City. *New Left Review*, 53(5), 23-40.
- Hernández y Puente, F. (4 de febrero de 2020). Mérida, marketing y desarrollo inmobiliario. *La Jornada MAYA*. <https://www.lajornadamaya.mx/opinion/166734/merida-insignia-del-desordeninmobiliario>

- IMPLAN. (2019). *Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable* [Archivo PDF]. <http://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/ordenamientoterritorial/paginas/pimus.php>
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>.
- Lozano, L. (25 de enero de 2019). Yucatecos tienen el 'malltertainment' más grande del país. *El financiero*. <https://www.elfinanciero.com.mx/peninsula/yucatecos-tienen-el-malltertainment-mas-grande-del-pais>
- Lugo Pérez, J. (2006). Los movimientos migratorios en las comisarías y subcomisarías del municipio de Mérida. En L. A. Ramírez (Coord.). *Perder el paraíso. Globalización, Espacio Urbano y Empresariado en Mérida* (pp. 69-93). Miguel Ángel Porrúa.
- Lugo Pérez, J. y Tzuc L. (2006). Las transformaciones de la estructura productiva en dos comisarías del municipio de Mérida: Komchén y San José Tzal. En L. A. Ramírez (Coord.). *Perder el paraíso. Globalización, espacio urbano y empresariado en Mérida* (pp. 96-116). Miguel Ángel Porrúa.
- López Santillán, R. (2011). La metrópoli meridana. Principales tendencias socioespaciales. *Península*, VI(1), 63-98.
- López Santillán, R. (2015). Todos achocados allá en Kanasín. En G. Aguilar e I. Escamilla (Coords.). *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina* (pp. 355-378). IG-UNAM, Miguel Ángel Porrúa.
- Pacheco, J., Lugo, J. A. y Cruz, R. A. (2019). *Globalización económica, expansión urbana y reurbanización en el norte del municipio de Mérida, Yucatán, México*. Yucatán: UADY
- Pérez Campuzano, E. y Gamallo, P. (2014). Segregación socioespacial en una ciudad de tamaño intermedio, el caso de Mérida. En R. López Santillán y L. A. Ramírez (Eds.). *Escenarios de transformación de la Zona Metropolitana de Mérida* (pp. 61-84). CEPHCIS-UNAM.
- Pérez Medina, S. (2010). *Segregación, recreación y calidad de vida en Mérida*. UNAM
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Caucel del Municipio de Mérida (Suplemento). 28 de julio de 2004. D.O. No. 30,180
- Ramírez Carrillo, L. A. (2006). Región y globalización en Yucatán. En L. A. Ramírez Carrillo (Coord.), *Perder el paraíso. Globalización, Espacio Urbano y Empresariado en Mérida* (pp. 11-34). Miguel Ángel Porrúa.
- Real State Market & Lifestyle. (17 de junio de 2017). *Cabo Norte recibe premio Ladi 2016*. <http://www.realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/19364-cabo-norte-recibe-premio-ladi-2016>
- Rodríguez, D. (1988). Efectos de la Reforma Agraria de 1992 sobre el patrimonio arqueológico. *Dimensión Antropológica*, 14, 7-36. <http://www.dimensionantropologica.inah.gob.mx/?p=1306>
- Rojo Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cad. Metrop*, 18, (37), 697-719.
- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Robles, M. S., y Trebilcock, M. P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229-260. <https://www.jstor.org/stable/26631787>
- Sobrinho, J. (2003). *Competitividad de las ciudades en México*. El Colegio de México, Centro de Estudios Urbanos.

Sobrino, J. (2003a) Zonas metropolitanas de México en 2000: conformación territorial y movilidad de la población ocupada. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 18(3), 461-507.

The Sky Brochure. (2020). <https://thesky.mx/brochure/>

Wejebe Shanahan, M. y Rodríguez, J. (2014). Transformaciones socioespaciales e identidad local: proyectos inmobiliarios en Cholul y reserva ecológica de San José Tzal. En R. López Santillán y L. A. Ramírez (Eds.). *Escenarios de transformación de la Zona Metropolitana de Mérida* (pp. 391- 418). CEPHCIS-UNAM.

Wejebe Shanahan, M. (2011). Rasgos identitarios y estigma: la nueva ruralidad en San José Tzal. *Península*, VI (1), 111-135. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-57662011-000100005&lng=es&nrm=iso. ISSN 1870-5766.

Este libro expone una diversidad de estudios que muestran las disímiles expresiones de la segregación y sus investigaciones. Los autores y las autoras exponen metodologías y aproximaciones para indagar sobre el proceso de diferenciación que transitan desde acercamientos del paisaje, la vulnerabilidad, la gentrificación, la peri-urbanidad, la organización social y la exposición al agua contaminada. De igual forma, son diversas las escalas utilizadas por los autores, algunos textos se centran en el periurbano, otros tienen acercamientos a nivel intraurbano y localidad. El uso de las herramientas de análisis también es desemejante, que incluye el análisis espacial, hasta el uso de técnicas cualitativas y cuantitativas.

