



Nuevas geografías de la urbanización en México

Transformaciones territoriales en las periferias de ciudades intermedias

Yadira Méndez-Lemus
Antonio Vieyra
Cinthia Ruiz-López
Coordinadores



CRIM

Estudios Regionales

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Dr. Leonardo Lomelí Vanegas
Rector

Dra. Patricia Dávila Aranda
Secretaria General

Dr. Miguel Armando López Leyva
Coordinador de Humanidades

Dr. Fernando Lozano Ascencio
Director del Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (CRIM)

COMITÉ EDITORIAL
CRIM

Dr. Fernando Lozano Ascencio
PRESIDENTE

Dra. Sonia Frías Martínez
Secretaria Académica del CRIM

Dr. Guillermo Aníbal Peimbert Frías
Secretario Técnico del CRIM
SECRETARIO

Dr. Fernando Garcés Poó
*Jefe del Departamento de Publicaciones y Comunicación
de las Ciencias y las Humanidades del CRIM*

Dr. Roberto Castro Pérez
Investigador del CRIM

Dr. Óscar Carlos Figueroa Castro
Investigador del CRIM

Dra. Camelia Nicoleta Tigau
Investigadora del Centro de Investigaciones sobre América del Norte, UNAM

Dra. Naxhelli Ruiz Rivera
Investigadora del Instituto de Geografía, UNAM

Dra. Rosalva Aída Hernández Castillo
*Profesora-investigadora del Centro de Investigaciones
y Estudios Superiores en Antropología Social*

Lic. José Luis Güemes Díaz
Jefe de la Oficina Jurídica del Campus Morelos de la UNAM

Nuevas geografías de la urbanización en México
Transformaciones territoriales
en las periferias de ciudades intermedias

Nuevas geografías de la urbanización en México
Transformaciones territoriales
en las periferias de ciudades intermedias

Yadira Méndez-Lemus
Antonio Vieyra
Cinthia Ruiz-López
Coordinadores



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias

Cuernavaca, 2024

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

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

Título: Nuevas geografías de la urbanización en México : transformaciones territoriales en las periferias de ciudades intermedias / Yadira Mireya Méndez Lemus, José Antonio Vieyra Medrano, Cinthia Fabiola Ruiz López, coordinadores.

Descripción: Primera edición. | Cuernavaca : Universidad Nacional Autónoma de México, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, 2024.

Identificadores: LIBRUNAM 2232635 (impreso) | LIBRUNAM 2232701 (libro electrónico) | ISBN 9786073089029 (impreso) | ISBN 9786073089012 (libro electrónico).

Temas: Ciudades y pueblos -- Crecimiento -- México. | Urbanización -- Yucatán -- Mérida -- Estudio de casos. | Urbanización -- Michoacán -- Morelia -- Estudio de casos. | Urbanización -- Oaxaca -- Estudio de casos. | Urbanización -- Querétaro (Estado) -- Querétaro -- Estudio de casos. | Disparidades regionales -- México -- Estudio de casos. | Ciudades y pueblos -- México -- Condiciones ambientales.

Clasificación: LCC HT384.M6.N84 2024 (impreso) | LCC HT384.M6 (libro electrónico) | DDC 307.76097262—dc23

Este libro fue sometido a un proceso de dictaminación con base en el sistema de revisión por pares a doble ciego, por académicos externos al CRIM, de acuerdo con las normas establecidas en el Reglamento Editorial del Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias de la Universidad Nacional Autónoma de México, así como por los artículos 46, 47 y 48 de las Disposiciones Generales para la Actividad Editorial y de Distribución de la UNAM.

Este libro fue financiado con recursos de la Dirección General de Asuntos del Personal Académico de la Universidad Nacional Autónoma de México, mediante el subproyecto PAPIIT AG300319

Diseño de forros: Percy Valeria Cinta Dávila

Apoyo gráfico: Emiliano Nájera González

Gestión editorial: Aracely Loza Pineda

Primera edición: 14 de junio de 2024

D. R. © 2024 Universidad Nacional Autónoma de México
Ciudad Universitaria, alcaldía Coyoacán, 04510, Ciudad de México

Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias
Av. Universidad s/n, Circuito 2, colonia Chamilpa,
C. P. 62210, Cuernavaca, Morelos
www.crim.unam.mx

ISBN: 978-607-30-8902-9

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

Contenido

Presentación	II
Introducción	15
PRIMERA PARTE	
LA EXPANSIÓN DEL PERIURBANO EN CIUDADES INTERMEDIAS MEXICANAS	
1 Producción desigual del espacio periurbano de la ciudad intermedia mexicana	33
<i>Casael Villaseñor</i> <i>Yadira Méndez-Lemus</i> <i>Antonio Vieyra</i>	
2 La zona metropolitana de Mérida: nodo económico y demográfico de Yucatán (y de la península)	63
<i>Ricardo López Santillán</i> <i>Francisco José Hernández y Puente</i>	
3 Verticalidad y expansión urbana en Mérida, Yucatán, México: aproximaciones desde la hipermodernidad y normatividad	91
<i>Yolanda Fernández-Martínez</i>	
4 La conformación del corredor periurbano sur del área metropolitana de Guadalajara: reconstrucción histórica e instrumentos de ordenamiento territorial	131
<i>Tulia Leal Arriaga</i> <i>Jesús Rodríguez Rodríguez</i> <i>Antonio Vieyra</i>	

SEGUNDA PARTE

PROCESOS TERRITORIALES RECIENTES EN EL PERIURBANO DE CIUDADES INTERMEDIAS

A) PROCESOS DE SEGREGACIÓN Y EMPOBRECIMIENTO

- 5 Vivienda en la zona metropolitana de Mérida:
situación actual y perspectivas 161
Ricardo López Santillán
Enrique Pérez Campuzano
- 6 Espacio público en un asentamiento periférico
de la ciudad intermedia de Oaxaca: carencias
y segregación socioespacial vivida por sus habitantes 197
Ana Soto
Cinthia Ruiz-López
- 7 Desintegración e integración rural-periurbana: nuevas
territorialidades pobres en Morelia, ciudad intermedia mexicana 223
Abelardo Renward Pérez-Monroy
Yadira Méndez-Lemus
Ana Isabel Moreno-Calles

B) PROCESOS SOCIOAMBIENTALES

- 8 El paisaje del ejido periurbano ante la expansión
urbana de una ciudad intermedia.
Los casos de El Colegio y Colonia Miguel Hidalgo 259
Luzorquídea Castro-Sánchez
Yadira Méndez-Lemus
Antonio Vieyra

- 9 Aguas negras al aire libre en el periurbano de Morelia:
su vinculación con el modelo de crecimiento
urbano disperso en ciudades latinoamericanas 289
- Norma Rodríguez*
Octavio Montes
Antonio Vieyra
Sarella Robles
Rodrigo Hidalgo
- 10 Uso de plaguicidas y riesgos potenciales a la salud
y el ambiente en la agricultura periurbana
del área conurbada Morelia-Tarímbaro, Michoacán 313
- Ireri Yunuén Mireles Bernabé*
Yadira Méndez-Lemus
Hilda Rivas Solórzano

TERCERA PARTE

CONTRIBUCIONES METODOLÓGICAS Y TECNOLÓGICAS PARA EL ANÁLISIS DEL PERIURBANO

- 11 La segregación en el periurbano de las ciudades
intermedias mexicanas de Morelia
y Oaxaca: aportaciones metodológicas y hallazgos 351
- Cinthia Ruiz-López*
Yadira Méndez-Lemus
Antonio Vieyra
- 12 Diseño participativo de unidades agroecológicas
para contribuir en los medios de vida sostenibles
de la microcuenca periurbana La Cañada, Querétaro 373
- Hugo Iván Pedroza-Meneses*
Juan Hernández-Guerrero

- 13 La utilidad de los drones aéreos en el monitoreo
de las transformaciones territoriales en el periurbano 405
- Luis Miguel Morales Manilla*
Paz del Carmen Coba Pérez
Luis Andrés Espino Barajas
Miriam Sandoval Bustos
- 14 Diagnóstico sociohabitacional a partir
de la diferenciación de los paisajes del área
periurbana de la zona metropolitana de Oaxaca 437
- Ayesa Martínez Serrano*
Manuel Bollo Manent
Gustavo Martín Morales

3

Verticalidad y expansión urbana en Mérida, Yucatán, México

Aproximaciones desde la hipermodernidad y la normatividad

Yolanda Fernández-Martínez

Presentación del conflicto

Desde la primera década del presente siglo, la ciudad de Mérida ha experimentado dos fenómenos relevantes: el proceso de expansión urbana a través de urbanizaciones cerradas privadas y, de manera más reciente, el auge de edificaciones verticales que se dan de manera simultánea dentro de la ciudad y en la periferia, así como dentro de las urbanizaciones cerradas.

En virtud de lo anterior, resulta importante analizar qué sucede con la verticalidad y el cambio de densidades dentro y fuera de la ciudad para poder responder las siguientes preguntas: ¿cuáles son sus consecuencias?, ¿qué pasa con los valores del suelo?, y ¿cuáles son los retos que enfrentaremos a largo plazo como habitantes de esta ciudad? De igual manera, resulta pertinente vincular estos cuestionamientos con lo establecido en la Declaratoria Mérida 2050, del año 2019, y su reciente refrendo por parte tanto del Gobierno estatal como por el Ayuntamiento de Mérida (EF Península y Durazzo 2019).

Cabe destacar que a partir de estos fenómenos podemos identificar que se están suscitando dos tipos de conflictos. El primero es el socioespacial, derivado de la lucha de intereses entre habitantes, desarrolladores y autoridades; toda vez que las señales de alerta en torno a las inconformidades de los vecinos sobre las nuevas propuestas inmobiliarias en el interior de la ciudad deben ser asumidas como un tema relevante que destaca la debilidad de los instrumentos jurídicos, así como la falta de gestión de suelo intraurbano para garantizar mejores condiciones de habitabilidad. En este sentido, la verticalidad y el aumento de la densidad habitacional han producido conflictos socioespaciales. Desde la visión de Gilles Lipovetsky (2004) sobre la hipermodernidad, estos

son conceptualizados como una nueva forma de consumir y habitar la ciudad entre escenarios hiperreales de consumo y miedo.

El segundo conflicto es el urbano, sobre el cual cabe señalar que el papel del Estado queda expuesto debido a la falta de claridad sobre el rumbo de la planificación del municipio, precisamente porque las cuestiones de la verticalidad, la redensificación y las urbanizaciones cerradas constituidas como propiedad en régimen de condominio no forman parte de la visión de ciudad deseada para las próximas décadas. Asimismo, falta retomar los principios de planeación que desde 1981 estaban explícitos tanto en los planes nacionales como en los instrumentos normativos para la dotación de equipamientos,¹ y que en el año 2016 fueron retomados bajo el principio del derecho a la ciudad en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial (DOF 2016); sin embargo, en los instrumentos locales, tanto en la escala estatal como en la municipal, no se clarifica cómo lograrlo.

A partir de estos posicionamientos, abordaremos casos específicos para comprender qué sucede en escenarios intra y periurbanos, e identificar las principales problemáticas a las cuales se enfrentan los habitantes, principalmente los más vulnerables de la ciudad; aunque además habría que pensar la manera de satisfacer las necesidades de las próximas generaciones. Así, para el presente trabajo, la verticalidad no se refiere a un problema que aborde la altura de las edificaciones, sino a comprender la verticalidad como un cambio de densidades, de manera que podemos observar casos de torres de quince pisos, así como conjuntos que no rebasan los cuatro niveles, pero lo que hay que destacar se centra en las consecuencias sociales y urbanísticas generadas por el cambio de densidades.

Con esto en mente, el objetivo de este trabajo consiste en vincular el conflicto socioespacial con el urbano-normativo derivado de la propiedad en régimen de condominio que se manifiesta en la verticalidad, el cambio de densidades y la expansión urbana en el municipio de Mérida, desde la perspectiva

¹ Estructura del Sistema Normativo de Equipamiento creado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) en 1981 y actualizado por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) en 1999.

de la hipermodernidad (Lipovetsky 2004) y el derecho a la ciudad expresado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (H. Congreso de la Unión 2016).

Del espacio colectivo a la hipermodernidad: miedo y consumo

La hipermodernidad es una propuesta conceptual de Gilles Lipovetsky (2004) que explica una nueva forma de vivir y consumir. Y podemos identificar que entre el consumo y el miedo podemos hacer una lectura sobre cómo se va constituyendo el territorio y, a su vez, cómo influye en la calidad de vida de las personas.

Nos podemos preguntar cómo se manifiestan estos espacios de consumo y miedo en la ciudad. Por un lado, el consumo ha adquirido una dimensión relevante en el espacio urbano a través de las plazas comerciales, las cuales se destacan en el escenario urbano como las nuevas centralidades funcionales y simbólicas que vendrían a sustituir a los espacios colectivos de la ciudad, abordados por Maurice Cerasi (1990).

Es decir, la comprensión de la ciudad por medio de una estructura pensada a partir de su dimensión pública parece quedar circunscrita a lo que para las ciudades latinoamericanas sucedió desde 1573 con las ordenanzas de Felipe II. En ellas, el espacio público y los principales usos del suelo eran los elementos rectores de la función y los simbolismos urbanos, lo cual se lograba mediante una planificación de escalas y ritmos vinculados a la estructura urbana (Sánchez López 2007).

En este sentido, el espacio público definía las jerarquías en la ciudad, así como los valores del suelo, el estatus social y la diferenciación entre los usos deseados y no deseados de la ciudad. Los ejemplos precisos son las plazas de barrio o las comisarías. Es así como alrededor de un gran espacio público central se organizaban y consolidaban los principales usos y funciones urbanas, como la religiosa, la comercial, la autoridad y la educación, y de igual manera, la vivienda para los habitantes más pudientes. Por lo tanto, lo distintivo y remarcable es que el espacio central era concebido como público, para el libre acceso y disfrute de la población.

Si bien en el siglo *xvi* no existían las complejidades urbanas que vivimos en la actualidad, los principios ordenadores urbanos basados en la priorización del espacio público central resultan hoy en día más vigentes que nunca y, al mismo tiempo, más difíciles de garantizar. Lo anterior se debe a que el territorio se ha privatizado sin tener en cuenta esta condición fundamental de planificación territorial a partir de un sistema de espacios públicos que le den sentido, orden y estructura a la propiedad privada.

Por su parte, el miedo en la ciudad se refleja en espacios controlados en términos de su accesibilidad y monitoreo con cámaras de seguridad. Si bien los centros comerciales cuentan con estas condiciones, además, hay que agregar el control de la climatización y la recreación de escenarios ajenos a nuestra realidad regional, como las pistas de hielo y los espacios diseñados desde la hiperrealidad para vivir una experiencia que no existe en nuestro entorno (Lipovetsky 2004). Estos espacios también pretenden recrear la dimensión pública de la ciudad y la experiencia de caminar tranquilamente en un barrio para poder ver las vitrinas de los comercios, pero sin estar expuestos a las inseguridades de la vida urbana, al exceso de autos, al riesgo de ser atropellados o para evitar los rayos del sol o la lluvia.

Desde este mismo enfoque conceptual de diseño, también las nuevas propuestas habitacionales han migrado a esta condición bajo el régimen de propiedad en condominio y ofrecen amenidades en su interior para contrarrestar las deficiencias urbanas. Es así como las urbanizaciones privadas se están convirtiendo en guetos de lujo para evitar el contacto con los de afuera, para convivir entre ellos mismos, los de la misma clase que pueden pagar no solo la vivienda, la exclusividad y la seguridad, sino también los gastos relacionados con el mantenimiento de las instalaciones y los servicios que se ofrecen al interior de la propiedad.

De este modo, entre el miedo y el consumo se empieza a fortalecer el nuevo modelo urbano que pone en jaque el papel del Estado y deja la responsabilidad de la planeación de la ciudad a los inversionistas privados, toda vez que no existe un proyecto para priorizar la dimensión pública de la ciudad, más allá de lo logrado antes de la institucionalización de la dotación de vivienda, cuando todavía los parques, los mercados y las escuelas eran los elementos

distintivos de las unidades habitacionales; por ejemplo, los casos de la colonia Miguel Alemán (1947)² o el fraccionamiento Unidad Habitacional Revolución Cordemex (1967) (Vila 2017).³

Entonces, ¿qué significa el *derecho a la ciudad*? ¿Cómo se puede trasladar a la realidad del territorio este concepto señalado como uno de los principios fundamentales de la política pública urbana? En este sentido, el derecho a la ciudad fue el tema central de la cumbre ONU Hábitat Quito 2016, en donde por primera vez en cuarenta años se puso al habitante en el centro de la discusión en el contexto de los asentamientos humanos y con la premisa de que para el año 2050 los datos se inviertan y, por tanto, se estima que dos tercios de la población serán urbanos (UN DESA 2018), en comparación con 1976⁴ —cuando se celebró la primera Cumbre ONU Hábitat en Vancouver—, momento en el cual dos tercios de la población eran rurales (ONU s. f.).

Esto significa que en menos de un siglo no solo aumentará la población, sino que la cuestión urbana se magnificará y muchos de esos entornos que se requerirán en el futuro aún no existen o están en proceso de creación. De igual manera, es importante analizar cuáles serán los procesos de cambio y adaptación a esas nuevas realidades para las ciudades medias, como es el caso de Mérida.

En el contexto nacional y de acuerdo con lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el inciso I del artículo 4, el derecho a la ciudad debe:

Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los

² Contó con el Cine Maya y cuenta con iglesia, parque, mercado, escuela primaria.

³ Las personas que ocuparon las primeras viviendas llegaron en junio de 1967 al complejo, cuya primera etapa albergó 418 casas. Actualmente, la conforman 1 268 hogares y cuenta con tres parques de recreación, un centro cultural, biblioteca, mercado y escuelas de nivel básico, además de la Normal “Rodolfo Menéndez de la Peña” (Vila 2017).

⁴ Primera cumbre ONU Hábitat, Vancouver, 1976, en donde México presentó la Ley General de Asentamientos Humanos.

Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia (H. Congreso de la Unión 2016, 5).

Por lo tanto, el desafío urbano consiste en incorporar de forma integral el acceso a vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos desde un enfoque de derechos humanos y que, más allá de lo que se precise en los instrumentos normativos, se pueda manifestar en el territorio y, como consecuencia, en la vida cotidiana de los habitantes.

Metodología de abordaje

El presente trabajo se realizó desde un posicionamiento conceptual que articula la hipermodernidad (Lipovetsky 2004) y los no lugares (Augé 1992) como las nuevas formas de hacer ciudad, de habitar y de consumir suelo, con respecto al espacio colectivo (Cerasi 1990) y el derecho a la ciudad (H. Congreso de la Unión 2016, 5) como una posibilidad de aproximación sociológica de uso, apropiación y resignificación del espacio urbano.

El derecho a la ciudad, según lo expresado en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (H. Congreso de la Unión 2016, 5), se refuerza con lo establecido por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Normas Básicas, desde octubre de 1981, en términos de planeación, vivienda y equipamientos (SAHOP 1981). Dicho documento ha sido actualizado por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la publicación de la Norma Oficial Mexicana NOM-002-2022 sobre Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación (Sedatu 2022).

Desde este punto de partida, resulta pertinente cuestionar cómo se establece la relación entre la planificación estratégica del territorio y los usos de suelo para vivienda, equipamientos y servicios, toda vez que los resultados obtenidos a lo largo de las últimas décadas en los asentamientos humanos nos han llevado a cuestionar cuánto cuesta adquirir una vivienda en medio de la

nada y sin la dotación de equipamientos urbanos conforme a lo establecido en el mencionado sistema normativo y lo que se define por equipamiento urbano en el artículo 8, fracción IV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano: “Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto” (H. Congreso de la Unión 2016).

En virtud de lo anterior, se identificaron aspectos específicos relacionados con la contextualización normativa y espacial: instrumentos jurídicos y su vínculo con la tenencia de la tierra, las densidades y la oferta inmobiliaria; además, con la contextualización social a partir de la identificación de señales de alerta con base en las problemáticas relacionadas con el conflicto socioespacial y urbano. En ese sentido, destaca el tema de la migración interna y cómo influye la población foránea en la reconfiguración urbana de Mérida.

También se identificaron casos específicos dentro y fuera del borde urbano para contrastar características, valores del suelo con base en datos de los portales inmobiliarios y, sobre todo, el análisis del conflicto socioespacial y normativo urbano generado a partir de estas nuevas propuestas inmobiliarias de propiedad de régimen en condominio. Finalmente, se elaboraron conclusiones y recomendaciones acerca de los principales hallazgos.

Contextualización urbana y social

Antes de explicar los casos de estudio y el tipo de conflicto que generan, es necesario contextualizar lo que ha pasado durante los últimos quince años en la ciudad de Mérida, así como destacar situaciones relevantes que corresponden a los últimos cinco años. En este sentido, vivir dentro o fuera de la ciudad no es una cuestión que puedan elegir los habitantes en función de sus lógicas cotidianas, sino que más bien lo hacen por cuestiones de estatus, privacidad y seguridad. Es decir, las centralidades urbanas concebidas con base en el espacio público fueron determinantes en el siglo pasado y en modelos de

desarrollos inmobiliarios habitacionales que optaron por la municipalización, mientras que para los desarrollos en propiedad de régimen de condominio, esta condición no aplica.

Durante el periodo de 2004 a 2009 se llevaron a cabo once programas parciales de desarrollo urbano (PPDU) en el municipio de Mérida, de los cuales solamente uno se desarrolló al interior de la ciudad: Altabrisa. El espíritu de estos PPDU era detonar de forma equilibrada cada una de las comisarias como centros urbanos y que cumplieran con la dotación de servicios, equipamientos y vivienda (Fernández 2016).

En contraste, los desarrollos principales fueron de uso habitacional y no se generaron centros laborales. Asimismo, la cuestión de la dotación de espacios públicos para las infraestructuras y equipamientos aplicó para las propuestas inmobiliarias de vivienda en serie, toda vez que los instrumentos jurídicos de regulación así lo establecían, por ejemplo, la Ley de Fraccionamientos, vigente de 1985 a 2010 (H. Congreso del Estado de Yucatán 1985), y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios a partir de 2010 (H. Congreso del Estado de Yucatán 2010). Sin embargo, los desarrollos inmobiliarios en propiedad de régimen de condominio no están obligados a donar áreas para incorporarlas al patrimonio municipal (H. Congreso del Estado de Yucatán 2014, 1962) y tampoco existe en la normativa alguna restricción con respecto al límite máximo de su área. Es decir, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (H. Congreso del Estado de Yucatán 2014) no es vinculatoria con la Ley de Desarrollos Inmobiliarios (H. Congreso del Estado de Yucatán 2010) ni con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (H. Congreso del Estado de Yucatán 2017, suplemento).

Otro aspecto importante respecto a la planeación del territorio de Mérida fue la falta de previsión sobre las reservas territoriales orientadas a controlar la propiedad de la tierra para los usos de suelo público que deberían haber sido para la consolidación de “los subcentros urbanos” previstos en el Sistema Nacional de Equipamientos Urbanos (Arosemena 1986). Posteriormente, con la liberación del ejido y la nueva reforma al sistema agrario en 1992 (Cárcar 2013) se perdió la posibilidad de tener un territorio estructurado a partir de la propiedad pública para darle orden y sentido a la privada.

En cuanto a la tenencia de la tierra, de acuerdo con datos para 2016 de la Dirección de Catastro Municipal, había un registro de 412 515 predios y 32 719 tablajes en el municipio de Mérida, que cubrían un área total de 62 672 hectáreas (Ayuntamiento de Mérida 2017, 53). Un aspecto prioritario para comprender el nivel de ocupación del suelo intraurbano tiene que ver con los vacíos urbanos:

En febrero del 2017 se tenían digitalizadas 1 289 hectáreas de predios baldíos al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico. Con respecto a los predios baldíos, se destaca la existencia de problemáticas particulares vinculadas a su presencia en los entornos urbanos consolidados, como lo son el encajecimiento por subutilización de la red de infraestructura, la percepción de inseguridad que propician y su potencial transformación en focos de contaminación (Ayuntamiento de Mérida 2017, 58).

Aún quedan lotes vacantes estratégicamente localizados, que por los cambios de uso de suelo y las inversiones, tanto públicas como privadas, han aumentado su plusvalía y están siendo ocupados por edificaciones de usos mixtos. Lo mismo está sucediendo en lotes donde antes había vivienda unifamiliar y ahora se convierten en conjuntos multifamiliares. Estas problemáticas de terrenos de engorda dentro de las ciudades y su impacto en la especulación inmobiliaria han sido abordados ampliamente por Janoschka (2002) y Rodríguez Mogollón y Miranda Flores (2020).

El asunto de la verticalidad está relacionado además con un argumento propuesto desde la política pública nacional, donde la Comisión Nacional de Vivienda desarrolló la *Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior* (Conavi 2010). En ese documento se precisaba, con base en los datos del II Censo de Población y Vivienda, que “la densidad promedio de las localidades mayores a 15 000 habitantes es de 26 viviendas por hectárea y si únicamente se consideran las ciudades mayores a un millón de habitantes esta cifra se incrementa a 36” (Conavi 2010, 10). Asimismo, establece densidades habitacionales netas de sesenta, setenta u ochenta viviendas por hectárea, en función de la escala de la localidad (Conavi 2010, 60-61), y un equivalente de al menos 216 hab./ha, considerando 3.61 habitantes por vivienda (INEGI 2012).

En contraste con lo propuesto desde 2010 por la Conavi, en Mérida destaca una baja ocupación del territorio. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, la densidad poblacional promedio, considerando todas las áreas urbanas, era de 33.5 habitantes por hectárea, mientras que la densidad habitacional promedio era de veinte viviendas por hectárea (Ayuntamiento de Mérida 2017, 55). Y con respecto a la información del PMDU 2017 en su nivel de antecedentes: “el conteo de población 2015 por Colonia y/o Fraccionamiento arrojaron las siguientes densidades: Muy Baja de .02 a 10 viv/ha, Baja de 10 a 18 viv/ha, Media de 18 a 27 viv/ha, Alta de 27 a 38 viv/ha y Muy Alta de 38 a 59 viv/ha.” (Ayuntamiento de Mérida 2017, 99).

En el nivel antecedentes del Programa de Desarrollo Urbano se reconoce la proliferación dispersa de desarrollos inmobiliarios en la periferia, más allá del Anillo Periférico, mientras que en el interior se ha presentado “un aumento considerable de vacíos urbanos conformados principalmente por viviendas desocupadas, construcciones abandonadas y un número significativo de predios baldíos, que son reflejo de un desaprovechamiento de las condiciones urbanísticas en las áreas consolidadas” (Ayuntamiento de Mérida 2017, 58).

Según registros de la Dirección de Desarrollo Urbano, entre 1985 y 2015 se autorizaron 7 828 hectáreas para la construcción de desarrollos inmobiliarios. El periodo de 2006 a 2010 fue el que se detectó con mayor superficie autorizada, que corresponde a 3 117 hectáreas (Ayuntamiento de Mérida 2017, 54).

De acuerdo a los datos obtenidos en el Municipio de Mérida de 2000 al 2017, hay un total de 417 fraccionamientos municipalizados, los cuales presentan una tasa variable de crecimiento, localizándose predominantemente en la zona norte, los cuales presentan de los actualmente aprobados un 35 % construido, 47 % en proceso de construcción y un 12 % no construido (Ayuntamiento de Mérida 2017, 99).

Aún faltaría clasificar la información para poder distinguir entre desarrollos inmobiliarios abiertos, en propiedad de régimen de condominio y los que se ofertan como torres o nuevas propuestas de redensificación; puesto que estos nuevos complejos verticales se construyen en predios donde el valor del

suelo se ha elevado y ya no resultan rentables para el uso de vivienda unifamiliar. Por esa razón, las propuestas inmobiliarias en propiedad de régimen de condominio resultan las mejores opciones para generar proyectos de usos mixtos que multiplican el coeficiente de ocupación de suelo con la altura.

Otro tema relevante en la ciudad de Mérida está relacionado con la vivienda deshabitada o desocupada: “Para el 2010 se tenía un registro de 41 188 viviendas deshabitadas a nivel municipal (Ayuntamiento de Mérida 2017, 58). Mientras que para el caso de la vivienda desocupada:

El 20 % de las viviendas contabilizadas en 2015, alrededor de 39 838 viviendas, se encontraban desocupadas, una cifra interesante, si se tiene en consideración que se ha detectado un bajo índice de habitantes por cuarto en el municipio, esto sin tomar en cuenta a estas 6 mil viviendas que no se encontraron habitadas. Un 37.83 % del total corresponde a viviendas de uso temporal (Ayuntamiento de Mérida 2017, 58).

Por lo tanto, se observa que el mercado inmobiliario “está ofertando más de 23 mil viviendas, las cuales si le agregamos las viviendas desocupadas (alrededor de 39 mil) supera el número de solicitados, generando un superávit de vivienda” (Ayuntamiento de Mérida 2017, 99). En virtud de lo anterior, se puede inferir que el mercado inmobiliario en Mérida está orientado a satisfacer las necesidades de habitantes que adquieren una segunda vivienda para renta o lo que ahora se conoce como Airbnb (alquiler vacacional entre particulares). El resultado es una ciudad con baja densidad y alta oferta inmobiliaria, que se promueve y potencializa a nivel nacional (Rosavento 2023).

Señales sociales de alerta

Por su parte, la dimensión social nos permite identificar algunas señales de alerta que deberían incorporarse a la nueva lectura de los instrumentos urbanos y, como consecuencia, al tipo de ciudad que están generando. Por eso resulta importante analizar datos poblacionales y vincularlos con las nuevas circuns-

Figura 1
Datos poblacionales en Yucatán



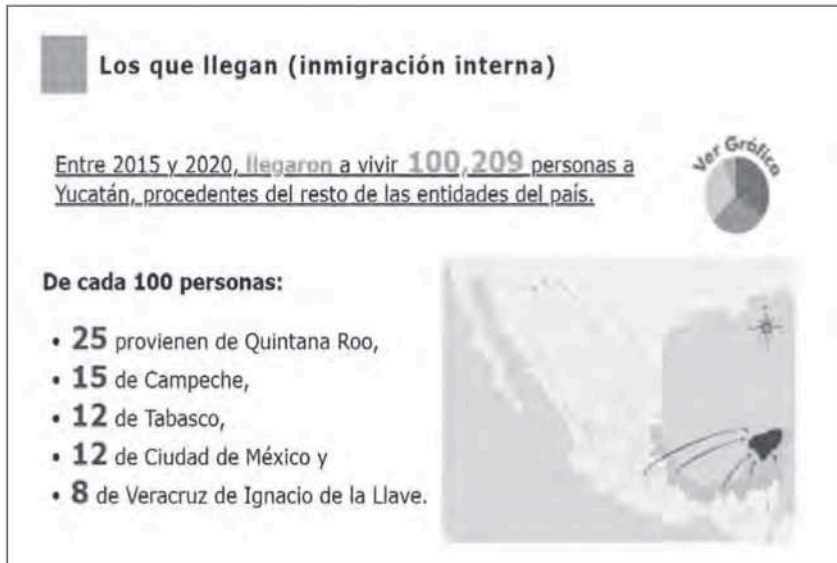
Fuente: Censo de Población y Vivienda (INEGI 2020).

tancias derivadas de la migración del centro y norte del país por problemas de seguridad, así como por los efectos de la pandemia, para poder comprender la nueva disyuntiva que radica en vivir dentro o fuera de la ciudad. ¿Qué ofrece cada zona y para qué tipo de habitantes? En el Censo de Población y Vivienda 2020 se contabilizaron 2 320 898 habitantes en el estado de Yucatán, de los cuales 995 129 se localizaban en Mérida (INEGI 2020; figura 1).

Con respecto a los datos migratorios, de acuerdo con el INEGI, entre “2010 y 2018 la cantidad de mexicanos que establecieron su residencia en la entidad creció de 49 mil hasta las 350 mil personas, esto significa un aumento de más del 700 %”. Incluso, el INEGI estimaba que para 2023 el número de habitantes podría crecer doscientas mil personas (Reporteros Hoy 2019).

Por su parte, los datos del INEGI (2020) precisan que entre 2015 y 2020 llegaron a vivir a Yucatán 100 209 personas procedentes del resto de las entidades del país (figura 2). Con respecto a los efectos de la migración interna en tiempos de pandemia, el reporte de Lamudi del año 2021 destacó que Yucatán se

Figura 2
Inmigración interna



Fuente: Censo de Población y Vivienda (INEGI 2020).

ubicaba en el cuarto lugar de interés para vivir por parte de los habitantes del centro del país, por su seguridad, con 21 %, con respecto al Estado de México (28 %), Querétaro (26 %) y Guanajuato (24 %) (Molet 2021).

Los datos de la migración interna están relacionados con la compra de vivienda por foráneos. En marzo de 2022 se publicó una nota que señalaba que más del 50 % de las personas provenientes de otros estados buscan casas ubicadas en las localidades y áreas cercanas a Cholul, Conkal y Progreso. En ese sentido, si bien los compradores provienen del sureste de la república, también se identifican personas de Nuevo León y Jalisco que están adquiriendo vivienda media de buena calidad en las zonas de Dzityá, San Ignacio Xcanatún y Komchén (Itzá 2022).

Por su parte, la Secretaría de Seguridad Pública de Yucatán, en una nota periodística de junio de 2021, señaló que la cifra de vehículos con placas foráneas ha crecido 266 % durante los últimos cinco años. Para 2015, en el estado había un parque vehicular de 674 366 unidades, de las cuales 30 745 eran foráneas

y representaban 4.5 %. Esas unidades provenían principalmente de entidades del sureste, como Campeche, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz y Oaxaca, y algunos más de Ciudad de México, Estado de México y Estados Unidos (Chan, D. 2021).

Otro indicador, además de la vivienda y los vehículos, está relacionado con los estudiantes foráneos. De acuerdo con datos ofrecidos por la Secretaría de Investigación, Innovación y Educación Superior del Gobierno del Estado, para febrero de 2020, Yucatán concentraba 10 330 alumnos foráneos, de otros estados o incluso países, quienes representaban 13 % de la matrícula total (Chan, O. 2020).

Otro dato interesante es la proliferación, desde el año 2013, de grupos en las redes sociodigitales, como “Chilangos y foráneos viviendo en Mérida” y “Chilangos en Mérida”, entre otros. En la tabla 1 se puede observar información sobre los grupos de Facebook, en donde se puede destacar la fecha de la creación y el número de seguidores.

También resulta relevante que la nueva realidad vivida en Mérida con respecto a los foráneos ha trascendido significativamente en aspectos políticos, toda vez que, en 2021, en la agenda de los diputados en campaña se reconoció a estos grupos en zonas habitacionales de clase media, como mencionó Cecilia Patrón: “Francisco de Montejo, Las Américas, Los Héroes y Gran San Pedro Cholul, hoy son la casa de miles de mexicanos de otros estados de la República, específicamente de la Ciudad de México, del norte (Monterrey) y

Tabla 1
Grupos en Facebook sobre foráneos en Mérida y en Yucatán

Nombre del grupo	Fecha de creación	Seguidores
@Chilangos y foráneos viviendo en Mérida	22 de octubre de 2013	6 825
@Chilangos en Mérida	19 de enero de 2015	1 100
@Foráneos Mérida	2015	4 191
@Foráneos en Mérida	19 de agosto de 2017	21 400
@Foráneos Yucatán	24 de febrero de 2021	1 300
@Foráneos en Mérida (libre de yucas)	7 de julio de 2021	9 800

Fuente: Elaboración propia.

algunas entidades cercanas a Yucatán” (MASI 2021). Además, el Ayuntamiento de Mérida (2021-2024) ha reconocido el fenómeno que se vive en la ciudad, al grado de implementar una política pública para dar atención a los migrantes mediante una “Guía esencial para vivir en Mérida” (Ayuntamiento de Mérida 2021-2024).

Los casos de estudio

Para contextualizar esta problemática, abordaremos los casos tanto dentro como fuera de la ciudad, en donde uno de los principales aspectos a considerar tiene que ver con la política nacional de redensificación de la ciudad interior, que desde hace poco más de una década establecía como prioridad trabajar en los vacíos urbanos o, en su caso, en aquellos lotes que pudieran tener mayor capacidad de uso. Tal es el caso de aquellas zonas donde la vivienda unifamiliar queda desplazada a consecuencia de nuevos usos del suelo, y a su vez cambian los valores de este. De tal manera, donde en algún momento hubo una vivienda residencial ahora puede dar lugar al desarrollo de un multifamiliar. En este sentido, el uso sigue siendo habitacional, pero la densidad aumenta, por lo tanto, se debería garantizar el aprovechamiento eficiente de las infraestructuras y servicios existentes en la zona (Conavi 2010).

Dentro de la ciudad: Villas del Sol e Infiniti

El caso de Villas del Sol data del año 2018, cuando el predio de uso unifamiliar obtuvo la licencia para un multifamiliar de alta densidad con 72 departamentos distribuidos en 14 torres. Los vecinos argumentaron la cuestión de la densidad en un predio cuya viabilidad era de 13 viviendas, mientras que el proyecto autorizado casi quintuplicaba esta cifra (Ruiz 2018). El conflicto socioespacial ha derivado en una lucha judicial y en manifestaciones que han durado poco más de tres años, hasta 2021 (Diario de Yucatán 2021).

A pesar de la inconformidad, el desarrollo se llevó a cabo y se comercializa como “un proyecto en perfecta armonía con la ciudad”, que integra una serie de amenidades y servicios exclusivos para sus habitantes. El proyecto se conceptualiza como un estilo de vida con firma de autor en donde se conjuga la propuesta del arquitecto Javier Muñoz y la empresa Inmobilia como desarrolladora. En la página web oficial se señala lo siguiente: “La línea Signature Apartments de Villas del Sol está conformada por 24 departamentos” (Inmobilia s. f.). Por lo tanto, el proyecto Villas de Sol cuenta con departamentos que van de 150 a 200 m² con precios desde 5.5 hasta casi siete millones de pesos, valores comparables con residencias de 300 m² de terreno en la periferia.

Lo relevante de este caso tiene relación con dos cuestiones. En primer lugar, el uso de suelo se mantiene para vivienda, lo que cambia es la intensidad del uso, y aunque si bien al inicio del proyecto se estimaban 72 apartamentos, finalmente se están comercializando solo 24. La otra cuestión tiene que ver con el cambio de los valores del suelo a través del tiempo, toda vez que se han

Figura 3
Vista de los departamentos Villas del Sol Signature



Fuente: Fotografía de la autora, 26 de mayo de 2022.

modificado las condiciones con las cuales los vecinos llegaron a vivir hace un par de décadas. En la actualidad se observan nuevos usos comerciales en las proximidades y estos han cambiado la dinámica; ejemplo de ello son los desarrollos de uso mixto Península y Mid Center.

Otro caso es el proyecto Infiniti “Limitless Living”, de siete torres y que, en palabras de los colonos, “contaría con siete torres de 54 metros de altura aproximadamente y quince pisos, y que se espera albergue 620 departamentos y más de 1 200 cajones de estacionamiento” (Cámara 2021).

Los datos de los desarrolladores, Eitan Fainholz Klip, director del desarrollo inmobiliario y del grupo de inversionistas, y sus socios, Pablo Meyer Wallerstein y Leonel Colin Smeke, establecen que será un desarrollo de siete torres con 613 departamentos en un área de 3.4 ha, en donde 70 % será destinado a un parque diseñado por el arquitecto Mario Schjetnan. Asimismo, describen

Figura 4
Torres Mid Center y Península en Prolongación Paseo Montejo



Fuente: Fotografía de la autora, 26 de mayo de 2022.

un manejo sustentable del agua y una tecnología israelita que transforma la humedad del ambiente en agua potable (Chan, J. 2022). El proyecto está en proceso, pero ya se comercializan los departamentos de las torres A1 y B2 (Infiniti Mérida s. f.), cuyos precios van de 4.5 a 7 millones de pesos (tabla 2).

Cabe destacar que los vecinos se han congregado en la Asociación de Colonos de los Montes Unidos, que agrupa a los habitantes de las colonias Monterreal, Montecristo, Montecarlo, Montebello y Montes de Amé (Yucatán Ahora 2021). Su lucha se inició desde el año 2004, cuando el predio en cuestión fue objeto de interés para construir un supermercado Walmart, pero los vecinos se opusieron y ganaron el caso. Lo interesante de esta situación es que el impacto del supermercado, hace casi dos décadas, hubiera sido irrelevante en comparación con los 613 departamentos que se estiman en el actual proyecto, considerando además todas las condicionantes de crecimiento de la ciudad y de población.

En virtud de lo anterior, observamos dos tipos de proyectos inmobiliarios en propiedad de régimen de condominio intraurbanos. Uno está en proceso de conclusión y el otro aún en etapa de proyecto. Si bien lo relevante en ambos casos es la ocupación de predios subutilizados al interior de la ciudad, faltaría

Figura 5
Proyecto Infiniti



Fuente: Infiniti Mérida (s. f.).

Figura 6
Plan maestro del proyecto Infiniti



Fuente: Infiniti Mérida (s. f.).

Figura 7
Vista del terreno del proyecto Infiniti “Limitless Living”



Fuente: Fotografía de la autora, 23 de mayo de 2022.

Tabla 2
Desarrollos inmobiliarios intraurbanos

Desarrollo inmobiliario	Tamaño	Estatus	Características	Precio
Propiedad en régimen de condominio				
Villas del Sol Signature Apartments	0.6 ha	Construido en 2019	Proyecto de 72 departamentos, pero se comercializan solo 24. Elevadores privados para asegurar máxima comodidad y privacidad.	De 150 a 200 m ² , de 5.5 a 7 millones de pesos, hasta octubre de 2023 (Inmuebles 24, s. f.-a)
Infiniti "Limitless Living"	3.5 ha	Autorizado, en proceso de construcción	Siete torres con 613 departamentos de 110 a 199 m ² . Único desarrollo en Mérida con el certificado internacional Edge, por sus importantes ahorros en agua, energía y materiales. Planta de tratamiento. El lago de Infiniti Mérida y el agua de riego se abastecerán exclusivamente de aguas residuales mediante una planta de tratamiento y no de la red municipal. Se contará con equipos importados de alta tecnología que increíblemente producen agua potable a partir de la humedad del aire (Infiniti Mérida s. f.).	De 4 a 6.5 millones de pesos hasta octubre de 2023 (Inmuebles 24 s. f.-c).

Fuente: Elaboración propia con base en Infiniti Mérida (s. f.), Inmuebles 24 (s. f.-a) e Inmuebles 24 (s. f.-c).

profundizar sobre los efectos diferenciados que el coeficiente de ocupación de cada uno tendrá en el entorno inmediato, así como el redimensionamiento sobre las capacidades del municipio para dotar de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos que los nuevos habitantes requerirán. Cabe mencionar que los valores de los departamentos van de 4 a 7 millones de pesos (tabla 2).

En la periferia: ciudadelas, los no lugares y el espacio colectivo de la ciudad. Cabo Norte y el Country Club como expresiones de expansión urbana y verticalidad

La periferia de Mérida, como se ha señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (2017), se caracteriza por la proliferación de desarrollos inmobiliarios en propiedad de régimen en condominio preponderantemente en la zona norte. En este sentido, es preciso destacar tres cuestiones prioritarias para los sendos casos que abordaremos en la periferia: Yucatán Country Club, Cabo Norte y Cittadela, los cuales fueron autorizados en 2005, 2018 y 2020 respectivamente.

La primera cuestión tiene que ver con la accesibilidad y conectividad del desarrollo inmobiliario a la estructura urbana existente. En ese rubro, tanto el artículo 28⁵ como el 90⁶ del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios (H. Congreso del Estado de Yucatán 2012) le dejan la responsabilidad al desarrollador de conectarse a las vialidades existentes o incluso a vialidades no urbanizadas, lo que da cuenta de la falta de planificación de la estructura vial, pues esta debería estar lista de antemano y, como consecuencia, condicionar las autorizaciones de los desarrollos.

La segunda cuestión tiene que ver con la previsión de las áreas estratégicamente localizadas para la dotación de equipamientos, infraestructura urbana y áreas verdes; para lo cual, en el artículo 110⁷ del mismo instrumento

⁵ Artículo 28. Los desarrollos inmobiliarios se integrarán a la estructura vial existente, en cuanto a la sección de las vialidades y las banquetas, según lo determine la Dirección.

⁶ Artículo 90. Cuando para conectar el Desarrollo Inmobiliario con la traza urbana sea necesario conducir servicios públicos a través de vialidades públicas sin urbanización, el Desarrollador Inmobiliario queda obligado a urbanizar a su costa dicha superficie, y a proponer su entrega al Ayuntamiento respectivo, quién previo a su recepción deberá verificar el cumplimiento de las especificaciones autorizadas, en caso contrario, el Desarrollador Inmobiliario deberá realizar las correcciones necesarias para poder ser recepcionado.

⁷ Artículo 110. Las Áreas de Destino para Equipamiento Urbano, Infraestructura Urbana y Áreas verdes, deberán ubicarse dentro del Desarrollo Inmobiliario, considerando la jerarquía urbana y el rango de servicio que éstos prestarán a los habitantes, ya sea de escala vecinal, de barrio, de colonia, de distrito urbano y ciudad; igualmente deberán ubicarse

se determina que no menos del 10 % del área total será de destino, siempre y cuando el desarrollo en cuestión no sea propiedad en régimen de condominio. Sin embargo, esta normativa no es vinculatoria con lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano realizado originalmente por la SAHOP (1981) y actualizado posteriormente por la Sedesol (1999).

El tercer aspecto tiene que ver con lo establecido en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, pues el decreto que motiva su creación se sustenta en el problema de redensificación y en evitar la expansión urbana;⁸ sin embargo, este no es el objeto de esta ley, a la cual le compete estrictamente:

Artículo 1. Objeto de la ley. Esta ley es reglamentaria del artículo 699 del Código Civil del Estado de Yucatán y tiene por objeto regular la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio y establecer las bases para su organización y funcionamiento (H. Congreso del Estado de Yucatán 2014).

Además, en el cuerpo de esta ley no se precisa la diferencia entre una propiedad vertical y una horizontal; mucho menos se determina el área máxima en la que una propiedad de este tipo se puede encerrar en sí misma para conectarse a las vialidades existentes o a las que el desarrollador determine.

en las vialidades que corresponda según su jerarquía. No deberán concentrarse en un solo lote a menos que por las dimensiones del Desarrollo Inmobiliario se requiera. Se aceptarán como Área de Equipamiento Urbano, aquellas que tengan las dimensiones mínimas para la construcción de estos, conforme a lo establecido en el presente Reglamento en su anexo técnico y demás normativa que emitan las autoridades municipales, estatales y federales en la materia.

⁸ Con base en esta premisa, podemos considerar que el régimen de propiedad en condominio es un instrumento jurídico inmobiliario que permite la existencia de un espacio territorial ordenado y efectivo que eleve la calidad de vida de las ciudades, promueva la redensificación, impulse la construcción de desarrollos inmobiliarios verticales y evite la expansión de manchas urbanas, esto en concordancia con lo planteado en las estrategias de la Política Nacional Urbana y de Vivienda (Diario Oficial del Estado de Yucatán 2014, 3).

En este sentido tenemos tres casos, dos de los cuales ya están habitados y son los más grandes de la ciudad: Yucatán Country Club, con 325 hectáreas, y Cabo Norte, con 125 hectáreas. El tercer caso es Cittadela, con 70 hectáreas y aún en proceso de construcción. Si bien los tres ejemplos combinan privadas dentro de la propia privada, así como torres de departamentos, en el caso de los dos primeros además incluyen una serie de servicios y amenidades, como centros comerciales y escuelas, y en el caso de Cittadela, una capilla.

El complejo de Yucatán Country Club formó parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Xcunú (2009) y abarca una superficie de 325 hectáreas, desarrollado por Grupo Inmobilia (Fernández 2016). Si bien cuenta con áreas residenciales en torno al campo de golf, también incorpora en su oferta inmobiliaria torres de departamentos, como los casos de Harmonia, Anthea y Serena (Inmobilia s. f.-b).

Cabo Norte es un desarrollo de 126 hectáreas, ganador del premio al mejor *masterplan* de Latinoamérica por los Premios LADI, que incluye privadas y torres de departamentos nombradas Primaselva, Arietta, Meriden y Adamant (Cabo Norte s. f.).

Por su parte, Cittadela, que está en proceso de construcción, representa un desarrollo de setenta hectáreas localizado entre las comisarías de Cholul y Santa Gertrudis Copó. Las unidades se dividen en diferentes subcondominios de lotes residenciales, casas, departamentos verticales, departamentos horizontales, villas y *townhouses*. En la tabla 4 se destaca la información de cuatro subcondominios: Thiago, Vera, Aurora y Carola (Cittadela Mérida 2022). Este desarrollo está a cargo del corporativo Vertro Desarrollos Inmobiliarios (*La Guía Inmobiliaria* 2020).

Estos casos, que se desarrollan en privadas y torres dentro de una privada principal, representan lo contrario a lo que Cerasi (1990) conceptualizó como el *espacio colectivo de la ciudad*. Es decir, estos desarrollos ocupan grandes áreas de suelo periurbano, que van desde 70 hasta 325 hectáreas, y son representativos porque no son los únicos que se encierran en sí mismos, se conectan a una vialidad existente o a la que el desarrollador determine construir para conectarse con la más cercana, y, como consecuencia, en las afueras de cada uno de estos desarrollos se generan los no lugares (Augé 1992), puesto que las

Figura 8
Yucatán Country Club



Fuente: Google Earth (2022).

Figura 9
Cabo Norte



Fuente: Google Earth (2022).

Figura 10
Torres Adamant y Meriden en Cabo Norte desde plaza La Isla



Fuente: Fotografía de la autora, 28 de mayo de 2022.

amenidades y el diseño de vialidades se procuran al interior de estas propuestas inmobiliarias y lo que suceda afuera queda al margen de lo que debería ser el derecho a la ciudad (H. Congreso de la Unión 2016).

El conflicto socioespacial: la lucha por el espacio urbano, cuestión de clases sociales

A continuación, se presenta el conflicto socioespacial relacionado con la lucha de poder entre los habitantes de la zona y los nuevos desarrollos, la organización de vecinos y su conformación como entidad con personalidad jurídica para luchar por la garantía de su interés ante las grandes inversiones inmobiliarias que llegan modificando las densidades con proyectos de usos mixtos y de gran escala.

Tabla 3
Desarrollos inmobiliarios periurbanos en propiedad de régimen en condominio

Desarrollo inmobiliario	Características	Precio	
Country Club 2005 (325 ha)	Harmonia	Cinco torres de ocho pisos.	De 208.44 m ² desde
	Elevated	Tiene una etapa concluida con 53 de departamentos y actualmente se está construyendo otra con 80 departamentos.	\$6 393 978.47
	Aparments	Amenidades: gimnasio, baños, vestidores con vapor y sauna; zona infantil; salón familiar; centro de negocios; salón multiusos; alberca; canchas de pádel descubiertas; lago contemplativo; ludoteca; salón de juegos; parque; área de juegos infantiles; andadores; zona de asadores; zona de zen; pórtico de acceso; seguridad 24/7; estacionamiento; circuito vehicular en semisótano (Inmobilia s. f.-d).	De 216.30 m ² precio desde \$9 504 412.00 (hasta mayo de 2022; hasta octubre de 2023, 9.9 millones de pesos; Inmobilia s. f.-d)
Anthea		Cuatro conjuntos de torres con 114 departamentos en total, más de 4 000 m ² de áreas verdes con parques exteriores, vistas al campo de golf, área de bicicletas con <i>lockers</i> , área exterior de casa club; seguridad 24/7; alberca y juegos; ludoteca; salón de usos múltiples; terraza <i>deck</i> ; pista para correr y spa (Inmobilia s. f.-c).	De 170 a 191 m ² , de 4.4 a 7.5 millones de pesos, hasta octubre de 2023 (Inmuebles 24 s. f.-b; Inmuebles Mercado Libre s. f.-a)
	Serena	51 casas y 139 departamentos (Inmobilia s. f.-e).	174 m ² , 5 millones, hasta octubre de 2023 (Inmuebles Mercado Libre s. f.-b)
Cabo Norte 2018 (126 ha)	Primaselva	Diez torres de departamentos En dos torres, Casa Flamenco y Casa Jaguar, 200 departamentos “Vive entre cascadas, ríos y vegetación endémica y con todas las comodidades y servicios para la vida moderna”. Alberca estilo cenote Alberca Bali con cascada Casa club con salón de eventos Río y jardines con vegetación endémica (Cabo Norte s. f.).	112 m ² hasta 261 m ² , 5.9 millones de pesos hasta octubre de 2023 (Cabo Norte s. f.)
	Arietta	Cada una de las torres está integrada por nueve departamentos (Desur s. f.).	156 m ² , desde 5.5 millones de pesos (Grupo Ihoe s. f.)
Meriden		Doce torres, 270 departamentos Rodeado de más de nueve mil metros cuadrados de jardines, parques temáticos, casa club, cuatro lagos, centros educativos, comerciales, de entretenimiento y deportivos, así como servicios de salud y hospitalarios. Amenidades: alberca al aire libre; chapoteadero; spa con sauna, vapor, jacuzzi y sala de masaje; hamaca <i>lounge</i> ; salón <i>multi-fitness</i> ; <i>juice bar</i> y <i>coffee bar</i> ; <i>fitness club</i> ; <i>social room</i> ; <i>private room</i> ; <i>junior room</i> ; <i>play zone</i> ; juegos infantiles; <i>pet garden</i> ; elevador; seguridad 24 /7; bodegas (Grupo BCI s. f.-b).	De 158m ² a 382m ² , desde \$8 270 000.00 (Grupo BCI s. f.-b)
	Adamant	Departamentos de una a tres recámaras. Entorno sustentable, amenidades exclusivas, lagos, jardines, albercas, casa club, zona comercial, escuela, gimnasio, centros de trabajo (Adamant Mérida s. f.).	167 m ² , desde 5.2 millones de pesos (Adamant Mérida s. f.)

Tabla 4
Cittadela: desarrollo periurbano en propiedad
de régimen de condominio en proceso de construcción

Desarrollo inmobiliario de propiedad en régimen de condominio	Conjunto	Características	Precio
Cittadela cuenta con un total de 597 unidades distribuidas en 70 hectáreas, donde predomina la baja densidad debido a que únicamente la mitad del área es vendible.	Thiago	Sesenta departamentos horizontales distribuidos en seis torres de cuatro niveles cada una (Cittadela s. f., “Thiago”)	
	Vera	Torre de 46 departamentos distribuidos en seis niveles	322.71 m ² de construcción, precios de preventa hasta mayo de 2022, desde \$7 895 000.00 Precio de venta hasta octubre de 2023, desde \$8 495 000.00 (Grupo BCI s. f.-c)
	Aurora	Torre de 46 departamentos verticales distribuidos en seis niveles, con estacionamiento subterráneo	276.3 m ² de construcción, precios preventa hasta mayo de 2022, desde \$7 195 000 Precio de venta hasta octubre de 2023, desde \$8 995 000.00 (Grupo BCI, s. f.-a)
	Carola	Conjunto de 36 departamentos horizontales distribuidos en tres torres de cuatro niveles cada una (Cittadela s. f., Carola)	202.75 m ² de construcción, \$4 590 000 en venta hasta diciembre de 2022 (EasyBroker 2022)

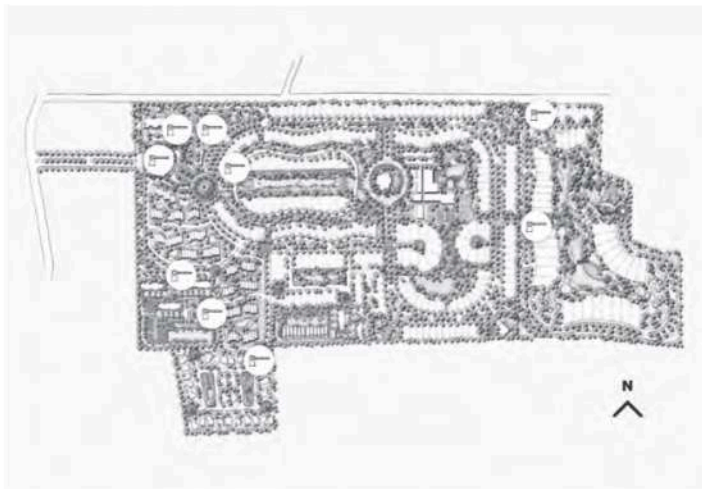
Fuente: Elaboración propia con base en los sitios de Cittadela, EasyBroker y Grupo BCI.

Figura 11
Cittadela



Fuente: Google Earth (2022).

Figura 12
Plan maestro de Cittadela



Fuente: Cittadela (s. f.).

Por otra parte, no sucede lo mismo con los pobladores originales de las comisarías, quienes quedan encapsulados entre las nuevas propuestas inmobiliarias, que no solamente cambian los usos del suelo e incorporan actividades y flujos vehiculares intensos a la zona, sino que además es necesario considerar los cambios de los valores del suelo, con lo cual los pobladores empiezan a ser desplazados y, sobre todo, se corre el riesgo de que las futuras generaciones no tengan la posibilidad de adquirir un predio y mucho menos una vivienda en su lugar de origen.

Tabla 5
Conflicto socioespacial intraurbano

Villas del Sol (construido)	Infiniti (en proceso de construcción)
Los vecinos argumentaron el problema de la densidad en un predio donde es viable construir trece viviendas, mientras que el proyecto autorizado casi quintuplica esta posibilidad y, sin embargo, se comercializan 24 departamentos. El conflicto socioespacial ha derivado en una lucha judicial y en manifestaciones (Impreso 2021).	Existen dos temas a destacar: <i>a)</i> las posibilidades económicas de los vecinos para constituirse legalmente como una asociación de vecinos Colonos Montes Unidos (Serrato 2022) y establecer una lucha contra los desarrolladores y la autoridad; <i>b)</i> debilidades normativas para garantizar que este tipo de desarrollos inmobiliarios de siete torres con más de 613 departamentos y todas las amenidades sean viables sin menoscabar las condiciones de habitabilidad de los habitantes previos (Bote Tun 2022).
	Cabe destacar que el caso de Infiniti sigue en conflicto y los vecinos continúan realizando marchas y solicitudes expresas al alcalde para frenar la obra (Bote Tun 2023).



Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, esta población está en riesgo de perder la oportunidad de seguir viviendo en una zona que se fue transformando debido al interés privado de las desarrolladoras, donde la autoridad no previó el futuro de los pobladores, es decir, en dónde quedarían las reservas de tierra, no solo para los equipamientos y espacios públicos, sino además para garantizar el espacio estratégico para la vivienda y los posibles lugares de trabajo.

Conclusiones

Desde esta perspectiva, resulta relevante analizar esta situación respecto al conflicto urbano, en donde precisamente la autoridad y los instrumentos jurídicos de planeación y regulación tienen un papel fundamental para comprender por qué se dan estas problemáticas. Es decir, la debilidad del Estado y su falta de previsión son los temas centrales que derivan de este trabajo.

Para ello nos centramos en dos cuestiones prioritarias: la visión que se planteó para atender y desarrollar a las ciudades medias desde el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988 (Congreso de la Unión 1984) y su vinculación con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SAHOP 1981). Es decir, luego de casi cuatro décadas de la publicación de estos planteamientos prioritarios orientados a garantizar un crecimiento y desarrollo urbano equilibrado, en donde el Estado mantenía la rectoría de la provisión de los espacios estratégicos para cumplir con las necesidades de la población, lo que observamos es que los resultados han sido totalmente opuestos.

Lo anterior nos lleva también a vincularlo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (H. Congreso de la Unión 2016), con respecto a los principios fundamentales que es necesario atender en materia de planeación urbana, donde el primer aspecto es el tema del derecho a la ciudad. Por lo tanto, habría que reflexionar sobre esta realidad, en la que el conflicto socioespacial y urbano precisamente manifiestan que el derecho a la ciudad es una ilusión desatendida desde décadas atrás.

Es decir, es preciso definir los instrumentos para la redensificación y la dotación de espacios públicos y equipamientos; a su vez, la planeación de los desarrolladores inmobiliarios en la tercera década del siglo XXI debería replantearse desde la visión de la política nacional de desarrollo urbano de principios de la década de 1980, que establecía la dotación de equipamientos como uno de los ejes prioritarios.

Por su parte, vivir en la periferia significa tener más espacio para la vivienda y las amenidades si se piensa en una privada, e incluso viviendo en una torre dentro de las urbanizaciones privadas, pues dependiendo del tipo de cobertura incluida en el mantenimiento, se puede tener acceso a los servicios del conjunto.

Sin embargo, la diferencia entre vivir dentro o fuera de la ciudad radica precisamente en lo que ofrece la ciudad. Dentro de ella existe una estructura urbana con vialidades jerarquizadas y distribución de los equipamientos, parques y zonas de uso público. Mientras que la periferia de Mérida carece de esto, a pesar de estar conformada en su mayoría en la zona norte por urbanizaciones privadas. Es decir, se está produciendo vivienda sin diseñar ciudad, o se están diseñando cotos residenciales al margen de la dimensión pública y colectiva de la urbe (tabla 6).

En este sentido, el crecimiento de la periferia está en manos del interés comercial del desarrollador desde el momento de decidir si va a construir vivienda en serie y donar espacios públicos o si va a desarrollar privadas desarticuladas de la estructura y vida urbana. Con esta premisa, la periferia de Mérida en su zona norte se constituye principalmente en ciudadelas que encapsulan a las comunidades originales, van fomentando los no lugares (Augé 1992), padecen falta de espacios colectivos (Cerasi 1990) y, por lo tanto, carecen de las centralidades barriales. Esto significa que las zonas más caras de la ciudad son las más pobres en su calidad urbana e incluso quedan como propuestas retrógradas que no reconocen la importancia de la escala humana y del poder del espacio público para estructurar la vida urbana.

Finalmente, y en el contexto de la Declaratoria por Mérida 2050 (Gobierno del Estado de Yucatán 2019; Cámara 2022), habría que profundizar no solamente en los impactos urbanos que la propiedad en régimen de condominio

Tabla 6
Conclusiones acerca del conflicto urbano-normativo
sobre la propiedad de régimen de condominio

Verticalidad dentro de la ciudad	Urbanizaciones cerradas, privadas y torres dentro de privadas
Densidades bajas vs. coeficiente de ocupación	No lugares
Vacios urbanos o terrenos de engorda	Falta de previsión de áreas estratégicas para los equipamientos.
Alto índice de vivienda desocupada y deshabitada	Carencia de espacios colectivos públicos
Relación con la dotación de espacios públicos y equipamientos	Encapsulamiento de las comisarías
Umbrales de servicio de infraestructuras	Dotación de infraestructuras para la movilidad
Eficiencia urbana y movilidad	No hay límites máximos para determinar el área
Miedo y consumo	No hay planificación de la estructura vial
	Miedo y consumo

Fuente: Elaboración propia.

tiene sobre la estructura urbana y en la imposibilidad de planear infraestructuras para la movilidad, y ni qué decir sobre la provisión de tierra para los equipamientos públicos, sino que además habría que estudiar la cuestión de los valores del suelo que estos desarrollos inmobiliarios le están imponiendo a determinadas zonas de la ciudad y a comisarías periurbanas, pues están condicionando a las futuras generaciones la accesibilidad a la vivienda.

Es decir, los valores del suelo se han elevado en respuesta a un mercado foráneo que lo puede pagar. Al mismo tiempo, queda la duda sobre qué pasará con toda esa vivienda deshabitada o desocupada, junto con los terrenos de engorda, los cuales, al no existir una política de vivienda que responda a las necesidades de la población, terminan al margen de una realidad social.

Por lo tanto, resulta prioritaria la formulación de instrumentos jurídicos municipales que respondan a estas problemáticas. La propiedad de régimen de condominio y lo relativo a desarrollos inmobiliarios no pueden seguirse atendiendo desde la generalidad de las leyes estatales, sino que se requieren propuestas de escala municipal que sean vinculantes con las estrategias de planeación, a fin de que la verticalidad, la redensificación y la expansión urbana sean abordadas de manera integral, vinculante y con una estrategia que responda a las necesidades de la población que se encuentra inmersa en los

conflictos urbanos. De esta manera, habrá que reconocer estas manifestaciones físicas de la hipermodernidad en el territorio y, como consecuencia, actuar precautoriamente mediante los instrumentos jurídicos normativos.

Referencias bibliográficas

- Adamant Mérida. s. f. “Departamentos Adamant en Cabo Norte”. <https://adamant.mx/merida>.
- Arosemena, Luzmila. 1986. “Marco estratégico para el dimensionamiento ubicación y legislación del equipamiento recreativo urbano en una comunidad de bajos ingresos: caso Guadalupe”. Tesis de maestría. Universidad Autónoma de Nuevo León. <http://eprints.uanl.mx/75/1/1020070956.PDF>.
- Augé, Marc. 1992. *Los no lugares: espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*. Barcelona: Gedisa.
- Ayuntamiento de Mérida (2021-2024). s. f. “Guía esencial para vivir en Mérida”. <https://www.merida.gob.mx/migrantes/>.
- Ayuntamiento de Mérida. 2017. “Programa municipal de desarrollo urbano. Nivel antecedentes”. <http://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/ordenamientoterritorial/paginas/pmdu.php>.
- Bote Tun, Abraham. 2022. “Vecinos se manifiestan en contra del desarrollo inmobiliario ‘Infiniti Mérida’”. *Disidentemx*, 12 de febrero. <https://disidentemx.com/2022/02/12/vecinos-se-manifiestan-en-contra-del-desarrollo-inmobiliario-infiniti-merida/>.
- Bote Tun, Abraham. 2023. “No más desarrollos, no más torres; sí más áreas verdes”. *La Jornada Maya*, 22 de enero. <https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/209546/no-mas-desarrollos-no-mas-torres-si-mas-areas-verdes-senalan-vecinos-del-norte-de-merida->.
- Cabo Norte (s. f.) “Desarrollo inmobiliario Cabo Norte”. <https://www.cabonorte.mx/>.
- Cámara, Jesús. 2021. “Protestan vecinos del norte contra construcción de torres”. *Cuadratín Yucatán*, 27 de febrero. <https://yucatan.quadratin.com>.

- mx/merida/protestan-vecinos-del-norte-de-merida-contra-construccion-de-torres/.
- Cámara, Jesús. 2022. “Renuevan en Yucatán la Declaración por Mérida 2050”. *La Verdad Noticias*, 27 de abril. <https://laverdadnoticias.com/yucatan/Renuevan-en-Yucatan-la-Declaracion-por-Merida-2050-20220427-0160.html>.
- Cárcar, Ana Isabel. 2013. “Las reformas agrarias en México y los proyectos de desarrollo rural en un municipio del estado de Veracruz”. *Nómadas: Critical Journal of Social and Juridical Sciences* 38 (2). http://dx.doi.org/10.5209/rev_NOMA.2013.v38.42917.
- Cerasi, Maurice. 1990. *El espacio colectivo de la ciudad: construcción y disolución del sistema público en la arquitectura de la ciudad moderna*. Barcelona: Oikos-Tau.
- Chan, David. 2021. “Vehículos foráneos ‘invaden’ las calles de Yucatán (ssp)”. *Por Esto!*, 15 de junio. <https://www.poresto.net/yucatan/2021/6/15/vehiculos-foraneos-invaden-las-calles-de-yucatan-ssp-259229.html>.
- Chan, Joaquín. 2022. “Infiniti Mérida le apuesta al uso de la tecnología”. *Diario de Yucatán*, 12 de marzo. <https://www.yucatan.com.mx/merida/2022/3/13/infiniti-merida-le-apuesta-al-uso-de-la-tecnologia-305747.html>.
- Chan, Óscar. 2020. “Adopta’ Yucatán más de 10 mil estudiantes foráneos”. *Novedades de Yucatán*, 17 de febrero. <https://sipse.com/novedades-yucatan/educacion-nivel-superior-yucatan-foraneos-356416.html>.
- Chilangos en Mérida. 2015. (Grupo de Facebook). <https://www.facebook.com/groups/1610579419170358/about>.
- Chilangos y foráneos viviendo en Mérida. 2013. (Grupo de Facebook). <https://www.facebook.com/fraccfranciscodemontejo>.
- Cittadela. (s. f.). “Carola”. <https://cittadela.com/carola>.
- Cittadela. (s. f.). “Thiago”. <https://cittadela.com/thiago>.
- Cittadela Mérida. 2022. “Avance de obra Citadella marzo-abril”. 6 de mayo, vídeo de YouTube, 11:53. <https://www.youtube.com/watch?v=OA7DeoFl8oQ>.

- Conavi (Comisión Nacional de Vivienda). 2010. *Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior*. México: Conavi.
- Desur. s. f. “Arietta contacto natural”. <https://www.desur.mx/arietta>.
- EF Península y Andrea Durazzo. 2019. “Declaración de Mérida 2050, el plan para ordenar el desarrollo de la capital yucateca”. *El Financiero*, 20 de febrero. <https://www.elfinanciero.com.mx/peninsula/declaracion-de-merida-2050-el-plan-para-ordenar-el-desarrollo-de-la-capital-yucateca/>.
- Fernández-Martínez, Yolanda. 2016. “Periferia de Mérida: ¿re-territorializando o des-territorializando? *Ciudades. Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*, núm. 109, 26-32.
- Foráneos Mérida. 2015. (Grupo de Facebook). <https://www.facebook.com/For%C3%A1neos-M%C3%A9rida-128486157170666>.
- Foráneos en Mérida. 2017. (Grupo de Facebook). <https://www.facebook.com/groups.f.oraneosmerida>.
- Foráneos Yucatán. 2021. (Grupo de Facebook). <https://www.facebook.com/groups.f.oraneosyucatan/about>.
- Foráneos en Mérida (libre de yucas). 2021. (Grupo de Facebook). <https://www.facebook.com/groups/4141427832562302/about>.
- Gobierno del Estado de Yucatán. 2019. “Nueva coordinación, entendimiento y participación en la Declaratoria ‘Mérida 2050’”. *Yucatán* (blog Sala de Prensa), 20 de febrero. https://www.yucatan.gob.mx/saladeprensa/ver_notas.php?id=534.
- Grupo BCI. s. f.-a. “Venta de departamentos Aurora en Cittadela, Cholul, Mérida” (resultados de búsqueda). <https://www.grupobci.com/property/departamentos-aurora-cittadela>.
- Grupo BCI. s. f.-b. “Venta de departamentos en Meriden Cabo Norte” (resultados de búsqueda). <https://www.grupobci.com/property/meriden-cabo-norte-departamentos>.
- Grupo BCI. s. f.-c. “Venta de departamentos en Cittadela Vera, Cholul” (resultados de búsqueda). <https://www.grupobci.com/property/departamentos-vera-cittadela>.

- Grupo Ihoe. s. f. “Departamentos de lujo en venta en Arietta, Cabo Norte”. (resultados de búsqueda). <https://grupoihoe.com/arietta-departamentos-en-cabo-norte-merida/>.
- H. Congreso de la Unión. 1976. “Ley General de Asentamientos Humanos. Decreto del 26 de mayo de 1976”. *Diario Oficial de la Federación*, 26 de mayo. http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4845406&fecha=26/05/1976.
- H. Congreso de la Unión. 1984. “Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988”. *Diario Oficial de la Federación*, 25 de septiembre. http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4689448&fecha=25/09/1984#gsc.tab=0.
- H. Congreso de la Unión. 2016. “Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano”. *Diario Oficial de la Federación*, 28 de noviembre. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgahotdu.htm>.
- H. Congreso del Estado de Yucatán. 1985. “Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán. Decreto número 307 del 11 de septiembre de 1985”. *Diario Oficial del Estado de Yucatán*. <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/DI2005/pdf/YUC8.pdf>.
- H. Congreso del Estado de Yucatán. 2010. “Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. Decreto número 344 del 7 de diciembre de 2010”. *Diario Oficial del Estado de Yucatán*. <https://www.poderjudicialyucatan.gob.mx/digestum/marcoLegal/02/2012/DIGESTUM02098.pdf>.
- H. Congreso del Estado de Yucatán. 2012. “Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. Decreto número 520 del 4 de mayo de 2012”. *Diario Oficial del Estado de Yucatán*. http://www.yucatan.gob.mx/docs/diario_oficial/diarios/2012/2012-05-04.pdf.
- H. Congreso del Estado de Yucatán. 2014. “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. Decreto número 221 del 21 de octubre de 2014”. *Diario Oficial del Estado de Yucatán*. https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/normatividad/files/Leyes%20Estatales/PROP_CONDOMINIO_YUC.pdf.

- H. Congreso del Estado de Yucatán. 2017. “Programa municipal de desarrollo urbano de Mérida. Nivel estratégico”. *Diario Oficial del Estado de Yucatán* (suplemento), 25 de septiembre. https://www.yucatan.gob.mx/docs/diario_oficial/diarios/2017/2017-09-25_2.pdf.
- INEGI (Instituto Nacional de Geografía y Estadística). 2012. “Resultados de la encuesta de posenumeración del Censo de Población y Vivienda 2010”. <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825003483>.
- INEGI (Instituto Nacional de Geografía y Estadística). 2020. “Yucatán: Población”. *Censo de Población y Vivienda*. <https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/yuc/poblacion/default.aspx?tema=-me&e=31>
- Impreso. 2021. “Recuento de un conflicto en Villas del Sol: vecinos no bajan los brazos”. *Diario de Yucatán*, 7 de marzo. <https://www.yucatan.com.mx/merida/2021/03/07/recuento-de-un-conflicto-en-villas-del-sol-vecinos-no-bajan-los-brazos.html>.
- Infiniti Mérida. s. f. “El proyecto”. *Infiniti Mérida Limitless Living*. <https://infinitimerida.com/el-proyecto/>.
- Inmobilia. s. f.-a. “Villas del Sol Signature Apartments”. <https://www.inmobilia.mx/villas-del-sol>.
- Inmobilia. s. f.-b. “Yucatán Country Club Master Plan”. <https://www.inmobilia.mx/yucatancountry/masterplan>.
- Inmobilia. s. f.-c. “Departamentos Anthea”. <https://www.inmobilia.mx/yucatancountry/anthea>.
- Inmobilia. s. f.-d. “Departamentos Harmonia Elevated Apartments Yucatán Country Club”. <https://info.inmobilia.mx/harmoniaapartments>.
- Inmobilia. s. f.-e. “Departamentos Serena”. <https://www.inmobilia.mx/yucatancountry/serena>.
- Inmuebles 24. s. f.-a. “Departamentos en venta de Villas del Sol” (resultados de búsqueda). <https://www.inmuebles24.com/departamentos-en-venta-en-fraccionamiento-villas-del-sol.html>.

- Inmuebles 24. s. f.-b. “Propiedades en venta en Anthea en Yucatán Country Club” (resultados de búsqueda). <https://www.inmuebles24.com/en-venta-en-yucatan-country-club-q-anthea.html>.
- Inmuebles 24. s. f.-c. “Departamentos en venta en Infiniti” (resultados de búsqueda). <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclapin-preventa-departamentos-infiniti-torre-b1-mod.-115-60345250.html>.
- Inmuebles Mercado Libre. s. f.-a. “Departamentos en venta en Anthea Yucatán Country Club” (resultados de búsqueda). https://inmuebles.mercadolibre.com.mx/penthouse-anthea-yucatan-country-club_NoIndex_True.
- Inmuebles Mercado Libre. s. f.-b. “Departamentos en venta en Serena Yucatán Country Club” (resultados de búsqueda). https://inmuebles.mercadolibre.com.mx/departamento-en-venta-en-serena-yucatan-country-club_NoIndex_True.
- Itzá, Patricia. 2022. “Más foráneos deciden comprar casas para vivir en Mérida”. *SIPSE*, 28 de marzo. <https://sipse.com/NOVEDADES-YUCATAN/VENTA-CASAS-MERIDA-FORANEOS-421646.HTML>.
- Janoschka, Michael. 2002. “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE* (Santiago) 28 (85): 11-20. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>.
- La Guía Inmobiliaria. 2020. “Vertro Desarrollos Inmobiliarios”. *La guía inmobiliaria*. <https://www.laguaiainmobiliaria.com.mx/agent/vertro-desarrollos-inmobiliarios>.
- Lamudi. 2021. “7 de las ciudades más seguras del mundo están en México”. *Lamudi* (blog), 16 de junio. www.lamudi.com.mx/journal/7-ciudades-mas-seguras-de-mexico-en-mundo/.
- Lipovetsky, Gilles. 2004. *Les temps hypermodernes*. París: Bernard Grasset.
- MASI. 2021. “Cecilia Patrón incluye a todos los ‘foráneos’ de Mérida en sus proyectos”. *Grillo de Yucatán Noticias*, 22 de mayo. <https://grillodeyucatan.com/2021/05/22/cecilia-patron-incluye-a-todos-los-foraneos-de-merida-en-sus-proyectos/>.

- Molet, Jaume. 2021. "Migración interna, otro efecto de la pandemia". *Alto Nivel*, 12 de marzo. <https://www.altonivel.com.mx/opinion/migracion-interna-otro-efecto-de-la-pandemia/>.
- ONU (Organización de las Naciones Unidas). s. f. "Conferencias Hábitat". <https://www.un.org/es/conferences/habitat>.
- ONU (Organización de las Naciones Unidas). 2018. "Las ciudades seguirán creciendo, sobre todo en los países en desarrollo". *Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la ONU* (blog), 16 de mayo. <https://www.un.org/development/desa/es/news/population/2018-world-urbanization-prospects.html>.
- Reporteros Hoy Gs. 2019. "Migración hacia Yucatán ha crecido un 700% en los últimos ocho años". *Reporteros Hoy*, 30 de septiembre. <https://reporterohoy.mx/noticias/migracion-hacia-yucatan-ha-crecido-un-700-en-los-ultimos-ochos-anos/>.
- Rodríguez, Carlos Enrique y Javier Miranda. 2020. "Vacíos urbanos: dimensión física o existencial". *Tzhoecoen* 12 (4): 503-515. <https://doi.org/10.26495/tzh.v12i4.1399>.
- Rosavento Ciudad Maya. 2023. "Los estados con mayor inversión inmobiliaria en México". *Axeda Inversión Inmobiliaria* (blog), 28 de agosto. <https://blog.axeda.mx/rosavento/merida-yucatan-mexico-en-terrenos-en-venta>.
- Ruiz, Jessica. 2018. "Vecinos del Villas del Sol, en contra de un multifamiliar". *Diario de Yucatán*, 22 de diciembre. <https://www.yucatan.com.mx/merida/2018/12/20/vecinos-de-villas-del-sol-en-contra-de-un-multifamiliar.html>.
- SAHOP (Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas). 1981. Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Normas Básicas.
- Salinas, Luis Alberto y Lisette Soto. 2019. "Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro". *Investigaciones Geográficas*, núm. 99. <https://doi.org/10.14350/rig.59751>.
- Sánchez López, Martiría. 2007. "La ciudad en el Nuevo Mundo según las Ordenanzas de 1573". *Coloquio Histórico de Extremadura 2007*. Asociación

- Cultural Coloquios Históricos de Extremadura. <https://chdetrujillo.com/la-ciudad-en-el-nuevo-mundo-segun-las-ordenanzas-de-1573/>.
- Sedatu (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano). 2022. “Norma Oficial Mexicana NOM-002-Sedatu-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación”. *Diario Oficial de la Federación*, 23 de agosto. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5662152&fecha=23/08/2022#gsc.tab=0.
- Sedesol (Secretaría de Desarrollo Social). 1999. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. México: Sedesol.
- Serrato, Lorenzo. 2022. “Paralizan obra de ‘Infiniti Mérida’: vecinos de Monterreal, Montecristo, Montecarlo, organizados en ‘Colonos Montes Unidos’, dieron a conocer que obtuvo un amparo indirecto contra las autoridades”. *Infolleterías*, 7 de junio. <https://infolliteras.com/2022/06/03/paralizan-obra-de-infiniti-merida-vecinos-de-monterreal-montecristo-montecarlo-llamada-colonos-montes-unidos-dio-a-conocer-que-obtuvo-un-amparo-indirecto-contras-las-autoridad>.
- Vila, Mauricio. 2017. “Vecinos celebran 50 años de la colonia Cordemex”. *Sureste Informa*, 19 de noviembre. <http://suresteinforma.com/noticias/vecinos-celebran-50-anos-de-la-colonia-cordemex-88867/>.
- UN DESA (Department of Economic and Social Affairs of the United Nations). 2018. *The 2018 Revision of the World Urbanization Prospects*. Nueva York: UN DESA. <https://esa.un.org/unpd/wup/>.
- Yucatán Ahora. 2021. “Del Walmart al Infiniti, la lucha vecinal contra la saturación inmobiliaria”. *Yucatán Ahora*, 27 de febrero. <https://yucatanahora.mx/de-walmart-a-infiniti-la-lucha-vecinal-contrala-saturacion-inmobiliaria/>.

4

La conformación del corredor periurbano sur del área metropolitana de Guadalajara: reconstrucción histórica e instrumentos de ordenamiento territorial

Tulia Leal Arriaga*
Jesús Rodríguez Rodríguez
Antonio Vieyra

La nueva lógica de reestructuración de las ciudades a partir de múltiples corredores urbanos conlleva a una expansión y estructura urbana difusa en las periferias. El crecimiento de la periferia sobrepasa los límites, conforma un territorio llamado periurbano y muestra distintas imágenes urbanas desiguales, dispersas, fragmentadas, una dilatación progresiva en sus ramificaciones radiales o axiales (Vieyra y Escamilla 2004). El periurbano es la amplitud de la expansión urbana que constituye corredores urbanos sobre los principales ejes viales de comunicación, donde los usos de suelo son diversos.

El caso de estudio implica la concurrencia de dos municipios, Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga, en el área metropolitana de Guadalajara, los cuales tienen instrumentos de ordenamiento territorial divergentes. Esto representa retos para la adecuada planeación y regulación del crecimiento urbano de una franja urbana en continua expansión y redensificación.

Este capítulo discute que a través de los diferentes razonamientos sobre el materialismo histórico geográfico se reconstruye el territorio en momentos históricos clave. En cuanto al abordaje del proceso de urbanización, se realiza un recorrido histórico sobre los momentos significativos del crecimiento urbano

* Este capítulo es resultado de la tesis titulada “Diferenciación socio-espacial y producción inmobiliaria en el AMG, corredor periurbano Blvd. López Mateos 2000-2021”, presentada por Tulia Leal Arriaga (2023) para obtener el grado de doctora en Geografía y Ordenación Territorial.