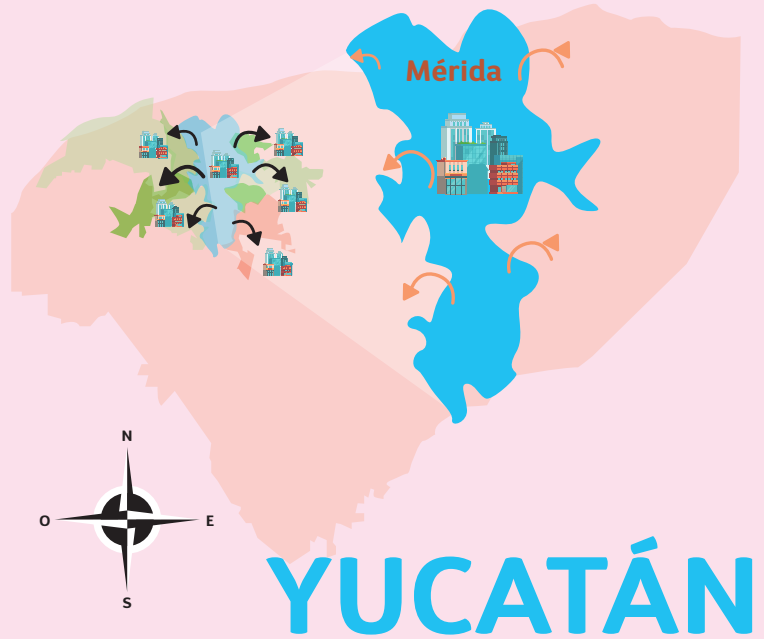


EXPANSIÓN URBANA Y VERTICALIZACIÓN EN MÉRIDA, YUCATÁN.

Dr. Ricardo López Santillán,
Investigador Titular B, Centro Peninsular en Humanidades y Ciencias Sociales, UNAM;
Dra. Yolanda Fernández Martínez,
Profesora Investigadora, Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Yucatán.

1 EL MODELO DE EXPANSIÓN URBANA DE MÉRIDA, YUCATÁN.

A principios del siglo XXI, la ciudad de Mérida inició un proceso intenso de expansión urbana a las afueras del anillo periférico, otrora límite físico de la ciudad central. Esta expansión se dio a manera de salto de rana, y fue promovido principalmente por los programas parciales de desarrollo urbano (2004-2009), pues en su mayoría, fueron ejecutados en la periferia de la ciudad, es decir, allende el periférico. Sólo uno de estos programas estuvo a cargo del Gobierno del Estado de Yucatán, dándole vida jurídica a Ciudad Caucel en 2004, un extenso desarrollo de vivienda social; mientras que los otros 9 programas fueron promovidos por desarrolladores particulares. Si bien estas estrategias de planificación del territorio en la primera década del siglo XXI tuvieron el interés por integrar las actividades sociales y económicas de las comisarías y pueblos aledaños a los nuevos desarrollos inmobiliarios, en la realidad y con el paso del tiempo, estas comunidades terminaron encapsuladas y al margen de lo que se esperaba como una integración planificada.



En la segunda década del siglo XXI algunas zonas se desarrollaron más allá de lo planificado en los programas parciales de desarrollo urbano previos, toda vez que los programas municipales de 2010, 2012 y 2017 plantearon estrategias generales que no aterrizaron en la zonificación secundaria. La peculiaridad de este momento fue el auge de las urbanizaciones cerradas, las cuales fueron posicionándose como una nueva oferta inmobiliaria, que, para el estado más seguro del país, podría resultar innecesario, incluso fuera de contexto. Sin embargo, la migración poblacional del centro y norte de la república mexicana encontró que la seguridad y la exclusividad que ofrecen estas propuestas de vivienda con amenidades integradas, eran convenientes para su estilo de vida.

2 VERTICALIZACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA

En los últimos 5 años podemos identificar un fenómeno más que se integra al proceso de expansión urbana, la verticalidad. El 5 enero de 2018 se modificó el artículo 65 del Reglamento de Construcción del Municipio de Mérida¹ para permitir que la altura máxima de las edificaciones pase de 1.5 veces el ancho de la calle al doble. Se desconocen los argumentos que justifiquen socialmente tal modificación en el reglamento, aunque se podría contextualizar en lo que tanto la CONAVI como la SEDESOL destacaban en la Guía para la Redensificación hacia la Ciudad Interior (2010).



Fotografía 1.- Construcción de las torres multipropósito Town Square, ya concluidas. Imagen por Ricardo López Santillán.





Fotografía 2.- Vista desde la comisaría de Cholul hacia Residencial Cabo Norte.
Imagen por Ricardo López Santillán.

Sin embargo, el tema de la redensificación para la ciudad de Mérida aún queda poco analizado, toda vez que estos procesos de verticalización se están dando tanto en el interior de la mancha urbana como en la periferia y preferentemente en zonas de alta plusvalía. Por tanto, la dimensión social de la verticalidad es un tema pendiente en el análisis urbano y sobre todo de los instrumentos jurídicos que sostienen

que la propiedad en régimen de condominio es la solución para evitar la expansión urbana y procurar una ciudad compacta, tal y como se expresa en los motivos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014)².

La conformación de pequeños enclaves, ciudadelas o localidades encapsuladas (nos referimos a los condominios horizontales y verticales) estrangulan a las comunidades aledañas que si acaso participan como albañiles o empleados domésticos de este auge inmobiliario; por lo general, la población de estas pequeñas localidades se encuentra al margen de estas ventajas económicas que se constatan en el interior de dichos desarrollos de vivienda cuyo sello es la exclusividad. Se trata de espacios de acceso restringido en el que los grupos con privilegios reproducen sus ventajas sociales y no aportan mucho a su entorno.

Es necesario resaltar que muchos de estos edificios de apartamentos con amenidades diversas aún se encuentran poco habitados, tanto en lo que respecta a la vivienda como a los espacios comerciales. Es evidente que se trata de una apuesta especulativa que consiste en construir, preferentemente en tierra barata, con acabados y servicios de cierto lujo. Es muy probable que los desarrolladores no contemplen que estos espacios comerciales y de vivienda deban ocuparse pronto, pues parte de su ganancia a futuro es hacer subir los precios de la tierra, de la vivienda, de los espacios comerciales y de las rentas.

La apuesta parece que fue comprar tierra barata, de pasado ejidal, muy por debajo de su precio en el mercado, con la intención es generar plusvalía a futuro, aunque los edificios no se ocupen a su plena capacidad.



Fotografía 2.- Edificio Orion Business Hub. Imagen por Ricardo López Santillán.

¹ Artículo 65. La altura máxima que podrá autorizarse para edificios, en aquellos sitios en que sean permitidos, de acuerdo con el PROGRAMA, 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. http://legismex.mty.itesm.mx/estados/ley-yuc/YUC-RM-Mer-Construcciones2018_01.pdf

² https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/normatividad/files/Leyes%20Estatales/PROP_CONDOMINIO_YUC.pdf

3 CONCLUSIONES

La hiper modernidad vista de esta manera, ofrece una nueva forma de consumir la ciudad, en torno a espacios controlados e individualistas que ponen en duda el rol de estado y su papel como procurador de espacios socialmente integrados a la vida de la comunidad y no solamente como vías para el desplazamiento de los más pudientes en transporte particular. Nos encontramos frente a una forma de segregación socioespacial en su versión extrema.

La dotación de espacios estratégicos para los equipamientos, como escuelas, clínicas y canchas deportivas, queda totalmente desatendida, en este caso por el gobierno estatal y la alcaldía de Mérida (también incluso la alcaldía de Conkal, cabecera municipal de la zona metropolitana donde se ha concentrado la vivienda en condominios horizontales de gama alta).

Todo este equipamiento urbano queda a interés de los desarrolladores inmobiliarios, toda vez que, si la propuesta urbana se considera desde el inicio en propiedad de régimen de condominio, no existe la posibilidad de que un municipio se haga de tierra para la dotación de dichos equipamientos. El actual modelo de ciudad en la periferia de Mérida, entre expansión y verticalidad, está dejando al margen del desarrollo humano de los habitantes de las comisarías y poblados aledaños... ¿y para qué? Para tener edificios caros y semivacíos, para seguir abonando a la segregación de una ciudad embellecida dispersa en islotes con todas las ventajas en un mar de pobreza y falta de equipamiento de uso común, como plazas cívicas y parques en la ciudad de los meridianos comunes.



Para conocer más acerca de este briefing puede contactar al Dr. Ricardo López Santillán lopezsantillan@cephcis.unam.mx y a la Dra. Yolanda Fernández Martínez yolanda.fernandez@correo.uady.mx

Esta serie de briefings ha sido financiada por el Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación Tecnológica PAPIIT-UNAM, a través del proyecto: "Nuevas geografías de la urbanización en México: Transformaciones territoriales y medios de vida de sectores sociales vulnerables en las periferias de ciudades medias" con clave IG300319. Para saber más acerca de este proyecto, favor de contactar a la Dra. Yadira Méndez-Lemus ymendez@ciga.unam.mx Coordinadora de la serie: Dra. Yadira Méndez Lemus.

Revisión de contenido: Yadira Méndez-Lemus, Adrián Orozco.

Edición y diseño: Adrián Orozco y Rosa Janet Sánchez.