

EXPANSIÓN URBANA Y OFERTA DE VIVIENDA EN LA PERIFERIA DE 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 CONTEXTO Y SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MÉRIDA, YUCATÁN

En todo el país, pero de forma específica en el caso de Mérida, Yucatán, desde inicios del siglo XXI, se ha venido configurando una idealización de la vida “campestre” en viviendas construidas sobre terrenos amplios, con vegetación domesticada en jardines que exigen un enorme consumo de agua, además de mantenimiento frecuente. Paralelamente también existe una oferta de vivienda de gama alta más “moderna”, hasta hace poco desconocida en la ciudad: los grandes y lujosos edificios de departamentos con amenidades de uso compartido, algunos de ellos de usos múltiples pues además de vivienda cuentan en su espacio con un centro comercial e incluso oficinas y hotel.

En cuanto a la oferta de vivienda de “privadas” horizontales o edificios verticales con espacios comunes de uso exclusivo para los residentes confirman los recientes diagnósticos del INSUS (2020) que refiere estos procesos de construcción (con vivienda, acompañada de centros comerciales en el mismo espacio o a proximidad, entre otros inmuebles de usos diversos), como los principales generadores de una urbanización expansiva y dispersa, que es resultado de la falta de planeación y la generación de mercados de suelos disfuncionales, lo que provoca un mercado inequitativo con elevados costos ambientales y con segregación socioespacial.



Para nuestro caso de estudio, ello se confirma pues la expansión de la ciudad de Mérida, Yucatán, tanto en los municipios como en las comisarías periurbanas, se ha caracterizado durante décadas por el mismo patrón de asentamiento que reproduce que los grupos de mayor escolaridad e ingreso, así como la infraestructura de mejor calidad, se ubica al norte y mientras que los grupos desfavorecidos y el equipamiento urbano más deteriorado se encuentra en el Sur y al Este de la ciudad. La nueva oferta de vivienda no hace sino reproducir esta segregación más allá del límite del municipio capitalino, pues la zona metropolitana sigue la misma tendencia. Es al norte de la urbe donde realmente genera la plusvalía en el inmobiliario.

La ciudad estuvo muchos años contenida por el anillo periférico, pero recientemente, las clases adineradas han privilegiado la ocupación de la oferta de vivienda de gama alta que se da en enormes emprendimientos construidos en tierras con un pasado rural reciente. Localidades antes habitadas por población de origen campesino, muchas de ellas provenientes de familias mayas, ahora tienen dificultades para mantener sus propiedades por los aumentos que se registraron este año (2022) al impuesto predial, principalmente en el municipio de Mérida y de Conkal (también parte de la zona metropolitana y que se caracteriza por ser un espacio donde predomina la vivienda residencial en condominios horizontales de tipo campestre). Esto dificulta la permanencia en el territorio vivido y el acceso a buen precio de vivienda para la población de menores ingresos en el Norte de la urbe.



Fotografía 1.- Foto aérea de residencias campestres en Cholul, Mérida.
Imagen por Ricardo López Santillán.

Es común escuchar entre los pobladores originarios de las comisarías del Norte de Mérida y los de la cabecera municipal de Conkal, la mayor parte de ellos, de edad avanzada, que ellos podrán seguir viviendo ahí, pero no sus hijos, quienes, en el mejor de los casos, tienen acceso a créditos del INFONAVIT por montos máximos de medio millón de pesos, mientras las casas en las privadas cuestan arriba de los dos millones de pesos (las menos ostentosas).



**Fotografía 2.- Residencial en la cabecera municipal de Conkal.
Imagen por: África Cardos Sevilla.**

En contraste con la ciudad de vivienda de gama alta, se encuentran los espacios de vivienda para los trabajadores de servicios y de empleos de baja remuneración. Por un lado, están las colonias pobres del Sur de Mérida, dentro del municipio capitalino, con vivienda y espacio público deteriorados. Por el otro, están los municipios conurbados, como Kanasín y Umán donde se concentra, más en el primero que en el segundo, la vivienda “ínfima” o de mala calidad, en muchos casos deteriorada e incluso abandonada. Es de resaltar el caso del municipio de Kanasín, pues además se presenta el problema de la falta de certeza patrimonial en la propiedad de los inmuebles pues la tenencia del suelo no está debidamente regularizada.

Con ingresos bajos y sin derechohabencia a servicios de salud, educación y vivienda se reproduce el círculo vicioso de la pobreza. Los que no cotizan en fondos de vivienda no tienen más salida que la autoconstrucción con los costos ocultos que esto lleva, por ejemplo, lo relativo a la falta de planeación, a la mala calidad de los materiales o a los déficits técnicos en la edificación de mejoras o ampliaciones, a esto debe agregarse lo relativo a la falta de permisos, certeza patrimonial y los lugares que no necesariamente tienen todos los servicios urbanos que se requieren.



**Fotografía 3.- Cabecera municipal de Conkal.
Imagen por: África Cardos Sevilla.**

El INFONAVIT, en diciembre del 2021 introdujo una importante reforma que hace posible el uso de recursos del crédito para la compra de terrenos. Esto parte de un diagnóstico de un hecho de sobra conocido: la mayor parte de la vivienda en México se erige gracias a la autoconstrucción. Se establecieron muchos candados para sólo construir en terreno propio dotado de servicios urbanos y además habría acompañamiento técnico del Instituto. Esto muy probablemente permitirá a las personas de las comisarías y municipios periurbanos con acceso a créditos de montos modestos, poder erigir sus casas en sus propias localidades.



ViviFotografía 4.- Vivienda social deteriorada en Kanasín. Fotografía por Ricardo López Santillán.

2

RECOMENDACIONES

A nuestro juicio los gobiernos, estatal, del municipio meridano, así como los de los municipios metropolitanos deberían seguir esta misma pauta, pero para los desarrolladores privados. No permitirles obra donde no se pueden garantizar todos los servicios públicos, incluidos servicios de salud y educación públicos puede abonar a la consolidación de una ciudad menos segregada y excluyente.

Debe también fomentarse una ciudad en la que haya vivienda de calidad accesible pues se ha asumido recientemente que Mérida es una “ciudad marca” en la que se promueve la venta de vivienda cara para grupos privilegiados del país e incluso para extranjeros, pero falta mucho para dotar de vivienda digna a la población que no cuenta con esos privilegios.



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.