



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

**“Geografías de inequidad: los conjuntos residenciales cerrados en Mérida, Yucatán, como reproductores de desigualdad.”**

**TESIS**  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
**MAESTRA EN ARQUITECTURA**  
En el campo de conocimiento de  
**ARQUITECTURA, DESARROLLO Y SUSTENTABILIDAD**

PRESENTA:  
Arq. Nallely Concepción Sarmiento Gamboa

TUTOR PRINCIPAL:  
Mtro. Jaime Irigoyen Castillo

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:  
Dr. Enrique Miguel Marín  
Dra. Gladys Arana López

CIUDAD DE MÉXICO. NOVIEMBRE 2022.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



*A mi familia, amigos y maestros, quienes, con su cariño y apoyo incondicional, hicieron esto posible.*

## **Objetivo**

Demostrar la relación entre los conjuntos residenciales cerrados y la inequidad que se manifiesta en el territorio a través de los mecanismos de poder que han fomentado la consolidación de esta tipología urbana. Por lo que se pretende hacer un análisis cualitativo de esta tipología en Mérida, Yucatán, en su contexto socio-histórico y su materialidad arquitectónica para evidenciar un aspecto de la desigualdad.

## **Hipótesis**

Los conjuntos residenciales cerrados inciden en la inequidad urbana al reproducir, dada su concepción ideológica y sus rasgos tipológicos, la desigualdad estructural. Ejemplo de ello se puede observar en Mérida, Yucatán, en la geografía inequitativa que se ha ido consolidando en las últimas tres décadas a través del poder que las oligarquías locales han ejercido, privilegiando la gestión, construcción y promoción de la tipología arquitectónica de conjuntos residenciales cerrados.

## Índice

Introducción _____	11
<b>Capítulo 1. El poder que segrega generando desigualdad -a través de la arquitectura-. 13</b>	
La segregación como coerción del poder _____	16
1.1 La segregación -espacial- en el proceso sociohistórico _____	26
1.1.1 La segregación en la historia de Mérida: Las oligarquías locales _____	27
Segregación en la época colonial _____	28
Segregación barrial _____	29
Segregación dispersa _____	34
Segregación insular _____	36
1.1.2 La segregación en el discurso _____	40
1.2 La gestión urbana en la geografía de inequidad (1993-2020) _____	43
1.2.1 La normatividad como dispositivo de poder en Mérida _____	46
Plan municipal de desarrollo urbano de Mérida (PMDU 2017) _____	54
Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014) _____	60
<b>Capítulo 2. Una aproximación a la geografía de la inequidad en Mérida, Yucatán a través de los conjuntos residenciales cerrados _____ 61</b>	
2.1 La inequidad urbana en Mérida _____	63
2.1.1 Despojo agrario y urbanización neoliberal _____	68
Urbanización neoliberal _____	77
Medio ambiente _____	81
2.2 Los conjuntos residenciales cerrados _____	84
2.2.1 Los CRC en la desigualdad _____	90
Seguridad y control espacial _____	91
Infraestructura y recursos urbanos _____	96
Espacio público y propiedad privada _____	99
Distancia simbólica y cultural _____	100
Fragmentación político- territorial _____	105
2.2.2 La arquitectura del miedo y del poder en los CRC _____	106

<b>Capítulo 3. Re-pensar los conjuntos residenciales en Mérida desde la equidad urbana:</b>	
Hacia un modelo de desarrollo urbano justo _____	112
3.1 Geografías de equidad y justicia _____	114
Derecho a la ciudad _____	117
Derecho a la vivienda _____	118
Derecho al medio ambiente _____	120
3.1.1 Las alternativas ¿utópicas? _____	122
3.2 Hacia un modelo de desarrollo urbano justo en Mérida _____	125
Infraestructura y equipamiento urbano _____	127
Medio ambiente _____	131
Recursos simbólicos de la cultura _____	132
Los conjuntos residenciales en la geografía de equidad y justicia _____	133
Bibliografía _____	135
Lista de ilustraciones _____	139

## Prólogo

Esta sección presupone una breve explicación de las motivaciones y convicciones que alentaron este trabajo de investigación.

En contexto, la construcción inicial del problema de investigación surgió a raíz de observar desde mi perspectiva como ciudadana, el fenómeno de urbanización desordenada en la ciudad de Mérida, en la península de Yucatán, al sureste de México. Particularmente aquella que, lucrando sobre los bienes ambientales, culturales y sociales de la región, ha irrumpido los alrededores de una ciudad arraigada en la tradición, con tipologías arquitectónicas diferentes al contexto que insertan el miedo y el estatus como tendencia urbana. De manera que, en las últimas décadas, se han promocionado, incluso a nivel nacional, proyectos de gran escala dirigidos a sectores de la población con gran poder adquisitivo, focalizando estos desarrollos de élite en el norte de la ciudad. Cuando el sur urbano, aquel poco visibilizado e inmerso en prejuicios sociales, carece de infraestructura y servicios mínimos de calidad.

A través de una estrategia mediática para atraer inversiones y turismo, Mérida se ha forjado un imaginario detrás de eslóganes como “la mejor ciudad para vivir”, “la mejor ciudad para invertir” o “la más segura de México<sup>1</sup>”. Cuando en la realidad, esos discursos enaltecen solamente una parte de la ciudad, aquella hecha a medida de los intereses de las empresas inmobiliarias; dejando detrás del telón aquel sur rezagado de las políticas públicas, de la inversión, de la seguridad que alardea, de la segregación que fomenta, de la desigualdad.

Desigualdad que debería ser de las primeras líneas de discusión en la problematización de la ciudad y la arquitectura, dada nuestra contextualización en Latinoamérica, la región más desigual del mundo. Aspecto cuya pertinencia aún dentro del paradigma actual *en boga* que

---

<sup>1</sup> Deviene de una campaña publicitaria en la que diversos periódicos y revistas han enlistado a Mérida “la ciudad blanca”, como la mejor ciudad para vivir o visitar, a través de encuestas aisladas a lectores, turistas o emprendedores.



procura la sostenibilidad tendría un lugar esencial. Aun cuando la sostenibilidad actualmente se ha enfocado muchas veces – exclusiva y erradamente - sobre el tema ambiental, cuando el concepto por más ambigüedad que sostuviera contempla desde su concepción tres aspectos fundamentales para atender: ambiental, social y económico. Siendo la esfera social, desde la erradicación de la pobreza y la disminución de la brecha de desigualdad, en conjunto y solo en conjunto de las otras dos categorías, el medio para lograr la esperada y profetizada *sostenibilidad*.

En este sentido, este trabajo pretende aportar una visión crítica ante un panorama urbano de polarización, tomando como punto de partida una tipología urbana habitacional en específico: los conjuntos residenciales cerrados. Se toma por referencia de análisis del fenómeno la vivienda, dado que siendo esta el núcleo de la ciudad y albergue de la familia como núcleo social, en ella se reflejan las narrativas de la sociedad, en particular, desde esta característica que pretendemos relacionar: la desigualdad. Pasando por la forma arquitectónica, que, en primera instancia, transmite los valores éticos, que remiten a marcos culturales, a criterios sociales, a significaciones, a ideologías; que resulta contrario a lo que algunos autores sostienen infiriendo que las formas son neutras ideológicamente y que la sociedad los dota de significados según su uso.

Aquello desde lo arquitectónico, pero también analizando desde lo urbano, que sin intenciones de separar y por el contrario en complementariedad uno de otro, articulan lo que denominamos *geografías de la inequidad*. Urbanismo entendido también desde un marco que trasmite los valores ideológicos de una sociedad, que aún en su intento planificador de advocar por la calidad de vida de todos y todas por igual, ha permeado los discursos de *modernidad, globalización y desarrollo capitalistas* que exacerban los problemas urbanos cada vez más evidentes. Lo anterior, desde una vinculación a la política y el poder que ciertos grupos sociales han ejercido sobre la territorialidad, expresando en ella las condiciones de desigualdad que impera en la sociedad yucateca.

Ahora bien, el problema de investigación surgió desde la observación, la proximidad y la especulación, por lo que la tarea que esta tesis emprende es concretar esa problemática para comprender, entender, analizar, explicar y, por último, proponer. Aunque, esto último no viene a conformar parte de los objetivos de este trabajo, pero que bien podría sentar las bases para sobre este trabajo, de comprobarse su hipótesis, trabajar sobre propuestas más equitativas y justas que incidan en cambiar las condiciones actuales. Por lo que, en este sentido, a partir de una hipótesis de tipo relacional, vincularemos analítica y críticamente aquello que de la observación dedujimos, probaremos aquello que supone una declaración de lo urbano arquitectónico.

## **Arquitectura y política**

Toda acción que como ciudadanos ejercemos o no, basados en una postura y en un interés, repercute en cómo se hace o no se hace ciudad. La arquitectura, sobre todo en lo que se ha denominado *modernidad* ha tenido una estrecha relación con el poder, y el poder con la política. Sobre la arquitectura se ejercen los discursos, que remarcan y expresan los valores que se buscan imponer en la sociedad. De manera que, analizando esta relación, podremos desenmascarar una ciudad y una arquitectura que le da la espalda a sus grupos más vulnerables, en la cual el diseño juega un papel fundamental desde donde su concepción no contempla y muchas veces propicia a la segregación de minorías étnicas, pobres, mujeres, niños, minusválidos, LGTBQ, y una larga lista de etcéteras.

En este sentido, se procura no caer en determinismos espaciales que infieran que la arquitectura por sí misma, en su materialidad y solo en ella (los muros, los pisos, los techos), tanto sea creada para oprimir como pueda en su potencialidad ser liberadora, ninguna de estas premisas sería correcta. La arquitectura es el medio, el dispositivo, la herramienta, el envase: el espacio de interacción de relaciones sociales. Un espacio que fue concebido desde una racionalidad y en busca de objetivos. Estos aspectos de ideas, pensamientos, interacciones sociales que se dan como causa y efecto alrededor de la arquitectura es lo que

propiamente debe construir la crítica fundamentada para contribuir a la mejora de las condiciones de una sociedad profundamente injusta.

## **La responsabilidad del arquitecto**

En un contexto globalizado, donde la arquitectura ha venido a formarse como una mercancía más dentro del sistema productivo, es imperante repensar el papel del arquitecto como actor en la articulación de la ciudad. Un contexto que ha idealizado al arquitecto en torno a la arquitectura de revista, un papel que nos ha recluso a proyectos clientelares para sectores de alto poder adquisitivo a los cuales, por cierto, un muy bajo porcentaje de profesionales van a acceder si no está dentro del pequeño círculo del capital.

Sin embargo, la responsabilidad de un universitario, en primera instancia y luego, como arquitecto es formar esta visión crítica que reconozca los procesos y problemáticas sociales que articulan la realidad material en torno al espacio donde nos movemos, donde vivimos, donde habitamos y que no solo nos condiciona en nuestro rol como ciudadanos y personas, pero que tenemos el poder de ejercer sobre el la decisión, en mayor o menos medida, a través del diseño, de incidir en el espacio, en la forma, en la concreción de una idea, en el acompañamiento, en el aprendizaje mutuo.

## Introducción

Dadas las actuales formas de urbanización pautadas por los intereses de mercado en donde se ha transformado el espacio público y privado, así como las relaciones sociales entre individuos y comunidades; los conjuntos residenciales cerrados encuentran su nicho entre la distinción social y la percepción de seguridad, enaltecidos en ciertos sectores sociales que habitan la localidad de Mérida, Yucatán y que se reflejan en los modos de apropiación y uso del territorio, la infraestructura y la dinámicas urbanas. Generando costos no solo en términos de productividad, eficiencia energética y deterioro del medio ambiente, sino en aspectos sociales que comprometen las posibilidades de desarrollo de las generaciones presentes y futuras. Es pertinente, por tanto, problematizar el lugar del espacio urbano en la reproducción de la desigualdad.

Por ello adquiere relevancia académica, científica y social el estudio de lo que el presente trabajo plantea como conjuntos residenciales cerrados y su vinculación al sistema de geografías de inequidad que históricamente han caracterizado a las ciudades mexicanas. Esta temática adquiere todavía mayor relevancia en las ciudades latinoamericanas en donde encontramos que se reflejan mayores contradicciones, siendo la región más desigual del planeta.

La desigualdad, plasmada en el territorio tiene impactos no solo en lo social, sino en lo económico, productivo y lo político. Desigualdad y espacio urbano se vinculan de manera compleja, sin embargo, es en la vivienda donde esta relación puede ser más evidente. La narrativa de la inequidad se hace evidente a través de la arquitectura y el urbanismo. Por lo que, a través de las tipologías vinculadas a este tipo de urbanización se pretende hacer un análisis de la inequidad urbana en la Zona Metropolitana de Mérida, Yucatán.

Por conjuntos residenciales cerrados, a los que denominaremos CRC en adelante, entendemos aquellas áreas habitacionales propias de sectores socioeconómicos medio y alto en donde el espacio público ha sido privatizado, restringiendo el acceso vehicular y

peatonal a través de dispositivos de cierre (plumas, sistemas de alarma, rejas, casetas, muros perimetrales, etcétera).<sup>2</sup>

Las tendencias urbanísticas de la “modernización global” en América latina a partir de los años 70, producto de los cambios en la organización, formas de producción y gestión del espacio urbano, dio como resultado una crisis del espacio público<sup>3</sup>. Crisis que da cuenta en la producción de espacios públicos cerrados y privadamente controlados, estratificados de acuerdo con los sectores socioeconómicos. En las distintas latitudes de América latina, los CRC adoptan diferente terminología, pero denotan el mismo fenómeno. De manera que este fenómeno ha sido objeto de estudio recurrente en temas urbanos<sup>4</sup>.

Resultado de ellos, hoy podemos debatir el rol de los CRC en la segregación social, su dinámica urbana, su construcción social, política, o económica. Sin embargo, queda entre líneas la *manera* en la que estos procesos o valoraciones se materializan en lo empírico de la realidad. Por lo que, el objeto de este trabajo radica en la construcción sistemática de un análisis que explique esa realidad inequitativa del territorio.

Partiendo del supuesto hipotético de que los conjuntos residenciales cerrados inciden en la inequidad urbana al reproducir, dada su concepción ideológica y sus rasgos tipológicos, la desigualdad estructural. Se comprobará en el caso de Mérida, Yucatán, en donde la geografía inequitativa que se ha ido consolidando en las últimas tres décadas a través del poder que las oligarquías locales han ejercido, privilegiando la gestión, construcción y promoción de la tipología arquitectónica de conjuntos residenciales cerrados.

---

<sup>2</sup> En el diccionario de datos de localidades urbanas del INEGI denomina Residencial: Lugar destinado a viviendas, donde por lo general residen las clases más acomodadas, a diferencia de los barrios populares, industriales y comerciales.

<sup>3</sup> Duhau, Emilio (2001). La megaciudad en el siglo XXI: De la modernidad inconclusa a la crisis del espacio público. vol.7, n.30, pp. 140

<sup>4</sup> Caldeira, 1999. Tella, 2000. Silva, 1992. Safa, 1999.

Por lo que, el trabajo de investigación toma una línea argumentativa hacia la demostración de tipo relacional entre los conjuntos residenciales cerrados y la desigualdad que se manifiesta en el territorio a través de los mecanismos de poder que han fomentado la consolidación de esta tipología de vivienda. Por lo que se pretende hacer un análisis de la arquitectura y el urbanismo de los conjuntos residenciales cerrados en Mérida para evidenciar esa desigualdad.

Por lo que este trabajo se estructura de la siguiente manera: Circunscrito en una realidad inmaterial que para su comprensión requiere una sistematización, encontramos las categorías analíticas del trabajo/explotación y desde donde emana el poder como efecto. Siendo estas dos las categorías desde donde se analizará la segregación como parte de un sistema de desigualdades. Este análisis constituye el primer capítulo que se enuncia como conocimiento y aproximación a la realidad, desde un marco teórico que aporte contenido y sentido al análisis el cual se denomina: “Capítulo 1. El poder que segrega generando desigualdad -a través de la arquitectura-”



*Ilustración 1. Esquema conceptual que sintetiza el análisis que el trabajo de investigación pretende.*

Luego, habiendo presentado una realidad sistematizada, el segundo capítulo: “Una aproximación a la geografía de la inequidad en Mérida, Yucatán a través de los conjuntos residenciales cerrados” pretende ser la crítica a esa realidad en donde, enmarcada en un sistema estructuralmente desigual en su expresión territorial demarca inequidades que en su expresión tipológica apunta a los conjuntos residenciales cerrados. En este sentido, habiendo explicado en el primer capítulo las condiciones y mecanismos de los conjuntos residenciales cerrados, en el segundo se desglosan y aplican las categorías analíticas, así como se abordan las consecuencias y efectos en la inequidad urbana que los CRC representan.

Finalmente, siendo el primer y segundo capítulo las premisas del juicio, el último capítulo enuncia la conclusión y proyecto de transformación, al cual todo análisis y crítica de la realidad deberá llegar como fin y propósito. En este capítulo se discute el papel de los CRC en las geografías de inequidad y las posibles soluciones que podrían aportar hacia la justicia y equidad espacial. Por lo que, concatenando un orden lógico, el último capítulo, en antítesis del título, se nombra “Re-pensar los conjuntos residenciales en Mérida desde la equidad urbana: Hacia un modelo de políticas públicas justas”.

## Capítulo 1. El poder que segrega generando desigualdad -a través de la arquitectura-.

En este trabajo se plantea la consolidación de los conjuntos residenciales cerrados como una forma de ejercicio del poder. Poder, como diría Foucault: toda fuerza ya es relación, es decir, poder. Una relación de fuerzas, o más bien, toda relación de fuerzas es una relación de poder [...]<sup>5</sup>. Este postulado se complementaría con la teoría bourdieana que nos dice que todo poder de violencia simbólica, o sea, todo poder que logra imponer significados e imponerlos como legítimos, disimula las relaciones de fuerza en que se funda su propia fuerza, y añade su propia fuerza; es decir, con propiedad se agregaría simbólicamente a esas relaciones de fuerza<sup>6</sup>.

Es preciso acotar que el poder, como Foucault resalta, no se encuentra solamente en el aparato del Estado, sino que está presente debajo de él, de manera minuciosa en lo cotidiano, en las relaciones y mecanismos de poder que perpetúan las condiciones ideológicas dominantes, en lo que él denomina *Microfísica del poder*. Por lo que, para entender *las geografías de inequidad* partimos como modo de aproximación de los entramados de las relaciones de poder desde donde tomamos lo que consideramos como verdades a lo largo del tiempo. Como diría el mismo Foucault: *“La descripción espacializante de los hechos del discurso desemboca en el análisis de los efectos del poder que están ligados a ellos”* (Foucault, 2019)

El poder, por tanto, no es sujeto de propiedad, es decir, no se posee sino se ejerce. Y este ejercicio se visibiliza a través de *dispositivos*, que son mecanismos que permiten la imposición y continuidad de ese ejercicio. La arquitectura, es y ha sido desde tiempos remotos, un dispositivo de poder a través del cual la ideología dominante se valida. Evidencia del poder ejercido se ejemplifica en las pirámides de Guiza del antiguo Egipto, en los castillos medievales de la época feudal, en los

---

<sup>5</sup> (Deleuze, 1987, pág. 99)

<sup>6</sup> Violencia simbólica en la teoría sociológica de Pierre Bourdieu, en donde el poder es una relación de fuerzas simbólicas que ha constituido a la sociedad, creando dominantes y dominados. (Bourdieu y Passeron, 1996, pág. 44)



fastuosos templos cristianos y hasta en la culminación de ideologías fascistas como lo demostró Speer en Alemania.

Por lo que, en una época bajo el yugo de un sistema económico global, la arquitectura no escapa la condena de reflejar las relaciones de poder dentro de la ideología hegemónica. Resultado del ejercicio del poder en su expresión territorial, encontramos ciudades *globales*, divididas a través de una segregación socioespacial en función de los conflictos de intereses que sobre el espacio urbano se suscitan. Visible además en las formas que la arquitectura adopta, las cuales transmiten también los valores culturales, criterios sociales, significados y concepciones ideológicas de una sociedad en el tiempo. El carácter estético de la arquitectura, y las representaciones simbólicas que reproduce, es un ejercicio de poder.

De manera que, en la actualidad, nos enfrentamos a los problemas producidos de las contradicciones propias de las ciudades globales, de las ciudades *modernas*. Refiriéndonos con este último término a las transformaciones a lo largo los últimos siglos<sup>7</sup> en materia social, política y económica que, resultado de posturas ideológicas perpetuadas por el poder, consolidaron los lineamientos sobre los que la arquitectura y la ciudad se configuraría. De manera que, en la medida que la globalización y la teoría de modernidad cambiaban los paradigmas, lo urbano-arquitectónico se fue articulando en función de la efervescencia de los cambios globales aterrizados sobre lo local. Como señala Harvey (2014) se dejan ver en las sociedades capitalistas rasgos en común, si bien con particularidades propias de las diferencias locales, elementos de segmentación y segregación del mercado laboral y del de la vivienda según líneas raciales, étnicas y, sobre todo, de clase.

---

Este trabajo parte de una visión del poder de Foucault, desde su método arqueológico y genealógico, en complemento de una perspectiva marxista. Aunque, intrínsecamente la concepción de poder de Foucault, desde donde basa sus postulados, y la de Marx difieren en el sentido de dónde se centra el poder. Mientras que Marx argumenta que el poder se concentra en

---

<sup>7</sup> De acuerdo con Josep María Montaner, la primera generación de la modernidad comienza a finales del siglo XIX y principios del XX. Después del movimiento moderno

el Estado como la institución que permite al capital la explotación sobre el trabajo a través de la existencia de la propiedad privada de los medios de producción, para Foucault el poder excede al Estado, y su órgano represivo representado por el poder judicial, para inmiscuirse en todas las relaciones sociales en forma de *micropoderes o microfísicas*. Para Foucault el poder no tiene como única función reproducir las relaciones de producción, las redes de la dominación y los circuitos de la explotación se interfieren, se superponen y se refuerzan, pero no coinciden. (Foucault, 2019)

Foucault ha sido ampliamente criticado en su oposición al marxismo cuando, en realidad su vida y obra son de carácter revolucionario, en su compromiso anticapitalista. Además, al provenir de dos contextos espaciales y temporales distintos, los marcos de referencia en los que circunscriben sus obras y sus significaciones, por tanto, cobran otro sentido. Finalmente, la teoría crítica de Marx y la genealogía del poder/saber de Foucault guardan más afinidades entre sí, más valiosas que la crítica que se pudiera establecer de sus diferencias. En palabras de Thomas McCarthy, pensador norteamericano, respecto a Foucault: *“sus comentaristas han prestado generalmente más atención a su ruptura con formas anteriores de la teoría social crítica que a sus continuidades con las mismas. No es sorprendente que un pensador de su originalidad, que alcanzó su madurez intelectual en la Francia de posguerra, afirme en ocasiones su identidad intelectual por oposición a los distintos marxismos allí imperantes. Pero ocuparse únicamente de las discontinuidades puede llegar a ser contraproducente”* (McCarthy, 1992)

Por su parte, del pensamiento de base marxista, se retoma su aproximación a la realidad desde la perspectiva del materialismo histórico dialectico. Partiendo de la noción de teoría y praxis en donde, praxis es entendida como *“la actividad humana como actividad objetiva”*, es decir, real, y sobre todo orientada a la transformación de un objeto, o sea la *actividad revolucionaria: crítico-práctica*<sup>8</sup>, lo cual es en sí mismo el fin último del materialismo histórico dialectico: la transformación material. En este sentido, la teoría se articula con la praxis primero, en el conocimiento de la realidad por transformar, luego, en la crítica de lo existente y por último en el

---

<sup>8</sup> Marx en la Tesis sobre Feuerbach (1845) establece que, si bien hay diversos modos de múltiples autores de interpretar el mundo, lo imperante es transformarlo.

proyecto de emancipación/transformación. Etapas desde donde abordaremos *las geografías de inequidad en Mérida, Yucatán*.

Ahora bien, como Edward Soja (2014) explica, la geografía en conjunto con la historia son las cualidades más fundamentales del mundo físico y social, es decir, la vida humana es consecuente y consecuentemente espacial, temporal y social en una relación dialéctica, haciendo de estas tres dimensiones interactivas y equivalentes en el poder explicativo inherente. Es en este sentido que es imperante reconocer la geografía como un reproductor y a su vez, productor de las condiciones que vivimos, la geografía puede intensificar o aminorar las formas opresoras de dominación cultural o políticas que se manifiestan en discriminación e injusticias.

En la aproximación de la noción de poder y capital articulado a las practicas sociales manifestadas en el espacio en las últimas décadas se retoma a teóricos contemporáneos: David Harvey, Henri Lefebvre, Christian Topalov, Peter Marcuse, Edward Soja. Se plantea un entendimiento de los paradigmas actuales de lo urbano-arquitectónico, en su expresión inequitativa del territorio, desde los patrones de desarrollo urbano en expresión del poder.

## **La segregación como coerción del poder**

Segregación en este trabajo es entendida desde su acepción socioespacial ligada a la forma en que se organiza socialmente la ciudad de acuerdo con quienes ostenten el poder, y, por ende, la capacidad de incidencia en las decisiones sociales, políticas, culturales o económicas que se traducen en las oportunidades de acceso al suelo urbano. Próxima a la definición de Peter Marcuse<sup>9</sup>, nos referimos a aquella segregación de carácter involuntario y jerárquico, el ejercicio del poder de unos sobre otros. Por lo que, la segregación no solo implica las configuraciones

---

<sup>9</sup> Marcuse define segregación residencial como “el proceso mediante el cual un grupo [racial, étnico o extranjero] es forzado, involuntariamente, a concentrarse en un área espacial definida, un ghetto. En: Enclaves yes, Ghettoes no: segregation and the State. Presentación al International Seminar on Segregation in the City, Julio 26-28 de 2001, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge. (Marcuse, 2001)

espaciales distribuidas de manera desigual, sino que además adquiere un carácter coercitivo en su expresión de poder, en donde se diferencia la condición de segregados de quienes segregan.

Partiendo de la premisa del Derecho a la ciudad, que establece Henri Lefebvre (1968), la ciudad es el escenario del intercambio y participación en la ideología del consumo dirigido. En la crítica de Lefebvre a la ciudad global, expone las contradicciones propias de la época, que a pesar de ser escrito hace más de medio siglo es válido en la actualidad, en donde la segregación como resultado de las estrategias de clase, tiene tres aspectos fundamentales: espontaneo, de los ingresos e ideologías; voluntario de los espacios separados y programado del ordenamiento y planificación.

Según Lefebvre, la segregación no proviene de una estrategia de los poderes, una voluntad de los dirigentes o de una proyección de las instituciones, si no como resultado de la *praxis* pese a las intenciones humanistas y tendencias antisegregacionistas que pudieran existir. Social y políticamente las estrategias de clase apuntan a la segregación.

Estrategias de clase, que por un lado Marx apuntaría ideológicas, en función de las representaciones de verdad que la sociedad establece para ocultar las condiciones de explotación y desigualdad propias del sistema. Foucault más bien explicaría en función del poder en las relaciones sociales, que determinada clase social, aprovecha, utiliza, modifica, trata de intensificar algunas de esas relaciones de poder y de atenuar algunas. Por lo que, en lo que segregación respecta, esta parte de las condiciones y contradicciones propias del sistema capitalista, y es a través de las relaciones de poder de la cotidianeidad, las que mantienen las condiciones segregativas en la sociedad en la medida que exista la condición de poder ejercido desde quien domina y a quien se domina.

Una de las manifestaciones puntuales de la segregación a nivel territorial se observa en la configuración de enclaves fortificados<sup>10</sup>, espacios urbanos que parecen rehuir de su contexto, cuyas delimitaciones tanto materiales como discursivas marcan un límite entre unos y otros.

---

<sup>10</sup> Término tomado de *Ciudad de muros* (Caldeira, 2007) que es empleado para describir los espacios privatizados de Rio de Janeiro, y que, en términos de este trabajo, es una gran metáfora para describir el carácter impositivo de lo fortificado en medio un contexto urbano heterogéneo.

Lugares donde la seguridad ha sido privatizada y la concepción de lo público se ha transformado en lo de *unos cuantos*. Transformando de esta manera la cualidad del espacio público y las interacciones sociales que caracterizan a lo urbano, favoreciendo el ámbito privado y limitando las interacciones dentro de cierto grupo social en un espacio determinado fomentando una segregación integral desde el nivel residencial que es donde la gente vive, territorial, donde realiza sus actividades cotidianas e interactivo que implica las redes sociales. (Pérez-Campuzano, 2011)

Los enclaves fortificados son todos aquellos espacios de ocio, trabajo, consumo y residencia, que han sido privatizados, enfatizando los valores de lo privado y exclusivo, por encima de lo público y abierto de la ciudad. Controlados por casetas de vigilancia, guardias de seguridad o cámaras, imponen tácitamente las reglas de inclusión y exclusión. En esta categoría entran los centros comerciales, clubes deportivos, antros, oficinas, edificios de departamentos exclusivos y, la tipología que nos ocupa: los conjuntos residenciales cerrados.

Los conjuntos residenciales cerrados, a los que nos referiremos como CRC, son una tipología arquitectónica de vivienda que responde al temor de la heterogeneidad, a los imaginarios urbanos que estigmatizan al *otro*. Entran en el marco de lo que Montaner y Muxi (2011) denominan *sociedad de la vigilancia*, sistemas de control validados a partir de la voluntad pública de poder pero que se han ido privatizando, quedando al margen del control estatal, por tanto, de los procesos democráticos.

Si bien, esta tendencia hacia el cierre como medida de protección y de exclusión del *otro* no es única de los estratos sociales altos, en el otro extremo de la gama socioeconómica, adquieren otra connotación, son llamados *guetos* o *slums*, y, contrario a los CRC, no son socialmente aceptados ni fomentados<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> (Marcuse, 2001) Manifiesta que a través de las políticas de Estado (en Estados Unidos), los *enclaves* como áreas que concentran personas que se autodefinen de cierto grupo para mantener su poder son mejor visto e inclusive promovidos, contrario a los *guettos*, entendidos como la concentración forzada de ciertos grupos por parte de otros dominantes.

Los CRC, en cambio, son una tendencia urbanística global fomentada por el Estado y por la sociedad. Cuyos antecedentes nos remiten a utopías urbanas: las ciudades jardín de Ebenezer Howard, los lineamientos europeos del CIAM<sup>12</sup>, los suburbios norteamericanos. Sea cual sea el origen, los CRC han encontrado en la actualidad su nicho en el mercado y en el imaginario colectivo entre la percepción de seguridad y la distinción social. Sin embargo, en su atribución de segregar y excluir a una parte de la sociedad, producto de una estructura social y económica violenta que favorece esta tipología, perpetúan la desigualdad estructural que prevalece en América Latina, la región más desigual del mundo, donde la décima parte más rica concentra hasta el 50% de los ingresos nacionales (CEPAL 2010).

La segregación nos remite a dos fenómenos contenidos en su extensión conceptual; por una parte, la segregación implica exclusión, en la acción de separar a unos de *otros*. Por otra parte, la segregación remite también, a una *desigualdad*, en referencia a la distribución y acceso inequitativo a bienes y servicios.

Desigualdad entendida no como aquella que nos hace diferentes por naturaleza como individuos, sino aquella que de manera dispar otorga oportunidades a unos y a otros no, como Rousseau puntualizaría:

*Concibo en la especie humana dos clases de desigualdad: una, que yo llamo natural o física, porque se haya establecida por la naturaleza, y que consiste en la diferencia de las edades, de la salud, de las fuerzas del cuerpo, y de las cualidades del espíritu, o del alma; otra, que se puede llamar desigualdad moral, o política, porque depende de una especie de convención, y se halla establecida, o al menos autorizada, por el consentimiento de los hombres. Consiste ésta en los diferentes privilegios que unos gozan en perjuicio de otros, como el de ser más ricos, más respetados, más poderosos que ellos, o incluso el de hacerse obedecer. JEAN*

---

<sup>12</sup> Congres Internationaux d'Architecture Moderne, fundado en 1928 bajo el Movimiento moderno, marcó la pauta para el planeamiento de las ciudades.

JACQUES ROUSSEAU, *Discurso sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres* (1991 [1754]: 205-206)

Cabe resaltar en este punto, la noción de la dicotomía igualdad/desigualdad aparece en el siglo XVIII *de las luces*, presente en uno de los emblemas característicos de la revolución francesa: "*Libertad, Igualdad, Fraternidad*". Siendo una revolución desde la burguesía, la proclamada *igualdad*, a un costado de la noción de *libertad*, tenía más que ver con una igualdad teórica, para afianzar a pueblo a las causas revolucionarias, que, con una igualdad cívica, en la ley, en función de las condiciones económicas y sociales. Dado que es en esa misma lucha que se consagra la propiedad privada como derecho fundamental y condición que validaba el poder y el sufragio en el nuevo sistema político y, por tanto, a pesar de fundamentalmente denunciar la desigualdad ante la ley como injusticia, el principio consagrado de la propiedad resultaba incongruente con los principios de igualdad. (Soboul, 1984)

Ahora bien, la igualdad a la que nos referimos, y en su contraparte la desigualdad, es aquella que, en conjunto con la *libertad*, fundamentan el concepto de justicia. Justicia, que de primera instancia se vincula con la práctica de Derecho o al acto de determinar derechos y asignar recompensas o castigos, pero su conceptualización es mucho más amplia y engloba el aspecto justo y equitativo, es un término que engloba las cualidades de una sociedad justa: igualdad, libertad, democracia y equidad. Y que ha sido tomado como estandarte de las luchas sociales y el activismo en los diferentes aspectos de la vida: medioambiental, racial, social, económico, fronterizo, territorial, y en la que vincula a este trabajo, espacial.

La igualdad como principio normativo debe estar presente en el derecho y ejercicio de las *libertades* para garantizar el bien individual y colectivo en dos niveles; el primero universal derivado de la condición social y dignidad del ser humano y el segundo, los bienes y posiciones sociales en correspondencia proporcional a la contribución del individuo y grupo social. La igualdad, por tanto, será en la medida que favorezca la libertad como objetivo, refiriendo a la superación de la dominación y subordinación en términos de capacidad de elección, representación o participación, por tanto, a los derechos civiles, políticos y sociales que garanticen

a los individuos la superación de la dependencia en relación con la necesidad o la imposición del poder.

La búsqueda de justicia como objetivo político responde a las crecientes desigualdades que acentúan la polarización social y política. En este sentido, la desigualdad no puede entenderse al margen de las relaciones de poder en las diferentes dimensiones de la vida social. En primera instancia, la desigualdad está ligada a las clases sociales, que remiten a la estructura social determinada por lo económico y productivo, así como la posición de los individuos en esa estructura a lo largo del tiempo. Evidenciado en la desigualdad de ingresos y a su vez, en la distribución de poder y esquemas de propiedad, permea la desigualdad sobre ámbitos fundamentales del desarrollo como la salud, educación, trabajo, servicios básicos, y vivienda.

A la par y acentuadas frecuentemente en la desigualdad socioeconómica, se entrecruzan las desigualdades de género, étnicas y raciales que van configurando las brechas estructurales de bienestar, reconocimiento, ejercicio de los derechos, autonomía y poder político<sup>13</sup>. Cada aspecto de la desigualdad tiene raíces históricas distintas fincadas en las asimetrías de poder y se manifiesta de diferentes formas dependiendo de la realidad material concreta. Ingreso, patrimonio y tierra, concentrado en pocas manos.

A estas desigualdades se le suman por una parte las desigualdades socioambientales, en donde los sectores menos favorecidos son los más vulnerables ante las crisis ambientales como se observó en el contexto de la pandemia por COVID-19. Y por otra, que la estructura social no es solamente altamente desigual, sino que es cada vez más rígida promoviendo de manera simultánea la reproducción intergeneracional de la pobreza y la riqueza.

De manera que, enmarcado en los mecanismos económicos de producción y distribución de bienes y servicios operan las relaciones sociales de poder y los procesos simbólicos e históricos

---

<sup>13</sup> La autonomía individual —capacidad de decidir e influir sobre la propia existencia— y el poder político —capacidad de influir sobre la toma de decisiones colectivas a nivel de la sociedad— también están desigualmente distribuidos y estas “desigualdades de agencia” están fuertemente entrelazadas con la desigualdad socioeconómica. (De Ferranti, 2004, pág. 13)



que van configurando accesos desiguales a las oportunidades, derechos y riqueza. Es en este marco, que Reygadas<sup>14</sup> parte del análisis de la desigualdad, no a través de la persistencia de la pobreza, sino más bien de los excesos de riqueza. O como Foucault recalcaría: *“El problema no es la miseria, sino el exceso de poder”* (Foucault, 2012) Poder, agregaríamos, ejercido y favorecido desde las bases un sistema económico inequitativo.

Enfoque desde el cual este trabajo de investigación pretende explicar las desigualdades estructurales desde los grupos dominantes en la consolidación del espacio y en particular en uno de los derechos humanos primordiales: la vivienda<sup>15</sup>. Más que una tipología arquitectónica o un sector de mercado, la vivienda es un acto arquitectónico primario, la cual, bajo el dominio del mercado inmobiliario hace que la relación de ésta en su contexto social sea estructuralmente desigual. En particular retomamos aquella tipología de vivienda, cuya gestión y estructuración simbólica, reflejada en la arquitectura y el urbanismo, ha permitido la segregación socioespacial y perpetúa las relaciones de desigualdad.

Es importante acotar que, en los estudios de desigualdad, como remarca Scott Harris (2006, pág. 226) desde su enfoque constructivista, los investigadores no deben afirmar quienes son las víctimas o victimarios en los escenarios de inequidad, sino más bien estudiar la victimización como un proceso interpretativo de la categorización de las personas en víctimas o victimarios. Es decir, no se trata de estigmatizar a los ricos/hombres/blancos como villanos y a los pobres/mujeres/minorías étnicas como víctimas, o exculpar a los primeros y cuestionar a los segundos. Más bien se trata de cuestionar las acciones y procesos que reproducen la desigualdad, porque solamente siendo conscientes del artificio humano que es la desigualdad social, será posible encontrar soluciones más justas y equitativas.

---

<sup>14</sup> (Reygadas, 2008)

<sup>15</sup> La vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. ([www.ohchr.org/](http://www.ohchr.org/))

La desigualdad social es un tema ampliamente estudiado, en donde muchos investigadores apuntan su origen en la lógica del capitalismo: la explotación y acaparamiento de oportunidades en los mercados, en donde la intervención del Estado es vista como fuente de desigualdades, en tanto guiado por intereses políticos, genera monopolios y rentismo, aunque en detrimento del acaparamiento, también es vista como necesaria para regular las desigualdades del mercado, el cual en teoría por la llamada “mano invisible” debería regularse solo, asegurando que el problema de la desigualdad se produce porque todavía no se ha alcanzado la perfección del mercado (después de dos siglos de experiencia).

Por otra parte, otros apuntan su origen en las relaciones sociales, la sociedad civil, que mucho antes del Estado y el mercado, fue sujeta de jerarquías e inequidades raciales, étnicas, de género<sup>16</sup>.

La realidad de la desigualdad atraviesa estas tres instituciones. En cada una existen procesos que generan y reproducen desigualdad, aunque también procesos que la contrarrestan. Sin embargo, detrás de estas tres instancias subyacen irrevocablemente relaciones de poder.

Ahora bien, más que un estudio del origen de la desigualdad, este trabajo intenta explicar los procesos que, desde el ejercicio del poder, generaran las asimetrías sociales visibilizadas en el territorio; en particular, en los enclaves fortificados de vivienda: los conjuntos residenciales cerrados. No se trata de medir la desigualdad, sino más bien de entender los procesos que contribuyen a su fortalecimiento, cómo reproducen la desigualdad desde su inserción urbano-arquitectónica y cómo influir en la reducción de la brecha de desigualdad desde el análisis crítico de lo urbano-arquitectónico.

La arquitectura y urbanismo como la praxis social y las formas de gobierno resultan incomprensibles si se les intenta analizar por separado. En palabras de Foucault *“es un poco arbitrario tratar de disociar la práctica efectiva de la libertad de la práctica de las relaciones sociales y las distribuciones espaciales. A partir del momento en que se separan esas cosas, se*

---

<sup>16</sup> Según Bárcena y Prado (2016), “no existe prácticamente ninguna dimensión relevante del proceso de desarrollo en que no se manifieste la problemática del género [...]”

*vuelven incomprensibles. Cada una sólo puede comprenderse a través de la otra*". (Foucault, 2010, pág. 96)

En este marco, los CRC en Mérida, se consolidan en función de aquellos mecanismos de poder que *segregan*. Mecanismos que, para su estudio, se categorizan, por una parte, en lo social-histórico, desde donde se han perpetuado condiciones de poder oligárquicas que en su expresión territorial segregan y, por otra parte, en la gestión urbana, desde donde las normas dan pauta para la consolidación de la geografía inequitativa en Mérida. De una parte, la sociedad a partir de la cual, dada su organización polarizada, facilita la apropiación por parte de los grupos dominantes del capital material, cultural, social, político y económico. Lo cual que se ve reflejado en las valoraciones y significados que se le atribuye a la arquitectura.

Por otra parte, la gestión urbana, que respondiendo a los intereses que el mercado demanda, articula leyes, normas y reglas, las cuales, a nivel urbano, valiéndose de usos de suelo en correspondencia con su valor – simbólico-, incide en la distribución desigual en el territorio y perpetúa la segregación socioespacial como explicaremos más adelante en función del caso de la ciudad de Mérida en Yucatán.

En este sentido, el caso particular de Mérida, la capital del Estado de Yucatán es de relevancia en tanto que resultado de constantes esfuerzos del gobierno estatal de posicionarla como una "ciudad global", se promociona como "la mejor ciudad para vivir/invertir o la más segura de México"<sup>17</sup>. Lo que ha atraído inversiones nacionales y extranjeras vertidas en grandes proyectos urbanos en forma de "enclaves fortificados" dirigidos hacia los sectores con mayor poder adquisitivo, transformando el panorama urbano.

---

<sup>17</sup> Basado en notas periodísticas de los últimos dos años. Resalta la nota de la revista Forbes de octubre de 2019, donde nombra a Mérida "la mejor ciudad del mundo". (Disponible en: <https://www.forbes.com.mx/merida-supera-a-florenca-y-quebec-como-la-mejor-ciudad-del-mundo/>). Así como en el periódico el Financiero, de marzo de 2019, ubicando a Mérida entre las dos ciudades más atractivas para invertir en vivienda (Disponible en: <https://www.elfinanciero.com.mx/peninsula/merida-una-de-las-dos-ciudades-mas-atractivas-para-invertir-en-vivienda-del-pais>). En 2015 el alcalde de Mérida lanzó una campaña publicitaria para identificarla como la Ciudad Blanca.

El debate deviene de los graves contrastes que a nivel urbano se visibilizan entre el sur de la ciudad, estigmatizado por violencia y precariedad; y el norte, donde dadas las relaciones de poder dominantes, se han venido consolidando enclaves fortificados para la élite en una suerte de *utopía* urbana que se valida de la segregación hacia lo que se considera heterogéneo y se concretiza en la arquitectura de los enclaves, en apropiación y acaparamiento del patrimonio urbano.

En la capital del estado de Yucatán, la segregación por parte de los grupos dominantes es de tipo racial o étnico y socioeconómico, en su expresión más visible y se manifiesta en el territorio en la distribución polarizada de estratos sociales, concentrándose aquellos de mayor poder adquisitivo, y/o de mayor *estatus*, al norte. Mientras que, al sur, la población estigmatizada de prejuicios concentra a la mayoría marginada -excluida-. Esta dinámica urbana segregativa se hace evidente en el dispar acceso a los satisfactores urbanos: infraestructura, equipamiento y servicios por sectores.

## 1.1 La segregación -espacial- en el proceso sociohistórico

*“La geografía y la historia son las cualidades más fundamentales del mundo físico y social en el que vivimos.” Edward Soja (2014)*

Los conjuntos residenciales cerrados no son un fenómeno aislado, sino la versión residencial de una nueva forma de segregación en las ciudades contemporáneas.

Desde el enfoque de estudiar la desigualdad desde los excesos y concentraciones de riqueza y poder, se propone analizar, cómo las elites han transitado en distintos escenarios económicos y políticos, manteniendo los privilegios con base en los cuales se organiza territorialmente la ciudad en función de los intereses de clase.

Por elite, nos referimos a un grupo de individuos dentro de determinadas esferas (política, económica, social y cultural) que tienen control excluyente de los recursos que son relevantes para el funcionamiento de una organización, en ejercicio de poder sobre las determinaciones de otros (Adler Lomnitz, 2007)

En Latinoamérica las elites criollas han adquirido un papel elemental en el control de los recursos económicos de “su” país, por ingresos y riquezas, así como en el ejercicio de poder que corresponde a funciones sociales y políticas que se expresan en la administración y organización del territorio. La extrema concentración de riqueza en pocas manos enmarca la desigualdad en Latinoamérica, en contraste con las sociedades europeas y asiáticas. En México, el 1% más rico del país tiene los mismos ingresos que el 75% más pobre. (Jaramillo, 2020)

En este sentido, la teoría de campos de Bourdieu aporta una aproximación a la realidad social que no puede ser entendida sin las categorías analíticas complementarias: *habitus* y capital. Cada campo se constituye por la existencia de un capital común y la lucha por su apropiación, es una unidad relativamente autónoma y relacionada entre sí con los demás campos. Constituido por una

red de relaciones objetivas entre diferentes posiciones, le imponen a sus agentes una determinada situación en la estructura de la distribución de las clases de poder o capital cuya posición determina acceso a específicos beneficios inherentes a cada campo, así como una relación de acuerdo a otras posesiones. A cada campo le corresponde una específica y particular forma de capital. El *habitus* entonces es concebido como las disposiciones adquiridas y comunes de actores que pertenecen al mismo campo, es un proceso de socialización generado por estructuras objetivas, pero también generador de esquemas de conducta y prácticas sociales; estilo de vida. Por su parte, todos aquellos agentes que ocupan una posición de dominación dentro de su campo específico por dominar la clase de capital específica efectiva de ese campo en particular, articulan los campos de poder, consolidándose de esta manera las élites.

Bajo la teoría de Bourdieu se expone el espacio social que ha facilitado las expresiones territoriales de desigualdad en el caso de estudio de los conjuntos residenciales cerrados en Mérida Yucatán. De manera que, como señala Bourdieu el mantenimiento de la dominación de clase, de las élites, viene constituido en los factores culturales y económicos que las validan.

### 1.1.1 La segregación en la historia de Mérida: Las oligarquías locales

La posición geográfica de la península de Yucatán, alejada geográficamente e incluso culturalmente del resto del país<sup>18</sup>, dotó a Mérida de peculiaridades sociales, políticas y económicas que han configurado la historia de la península sobre las bases de la cultura maya. Lo que dio lugar a la consolidación de las elites regionales que han incidido en el curso de la historia de Mérida y su inequitativa organización territorial.

Iturriaga (2016) hace un extenso análisis de las elites yucatecas en su expresión de racismo y discriminación a lo largo del tiempo, análisis sociológico desde donde se parte para entender los

---

<sup>18</sup> Iturriaga (2016) enfatiza esta cuestión cultural en la medida que la relación con los pueblos indígenas mayas ha sido distinta a la que sucedió en otras latitudes mexicanas. Y que hasta la fecha persisten elementos culturales mayas que definen la cultura yucateca (regionalismos), y que, sin embargo, siguen permeando la discriminación racial y étnica.

patrones de desarrollo segregativos por los que ha transitado la ciudad de Mérida y que acotan las condiciones inequitativas contemporáneas.

## Segregación en la época colonial

La segregación en Mérida de Yucatán es de tipo racial e intrínsecamente vinculada a la socioeconómica, tiene antecedentes en la colonia desde el siglo XVI. Mérida, erigida sobre la base del antiguo asentamiento maya de T'hó, Mérida se fundó en 1542 como capital y asiento del gobierno de la región sureste de la Nueva España, en la cual al centro concentraba las funciones administrativas, militares y religiosas, con el respectivo equipamiento urbano de los colonizadores blancos, mientras que la periferia albergaba a la mayoría indígena indispensable para el servicio de los conquistadores. ( Ilustración 2)

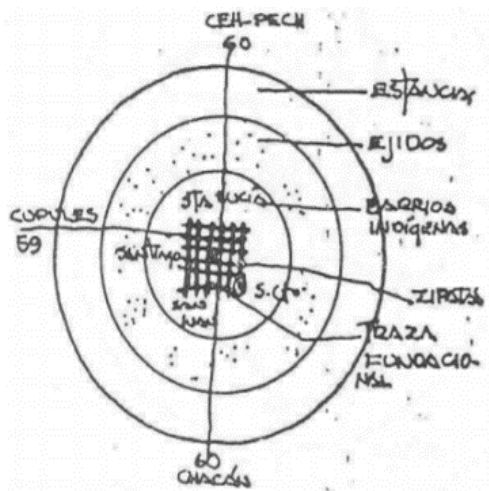


Ilustración 2. Izq. Mérida Siglo XV. Análisis de Espadas Medina, acerca del trazo de la ciudad de Mérida, donde los barrios indígenas quedaron fuera del trazo fundacional (Espadas, 1995). Der. Arco de San Juan del siglo XVII (Peraza, 2016)

Las ciudades de la Colonia estaban estructuradas sobre una jerarquía estamental, justificada legalmente y sobre la cual se dotaban de derechos y obligaciones a las categorías sociales respectivas: españoles, indios y castas. Yucatán por su parte, tenía una estatificación social más diversa, según los grupos etnosociales.

Mérida, la “ciudad blanca”<sup>19</sup>-de los españoles- estaba físicamente separada de los indígenas mayas a través de mecanismos de control, que en la ciudad se visibilizaron en arcos que delimitaban la ciudad y establecían la exclusión del indígena al terminar su jornada laboral (Ilustración 2) . Mientras que la población mestiza y la poco visibilizada históricamente población negra no estaban formalmente consideradas en la división urbana, estos últimos estaban resignados a vivir en casa de sus “amos” (antes de la abolición de la esclavitud) o en su defecto en la periferia urbana, en barrios o “arrabales de indios”.

## Segregación barrial

Sin embargo, de la estructura urbana de carácter céntrico fundacional de las coloniales e incipientes ciudades mexicanas, progresivamente se fue reestructurando hacia un modelo policéntrico en la medida en que se consolidaban barrios alrededor del centro fundacional paulatinamente dotados de infraestructura y servicios a través del carácter asistencial de la labor evangelizadora del clero secular y regular. De manera que, en Mérida, los límites que establecían los arcos, se ensancharon hacia los templos y plazas de los barrios.

A finales del siglo XVIII, con las reformas borbónicas en su intento por reforzar el dominio español, se ordenó una modificación en el orden territorial con base en intendencias. En Mérida, siguiendo esta tarea, se divide en cuatro cuarteles, empujando cada vez más hacia la periferia a los barrios que albergaban a los “indios”, y hacia donde prevalecía una clara distinción y discriminación.

A principios del siglo XIX, se consolidó en Yucatán una élite regional, conformada por criollos que, triunfando el proyecto liberal de Independencia, acapararon la tierra y el agua de los mayas, formándose los nuevos latifundios (Reed, 1987), que precedieron a las haciendas exportadoras de henequén del siguiente siglo. Esta elite no estaba homogéneamente conformada, formada tanto

---

<sup>19</sup> Si bien existen varias explicaciones de este emblema que hasta la fecha caracteriza el discurso publicitario de Mérida, hay quienes afirman que deviene de la Conquista, cuando la ciudad concentraba la población española blanca resguardados de los *indios bárbaros*. (Iturriaga, 2016)



por liberales como por conservadores, centralistas y federalistas. Las familias Peón, Cámara, Bolio, Duarte y Casares fueron los linajes que se engrandecieron económicamente en este período.



*Ilustración 3. Implantación de la ciudad liberal sobre la colonial Siglo XIX (Espadas,1995) Conurbación del barrio de Itzimná, al noreste, lugar de recreación de la clase alta y donde culmina la recién inaugurada Av. Paseo de Montejo. De manera similar, al noroeste, la Av. Reforma da lugar al fraccionamiento San Cosme (García Ginerés).*

De manera que, a la par del acaparamiento de tierras indígenas por parte de las clases dominantes y en medio de múltiples conflictos sociales que revelaban una realidad fincada en una histórica discriminación racial, la ciudad de Mérida estuvo a merced de estas transformaciones que se expresaron en el territorio en la polarizada urbanización de barrios. Durante los siglos XVI y XVII, la vivienda reflejó la dialéctica de la segregación. Por un parte, conforme al núcleo central la vivienda adquiría consolidaciones tecnológicas y estéticas adoptadas de las influencias europeas, mientras que en la periferia barrial se observaba una fisonomía vernácula y rural. (Peraza Guzmán, 2012)

En 1841, las oligarquías políticas en oposición a las políticas centralistas, promulga la independencia de la Península de Yucatán del resto de México. Por lo que, en defensa de sus intereses y con la promesa de mejorar las condiciones de vida de los indios, la oligarquía yucateca dota a los indios de estrategia militar y armas. Sin embargo, al triunfar el proyecto sobre los centralistas, las condiciones no cambian para los indios, por lo que, descontentos y armados, se desata la Guerra de Castas en 1847. Incapaces de solventar el conflicto, la elite yucateca deja de lado sus anhelos independistas y solicita al gobierno central la intervención del ejército federal en 1855.

Al finalizar el conflicto armado, la discriminación y racismo hacia el indígena no solo permaneció, sino que se justificó en discursos desde la "academia" y el clero que añadían al estereotipo de raza

inferior. Sin embargo, si bien la cultura yucateca históricamente ha rechazado al indígena maya, la identidad yucateca se apropia de elementos de la cultura maya y construye un regionalismo basado en el enaltecimiento de ciertos aspectos mayas socialmente aprobados y el rechazo hacia el centro del país.

En el periodo de modernización posrevolucionaria a principios del siglo XX, con la aparición de nuevas clases dominantes en la península de Yucatán, élite que se denominó popularmente como “*casta divina*”, vinculada a la producción henequenera en auge, las expresiones territoriales de la segregación socioeconómica/racial se consolidan en nuevas centralidades (barriales) en torno a las cuales se concentra el equipamiento y el desarrollo urbano. En este sentido cabe resaltar la inserción temprana de Mérida al mercado mundial del siglo XIX por su producción henequenera, situación que inscribe una singularidad histórica en el devenir de la ciudad. Esta diferencia, aunado a la presencia de un importante puerto al norte: Progreso, de exportación de henequén en aquel entonces, concedió a Mérida una diferencia geográfica ventajosa en el periodo inicial de industrialización nacional.

La “*casta divina*” además de ocupar la posición más alta en la estructura de clases, detentaba los cargos políticos de la región. Por lo que la concentración del capital económico estuvo acompañada de poder político y social. Esta élite además tenía la posesión y/o acceso a los medios, a través de los cuales externaban sus ideales, su imagen de grupo para encontrar y reconocerse como parte de una élite homogénea y consolidar la identidad de la élite yucateca que prevalece hasta hoy.

De esta manera, durante la primera mitad del siglo XX se articulan en torno a los importados ideales positivistas de orden, higiene, cultura y prosperidad una nueva propuesta urbana-arquitectónica, que transformó los límites y morfología de Mérida. Así se consolidaron la mayoría de las edificaciones de mayor esplendor arquitectónico de corte neoclásico y ecléctico en el Centro Histórico. También, bajo esos lineamientos *modernos* se proyectaron la Avenida Reforma y Paseo de Montejo, corredores de corte haussmaniano que conectaron los nuevos asentamientos territoriales de vivienda y ocio para las clases altas y medias, expulsando a sucesivas periferias a la población de menores recursos. (Ilustración 4 Ilustración 3)



*Ilustración 4. Paseo de Montejo (izq). Residencia del Gral. Francisco Cantón Rosado en el Paseo de Montejo(der). Fuente: Archivo Fotográfico Pedro Guerra, Facultad de Ciencias Antropológicas, Universidad Autónoma de Yucatán.*

Mientras que por una parte la élite conformaba espacios de convivencia en asociaciones donde interactuaban españoles y yucatecos de ascendencia hispana o extranjera, en contraste con la mayoría de la población, constituida principalmente por indígenas mayas vivían en condiciones de esclavitud bajo un sistema de peonaje.

En 1915, el general Salvador Alvarado y posteriormente, el gobernador Felipe Carrillo Puerto en un intento por enfrentar los privilegios de las elites y poner un freno al modelo de explotación henequenera, hicieron reformas importantes en materia de justicia social anunciando una repartición de tierras<sup>20</sup>; en el proyecto de educación racionalista con orientación socialista fundó

---

<sup>20</sup> Para 1924 Yucatán se encontraba entre los tres primeros estados que más reparto agrario había realizado

la Universidad Nacional del Sureste (hoy Universidad Autónoma de Yucatán) ofreciendo educación media y superior a los jóvenes yucatecos de todas las clases sociales. Quintal (2005) agrega que durante estos regímenes se llevó a los mayas libertad, calzado y letras, rasgos propios de los mestizos. En esos años los mestizos de las ciudades, principalmente Mérida, habían cambiado su traje típico por overoles y se organizaban, junto con los mayas, en las ligas de resistencia del Partido Socialista. La “casta divina” se amparó ante un juez federal para proteger sus propiedades, pero ya no contaba con el poder político y se encontraba económicamente devastada pero enfrentaron a Carrillo Puerto con un boicot a la producción henequenera. Ante esta situación, Carrillo Puerto promulgó la ley de Incautación y Expropiación de Haciendas Abandonadas, la cual indemnizaba las tierras a precios nominales y las haciendas eran entregadas a los trabajadores. A las dos semanas de la promulgación de este decreto, el 3 de enero de 1924, Carrillo Puerto fue asesinado.

La riqueza generada por el henequén y las actividades vinculadas dio lugar al crecimiento de Mérida, como centro urbano de concentración de servicios y punto de referencia en la región sureste que llegó a ser, por su tamaño, la quinta ciudad del país durante el porfiriato.

En 1935 Lázaro Cárdenas inicia el reparto de tierras organizando en forma colectiva a los campesinos. En 1938 se estableció el “Gran Ejido”, con el 70% de las tierras de la zona henequenera. Los peones se convirtieron en los dueños, pero los exhacendados se quedaron con las máquinas desfibradoras, básicas para el procesado del agave. Después de la intervención de Lázaro Cárdenas, los puestos políticos dejaron de ser ocupados por la élite económica, por lo que el grupo dominante dejó de ser el grupo gobernante.

Desde los años cuarenta empieza a figurar en el ámbito económico y político un grupo de inmigrantes libaneses que había llegado a la península desde finales del siglo XIX. Ellos se vincularon a los grupos de poder a través de lazos de amistad y parentesco, y a diferencia de la “casta divina”, compartían la ideología revolucionaria y provenían de una clase media comerciante.

## Segregación dispersa

A partir de la segunda mitad del siglo XX, bajo los ideales del funcionalismo europeo y en torno a una reestructuración tecnológica y económica mundial, las ciudades se reconfiguran, por una parte, de acuerdo con una tendencia urbano-arquitectónica de *modernidad* que responde a los ideales que las constantes transformaciones globales en materia social, económica y política apuntan. Por otra parte, e imbricado en lo anterior, gradualmente los países se adhieren, en una promesa de desarrollo económico y prosperidad, a un modelo económico que favorece el mercado financiero global, por lo que, reflejo de las relaciones sociales de producción, la ciudad inevitablemente se reestructura acorde a las transformaciones globales.

En México, se insertó un modelo de ciudad zonificada que fomentó la segregación de las actividades urbanas y de los sectores sociales conforme a usos de suelo y niveles económicos, y por otra parte, se gestaron una serie de reformas estructurales a la constitución que tuvieron impactos en la estructura urbana de las ciudades mexicanas, las cuales abordaremos en otro apartado.

En lo que respecta a Mérida, pese a la crisis económica del henequén, ésta logró mantener su función central en el contexto peninsular, auspiciado por un puerto cercano, una ubicación geopolítica privilegiada, y, sobre todo, producto de la globalización, una modernización en comunicaciones y transportes que posicionó a Mérida dentro del mercado global en un dinamismo terciario: servicios, comercio y turismo. Pero, sobre todo, la nueva base económica urbana estaba ligada a la oferta del mercado inmobiliario, apoyado en un marco de políticas neoliberales en lo referente a la vivienda y una nueva ley Agraria (1993) que favoreció el acaparamiento, privatización y especulación de tierras ejidales periurbanas por parte de la elite yucateca, así como demás procesos urbanos que veremos más adelante, y que, enmarcados en una dialéctica de segregación, acentuaron la desigualdad social heredada de una historia urbana profundamente inequitativa. Proceso que, en medio de periodos de crisis, coincide con lo que Harvey (1985) describiría de las inversiones inmobiliarias como *“última esperanza para encontrar usos productivos para la acumulación de capital rápida”*.

A finales del siglo XX, particularmente a partir de la década de los setenta, la ciudad empezó a ser el escenario de una expansión territorial fragmentada, desordenada y de baja densidad hacia la periferia metropolitana<sup>21</sup>. Como señala Bolio (2016), la transformación urbana y económica de Mérida en este período *neoliberal* ha respondido a una demanda de un mercado urbano de tierras y de construcción de vivienda de carácter especulativo, que no corresponde ni a un crecimiento demográfico relevante, ni a la aparición de nuevas actividades productivas.

En 1993, las reservas territoriales de Mérida, producto de la expropiación de los ejidos henequeneros, constaban de poco menos de 9mil hectáreas<sup>22</sup> que pasaron a ser administradas por el Estado. Mismo que, en complicidad con el sector inmobiliario y justificado en las políticas neoliberales, permitió que una buena parte de esta reserva entrara al mercado del suelo. Lo que implicó entre otros procesos, una alta especulación inmobiliaria en torno al suelo de mayor plusvalía al norte y noreste de la ciudad, la proliferación de enormes fraccionamientos sin la menor calidad urbana, rezago social y urbano y sobre todo una irracional expansión física que repercutió en la estructura urbana y su funcionalidad.

---

<sup>21</sup> Zona Metropolitana de Mérida, Yucatán (ZMM) que incluye la conurbación de cinco municipios colindantes: Progreso, Kanasín, Umán, Conkal y Ucú.

<sup>22</sup> Reserva territorial que se fue consolidando incluso antes de la Ley Agraria, a través de expropiaciones ejidales que pretendían regular el suelo urbano y el crecimiento de las ciudades. (Bolio Osés, 2004). En los años 80, fue la reserva territorial más grande de México, América Central y el Caribe (exceptuando Cuba).

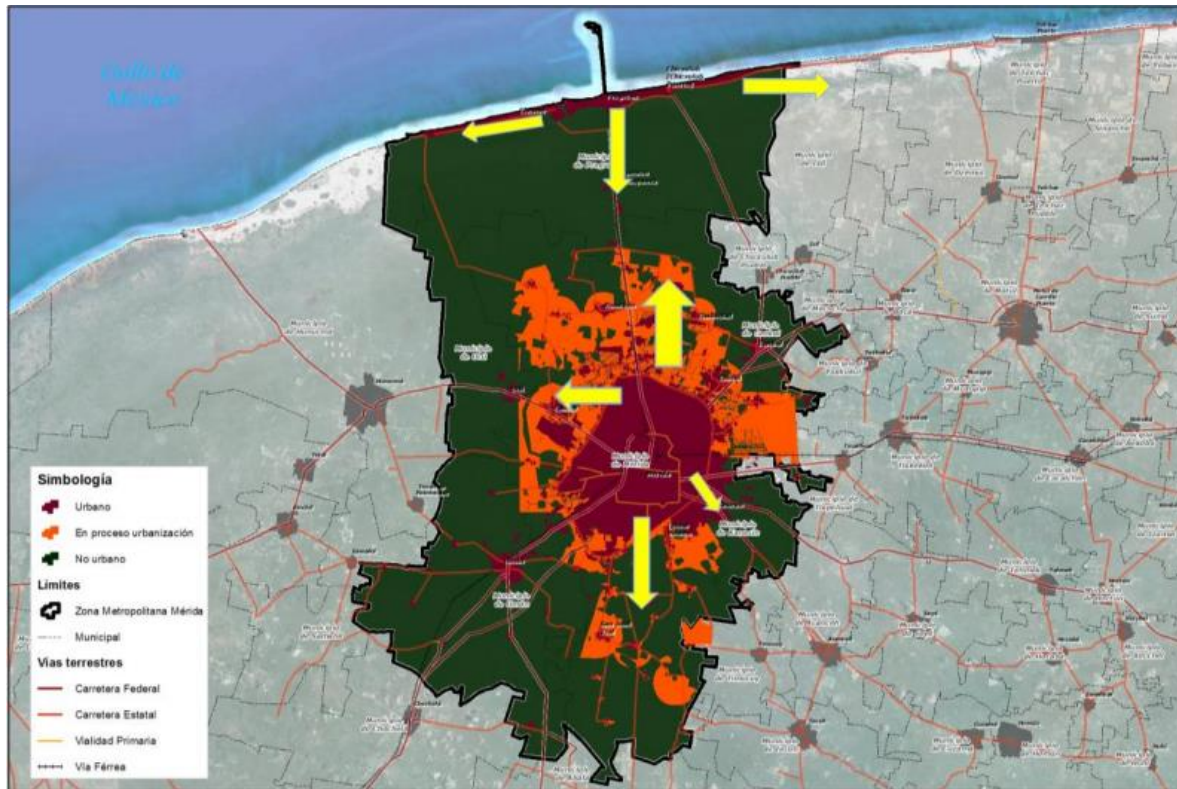


Ilustración 5. Zona metropolitana de Mérida: tendencias de expansión 2010. Fuente: (Bolio Osés, Programa Metropolitano Integral para Mérida (PIDEM), 2011, pág. 253)

Este patrón de segregación en el modelo de ciudad dispersa se enfatiza, por una parte, en la organización del suelo urbano conforme a las reglas de plusvalía del mercado, consolidando el sur urbano para los sectores marginados, norte para la población acaudalada, oriente, poniente y barrios más próximos al centro histórico para sectores intermedios en una gama de similares niveles de ingreso dentro de estos últimos. (Peraza Guzmán, 2012, pág. 46). Y por otra, en un modelo urbano centralizado, en el cual el centro funge como el mayor proveedor de servicios y comercio dadas las emergentes y poco planificadas urbanizaciones periféricas sin infraestructura ni equipamientos suficientes, en particular aquellas para los sectores marginados.

## Segregación insular

Este patrón de segregación socioespacial, si bien se enmarca en el mismo patrón de ciudad moderna, se le agrega un grado de complejidad en donde el tejido urbano se encuentra desarticulado en proyectos urbanos que funcionan como islas, aparentemente autosuficientes y desvinculados del espacio circundante, en procesos que Duhau y Giglia (2008) definirían como

*urbanismo insular o ciudad insular*. Complementando el concepto y refiriendo el patrón de segregación que Caldeira (2007) describe de Sao Paulo, en donde a pesar de la proximidad física entre clases sociales producto de los procesos urbanos, contrario a una integración social, se han adoptado técnicas más sofisticadas de distanciamiento y división social que se reflejan en lo que denomina *enclaves fortificados*.

En este modelo, el crecimiento urbano periférico ha consolidado nuevos polos de infraestructura y equipamiento, aunado con nuevas redes y sistemas de vialidad para conectar las urbanizaciones distantes, que ha descentralizado la estructura urbana de los sectores medios y altos de la población. Estos nuevos polos, ubicados en el norte y noreste urbano han conformado nuevos núcleos privados de consumo, servicios y ocio en proyectos alrededor de plazas comerciales y conjuntos habitacionales. Mientras que el sur urbano, desprovisto de estos núcleos de consumo, aun dependen del centro histórico como proveedor de servicios y comercio.

Janoschka y Glasze (2003) caracterizan este modelo de urbanización insular por una menor interacción entre los espacios de la ciudad y el uso discontinuo del territorio de la urbe, ocasionado en parte por el uso generalizado el automóvil. Así como una fuerte homogeneidad social, que infiere un aislamiento de interacciones sociales. Una mayor segregación y fragmentación social.



Ilustración 6. Mapa promocional de los conjuntos residenciales cerrados al norte de la ciudad tomado de la página web de una empresa promotora residencial. En donde se observa la distribución insular de conjuntos residenciales enfocados a clases medias altas y altas, en donde también como puntos de referencia que refuerzan esta tendencia, se marcan escuelas privadas y centros comerciales. Recuperado de: <https://info.balamgroup.com.mx/blog/qué-debes-considerar-al-momento-de-escoger-la-zona-donde-vas-vivir>



Complementando el carácter de ciudad global que Mérida persigue, se le suma la publicidad especulativa nombrándola “la mejor ciudad para invertir o la más segura de México”<sup>23</sup> y eventos de talla internacional, Mérida ha atraído muchas inversiones nacionales y extranjeras, así como una migración nacional e internacional importante.

Estas condiciones mencionadas, tanto globales como locales, han incidido en la urbanización insular de Mérida, dentro del marco de una ciudad *moderna*. La segregación socioespacial, la cual tiene antecedentes históricos enraizados en la cultura Yucateca, aunado a los imaginarios colectivos de inseguridad, distinción y consumo, fomentan la popularidad de los enclaves urbanos. Los cuales no encuentran detrimento en la administración municipal, y bajo esquemas de expropiación, privatización, acaparamiento y especulación de la reserva territorial y de los terrenos ejidales a bajo costo, las empresas inmobiliarias encuentran un buen modelo de negocios.

En este sentido, tras un breve recorrido histórico por los procesos de segregación socioespacial presentes en Mérida, se observa la consolidación y prevalencia de élites desde donde se ejercen presiones sobre la organización territorial de la ciudad. Los procesos de transformación urbana implican casi siempre una dimensión de clase.

En la ciudad *moderna*, se revelan en el territorio las contradicciones del sistema capitalista, tomando como ejemplo la contradicción más elemental con los conceptos que lo fundamentan: valor de cambio y de uso, siendo un caso evidente de contradicción la vivienda, por aproximarnos al tema en cuestión, cuando su valor de cambio fincado en la especulación extralimita su valor de uso (llegando, contradictoriamente a desestabilizar el sistema con crisis inmobiliarias) dejando en segundo plano su función intrínseca de refugio y derecho humano. De manera que el dinero en representación del valor social ha tergiversado aquello que representaba para fungir como el

---

<sup>23</sup> Mérida, es según estadísticas del INEGI en diciembre 2020, la tercera ciudad más segura de México. Aunque se ha mantenido en los primeros lugares durante el último año. ([https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ensu/doc/ensu2020\\_diciembre\\_presentacion\\_ejecutiva.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ensu/doc/ensu2020_diciembre_presentacion_ejecutiva.pdf)). A lo que convendría cuestionarse si es la ciudad más segura de México, ¿por qué prevalecerían tipologías urbanas como los conjuntos residenciales cerrados que se justifican en la búsqueda de seguridad?

mayor fetiche de todos, validándose en él los comportamientos de avaricia y anhelo de poder que aparentemente otorga. De manera que, en el mundo dominado por el dinero, cualquier cosa es capitalizable, por lo que la ciudad y su unidad más básica, la vivienda, queda relegada a mantener el *statu quo* de una sociedad que beneficia a quien más tiene, perpetuando así la desigualdad. (Harvey, 2014)

Como señala Canul, la expansión de la ciudad de Mérida puede ser entendida como una continuidad del modelo colonial, desde su fundación ya que han sido las elites quienes arrebataron a las tierras a los pobladores, para la agricultura, más adelante para el cultivo comercial del henequén y además sometieron a los pobladores a las haciendas en un sistema casi feudal. Luego, con la crisis agroindustrial, la elite reinvirtió en industrias maquiladoras e inmobiliarias, convirtiendo a la tierra en una mercancía más para producir capital. La población rural de origen maya sigue siendo proveedora de servicios y mano de obra barata, inclusive en las tierras que alguna vez les pertenecieron. Estos patrones de inequidad espacial y social *pocas veces son vistos como enclaves de expoliación y contradicción con el capital porque se consideran como sinónimos de comodidad, progreso y éxito en oposición al medio rural "atrasado"*. (Canul, 2019, págs. 36-37)

---

## 1.1.2 La segregación en el discurso

*“El consumo es un orden de significaciones, como un lenguaje o como el sistema de parentesco de la sociedad primitiva.”*<sup>24</sup>

Como vimos en el apartado anterior, producto del ejercicio de poder facultado desde la explotación en un sistema de producción que se valida en la desigualdad, se han permeado procesos de segregación violentos que hacen imperante la necesidad actual de cuestionar las geografías de inequidad. En ese contexto, los conjuntos residenciales cerrados responden a esa nueva forma de segregación en el plano tanto local como global. Sin embargo, cabría cuestionarse los discursos que, en aras de insertar una tipología arquitectónica, ofrecen soluciones a verdades a medias, fincadas en prejuicios – sin comprobación- desde el temor a la inseguridad, anhelo de estatus y calidad de vida. Es necesario entender, por tanto, el contexto social que ha adoptado positivamente esta tipología como parte de una “cultura global”.

Los conjuntos residenciales cerrados se han popularizado en las últimas décadas alrededor del mundo: *Gated communities* (EUA), *barríos cerrados o countries* (Argentina), *condominios fechados* (Brasil), denominados de diferentes maneras, pero apuntan a un mismo fenómeno cuya popularidad apunta hacia discursos alrededor de *globalización, criminalidad, privatización y exclusividad*, estando estos (pre)-juicios de manera simplificada y generalizada en formas de verdades simplificadas. Pero entonces ¿Por qué se han hecho tan populares global y localmente estas tipologías de vivienda en conjuntos residenciales cerrados?

Por una parte, Sassen (1991) explica de manera macro-teórica la proliferación de este patrón de desarrollo urbano en la *ciudad global-dual* en función de una nueva estructura de clases que responde a una concentración de funciones de control y participación en el mercado global por parte de las elites, y para los cuales el mercado inmobiliario promueve enclaves de consumo, ocio y vivienda vigilados y controlados y, por otra parte, el sector desfavorecido, incapaz de acceder a

---

<sup>24</sup> *La consommation est un ordre de significations, comme le langage, ou comme le système de parenté en société primitive.* Jean Baudrillard en *La sociedad de consumo*, (1970) cita en referencia al consumo de signos y significaciones, que más adelante se explicará.

ellos. Sin embargo, no solo la elite social es la que accede a estos conjuntos residenciales cerrados, si no, que, sobre todo lo hacen las personas que pertenecen a la clase media.

A causa de las nuevas tecnologías, la velocidad de la difusión de conceptos y modelos urbanos “novedosos” ha aumentado, y es sobre todo visible en el marketing inmobiliario alrededor de los conjuntos residenciales cerrados que encuentran su demanda en cada locación en la que se asientan, debido en parte a los discursos alrededor de la percepción de inseguridad, el estatus y la calidad de vida. Percepción solamente, ya que la inseguridad subjetiva difiere en muchas ocasiones de la criminalidad real.

Aquello, vinculado al fetiche<sup>25</sup> del dinero y la mercancía, como explicaría Marx en alusión a la condición que la religión hace de la *divinidad*, hacen que la arquitectura se convierta en una mercancía aspiracional. En este sentido, la arquitectura al servicio de la ideología, y el poder de las clases dominantes, hace uso de los signos y símbolos como lenguaje para imponer significados acordes a los intereses de clase.

Entrando la arquitectura en la dinámica de consumo, en lo que Baudrillard (1979) concibe como la lógica del valor/signo, en la cual, por encima de las demás determinaciones – simbólicas, funcionales y mercantiles- el objeto se convierte en un símbolo de estatus, en el de las operaciones que proveen una diferencia. En este sentido, Baudrillard agrega que la ideología racionalizante del sistema de poder se encuentra en la tautología propia del sistema de necesidades, en donde el sujeto es definido por el objeto y recíprocamente. Se ha legitimado un sistema de necesidades y satisfacciones para justificar el sistema de producción. En el caso particular de los CRC, estos entran en una lógica de moda y status, la lógica de la diferencia que, por encima de satisfacer la lógica funcional del valor de uso primordial como vivienda, este deviene un objeto de consumo, en donde entran otras significaciones sociales.

---

<sup>25</sup> Fetichismo entendido como el valor adherido de los productos del trabajo, en donde el carácter y las relaciones sociales son objetivamente inherentes a la mercancía, aunque estas se ignoren tras la forma fantasmagórica de una relación entre cosas. (Marx, 1867)

De manera que, en este mundo de aislamiento individualizado fomenta que la forma en que vemos el mundo y definimos nuestras posibilidades ante él depende de qué lado de qué lado del muro estemos – en la analogía de los enclaves-, es decir, del nivel de consumo al que tengamos acceso.

Bourdieu (2003) afirma que, en la idea de diferencia, separación – *segregación*- está intrínseca la noción misma de *espacio*. Y en el espacio social los individuos están distribuidos de tal forma que su distinción está en función de su capital económico y cultural. De tal manera que tienen tanto más en común en estas dos dimensiones cuanto más próximos estén, y tanto menos cuanto más separados. Sin embargo, rechaza que las prácticas sociales de los actores derivan únicamente de sus posiciones sociales, si no a través de un proceso de socialización complejo determinado-objetiva y subjetivamente. La naturaleza de las posiciones sociales que Bourdieu propone se distingue por la posesión de los distintos tipos de capital: económico, en función de los recursos monetarios y financieros; capital social, en función de la pertenencia a redes sociales y organizaciones; capital cultural, en función de los hábitos en el proceso de socialización; y el capital simbólico conformado por categorías de percepción que legitiman valores culturales, morales y hasta estéticos.

## 1.2 La gestión urbana en la geografía de inequidad (1993-2020)

Las tendencias urbanísticas de la “modernización global” en América Latina a partir de la década de los setenta, cuando paulatinamente los países fueron acatando las reformas producto de los cambios en la organización, formas de producción y gestión del espacio urbano han dado lugar a los múltiples problemas urbanos que enfrenta la ciudad actualmente ligadas irrevocablemente a problemáticas sociales como la pobreza, derivada de la exclusión, fragmentación social y la cada vez más amplia brecha de desigualdad.

Producto de las políticas neoliberales y de globalización, la dinámica socioespacial de las ciudades se configuró en función de la valorización del capital, mercantilizando el desarrollo urbano e impactando en la morfología y dinámica urbanas. En palabras de Romero: “[...] *el desarrollo de las ciudades queda abandonado a la veleidad del mercado, que se ha demostrado incapaz de solucionar las contradicciones urbanas que emergen cada vez con mayor fuerza.*” (Romero, 2014: 94)

Durante el último tercio del siglo anterior en México, así como en el resto de Latinoamérica, se venían gestando una serie de reformas políticas que, aplicadas en ciertos sectores estratégicos, repercutirían en la macroeconomía de cada país para ser parte de un sistema económico aún más grande que desvanece a conveniencia las fronteras económicas: el *neoliberalismo*<sup>26</sup>. La mayoría de los países de Latinoamérica adoptaron de manera un tanto forzada y con enormes desigualdades internas (basadas en aspectos de género, origen étnico y clase social) la política neoliberal; siendo México un buen ejemplo de la adopción del neoliberalismo y particularmente,

---

<sup>26</sup> Doctrina económica de liberación del mercado que surge a raíz de la “crisis de acumulación de capital” en la década de 1970 como “un proyecto político para lograr el restablecimiento de las condiciones para la acumulación del capital y restaurar el poder [de clase] de las élites económicas” (Harvey, 2007, pág. 25) a través de no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, fuertes mercados libres y libertad de comercio, restringiendo la intervención del Estado.

el presente caso de estudio de la región ex-henequenera en Yucatán refleja los efectos de estas reformas políticas en el desarrollo urbano.

A la par, las reformas políticas en función económica de apertura de las fronteras políticas y la liberalización que permite que la actividad económica se despliegue en el mundo entero se enmarcan en un fenómeno multidimensional denominado *globalización* que abarca y se complementa de las dimensiones técnica, política e ideológica-cultural.

En este sentido la globalización no es un ente abstracto e intangible que coloniza el mundo, sino que se haya localizado, es más bien un proceso cuyos agentes son materiales y tangibles:

*Los agentes de la globalización son actores sociales específicos con diferente poder de intervención: corporaciones económicas, fundaciones privadas, gobiernos, sindicatos, iglesias, grupos de derechos humanos, movimientos sociales de diverso tipo y, no, por último, cada uno de nosotros. Y todos estos actores se hallan localizados, es decir, forman parte de un espacio social específico desde el cual se integran (desigualmente) a los procesos de globalización y luchan por redefinir su identidad personal o colectiva. (Castro-Gomez & Mendieta, 1998, pág. 12)*

La globalización en la amplitud del concepto, constituye un nuevo modo de producción de riqueza. Por lo que, la ciudad como reflejo de las sociedades y sus relaciones expresaría este nuevo paradigma *globalizado* en lo arquitectónico y lo urbano.

En México se vieron reflejados estos cambios en la implementación de las políticas neoliberales en función de las reformas estructurales a la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos. La principal reforma fue al artículo 27 constitucional, el que atañe a la propiedad de la tierra. Es así, como de la propiedad ejidal, México a raíz de reforma del artículo 27 en 1992, pasa a favorecer a la propiedad privada. Esta modificación al artículo 27, en complemento con la nueva Ley agraria (1993) que pretendía dale mayor certeza jurídica al campo mexicano y estimular la compra y venta. Así, los ejidos en conflicto por asentamientos irregulares podían acudir al Estado como mediador para fraccionar esa propiedad ejidal y consolidar la propiedad privada a través de títulos de propiedad. Así surgieron el Registro Agrario Nacional (RAN), el programa de certificación

de derechos ejidales y titulación de solares urbanos (PROCEDE), la Procuraduría y los Tribunales agrarios. De esta manera se comenzó con la mercantilización del suelo, pues no solo se obtenía una derrama fiscal producto de los impuestos adquiridos sobre la propiedad, sino también esto fomentó la especulación del precio del suelo. Esto en conjunto con otras reformas estructurales como al 115 constitucional, que añade más responsabilidades al municipio, y el Tratado de Libre comercio (1993), conllevó una serie de procesos que llevaron a una efectiva reforma urbana.

El resultado de estas nuevas políticas no fue el esperado “milagro mexicano” de crecimiento en el sector agropecuario, ni de la generación de empresarios ejidales, sino más bien una alta especulación y acaparamiento de tierras ejidales periurbanas atractivas para la inversión.

Además, se reflejaron estos cambios en la privatización de la obligación del Estado de cubrir la necesidad de vivienda (Coordinación para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, 1992). Por lo que desde esta reforma ha sido el mercado inmobiliario quien ha configurado la geografía urbana de las ciudades.

Bajo el telón del neoliberalismo, las normas institucionales sentaban las bases para la *gobernanza empresarial*. En donde el Estado fungiría meramente como rector, promotor y regulador de los procesos sociales y económicos. Mientras se deja en manos de empresas privadas muchas áreas de la previsión social e infraestructura. Esto ha contribuido en gran medida a ampliar la brecha de desigualdad dado que, aspectos básicos de previsión social como salud, alimentación, educación y seguridad pública se ven desprovistos o puestos en riesgo dejando a mayores segmentos de la población expuestos al endeudamiento y empobrecimiento.

Es en este sentido, que la producción de vivienda en México a raíz de gobernanza urbana empresarial, tomo un sentido mercantil enfocado en la construcción masiva de vivienda a costa de un rezago en la calidad. Así grandes conjuntos habitacionales aparecieron en el paisaje urbano, sobre todo en las afueras de las ciudades, donde debido a la reforma en materia agraria, las reservas que antes eran tierras ejidales entraban al mercado del suelo. Las empresas fueron adquiriendo grandes extensiones de suelo barato -antes ejidal- para urbanizar, imprimiendo en él el costo de las viviendas, no solo la casa en si misma si no la dotación de equipamiento e



infraestructura que la empresa inmobiliaria había tenido que crear, a la vez que el Estado se excusa de esa responsabilidad. De manera que el precio de la vivienda que se incorpora al mercado aumenta significativamente. Además, está “planificación mercantil” disminuye la densidad de la ciudad y aumenta los costos de urbanización, produciendo de esta manera una ciudad dispersa y fragmentada (Pírez, 2014).

En Mérida, la extensión urbana pasó de 8000Ha a 25000Ha aprox. en los últimos veinticinco años, con un parque habitacional, que en los últimos treinta años ha pasado de 120,000 a 323,000 viviendas, de las cuales se calcula que un alto porcentaje estén deshabitadas. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017)

Es en este sentido, que el Estado en su papel de regulador y árbitro juega un papel fundamental, junto con el ahora facultado capital privado, en la manera que se consolidan los patrones de desarrollo urbano, y las tipologías urbanas que conlleva. Tal como afirma Wacquant (2007) *“las estructuras y las políticas estatales juegan un papel decisivo en la articulación diferencial de las desigualdades de clase, de lugar y de origen (etnoracial o etnonacional)”*.

## 1.2.1 La normatividad como dispositivo de poder en Mérida

Producto de esas reformas, es el mercado inmobiliario en alianza con el Estado “facilitador” quienes no solo establecen los lineamientos de desarrollo urbano, sino que también en función del poder que se le facultó al capital privado, pudo acapararse legal e ilegalmente grandes extensiones de suelo urbano, ante los cuales se ha consolidado cabalmente una geografía inequitativa en Mérida, Yucatán, expresado tipológicamente en los conjuntos residenciales cerrados.

Hacia finales del siglo XX como aliciente a la crisis del henequén<sup>27</sup>, la ciudad de Mérida se empezó a consolidar como el principal centro financiero de la península de Yucatán, catalizado por albergar los principales capitales acumulados durante la época de auge del henequén, y segundo, por la cuantiosa inversión federal que se canalizó al estado para mitigar los efectos de la crisis (desempleo, subsidios federales para el crédito agrario, empresas textiles paraestatales, etc.).

Por lo que, la ciudad se vio obligada a diversificar su base productiva del henequén, hacia el sector terciario, es decir, hacia el aparato comercial, de servicios, y turístico, y consecuente a ello, el inmobiliario. Y, por otra parte, hacia la industria maquiladora de exportación y control regional del comercio exterior. Esto último dada su ventaja geopolítica y al estar próxima al importante puerto de exportación: Progreso, que históricamente es un punto importante en la dirección del desarrollo urbano municipal.

Esta restructuración de la base productiva, reforzó las tendencias históricas de concentración espacial en Mérida y propició un dinámico y expansivo proceso de crecimiento urbano y modernización que trajo consigo modificaciones urbano-regionales enmarcadas en dinámicas espaciales como la acelerada privatización y fragmentación del espacio metropolitano que acentuaron la desigualdad social y la segregación.

De manera que simultáneamente con estos cambios a nivel local, en el resto del país se estaba gestando como parte de la adopción del modelo neoliberal, reformas constitucionales que dotaban al poder estatal y municipal mayores facultades sobre la regulación del suelo urbano. Lo cual permitió la creación de una Comisión Ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán (COUSEY). De manera que, el gobierno estatal, a través de la expropiación de terrenos ejidales por

---

<sup>27</sup> El henequén fue el elemento rector de la configuración regional de Yucatán, el eje de la acumulación de capital durante más de un siglo (1987-1990). Esta monoproducción definió una región homogénea relativamente estable, que hacia 1970 concentraba la actividad económica y 68.1% de la población estatal, con Mérida como centro, Progreso, puerto exportador y lugar de veraneo de la burguesía local, y 58 municipios productores de henequén. (García, 2000)

causas de utilidad pública, era quien regulaba el suelo urbano a través de la creación de reservas territoriales.

Luego, con la nueva Ley agraria surgieron instituciones que “facilitaban” el proceso de incorporación de tierras ejidales a propiedad privada como Procede (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares), que permitió la entrada al mercado formal de tierras ejidales a través del parcelamiento y su conversión a dominio pleno. El programa fijaba los límites de los ejidos que lo aceptaron y otorgaba títulos individuales de derechos, ya fuera de uso común y/o de parcelas en aquellos ejidos que hubieran aceptado parcelar. Pero también, en su efecto negativo, permitió la incorporación de empresarios agroindustriales en ejidos donde se crearon sociedades de producción rural a las que se les asignaron parcelas ejidales certificadas, así como debilitó a los órganos colegiados de los ejidos. (Torres-Mazuera, 2021).

Por lo que, para 1993, las reservas territoriales de Mérida, producto de la expropiación de los ejidos henequeneros, constaban de poco menos de 9mil hectáreas<sup>28</sup> que pasaron a ser administradas por el Estado. Mismo que, en complicidad con el sector inmobiliario y justificado en las políticas neoliberales, permitió que una buena parte de esta reserva entrara al mercado del suelo. Lo que implicó entre otros procesos, una alta especulación inmobiliaria en torno al suelo de mayor plusvalía al norte y noreste de la ciudad donde los conjuntos residenciales cerrados encontraban un buen modelo de negocios, mientras que en el resto del suelo urbanizable en la periferia se observó la proliferación de enormes fraccionamientos de *interés social* con una cuestionable calidad urbana, rezago social y económico, contraste que repercutió en la estructura urbana y su funcionalidad.

Entre 1985 y 2015 se autorizaron 7828Ha para la construcción de desarrollos inmobiliarios, dentro del cual el periodo donde más superficie fue autorizada fue de 2006 a 2010 (3,117Ha.). Además, existen aproximadamente 1509Ha. De desarrollos inmobiliarios irregulares (hasta 2016) sin

---

<sup>28</sup> Reserva territorial que se fue consolidando incluso antes de la Ley Agraria, a través de expropiaciones ejidales que pretendían regular el suelo urbano y el crecimiento de las ciudades. (Bolio Osés, 2004). En los años 80, fue la reserva territorial más grande de México, América Central y el Caribe (exceptuando Cuba).

registro de autorización ante la Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017, pág. 54. Nivel Antecedentes)

Como bien explica Bolio (2004, pág. 103) respecto a los mecanismos normativos de metropolización neoliberal en Mérida, en donde apunta los factores que propiciaron la conversión de un Estado posrevolucionario en una agencia urbana neoliberal. De los cuales, retomamos los siguientes enfocados hacia las dinámicas de inequidad que nos competen:

- Nueva ley agraria (1992). Permitió la integración al mercado del suelo en Mérida de 9mil hectáreas de terrenos ejidales, al facilitar su privatización<sup>29</sup>. Buena parte de esta reserva territorial fue otorgada a empresas inmobiliarias apegadas al poder político de aquel entonces a precios risiblemente bajos y créditos públicos, lo que además concentró el poder económico y político en unas cuantas manos<sup>30</sup>. Además, aquel suelo con ubicación privilegiada al norte urbano fue producto de especulación y donde ahora se encuentran grandes proyectos urbanos que reestructuraron las dinámicas urbanas hacia una funcionalidad policéntrica, pero que no se vio reflejada ni en nuevas rutas de transporte, inclusividad, diversidad ni acceso a los nuevos equipamientos. Estos nodos fueron por citar algunos ejemplos: el Centro de convenciones y exposiciones siglo XXI (1999), la plaza comercial Gran plaza (1992), plaza Altabrisa (2009) lado a lado con el Hospital regional de alta especialidad HRAEPY (2006) y el hospital privado Star Médica, Plaza comercial la Isla (2018) junto con el megaproyecto urbano de Cabo Norte o el ahora en construcción megaproyecto de Vía Montejo (en construcción).
- Reformas constitucionales al artículo 115 (1993 y 1998). Facultan al municipio para ordenar su planificación urbana al definir y regular usos de suelo sin la incurrancia de los otros dos órdenes de gobierno. Lo que en materia de enclaves urbanos incide en Mérida

---

<sup>29</sup> Antes, en el marco del sistema nacional de planeación de los asentamientos humanos (1976), la administración en turno, aprovechando alianzas con líderes ejidales, creó la COUSEY (comisión ordenadora del Uso del Suelo del Estado de Yucatán) con pretensiones de regular y ordenar el crecimiento sostenible a través de la expropiación y regularización de ejidos.

<sup>30</sup> 6 de cada 10 grandes capitales meridianos está vinculado al negocio de la tierra urbana (Bolio Osés, 2016)

en la permisividad de usos de suelo para este tipo de urbanizaciones en alianzas con el capital privado.

- Planes de Desarrollo Urbanos de Mérida, (desde 1980, posteriores y el actual, 2017). Los límites de suelo urbanizables permisible en cada versión se ampliaban más, primero limitándose al anillo periférico que circunscribe a Mérida, luego ampliando los límites hasta el proyectado segundo anillo periférico, así también estipulaban la modernización de la autopista Mérida- Progreso, el arco vial norte y los corredores que conectan los cada vez más alejados enclaves, fomentando así el uso vehicular y detonando la especulación sobre el suelo colindante. Zonas donde actualmente se ubican los proyectos más ambiciosos de enclaves urbanos para la élite como *Vía Montejo, Cabo Norte, Yucatán Country Club, La ceiba, etcétera*.
- Ley de desarrollos inmobiliarios (2010) que desregulariza y abarata licencias y permisos de usos de suelo y propicia la lotificación, fraccionamiento y construcción. Esto aunado a lo anterior, y con alianzas de poder público-privadas, ha detonado el mercado inmobiliario local hacia residencias de alto ingreso, la lotificación “campestre” distante, la construcción de torres de condominios de lujo y oficinas ejecutivas en vacíos urbanos.
- Ley de Régimen de Condominio del Estado de Yucatán (2014) que relega la labor de gestión de los desarrollos inmobiliarios en condominio a las empresas promotoras (reglamento vecinal, cuotas de mantenimiento, dirección, administración, etc.). Lo cual es precisamente lo que Montaner y Muxi (2011) señalan acerca del riesgo de la gestión de las urbanizaciones cerradas, lejos del poder democrático y de la incidencia el orden público.

Este marco normativo, hace del suelo un mercado seguro para las oligarquías locales, que vimos en el apartado anterior, en donde en la aparente ilusión de producir espacio urbano, acaparan el capital social, es decir, se saca provecho del erario, en favor de la acumulación de capital en grupos muy localizados, y cuya oferta urbana está dirigida hacia las clases de mayor poder adquisitivo. En efecto, la renta del suelo es uno de los factores más importantes de los que se basa la segregación socioespacial, la cual, a través del aumento de la renta, que en el caso de los enclaves urbanos

ubicados sobre suelos que ofrecen características deseadas por la demanda, excluyen a las clases inferiores, incapaces de costear una vivienda, y los usos que corresponden a esa clase de viviendas, equipamientos, comercios, etcétera.

Así, en Mérida entre la última década del siglo pasado y la primera década del 2000, en medio del frenesí inmobiliario, proliferó un dinamismo sobre áreas ejidales al Norte de la ciudad como Xcumpich, Dzitya, Xcanantún, Temozón Norte, Chablekal y otras comisarias ex-henequeneras (Ilustración 7), comisarias y subcomisarias que quedaron encapsuladas ante el inminente desarrollo urbano y cuya población se ve afectada por los cambios en el uso del suelo y aumento de los costos de vida.

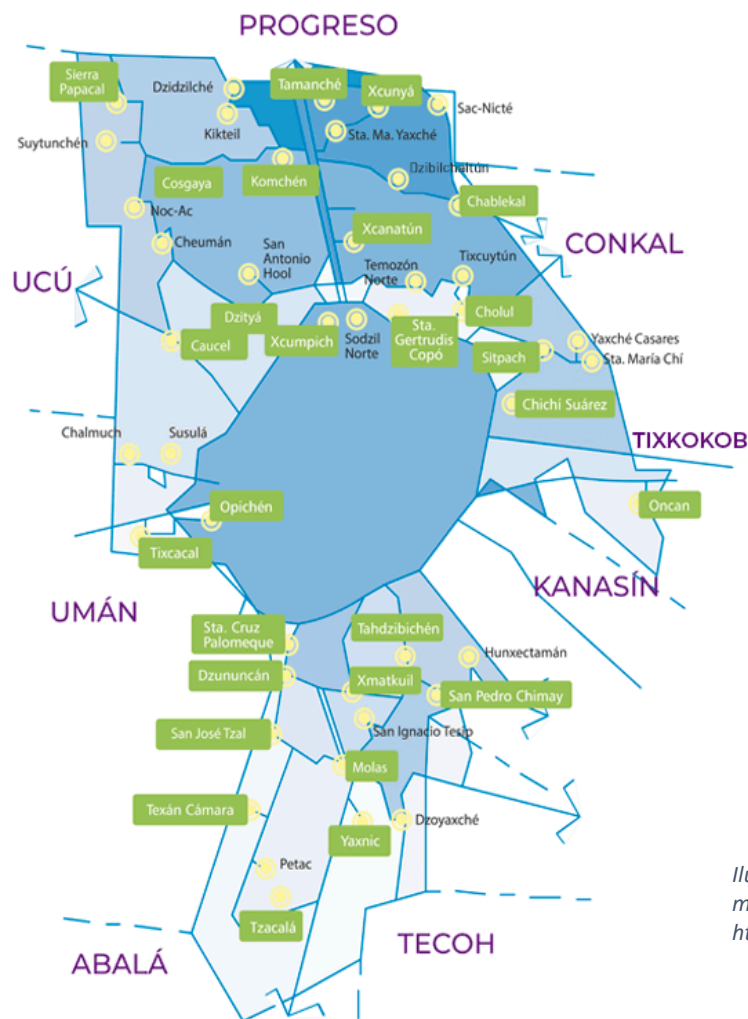
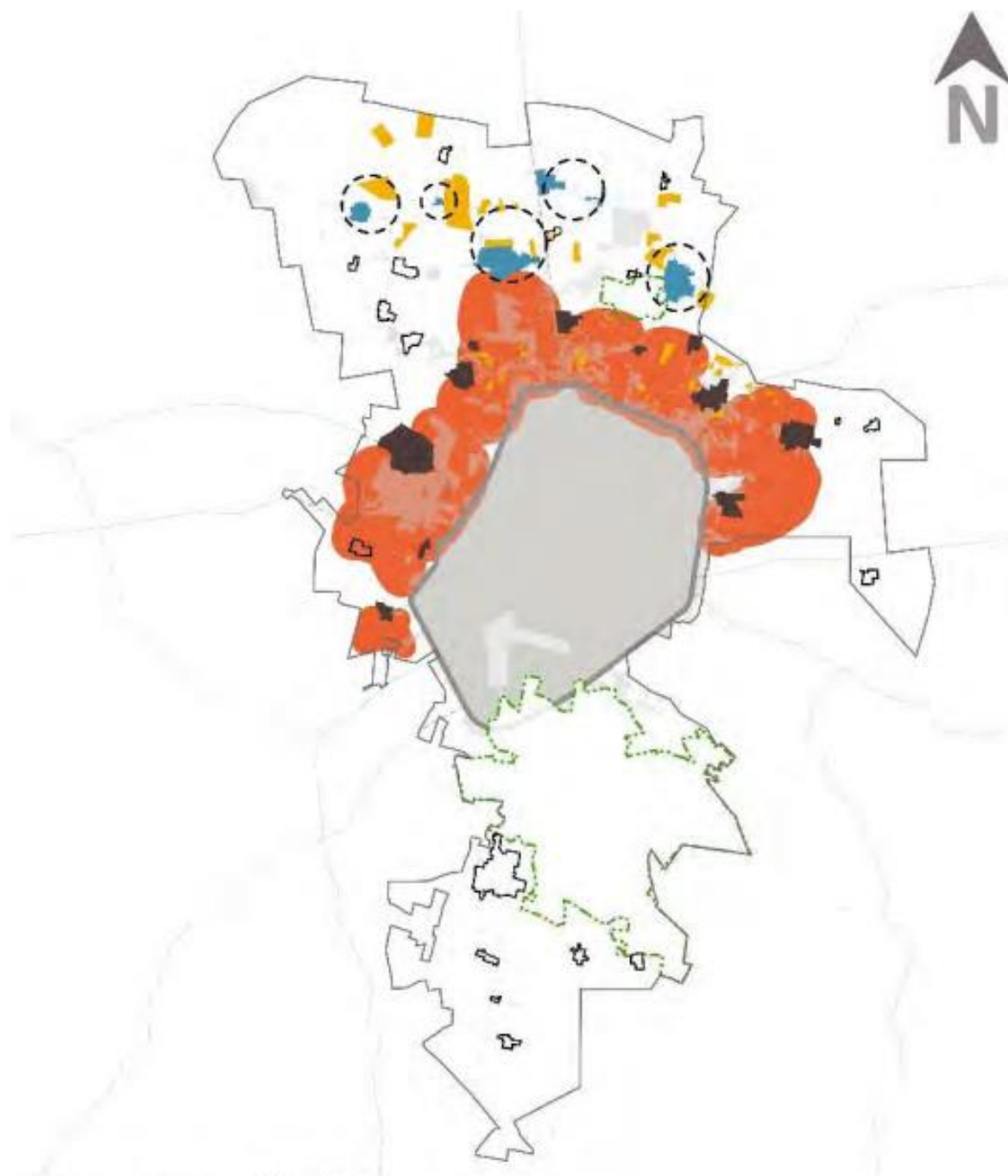


Ilustración 7. Mapa de comisarias y subcomisarias de la Zona metropolitana de Mérida ZMM. Fuentes: <http://www.merida.gob.mx/comisarias/php/inicio.php>



**Zona con mayor presión urbana**

- Concentración de nuevos desarrollos inmobiliarios habitacionales
- Comisarías y Subcomisarías encapsuladas por nuevos desarrollos inmobiliarios habitacionales

**Nuevas zonas de presión urbana**

- Zonas de presión media a Comisarías y Subcomisarías por desarrollos inmobiliarios habitacionales
- Desarrollos inmobiliarios habitacionales irregulares
- Comisarías y Subcomisarías con inminente encapsulamiento
- Comisarías y Subcomisarías fuera de la presión inmobiliaria

*Ilustración 8. Encapsulamiento de comisarías y subcomisarías. Fuentes: IMPLAN 2017 en PMDUM (2017, págs. 153, Nivel Antecedentes)*

A partir 2003, con el recién actualizado Plan de desarrollo urbano, que, en la disputa entre un modelo compacto o uno, a medida del mercado inmobiliario monopolizado por grupos económicos aliados al poder local, que se extendiera fuera del anillo periférico, estableció una normatividad ambigua y laxa. El cual permitió fraccionamientos y urbanizaciones fuera del anillo periférico, pero en exigencia de infraestructura autosuficiente y proyectos aislados de los pueblos colindantes mediante “zonas de amortiguamiento”. Zonas, que eventualmente, gracias a la especulación, fueron conurbadas. E infraestructura que, a través de planes parciales de las comisarias, los nuevos proyectos urbanos asentados sobre tierras ejidales oficializaban la pertenencia a la ciudad, lo cual legalizaba la prestación de servicios por parte de esta.

De esta manera, en el Norte de la ciudad en particular, se establecieron grandes proyectos urbanos al exterior del Anillo periférico<sup>31</sup>; nuevos centros comerciales, como Plaza Harbor (2018) como proyecto ancla del megaproyecto urbano Vía Montejo, Plaza La isla Mérida (2018) como fachada de Cabo Norte, Universidades privadas (Modelo, Marista, Unimayab), hospitales privados como el Faro (2019). En concordancia con estos nuevos equipamientos, surgieron conjuntos habitacionales cerrados como Yucatán Country Club, Residencial Xcanantún en 2004 con 34.98Has, Cabo Norte en 2011 con 125.22 has., Las Fincas en 2008 con 23.58 has., Habitare en 2011 con 50.30 has., Punta Lago en 2013 con 6.53 has.), entre otros (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017).

Sin embargo, fue hasta el Plan municipal de desarrollo urbano (PMDU) de 2017, el vigente, que esta tipología arquitectónica, que en concordancia con este trabajo denominamos CRC, fue considerada dentro de la normativa como *desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado*.

En este sentido, los desarrollos inmobiliarios privados o CRC, conformaron un importante patrón de desarrollo urbano antes de que fueran contemplados en la normativa de

---

<sup>31</sup> La delimitación urbana de la ciudad de Mérida en el PDU de 1993 consideraban como límite de crecimiento urbano el Anillo periférico y un área de 500mts al exterior [ 18,284-50 ha ]. (Ayuntamiento de Mérida, 2003)



planeación urbana de Mérida. No solo están contemplados en la normatividad de Mérida solo a partir de 2017, sino que son exigencia de desarrollo urbano.

### **Plan municipal de desarrollo urbano de Mérida (PMDU 2017)**

Con la actualización de la Ley general de Asentamientos Humanos en donde se le atribuye al municipio la facultad de formular sus planes de Desarrollo urbano, Mérida consolidó su primer PMDU en 1980<sup>32</sup>. Sin embargo, la figura de desarrollos inmobiliarios habitacionales de tipo privado, que se homologan a lo que este trabajo prescribe como conjuntos residenciales cerrados, aparece hasta el PMDU de 2017.

Para los efectos del PMDU 2017 los desarrollos inmobiliarios se dividen en fraccionamientos, aquellos sujetos a municipalización para dotación de servicios públicos municipales y Pueden ser habitacionales, no habitacionales y mixtos.; y por otra parte, privados, cuya dotación de infraestructura, servicios están a cargo de los propietarios o posesionarios legales de la propiedad, en apego siempre a lo establecido por la ley en materia. Pueden ser habitacionales, no habitacionales y mixtos.

El PMDU de 2012 ya se advertía la lejanía y falta de continuidad urbana de los desarrollos habitacionales con baja densidad de vivienda, advirtiendo los problemas relacionados a la expansión descontrolada: [...] *los nuevos desarrollos se ubiquen en la periferia de la ciudad generando diversos problemas tales como: incremento en los costos de traslado entre las zonas por parte de sus habitantes, aumento de consumo de combustibles y por consiguiente de las emisiones contaminantes hacia el ambiente, reducción y pérdida significativa de las áreas*

---

<sup>32</sup> El Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de la ciudad de Mérida fue formulado y aprobado por el ejecutivo del Gobierno del Estado de Yucatán el día 17 de noviembre 1980 como Plan director Urbano de la Ciudad de Mérida y publicado el 23 de junio de 1981 en el Diario Oficial del Estado de Yucatán. Su Actualización se fundamenta en los artículos 27, párrafo tercero y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en la Constitución Política del Estado de Yucatán en su artículo 79 Fracción III, de la Ley General de Asentamientos humanos (Ayuntamiento de Mérida , 1993)

*naturales, amenaza de expansión sobre áreas de recarga de acuíferos, incremento en los costos de mantenimiento y servicios para la infraestructura y el equipamiento que proporciona el gobierno, entre otros* (Ayuntamiento de Mérida 2010-2012, 2010). En este sentido, como objetivo del eje de desarrollo sustentable del Plan municipal de desarrollo se propone: *Establecer normas para los asentamientos inmobiliarios que permitirán definir los criterios en cuanto a la operación y funcionalidad de los desarrollos habitacionales públicos y privados*. Sin embargo, no existe definición clara de la tipología en particular. Solamente se reitera que cualquier desarrollo habitacional a las afueras del anillo periférico deberá contar con su propio sistema de alcantarillado y planta de tratamiento.

Luego, en el PMDU 2017 se enfatiza las problemáticas de la expansión urbana expresadas en la conurbación del municipio de Mérida, el encapsulamiento de localidades rurales, la formación de una extensa zona periurbana que representa áreas críticas en la planeación territorial y, la creación de ciudades satélite periféricas en forma de conjuntos habitacionales dispersos. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017, págs. 50, Nivel antecedentes). También, advierte del superávit de vivienda en el que el mercado inmobiliario se orienta, al menos en un segmento, hacia la segunda residencia, es decir, la compra-venta de casas habitación que corresponden a familias que ya contaban con al menos una vivienda propia o vivienda nueva. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017, págs. 99, Nivel antecedentes).

En términos de CRC o desarrollos habitacionales privados, no existe una definición oficial dentro del PMDU. Aunque, en una versión no oficial previa del PMDU se esbozó que: *los desarrollos inmobiliarios habitacionales privados tienen accesos controlados, estos, pueden ser horizontales o verticales con vigilancia y barda perimetral, algunos de los cuales se encuentran normados por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, por lo que los*

*desarrolladores tienen un margen de construcción y diseño más amplio que los que se encuentran vinculados con la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.* <sup>33</sup>

A pesar de no tener una definición clara, en el PMDU 2017 se encuentran estipulados en exigencia para una de las cuatro zonas de ordenamiento territorial denominada de *Regeneración y desarrollo sustentable (Zona 3)*. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Visión 2040:

*Los desarrollos inmobiliarios habitacionales podrán ser factibles, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el Nivel Normativo y la normatividad sectorial aplicable de los tres niveles de gobierno; siendo sólo autorizables aquellos de baja densidad, tipo privado y constituidos en régimen de condominio, por lo que no son sujetos a municipalización. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017, págs. 42, Nivel normativo )*

En la Zona 3, estipula que sólo se permitirá la construcción de desarrollos inmobiliarios habitacionales si son de tipo privado y baja densidad y los cuales deberán ser autosuficiente en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios respectivos. Y no podrán ser municipalizados y estarán en régimen de condominio. También establece que tendrán una densidad máxima permitida de 59 hab/ha, con un lote unifamiliar mínimo de 525 m<sup>2</sup> de superficie y un frente mínimo de 15 metros. Deberán contar con sistemas de agua independientes a través de pozos e incluir un sistema de disposición temporal de residuos sólidos; proyecto de reciclaje de agua para riego.; luminarias con energía alternativa sostenible; Reciclaje y aprovechamiento del agua y un sistema de disposición de aguas del drenaje pluvial; entre otras disposiciones. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017)

---

<sup>33</sup> PMDU 2040 Programa Municipal de Desarrollo Urbano Visión 2040 Primera Versión Nivel Antecedentes Condiciones Territoriales junio 2016 IMPLAN Instituto Municipal de Planeación de Mérida Disponible en: <https://docplayer.es/88870755-Pmdu-programa-municipal-de-desarrollo-urbano-vision-primera-version-nivel-antecedentes-condiciones-territoriales.html>

En la misma normatividad para la zona 3 de Regeneración y Desarrollo Sustentable, establece como criterio: *fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada en acciones urbanísticas de gran impacto dentro de los Centros de Población y la estructura vial que los conecta. Así como Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo entre los Centros de Población, garantizando la armónica integración funcional de éstos entre sí y con la Ciudad de Mérida. [...] Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, contiguas a las Áreas Urbanizadas, [...]; por tanto, no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada. (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017, págs. 41, Nivel normativo )*

Resulta contradictorio que este tipo de desarrollos de baja densidad estén estipulados en el PMDU 2017, cuando este mismo enfatiza la problemática de baja densidad en la ocupación del suelo en el municipio, que afirma está muy por debajo (20viv/Ha) de lo recomendado por el *Código de Edificación de Vivienda* de la Comisión Nacional de Vivienda (Ayuntamiento de Mérida 2015-2018, 2017, págs. 55, Nivel Antecedentes). Además, que, establece que en la Zona 3 se deberá *respetar y proteger el patrón de asentamiento tradicional en los Centros de Población*, que hacen referencia a comisarias y subcomisarias conurbadas. Mas adelante, tambien se establece que: *Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda*, de esta manera se fomenta que los desarrollos habitacionales en las comisaríaas son más bien de tipo social, mientras que si se alejan lo suficiente de los centros de población, no solo pueden, sino deben ser cerrados y aislados.

Si bien esta tipología urbana de CRC se exige solamente en la Zona 3 de Regeneración urbana y desarrollo sustentable, y están como tercera prioridad de crecimiento, luego de consolidar los lotes baldíos y zonas urbanizables de la Zona 1 y 2, de los cuales afirma que: *el suelo susceptible a ser urbanizado en la Zona 1 (ZCO) y Zona 2 (ZCR), es suficiente para satisfacer la demanda de suelo urbano que se requerirá al año 2040*; en la realidad se observa que el desarrollo urbano en la zona

3, está lejos de ser sustentable o controlado por la normatividad, eso sin cuestionar las implicaciones sociales, en términos de segregación, exclusión y desigualdad.

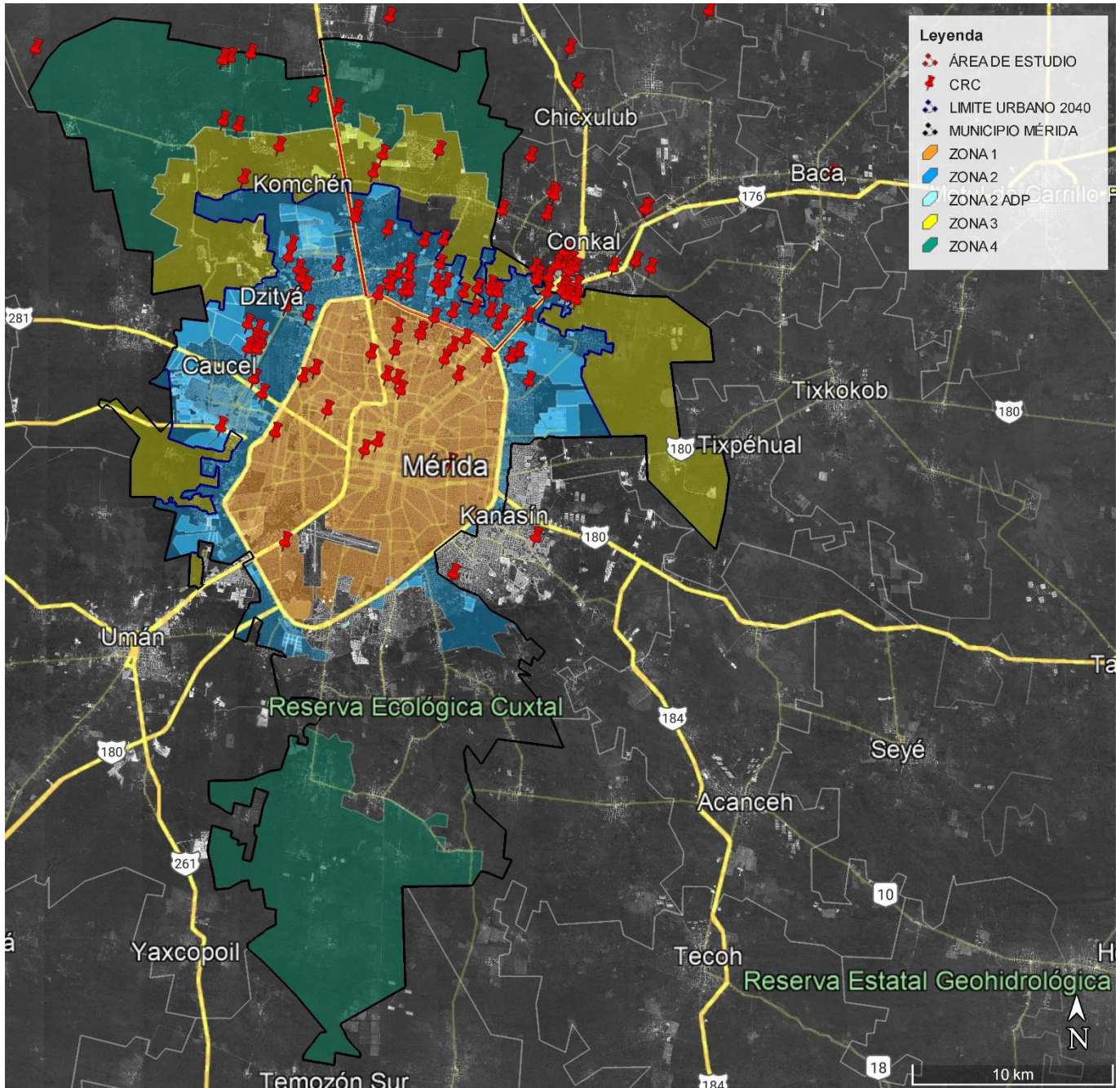


Ilustración 9. Zonas de desarrollo urbano en Mérida de acuerdo al PMDU en relación con los CRC actuales.

Ahora bien, para el PMDU 2017, muchos CRC ya estaban contruidos o en construcción en la zona que el PMDU considera Zona 2 de Crecimiento urbano, conformada por 18,909 hectáreas, 6,391 de Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y 12,388 de Reservas de Crecimiento 2040<sup>34</sup> (Áreas con Densidad Programada y Áreas Urbanizables). Donde se contempla la consolidación urbana promoviendo la *Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos; Espacio público de calidad; Movilidad urbana integral; y Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.* (Programa Municipal de Desarrollo urbano de Mérida, 2017, págs. 22, Nivel estrategico)

---

<sup>34</sup> Las Reservas de Crecimiento 2040, conformadas por Áreas con Densidad Programada (ADP) y el suelo vacante que se señala como Área Urbanizable, se deberá promover un crecimiento urbano ordenado, progresivo y contiguo a la Zona 1 (ZCR) y a las Áreas Urbanizadas existentes; siendo que su temporalidad de urbanización queda sujeta a la inversión privada de los propietarios del suelo.

## Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014)

la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán fue publicada en 1962 y que hasta 2014 no había sido objeto de reforma alguna. En él se establece:

*[...] por régimen de propiedad en condominio se puede entender al régimen jurídico en el que coexisten un derecho singular exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble, y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.*<sup>35</sup>

Lo anterior con la justificación de permitir *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.*

Sin embargo, esta justificación entra en contradicción con las disposiciones del plan de desarrollo urbano que promueve desarrollos inmobiliarios habitacionales privados solo si son de baja densidad, privados y constituidos en régimen de condominio.

Se delega la responsabilidad a los estatutos del condominio establecer los derechos y obligaciones de los condóminos, los órganos y procedimientos de organización, el presupuesto, las cuotas, las sanciones, los reglamentos.

---

<sup>35</sup> Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, Decreto 221/2014 [Disponible en: [https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/normatividad/files/Leyes%20Estatales/PROP\\_CONDOMINIO\\_YUC.pdf](https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/normatividad/files/Leyes%20Estatales/PROP_CONDOMINIO_YUC.pdf)]

## Capítulo 2. Una aproximación a la geografía de la inequidad en Mérida, Yucatán a través de los conjuntos residenciales cerrados

Como vimos en el capítulo anterior, las desigualdades socioeconómicas, en intersección con otras desigualdades, tienen un rol inmanente en el territorio en función del sistema económico, y la acumulación de capital en determinados grupos de poder. En el caso de la ciudad de Mérida, en Yucatán, se observa que el territorio ha estado históricamente organizado de acuerdo con las inequidades de poder, y en las últimas tres décadas, como respuesta a la globalización vinculada a las reformas en la normatividad nacional, ha respondido a los patrones de desarrollo urbano ligados a la acumulación de capital en unas cuantas manos, continuando la condición inequitativa del territorio: la geografía de la inequidad.

Por geografía de la inequidad, nos referimos a la valoración de las desigualdades expresadas en el territorio en función del dispar acceso, apropiación a bienes y satisfactores urbanos: infraestructura, servicios, equipamiento, movilidad, etcétera. Y la consecuente organización heterogénea y segregativa en función de estas disparidades que ha permitido profundas e irrefutables estructuras de privilegio y ventaja espacial sobre las bases de la riqueza y el poder.

Henri Lefebvre (1968) asegura que el capitalismo ha sobrevivido el siglo XX única y exclusivamente “ocupando espacio y produciendo espacio”. Las desigualdades en la distribución espacial son el resultado más visible de una geografía social de clase espacialmente injusta y se encuentran socialmente normalizadas como resultados esperados de una vida urbana capitalista. E incluso, son aplaudidas como contribuciones al bienestar público como productos de libertad individual como es el caso de los Conjuntos residenciales cerrados.

Hablar de geografías inequitativas en el contexto urbano, nos exige entender en primera instancia que la inequidad e injusticias no se limitan a una escala territorial concreta, al espacio administrativo de una ciudad, sino que más bien se entiende en diferentes escalas: global, nacional y local que en interacción producen y reproducen las condiciones de injusticia del espacio. Soja



(2014) agregaría a estas escalas los escenarios de acción social que define como exógenos o deductivo, endógenos o inductivos y meso geográficos o regionales, donde converge lo macro y micro, lo global y lo local.

Si bien, entender la condición inequitativa en Mérida, nos remite primero a contextualizar la ciudad en estas escalas. Donde, a nivel global responde a inequidades histórico-sociales que han moldeado el desarrollo geográfico desigual, que ha llevado a categorizar el sur global al conjunto de países del “tercer mundo” ligadas a una historia colonial y neocolonial que han perpetuado una estructura social y económica profundamente desigual. Dentro del cual se encuentra Latinoamérica, con una historia violentamente arraigada a inequidades sociales; México en el limbo entre EU y Latinoamérica; la península de Yucatán con sus peculiaridades vinculadas a una cultura particular y un espíritu independentista; y finalmente Mérida, donde convergen estas particularidades, analizándolas desde su espacialidad.

Si bien en el capítulo anterior abordamos las condiciones y mecanismos en lo económico, político y cultural, a través de los cuales se han establecido los conjuntos residenciales cerrados en Mérida, Yucatán; en este capítulo se parte de abordar los efectos de esta tipología de urbanización y su relación con la inequidad, exacerbando la desigualdad estructural.

---

## 2.1 La inequidad urbana en Mérida

El crecimiento urbano en Mérida desde las últimas décadas del siglo pasado se caracteriza por una expansión fragmentada, desordenada y de baja densidad hacia la periferia metropolitana, respondiendo no a una presión demográfica<sup>36</sup>, como consecuentemente crece una ciudad, sino más bien al especulativo mercado inmobiliario. Este patrón de urbanización ha generado dos graves problemas particularmente: inequidad espacial, que se manifiesta en condiciones diferenciadas de acceso a satisfactores sociales y deterioro de las condiciones medioambientales y del entorno natural. (Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Mérida, 2017).

Tierras otrora ejidales en Yucatán están siendo depredadas por los grandes capitales locales y nacionales para proyectos de turismo, minería, parques eólicos, hidroeléctricas y lo que nos ocupa: residenciales. Estos últimos teniendo como escenario una ciudad que se ha posicionado presuntamente entre las más seguras en un país aterrorizado por la inseguridad, aunado a que el costo de la tierra es considerablemente más barato que en el resto del país, lo que ha fomentado una sobreoferta urbana no solo para albergar a la supuesta población migrante nacional, sino sobre todo para especular sobre ella fomentando su valor de cambio como “inversión”, por encima de su valor de uso.

Como se señaló en el capítulo anterior, la condición casi insular de Mérida, alejada de la vida política del centro del país y la consolidación de elites en función de intereses políticos y económicos, permitió que el desarrollo urbano se fuera consolidando desde un pequeño grupo de personas con poder político, favoreciendo la organización espacial en función de esos intereses. Luego, dada la crisis del henequén, industria en la que se basaba la economía yucateca, emerge de manera paliativa la industria de la construcción en la medida que se desregularizaba la tierra ejidal para entrar en el incipiente mercado del suelo, siendo aquellos con mejor ubicación y mayor *plusvalía* acaparados por la oligarquía yucateca.

---

<sup>36</sup> Entre 1980 y 2000, Mérida creció de 8321 a 16417 hectáreas, mientras que la población en esa misma área tan sólo pasó de 400 172 a 672 989 habitantes.

La propensión histórica de conectar la ciudad con el puerto de Progreso ha asentado desde el siglo XIX a las familias con mayor poder adquisitivo al norte de la ciudad, por lo que, con el frenesí inmobiliario de finales del siglo pasado, esta tendencia se exacerbó concentrando en el norte las inversiones, proyectos inmobiliarios y especulaciones sobre el suelo ya urbanizado y aquel con potencial de urbanización por fuera del anillo periférico que alguna vez fungió como límite del desarrollo urbano.

En contraparte, en el sur de la ciudad se observa considerablemente menos oferta de satisfactores urbanos, al mismo tiempo que ahí se estableció en 1993 la reserva territorial de 10 757ha (Reserva ecológica de Cuxtal)<sup>37</sup>, por lo que las autoridades han limitado la infraestructura y servicios en esa zona con el argumento de no contaminar el área natural protegida. No obstante, fue en el sur de la ciudad donde se impulsó la construcción del aeropuerto, del cuartel de la Décima Región Militar, del Centro de Readaptación Social, del Reformatorio para menores, de tres cementerios, del área de depósito combustible y de múltiples fraccionamientos de vivienda de interés social. Por lo que la plusvalía del suelo es considerablemente menor que en el norte, y que quienes residan ahí son mayoritariamente familias de clases media y baja, empleadas en labores de poca calificación, y muchas veces provenientes de zonas rurales producto de la migración interna (Fuentes Gómez, 2003).

Sin embargo, el suelo urbano que sobrepasaba el anillo periférico al sur no estuvo exento de los procesos de privatización y del “boom inmobiliario” aunque en menor medida, pero contrario a los desarrollos inmobiliarios en el norte, no existe una cobertura mediática y publicitaria que oferte las viviendas de interés social con las condiciones mínimas de habitabilidad, reducción de elementos de calidad urbana y arquitectónica. Como refiere María Elena Torres (2014), respecto a los conjuntos habitacionales de viviendas mínimas: *“diseños urbanos y de prototipos de vivienda mínimos, supuestamente universales y estáticos, dos conceptos opuestos y antagónicos sobre los cuales descansa el diseño de las áreas habitacionales, que al ser consideradas como paradigmas*

---

<sup>37</sup> Reserva consolidada por medio de expropiación de propiedad social justificado en proyectos para “fines de bien colectivo”. En donde se pagó una indemnización mínima a los ejidatarios.

*de buen desarrollo urbano proliferan con graves consecuencias para las condiciones climáticas, de construcción y funcionales, desde el propio sitio hasta la ciudad y desde su génesis hasta la recepción e intervención del usuario". Sin embargo, las condiciones que sostienen las problemáticas de la vivienda de interés social, que aun siendo parte de la ciudad como sistema que alberga y reproduce las disparidades de clase, rebasan los alcances de este trabajo.*

Por su parte, al este y oeste de la ciudad también se han construido desarrollos de vivienda de interés social, cuyo caso paradigmático es la comisaría ejidal de Caucel al poniente, en donde se asienta el megaproyecto de vivienda denominado Ciudad Caucel, con un estimado de 70 000 viviendas y que serviría "como fuente de mano de obra para la zona industrial" [...] (Diario de Yucatán, 2003-12-18, Sección Local: 13)<sup>38</sup>.

De manera que en el territorio se visibiliza la polarización de manera general entre el norte y el resto de la ciudad, este, oeste y sur, tanto por el perfil socioeconómico de sus habitantes como en la dotación de infraestructura y servicios. Tendencia de polarización que se exacerbó durante el periodo de parcelación y liberación de terrenos ejidales en la década de los 90 con la conurbación y desarrollo urbano expandido mucho más rápido en el norte que en el sur.

La inequidad espacial en Mérida es un hecho tangible e históricamente visibilizado. Espadas Aarcel (1993) refiere a Mérida como una ciudad dual, en la dicotomía histórica que establece entre el Norte y Sur. Sin embargo, a medida que se complejizan los procesos urbanos hablar de una dualidad no es suficiente para explicar el tejido urbano. Por su parte, las conclusiones emanadas de un estudio de la segregación residencial realizado por Domínguez (2017) ofrecen una visión más completa de la distribución inequitativa del territorio en Mérida en 2010. En el cual establece que la segregación residencial en Mérida tiene características más bien asociadas a los

---

<sup>38</sup> Ciudad caucel actualmente tiene una desocupación de vivienda de hasta el 50%, lo que plantearía la duda si realmente la construcción de fraccionamientos responde a una demanda real; aunado al detonante que estos megaproyectos de vivienda fomentan la expansión urbana. [ Fuente: <https://www.poresto.net/yucatan/2021/2/13/caucel-una-de-las-ciudades-dormitorio-que-existen-en-merida-237371.html> consultado al 05/jun/21)

mecanismos socioeconómicos de diferenciación social descritas en el modelo sectorial de Hoyt. En donde el sector norte continúa siendo la zona de residencia por excelencia de la población de clase alta y media alta. La parte central y poniente urbano es ocupada por niveles intermedios de estratificación social. Mientras que el sur, y zonas periurbanas está conformado por zonas homogéneas de clase baja, baja inmigrante, baja de origen étnico. Pero, sobre todo, como sugiere la literatura respecto a la segregación residencial en ciudades latinoamericanas (Sabatini, 2003) se observa una disminución aparente a escala macro, pero en la escala micro está aumentando, precisamente en zonas donde existe una mezcla de clases aparente, producto del urbanismo *insular*, pero esta cercanía física se corresponde con una gran distancia social en los denominados conjuntos residenciales cerrados. (Ilustración 10)

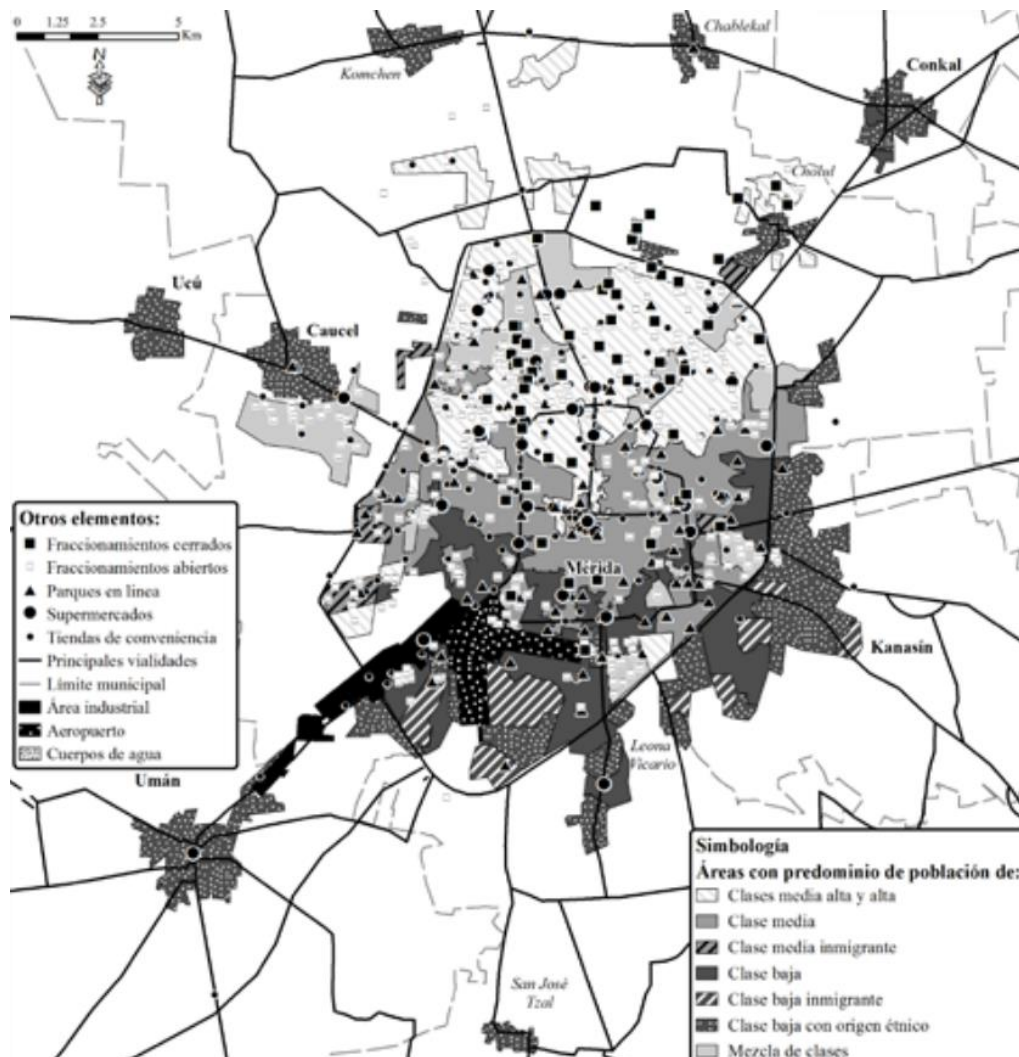


Ilustración 10. Modelo espacial de segregación residencial de la ciudad de Mérida, 2010 en Domínguez (2017)

De primera instancia, la transición en la economía local yucateca a raíz de la crisis de la industria henequenera hacia la urbanización como negocio, Harvey la explicaría en función de las estrategias de reorganización o ajuste espacial como solución a las crisis de la acumulación, propias de los ciclos del capital.

*El desarrollo capitalista debe atravesar una delgada línea entre la preservación de los valores de cambio de las antiguas inversiones de capital en el entorno construido y la destrucción del valor de estas inversiones para abrir un espacio fresco para la acumulación. Bajo el capitalismo, hay una lucha perpetua en la que el capital levanta un paisaje físico conveniente para su propia condición en un momento concreto en el tiempo, sólo para destruirlo, normalmente en los periodos de crisis, en un punto posterior en el tiempo. Los flujos y reflujos de inversión temporales y geográficos en el entorno construido sólo pueden entenderse en los términos de dicho proceso.*

En este sentido, el espacio urbano está moldeado por y para el capitalismo, se transforma como escenario de consumo, delegando todos los aspectos de la vida al mercado.

*De donde se sigue que, a medida que se acumula el capital, tiene que empeorar la situación del obrero, cualquiera que sea su retribución, alta o baja [...]. Así pues, la acumulación de la riqueza en un polo es al mismo tiempo acumulación de miseria, tormento de trabajo, esclavitud, ignorancia, embrutecimiento y degradación moral en el polo opuesto, es decir, en el lado de la clase que produce el producto propio como capital (Marx, 1867, pág. p. 113)*

## 2.1.1 Despojo agrario y urbanización neoliberal

Con la expansión urbana extendida de Mérida sobrepasando el límite del anillo periférico a raíz de la desregularización del suelo ejidal con la Ley agraria de 1992, los poblados que formaban parte de las comisarias y subcomisarias del municipio de Mérida, así como los municipios aledaños, se fueron conurbando de manera dispar. Conformándose de esta manera una Zona Metropolitana, conformada por Mérida y los municipios adyacentes: Kanasín, Conkal, Ucú, Umán, Tixpéhuatl y Progreso.

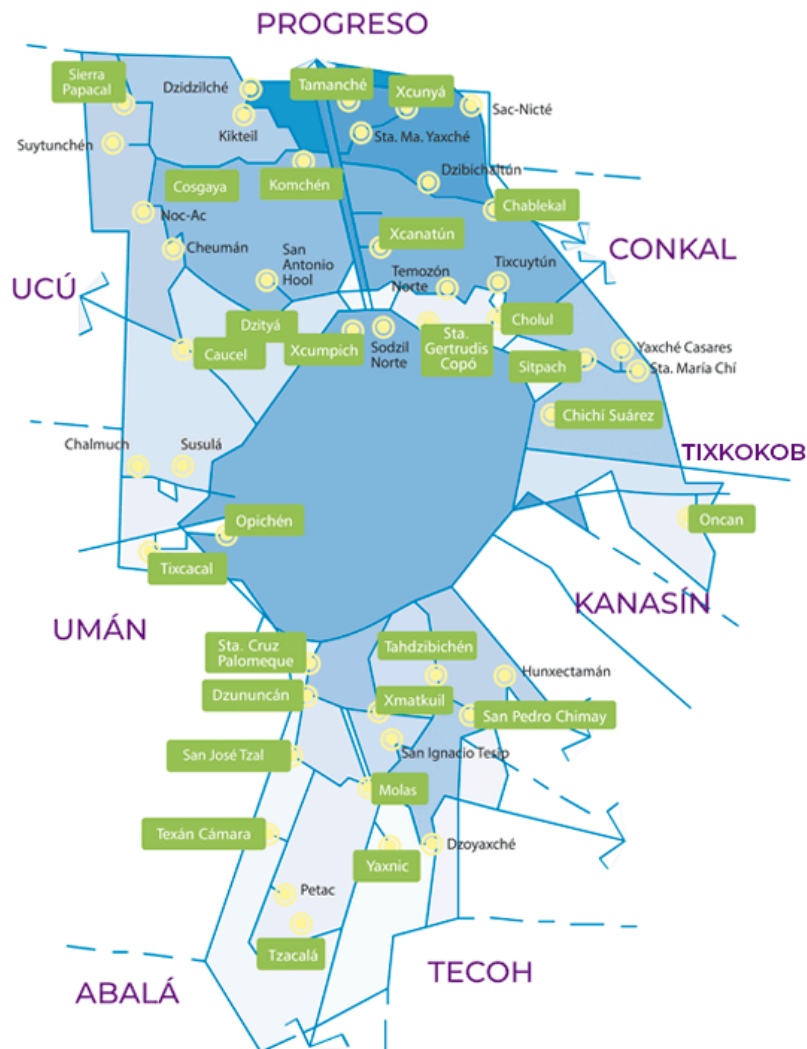


Ilustración 11. Comisarias del municipio de Mérida. Las comisarias al Norte de Mérida como son Chablekal, Temozón Norte, Komchen y Cholul son sobre las que existe mayor presión inmobiliaria. Fuente: Ayuntamiento de Mérida Disponible en: <http://www.merida.gob.mx/comisarias/php/inicio.php>. [Consultado al 22/jun/21]

El acaparamiento de las tierras de propiedad social<sup>39</sup> se dio con estrategias distintas<sup>40</sup>, hacia el norte, ocurrió particularmente sobre tierras que pasaron a dominio pleno (representa el 43% de la expansión urbana sobre tierras ejidales del municipio de Mérida); en el poniente en Ciudad Caucel esta expansión urbana se hizo principalmente por medio del desarrollo de fraccionamientos sobre tierras de uso común y tierras sin uso asignado; al oriente, fue una mezcla de crecimiento sobre tierras destinadas a los asentamientos humanos, dominio pleno y propiedad privada, y finalmente al suroeste, hacia el municipio de Umán, fue principalmente sobre propiedad privada. (Colectivo GeoComunes, 2020).

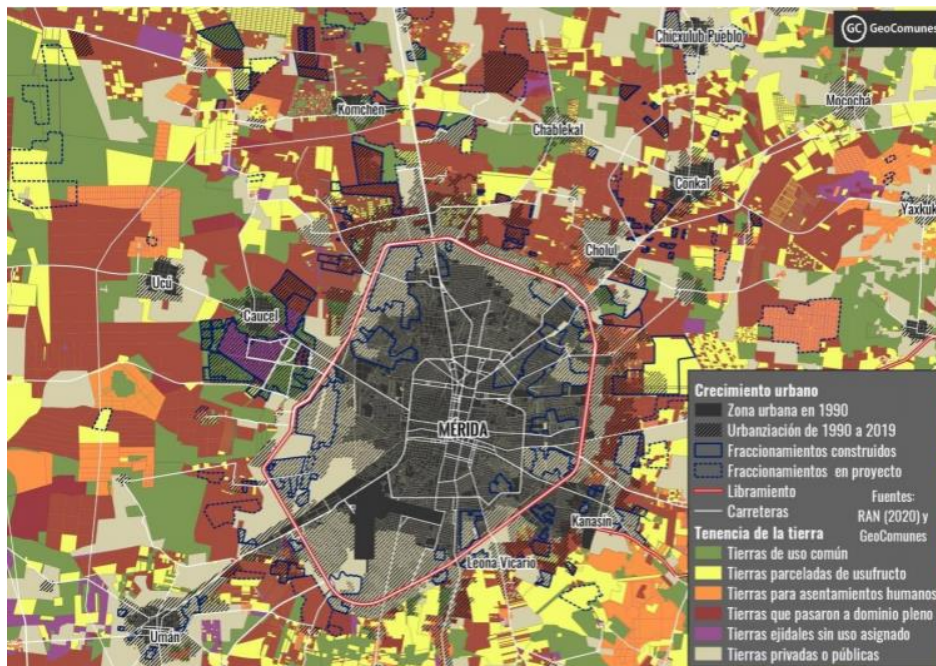


Ilustración 12. Crecimiento urbano y tenencia de la tierra en la zona metropolitana de Mérida, de 1990 a 2019. (Colectivo GeoComunes, 2020, pág. 25)

<sup>39</sup> Propiedad social: ejidal y comunal. Diferenciada de los otros tipos de propiedad: privada y pública, la cual es regida por cometidos de orden social que anteponen la búsqueda del bien común al interés individual. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-23332015000100045](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-23332015000100045)

<sup>40</sup> Las estrategias que sobre la propiedad social se suscitaron fueron: *asentamiento urbano, parcela con cambio a dominio pleno, parcela, o uso común*. Estrategias que denotan el apego a la ley, puesto que la urbanización sobre tierra parcelada y tierras de uso común es ilegal debido a su vocación o uso agrícola/forestal. La urbanización sobre tierras parceladas que pasaron a ser propiedad privada (cambio a dominio pleno) solo es legal cuando existe previa autorización de las asociaciones de ejidatarios y del municipio para realizar el cambio de uso de suelo.



El hecho de que en el norte de la ciudad la propiedad social haya pasado a propiedad privada por medio de dominio pleno no es coincidencia y tampoco sucedió en estricto apego a la vía legal. La Ley agraria estipula que, para obtener dominio temporal sobre las tierras de uso común se debía asociar con los ejidatarios en función de establecer, en teoría, sociedades en donde ambos bandos se beneficiaran. El artículo 45 de la Ley Agraria establece que *“las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente”*.

Sin embargo, esto no sucedió tan frecuentemente pues los inversionistas veían más redituable comprar las tierras ejidales a un buen precio que asociarse y distribuir sus ganancias con ejidatarios, por un lado; y por otro, el tedioso y costoso proceso, el escaso conocimiento de la ley, las condiciones precarias en los ejidos y la posibilidad de un monto de dinero inmediato inhibieron estos procesos de asociación<sup>41</sup>.

Para que este proceso de compraventa sucediera los inversionistas o particulares tendrían que pactar de manera individual con cada ejidatario el precio del suelo, y que este haya obtenido dominio pleno de su parcela por parte de la Asamblea general del ejido. Muchas veces, la tierra estaba en posesión de varios parceleros o avecindados cuyos intereses no siempre eran de venta. Además es importante recalcar en este punto la diferenciación de poder de decisión entre los sujetos agrarios y los sujetos no agrarios, en donde los primeros, los ejidatarios y avecindados, suelen ser quienes han tomado el control sobre el territorio comunitario y las decisiones que han tendido a la privatización, que lleva a los segundos, residentes y comuneros, generalmente jóvenes, mujeres y niños sin derechos agrarios y por tanto, sin derecho a opinar en las decisiones

---

<sup>41</sup> Aunque si se reportan casos de asociación entre los nuevos parcelarios y los inversionistas en sociedades de producción rural (SPR). En los cuales, grandes productores de puercos y pollos, como Kekén, Kaki y sus empresas filiales han aprovechado los beneficios que esa sociedad les confiere (acceso a tierras ejidales, mano de obra barata, créditos agrícolas, incentivos fiscales). Mientras que para los ejidatarios-aparceros quienes aportan sus tierras y trabajo para instalar, operar y mantener las granjas, no gozan del usufructo de su trabajo y tierras, y más bien adquieren deudas. (Torres-Mazuera, 2021).

y menos al usufructo de la venta, a tensiones internas en los ejidos, aunado a los conflictos externos entre el ejido y los compradores.

Dadas estas condiciones, para lograr el efectivo despojo agrario se emplearon estrategias que van desde el control de los miembros del comisariado ejidal o el consejo de vigilancia, pasando por la manipulación de los padrones ejidales y la exclusión del padrón para ejidatarios y mujeres, hasta acuerdos pactados antes de las asambleas en beneficio de los compradores (Canul, 2019). Procesos que lejos de beneficiar al campo en términos de productividad (siendo esta la justificación primera de la reforma agraria), permitieron que el suelo, en especial aquel alrededor de las urbes se convirtiera en una potencial mercancía para acaparar y especular en el mercado inmobiliario. Mientras que los ejidatarios y pobladores oriundos, la mayoría de origen maya, de una u otra manera fueron privados de la posibilidad de acceso a la tierra, de trabajarla y/o vivir en ella y de conformar un patrimonio. Además de las serias repercusiones que en lo social representaría para las comunidades el hecho de ser despojadas de su territorialidad.

Por su parte, Torrez Mazuera (2021) en un artículo titulado “Tres décadas de privatización y despojo de la propiedad social en la Península de Yucatán” denuncia las estrategias de apropiación y acumulación de tierras ejidales que han llevado a un reducido grupo de empresarios, funcionarios y personas en el poder, a apropiarse de manera legal e ilegal de una vasta cantidad de tierras, antes propiedad social (192,600 hectáreas de tierra dejaron de ser de propiedad social y se convirtieron en propiedad privada de 1992 a 2019 en la Península de Yucatán). A este reducido grupo se les ha denominado por medios de comunicación y académicos como la *mafia agraria* ya que *“identifica a grupos de poder empresarial nacional, coludidos con funcionarios de gobierno, en particular del sector agrario y con representantes de los ejidos (integrantes del comisariado ejidal), a fin de apoderarse de tierras de gran valor comercial, lo que conlleva un proceso de despojo”*. (Ibid.)

Como bien ejemplifica Canul (2019) en su disertación doctoral respecto al despojo agrario en el caso de estudio de Chablekal, comisaría al norte de la ciudad de Mérida, en donde a través de mecanismos especiales, se adquirieron 300 hectáreas del ejido para el primer gran proyecto exclusivo inmobiliario, deportivo y turístico, un conjunto residencial cerrado denominado *Yucatán*

*Country Club*, cuya construcción inició en 2006. Las tierras fueron adquiridas por el Gobierno del Estado, a través de la COUSEY, 350 ha en total, de las cuales 300 se venden a la inmobiliaria Chablekal, y se mantienen 50ha como área de reserva. Aunque, en Acta de Asamblea, se asienta que fueron 508 hectáreas de uso común que se resolvieron parcelar, cediendo los derechos a un grupo de posesionarios externos. El gobierno pagó de contado a los ejidatarios un promedio de 15.39 pesos por metro cuadrado, mientras que, al revender las tierras a los inversionistas, cobró 16.25 el metro cuadrado, o sea, 162,250 por cada hectárea y a plazos, terrenos ahora urbanizados que en se venden en 7200 pesos el metro cuadrado en promedio<sup>42</sup>. El mismo corredor de tierras aprovechó el momento para comprar por su cuenta otras 158 hectáreas al ejido de Chablekal, algunas de las cuales vendió posteriormente para la ampliación de un antiguo club de golf y conjunto residencial denominado La Ceiba.

En dicha transacción el gobierno yucateco utilizó la figura de intermediario entre los ejidatarios e inversionistas (entre los cuales se encuentran políticos y empresarios yucatecos de renombre) a un corredor de tierras con la justificación de evitar especuladores y acaparadores de tierras, contribuyendo precisamente a aquello que intentaba evitar. Ya que, al ser las instituciones de gobierno (Registro Agrario Nacional RAN, Procuraduría Agraria PA) un determinante para avalar los procesos de regularización del suelo ejidal es probable que se haya favorecido con respaldo del gobierno a un pequeño grupo de especuladores inmobiliarios en detrimento de los intereses de los grupos ejidatarios.

Múltiples tierras ejidales tanto en Mérida como en municipios aledaños tuvieron este destino, aunque en el norte de la ciudad tenían como finalidad desarrollos inmobiliarios de lujo, en el oeste y suroeste estaban destinadas a un nuevo aeropuerto internacional (el cual no se realizó), una planta potabilizadora de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado de Yucatán (JAPAY) y una planta de CEMEX. Pagando, en contraste con las tierras ejidales compradas en el norte de la ciudad, 1.47

---

<sup>42</sup> Precio obtenido a partir de páginas inmobiliarias <https://www.vivecountry.mx>, <https://www.elportalinmobiliario.com.mx/desarrollos/yucatan/1286-yucatan-country-club>, <https://www.mudarseamerida.com/propiedades/lote-residencial-en-yucatan-country-club-kilil/>, consultado al 07/07/21.

pesos por metro cuadrado por aquellas destinadas al aeropuerto, 1.53 pesos por metro cuadrado para aquellas de la planta de agua potable. (Canul, 2019)

En estos casos se observa como el gobierno en alianza con grupos empresariales, utilizó su poder y recursos para apropiarse de tierras de propiedad social para la creación de megaproyectos que beneficiarían a inversionistas privados concentrados en un reducido grupo. Según un reporte de 1999 del Diario de Yucatán titulado “Las grandes Ligas del sector privado”, 43 de los 70 grupos empresariales participaban en empresas inmobiliarias o bienes raíces, es decir 6 de cada 10 grandes capitales meridianos.

Si bien en un principio, recién instaurada la Ley agraria, los procesos de compra-venta gozaban de cierta aceptación por las comunidades ejidales, dado que no vieron ninguna preocupación en vender fracciones o áreas de los ejidos que no eran usufructuadas; no fue sino hasta que el control empresarial abusivo comenzó a generar molestias y comenzaron a surgir resistencias y conflictos internos por la venta desmedida de tierras, así como denuncias por ejidatarios inconformes por las tergiversaciones a las transacciones pactadas.<sup>43</sup>

Tal es el caso en el ejido de Cholul, donde a pesar de denuncias, toda vez que se confirmaron hubo delitos de orden penal, no hay resolución para los demandantes y ya existe un desarrollo inmobiliario tipo CRC en los terrenos en litigio.<sup>44</sup>

El otro caso con mayor revuelo, el cual ya se ha mencionado antes como ejemplo de las estrategias de despojo ejidal, es el del Yucatán Country Club en los terrenos de la comisaría de Chablekal. En

---

<sup>43</sup> Ejidatarios de Chablekal han denunciado en diferentes momentos entre 2001 y 2014 ante las instancias agrarias por el cambio de tierras de uso común y la venta de tierras. proyecto aún pospuesto del Plan Maestro de Ciudad Ucú con capacidad para 56,800 viviendas. De manera creciente, varios grupos de ejidatarios denuncian diversas formas de despojo en zonas cercanas a Mérida. (Consultado en línea el 02/10/21) Disponible en: <https://laverdadnoticias.com/yucatan/Roban-tierras-a-ejidatarios-con-trampas-legales-en-Yucatan-20180924-0009.html> <https://almomento.mx/ivonne-ortega-rolando-zapata-mauricio-vila-y-ramirez-marin-despojadores-de-tierras-ejidales/> <https://yucatan.quadratin.com.mx/merida/exigen-ejidatarios-de-chablekal-pago-por-tierras-de-dzibilchaltun/> <https://www.porestonet.net/yucatan/2022/4/8/loteros-despojan-de-sus-tierras-campesinos-de-yucatan-328091.html> <https://www.yucatan.com.mx/merida/frente-contra-el-despojo-del-ejido>

<sup>44</sup> (Consultado en línea el 02/10/21) Disponible en: <https://informatyucatan.com/revelan-lista-de-empresarios-involucrados-en-despojo-de-tierras-de-ejidatarios/>

donde, a la fecha las denuncias siguen sin ser atendidas y los pobladores reclaman ponerle un alto a la venta de tierras.<sup>45</sup>

Por otra parte, aquellas tierras que no fueron vendidas como en el caso de los centros de población de las comisarías y subcomisarias, los pobladores se vieron afectados por el incremento del costo de vida. Tal es el caso de la comunidad de Temozón Norte, donde los pobladores oriundos se ven obligados a pagar un impuesto predial mayor, que corresponde a la tarifa de los conjuntos residenciales cerrados aledaños al núcleo de población, que fueron construidos recientemente<sup>46</sup>. Sin embargo, a pesar de la reciente resistencia por el territorio ejidal, no parecen haber respuestas para los afectados y se sigue normalizando el despojo de tierras ejidales como suelo “barato” para construir.

El proyecto del Tren Maya y la posible ubicación del supuesto polo de “desarrollo” en el sur de la ciudad podría expandir esta dinámica de especulación y privatización de tierras ejidales hacia esta zona que, hasta el momento había sido la más preservada, respecto a este proceso.

Además de los conflictos que de manera interna se suscitaron por el despojo agrario desmedido, el proceso de acaparamiento de tierras ejidales desde los grupos de poder no reparó en considerar tampoco las vastas consecuencias que en lo cultural representaría para las comunidades el hecho de ser despojadas de su territorialidad. Desde la propia noción de pasar de una propiedad *colectiva*, atribuida a territorios indígenas y construida sobre la base vivencial con la naturaleza, hacia una propiedad *privada* como objeto de dominio a disposición del ser humano.

Hasta principios de los años ochenta, la periferia de la ciudad aun contaba con vastos henequenales y tierras de cultivo que proporcionaban a las familias un sustento en su autoconsumo o en su venta en la ciudad de Mérida, distancia que representaba un trayecto

---

<sup>45</sup> (Consultado en línea el 02/10/21) Disponible en: <https://www.poresto.net/yucatan/2021/4/18/buscan-evitar-despojo-de-tierras-por-el-monstruo-inmobiliario-de-merida-248883.html>

<sup>46</sup> Nota periodística (Consultado en línea el 02/10/21) Disponible en: <https://tintapublicanoticias.com/2021/04/18/rosario-de-quejas-en-la-comisaria-de-temozon-norte-municipio-de-merida-yucatan/>

considerable. Por ejemplo, en las haciendas de Xcumpich y Dzodzil Norte, para la década de los 80 aún se cultivaba hortalizas y milpa de subsistencia; y En Komchen y Xcanantún, hortalizas y frutales que se comercializaban en Mérida (Lugo Perez & Tzuc Canché, 2010). Sin embargo, con las transformaciones en la propiedad del suelo y los despojos agrarios, vinieron también cambios en la organización socioeconómica y cultural de las familias. De una economía sustentada en actividades agropecuarias se pasó a patrones de consumo urbano, y al mercado laboral terciario. Los pobladores que vendieron sus terrenos a un precio muy por debajo de su valor comercial ahora trabajan como mano de obra barata en los nuevos desarrollos inmobiliarios, en granjas porcícolas o avícolas, en hoteles o en industrias asentadas sobre su territorio.

Estos procesos de despojo agrario se sientan sobre las bases legales de las reformas neoliberales a nivel nacional, como se vio en la sección de normatividad del capítulo anterior. Se crearon instituciones, programas y normas para facilitar este proceso, bajo la proposición de revitalizar el campo y mejorar las condiciones de bienestar de la población rural. Sin embargo, en el caso de la península de Yucatán como en el resto del país, esto fomentó el acaparamiento de suelos por parte de los grupos de poder.

Este fenómeno responde a la acumulación de capital, que Marx describiría desde la acumulación originaria o primitiva<sup>47</sup> y Harvey (2004) acotaría más bien como “acumulación por desposesión”, conceptos que infieren el desplazamiento de la población a través del despojo de sus medios de subsistencia y de producción hacia el mercado de trabajo. El modo de producción capitalista encuentra resistencia en la acumulación para sí, es decir, mientras el obrero permanezca propietario de sus medios de producción, por lo que esta forma de propiedad y producción comunal, aunque desgastada en últimos términos representaba un riesgo al capital. El capital no es una cosa física, sino una relación social que descansa en la expropiación del obrero.

---

<sup>47</sup> Acumulación originaria o primitiva según Marx, refiere al proceso histórico de escisión entre productor y medios de producción. La expropiación que despoja de la tierra al trabajador constituye el fundamento de todo el proceso. (Marx, 1867). Sin embargo, en contraposición a lo que sugiere Marx, en donde esta acumulación ya ocurrió y queda relegada a principios del capitalismo (según la economía política clásica), Rosa Luxemburgo, David Harvey y Hart aseguran que este proceso es continuo y permanece hasta la actualidad.

La acumulación por desposesión involucra múltiples procesos que en la actualidad incluyen la mercantilización y privatización de la tierra, la expulsión por la fuerza de las poblaciones campesinas; la conversión de varios tipos de derechos de propiedad en derechos de propiedad privada exclusivos; la supresión del acceso a bienes comunales (la disolución del ejido); la mercantilización de la fuerza de trabajo y la supresión de formas alternativas de producción y consumo; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de bienes; la monetización del intercambio y los impuestos, en particular sobre la tierra. También, cabría mencionar los saberes y riquezas naturales, que en el caso regional se observan en la apropiación cultural maya con fines turísticos.

Para Harvey (2004: 115) esta práctica de privatización de activos, servicios y bienes comunes proporcionados previamente por el Estado política refleja *“la vuelta al dominio privado de derechos de propiedad común ganados a través de la lucha de clases del pasado [...]”*. Aunque, entra en discusión si sería lucha de clases en la acumulación por desposesión impuesta sobre los menos pudientes y del impulso promotor que pretende colonizar espacio para los ricos.

Sin embargo, en contra de esta “acumulación por desposesión” y a raíz de la alienación que produce, surgen movimientos sociales de lucha por las tierras motivados para proteger las tierras y ganar control sobre su trabajo y autonomía, tomando elementos tanto de clase como de contexto cultural para exigir su supervivencia.

Enmarcado en el neoliberalismo, los vínculos con la tierra se reconfiguran en favor de la reproducción del capital, las privatizaciones a bajo costo de la tierra permitieron la absorción de los capitales excedentes en favor del poder. Además, que la población desplazada, que se vio obligada a vender y a salirse de sus tierras y su medio de subsistencia, se ve obligada a emigrar a las ciudades – sus periferias donde es más barato vivir- convirtiéndose así en las reservas de mano de obra a bajo costo para el capital. Este patrón de inequidad espacial, continua las divisiones históricas de territorio de la época colonial y refuerza la división de clases, de género, de raza. No es casual que los habitantes de algunos pueblos cercanos a Mérida consideren la nueva oleada privatizadora de sus tierras como la expresión del “neocolonialismo urbano” (DY, 2018-09-17). De

manera que, los procesos de transformación urbana tienen casi siempre una dimensión de clase. (Harvey, 2004)

Es imperante desnaturalizar el desarrollo urbano a costa del despojo del territorio maya y de los reparos medioambientales. La indiferencia ante los abusos de poder hacia campesinos e indígenas, asentado sobre la base de una sociedad profundamente desigual ha llevado a creer que es normal el frenesí inmobiliario actual, que es normal que la tierra se acumule en un pequeño grupo de poder, que poco tiene que ver el enriquecimiento de unos con el empobrecimiento de otros, cuando se ha visto que gran parte de los conflictos de la actualidad implican mucha tierra en pocas manos.

---

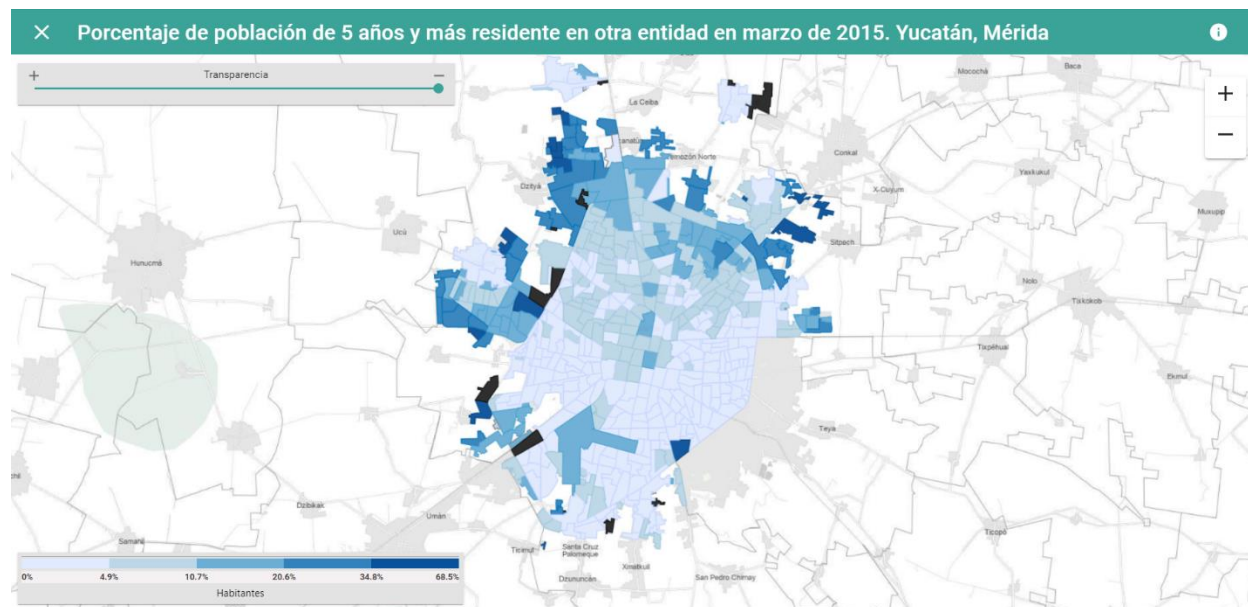
## **Urbanización neoliberal**

De esta manera, se atestigua como desde las inequidades de poder, el suelo de la ciudad y de la periferia pasó a estar en un concentrado grupo y que, al no encontrar detrimento en la administración local, se permitió la deforestación de hectáreas de selva baja para los nuevos proyectos inmobiliarios. Proyectos gestionados sobre una ilusoria demanda de vivienda por parte de una población migrante regional y nacional. Además, alentados por políticas federales que incentivaban la producción de vivienda masiva, dio como resultado mucha vivienda, pero de incierta calidad y mala planeación, sin equipamiento e infraestructura suficiente, en tierra barata, lejana e inconexa de la ciudad. A nivel urbano en Mérida, esto se reflejó en la conurbación de municipios aledaños, pero de manera discontinua, generando grandes vacíos urbanos que implicó grandes costos de infraestructura y servicios para el municipio, la población y el medio ambiente.

De manera que, sobre tierras ejidales despojadas, se construyó una cantidad intensiva de vivienda de todo tipo, de interés social, medio y residencial. La gran oferta de vivienda, pero poca demanda generó entonces gran cantidad de vivienda deshabitada.



Contrario a la creencia popular que justifica la sobreoferta de vivienda, por una parte, y por otra, la xenofobia<sup>48</sup>, el porcentaje de población migrante nacional y regional no representa un incremento importante que haya justificado el crecimiento expansivo de la ciudad. Según el INEGI 2020, solamente 8.6% de la población (de 5 años o más) residía en otra entidad en 2015. Aunque, de ese porcentaje se visibiliza que la población migrante reside en su mayoría en las zonas periféricas de la ciudad, en particular en la zona poniente y norponiente.



*Ilustración 13. Distribución de la población de 5 años y más residente en otra entidad en marzo de 2015. Mérida, Yucatán.*  
 Fuentes: Sistema para la Consulta de Información Censal, INEGI. Disponible en: <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

No obstante, en 2019 se aprobaron 7830 hectáreas para nuevos desarrollos inmobiliarios que no correspondía (ni actualmente) a las demandas reales de vivienda. Según la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, para el 2013 el número de viviendas deshabitadas en Yucatán era tal que cubriría la demanda de vivienda nueva para los cinco años siguientes.

De acuerdo con datos del INEGI 2020, de 371,987 viviendas en Mérida (84 338 viviendas más respecto a 2010, un aumento para 2020 de 29.3%, mientras que la población creció un 17.9%) 48 205 están deshabitadas, es decir, el 13% y, sin embargo, se siguen construyendo viviendas. Del

<sup>48</sup> La xenofobia ha sido una actitud predominante de la sociedad yucateca, heredera del regionalismo a lo largo de la historia peninsular (Iturriaga, 2016)

total de las deshabitadas, 8% de encuentra en la zona central de la ciudad, y 92% en la periferia. Concentrándose esta desocupación en las unidades habitacionales de la periferia del municipio de Mérida: en el poniente, en Fraccionamiento Las Américas, en Ciudad Caucel, en varias secciones de Francisco de Montejo, más hacia el sur, en Diamante Paseos de Opichen. En el oriente de la ciudad presentan alta desocupación los fraccionamientos Jardines de Mulchechén y Granjas, del municipio de Kanasín; al igual que Itzincab y Piedra de Agua, al sur de Mérida en el municipio de Umán.

Lo anterior responde a fraccionamientos de vivienda de interés social, en donde las razones de la desocupación pueden ser explicados por las variables que identifica INFONAVIT (2015) de vivienda abandonada<sup>49</sup>, de las cuales el primer grupo reúne características socioeconómicas que reflejan

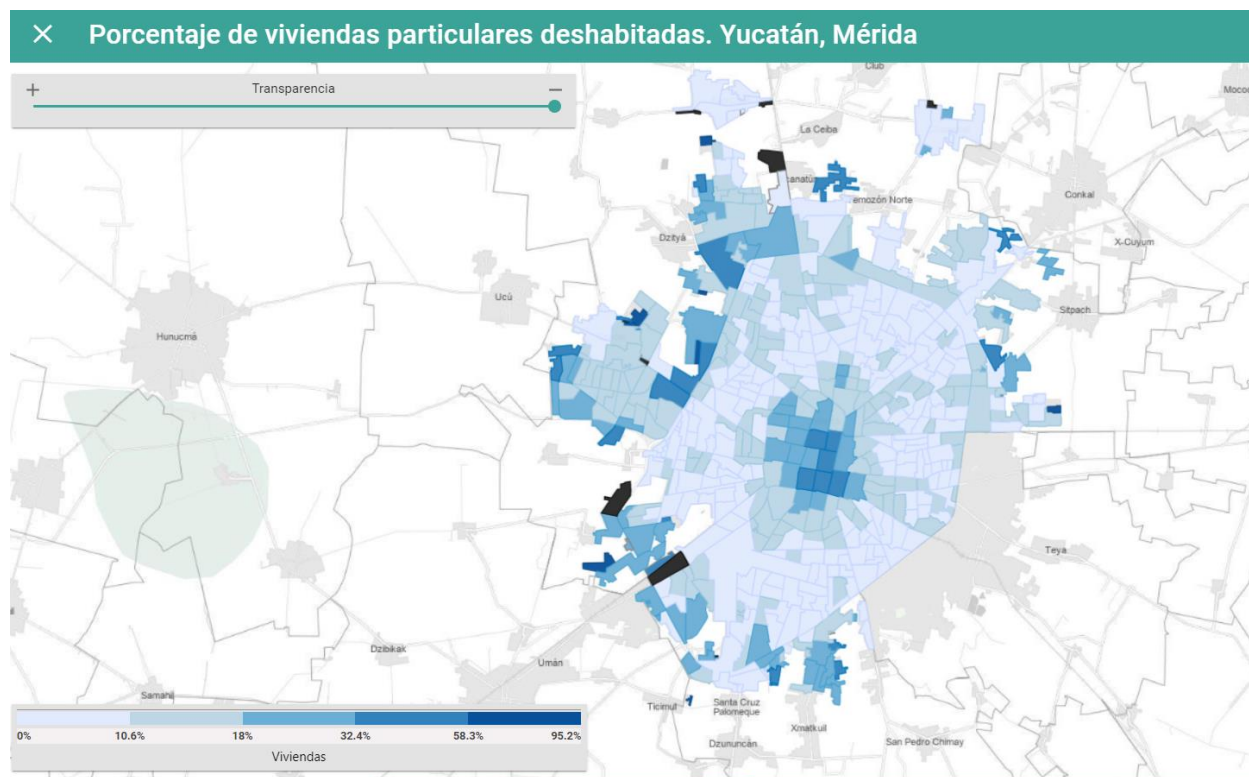


Ilustración 14. Distribución de viviendas particulares deshabitadas en Mérida, Yucatán. Fuentes: Sistema para la Consulta de Información Censal, INEGI. Disponible en: <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

<sup>49</sup> Es importante distinguir vivienda abandonada según el INFONAVIT de vivienda deshabitada según el INEGI. Aunque ambas instituciones miden variables similares, la primera siempre va a arrojar cifras menores.

aspectos de marginación y capital social; y el segundo grupo de variables se enfoca a características físico-espaciales relacionadas a la consolidación urbana y su función en la estructura metropolitana. El primer grupo de variables se vincula a la adquisición de vivienda por créditos, donde la realidad de los créditos en México es que benefician solamente a un minúsculo grupo de población derechohabiente (con empleo formal y que recibe más de 2.5 salarios mínimos), del cual muchas veces dados los intereses y la inseguridad laboral, los derechohabientes se ven imposibilitados a pagar el crédito. Mientras que las variables del segundo grupo se ven reflejadas en las distancias de estos fraccionamientos a los centros de población y lugares de trabajo, en la falta de transporte público eficiente y a un precio accesible, la deficiente calidad de la vivienda en cuanto a necesidades espaciales de los usuarios y calidad de los materiales, la carencia de equipamientos como espacios de recreación, educación, salud. Cabría en este tema ampliar los estudios con datos actualizados a las condiciones actuales de desocupación de vivienda en la ZMM.

Sin embargo, en lo respecta a este trabajo, contrastamos estos datos con la situación dramáticamente diferenciada al norte de la ciudad. Donde, históricamente ha sido la zona mejor ubicada y en donde se han asentado los grupos de poder, con mayor poder adquisitivo y en donde dada la especulación inmobiliaria, se ha definido una zona en particular sobre la cual existe una mayor presión, aquel triángulo conformado entre la carretera Mérida-Progreso y la carretera a Motul, vulgarmente llamado “triángulo dorado” por el gremio inmobiliario y en donde se ubican la mayoría de los proyectos urbanos de gran extensión, para un sector de población con mayor poder adquisitivo, de entre los que destacan particularmente los conjuntos residenciales cerrados.

En esta zona, los datos de desocupación son mínimos, lo cual es una cualidad intrínsecamente positiva dada la calidad de la vivienda y del conjunto urbano. Lo cual enfatiza el cuestionamiento de la diferenciada calidad urbana de los conjuntos habitacionales entre los sectores altos de la sociedad, y los de bajos recursos, que aun con el privilegio de acceder a créditos de interés social, no pueden acceder a infraestructura y equipamiento de calidad, acentuando en este sentido la segregación urbana y desigualdad social que persiste en la ciudad.

A su vez, se lleva a cabo una estrategia de mercadotecnia que oferta Mérida como la mejor ciudad para vivir, la más segura del país, suelos baratos (otrora ejidales) en la periferia de la ciudad, y más recientemente el mejor lugar para invertir. Lo que generó una especulación sobre la tierra que se ve reflejada en el aumento considerable de los precios de la vivienda incluso cuando no responden al precio real, reportando un aumento del 9.1% anual. Lo que lleva a algunos expertos a considerar que se está generando una burbuja inmobiliaria.<sup>50</sup> La cual, de romperse afectaría a todos (la industria inmobiliaria representa al menos el 8% del PIB local y el 40% del PIB secundario de acuerdo con el INEGI 2020), sobre todo a aquellos que sin información suficiente apostaron en la ilusoria promesa de una inversión al rentar o vender su propiedad con el plusvalor que simulan tendrá a raíz del crecimiento urbano, la apropiación cultural y de bienes e infraestructura. Sin embargo, las implicaciones son tangibles hoy en lo social y medio ambiental.

---

## Medio ambiente

La afectación al medio ambiente se ve claramente ejemplificado en la deforestación de hectáreas de selva baja para la construcción masiva en el afán de “hacer ciudad”. En estas dos últimas décadas (2001-2018) la expansión urbana en la ZMM ha deforestado 5413ha de selvas y montes, un promedio de 205.08 Ha al año, lo que ha contribuido a elevar la temperatura entre 2.36–3.94 °C (Carrillo Niquete, Andrade, Valdez-Lazarde, Reyes García, & Hernández- Stefanoni, 2021). Esto a su vez, implica un aumento de consumo de energía para abatir el calor (considerando aquella población con capacidad económica de tener climatización) y por tanto un aumento en los gases de efecto invernadero. También está latente la problemática del manejo de residuos sólidos, que en la medida que crece la mancha urbana, su población y la producción de residuos, se acrecenta la problemática de la recolección y disposición final.

---

<sup>50</sup> Si bien no puede saberse a ciencia cierta si se trata de una burbuja si no es hasta que estalle, esta situación presenta síntomas de una. Por ejemplo, el aumento considerable de los precios (p.ej. en la crisis más reciente de España aumentaban 8% anualmente).

Por otro lado, destaca también la pérdida de más de mil hectáreas ligadas a lotificaciones en la zona norte de Mérida que se desmontan para sustituirse la vegetación endémica por secundaria, y se lotifican, en espera de ser urbanizadas. Dañando así el equilibrio del ecosistema al inhibir una importante capa vegetal.

En Mérida, se estima que las superficies impermeables (pavimentos, carreteras, edificios y áreas de concreto) crecieron 529ha anualmente entre 1986 y 2014. Asociando la pérdida de selva y crecimiento de superficies impermeable en zonas periurbanas de uso residencial.

Además, construyendo sin considerar la vulnerabilidad climática que representa edificar sobre suelo kárstico<sup>51</sup> con una profundidad del manto freático menor a 7m y con riesgo de inundaciones ante el aumento de huracanes y ascenso del nivel del mar (Bautista Zuñiga & Aguilar Duarte, 2020). Dada la naturaleza del suelo kárstico con el manto freático a poca profundidad, las infiltraciones de contaminantes representan un gran riesgo a nivel local y también nacional, ya que los acuíferos de la península de Yucatán son la gran reserva de agua dulce del país.

Como se vio 2020, con dos tormentas tropicales y un huracán que rebasó el 150% anual de precipitación pluvial, las inundaciones fueron graves debido al ascenso de agua desde el manto freático producto de 9 días de lluvias torrenciales. La acumulación de lluvia tierra adentro generó una recarga excesiva conduciendo a la saturación del acuífero y consecuentemente al ascenso del agua del manto freático hacia la superficie. Las afectaciones fueron al norte de Mérida, en la parte baja de la planicie kárstica-costera ( Servicio Meteorológico Nacional, 2020), donde los flujos subterráneos se encuentran a menos de 5m de profundidad, considerando esta zona como de alto a muy alto riesgo de inundación.

Existe el mito que Yucatán tiene una reserva inagotable de agua, cuando la realidad es que es muy vulnerable a la contaminación. Los usos de suelo que más contribuyen a la contaminación de las aguas subterráneas son urbano industrial, urbano habitacional, agrícola con agroquímicos y

---

<sup>51</sup> El acuífero kárstico es una lente de agua dulce flotando sobre agua salada más densa, la cual recibe iones de la disolución de minerales y la intrusión moderada de agua de mar, por lo que el equilibrio de este sistema es muy frágil y la cantidad de agua dulce disponible está en riesgo.

pecuario con granjas de cerdos y aves. En el ámbito urbano, las aguas residuales ocupan una magnitud importante de contaminación, dada la baja cobertura de alcantarillado y tratamiento de aguas. En general, la población no cuenta con fosas sépticas, sino pozos de absorción o “sumideros”. En Mérida se han encontrado contaminantes del tipo de metales pesados, hidrocarburos, nitratos y amonio en el agua subterránea somera. (Bautista, Aguilar Duarte, & Batllori, 2011).

Ahora bien, las consecuencias de la contaminación afectan a todos, pero no por igual. La población más afectada ante la vulnerabilidad ambiental es la que tiene menos acceso a satisfactores, menos seguridad social, menos posibilidades de abatir las consecuencias del cambio climático.

El 30% de la población de las zonas rurales beben agua directamente de pozos, mientras que algunas comunidades al interior del Estado ni siquiera cuentan con agua. Dado que el servicio de potabilización del agua es un servicio casi exclusivo de la capital yucateca, y en el interior del estado solo existen sistemas de bombeo y almacenamiento de agua subterránea, donde su único tratamiento es con pastillas de cloro.

Mientras que, por un lado, vemos situaciones precarias respecto al agua, derecho de todos, por el otro vemos un acaparamiento y uso desmedido en lagos artificiales y riego de vegetación secundaria y campos de golf, por ejemplo.

Lo anterior ejemplifica la mercantilización de la naturaleza debido al uso intensivo y el deterioro de recursos comunes como el aire, la tierra y el agua.

*“Un capitalismo libre no regulado solo puede sobrevivir socavando las fuentes originales de toda riqueza: el suelo y el trabajador, convirtiendo la expropiación y a degradación de la relación con la naturaleza en un factor tan importante como la devaluación y envilecimiento del trabajador.”*  
Marx, citado por David Harvey en Espacios de Esperanza (2003, pág. 204)

## 2.2 Los conjuntos residenciales cerrados

El acaparamiento de tierras ejidales, apropiación de elementos culturales y sociales, y el uso en usufructo de servicios públicos, aunado a la promoción que se le ha concedido a Mérida en materia de seguridad y suelo relativamente barato (respecto al resto del país) ha logrado instaurar en la zona norte de la ciudad un escenario ilusorio de estatus y paz, o más bien, de negación y ruptura con el resto de la ciudad, e incluso de la inseguridad del país a través de enclaves fortificados en donde se prioriza la exclusividad y la seguridad privada: centros comerciales, bares, restaurantes, gimnasios y como lugar de residencia, conjuntos residenciales cerrados.

Dada la geografía históricamente inequitativa en Mérida, los CRC se incrustan en un contexto en donde el individualismo y la “libertad” dirigen a la población, concesionada a la veleidad del mercado, a recurrir a opciones que garanticen su seguridad -privada- y una calidad de vida, aunque ello signifique negarse a la ciudad, acaparar recursos públicos bajo la justificación de ser *comunidades* autosuficientes, marcar un límite con aquellos considerados indeseables (fuera de una relación laboral) y tal vez el aspecto más evidente, fragmentar espacial, social y políticamente.

La crítica a los CRC no apunta al consumidor, quien, guiado por publicidad, búsqueda de seguridad y estatus, encuentra en este producto inmobiliario la mejor opción. Podría decirse que los CRC son las expresiones extremas del individualismo democrático y libertad de elección. Y a su vez, en la misma espacialidad, se podría debatir la (in)justicia espacial y reproducción de la desigualdad urbana. De tales aseveraciones que pudiesen parecer contradictorias, pero que realmente guardan una relación dialéctica, es que reflexionar el papel de los CRC en la reproducción de inequidad resulta relevante y pertinente en una sociedad que cada vez más ensancha la brecha de desigualdad.

Es el producto inmobiliario que representan los CRC los que, en expresión tipológica urbana, denotan la desigualdad inherente al sistema que supedita el comportamiento y las necesidades colectivas al lucro del mercado. Aunque, es importante recalcar que CRC no son fundamentalmente creados para la coerción del poder, es en la práctica – la *praxis* – en donde se convierten en instrumentos de segregación, en su gestión desde las instituciones, en el día a día

de las relaciones sociales que interactúan y evitan, en los discursos, en la dialéctica en torno a ellos que legitima y reproduce la desigualdad.

Los conjuntos residenciales cerrados corresponden a un fenómeno global, una tipología garantizada en el mercado y asimilada por una sociedad actual que valoriza las desigualdades y separaciones. Por lo que su implementación a nivel local en Mérida no encontró detrimento alguno, sino más bien un escenario excelente para su proliferación.

Mérida, históricamente una ciudad segregada, ha exacerbado esta desigualdad en la medida que los sectores sociales se polarizan cada vez más, dando lugar a grupos que acaparan los satisfactores urbanos para su usufructo. Así, con la desregularización del suelo, la propiedad del suelo con mayor valor (especulativo) se concentró en el pequeño grupo de empresarios vinculados al gobierno, mismos que han detentado el poder desde la época de la colonia, como se ha explicado en los apartados anteriores. Realidad que convive lado a lado con aquellos que carecen de lo mínimo, sin oportunidades de acceder a una vivienda digna, espacios de recreación y convivencia, seguridad social, o infraestructura básica, como agua potable y drenaje. Una realidad aplastante ante la indiferencia de un gobierno incapaz de intervenir en criterios de equilibrio urbano y búsqueda de una mayor integración entre los segmentos sociales.

Ante el frenesí inmobiliario de las últimas décadas a partir de los 90 sobre las tierras otrora ejidales de la periferia de Mérida, en 2003 con el Plan de Desarrollo Urbano se intenta reglar la expansión urbana, exigiendo, en el caso de los nuevos desarrollos inmobiliarios que al menos sean autosuficientes, de manera que no representen un costo municipal en infraestructura y servicios, además, que fueran de densidad baja y en régimen de condominio, procurando de esta manera que la tipología urbana de CRC se asiente.

Una explicación de la disposición de las administraciones locales, inmobiliarias y habitantes por fomentar los CRC se explica a través de lo que Janoschka y Glasze (2003) denominan “economía de club”, la cual establece la idea de un grupo cuyos miembros comparten de manera colectiva y exclusiva el consumo de ciertos bienes con base a un contrato. Por una parte, las administraciones locales aceptan, y en el caso de Mérida, procuran los CRC porque representan un rédito fiscal,



reactivación de la economía local sin necesidad de invertir en casi ningún servicio público, ya que, en este caso, obligan a que los conjuntos se provean a sí mismos de servicios e infraestructura. Luego, las inmobiliarias y constructoras se benefician de una estructura administrativa con el poder de excluir a no residentes y regular el uso de áreas comunes, por lo que imprimen en la venta de las casas los costos de la infraestructura y bienes comunes. En otras palabras, el rendimiento marginal y la ganancia aumentan sustancialmente con la organización de la exclusión espacial. Finalmente, los habitantes buscan calidad de vida en la seguridad privada y en las amenidades que ofrecen los CRC a través de un control estricto del ambiente físico y social. Mediante el pago de cuotas internas, se ofrecen servicios de mantenimiento, seguridad, recolección de basura, etc., así como instalaciones recreativas e instalaciones naturales como áreas verdes, lagos, playa, vistas, etc.

De primera instancia, podríamos definir los CRC por su característica de enclave. Este tipo de urbanización responde al concepto de insularización que plantean Duhau y Giglia (2008), como espacios hipercontrolados, ordenados, cerrados, de acceso restringido, desconectados del resto de la ciudad, pero autosuficientes: la autosuficiencia o autonomía es una de las principales características de los enclaves, accesibles solamente por automóvil. Los enclaves designan distintas realidades sociales, por un lado, pero también territoriales, por un lado, son espacios autosuficientes, insertos dentro de otros espacios pero que funcionan aparte de ellos; son espacios aislados, desconectados de las redes de transporte y del resto del territorio; son espacios socialmente diferentes del resto de los espacios urbanos; son espacios políticos empotrados dentro de otros cuya administración pudiese llegar a ser autónoma.

La investigación que refiere a los conjuntos residenciales cerrados abarca multitud de tipos y formas urbanas, referidos en otras latitudes como cotos cerrados, comunidades cerradas, gated communities, etcétera; conceptos que abarcan el mismo fenómeno, pero con peculiaridades en su dimensión, consolidación, o regionalización. Por lo que de primera instancia habrá que diferenciar y definir la tipología de conjunto residencial cerrada que se manifiesta en Mérida, y a los cuales este trabajo refiere. De primera instancia, guardan una característica intrínseca en ser privatizados, cerrados y monitoreados que en Mérida se traduce en:

**Casas unifamiliares** de tipo residencial que pueden ser desde pequeños vecindarios de una calle y unas cuentas casas, a comunidades enteras, con equipamiento privado.

**Separación del espacio público**, de lo urbano, a través de muros, bardas, cercas electrificadas o rejas.

**Elementos de control espacial** como casetas de vigilancia, plumillas de acceso restringido, cercas eléctricas, cámaras de vigilancia, porteros, personas contratadas exclusivamente para permanecer en las casetas de vigilancia y cuestionar la entrada de personas ajenas al conjunto.

**Conjuntos urbanos en la periferia.** Si bien existen en el núcleo consolidado de la ciudad urbanizaciones cuyo espacio se ha privatizado, con elementos de control y vigilancia, o incluso, fragmentos de fraccionamientos o colonias populares donde la calle se ha cerrado con una plumilla de acceso o guardias de seguridad en la entrada, la tipología a la que refiere este trabajo incluye solamente aquellos que como su nombre enfatiza son conjuntos habitacionales de tipo residencial cuya consolidación se funda y construye sobre una tipología cerrada, en un contexto muchas veces todavía no urbanizado, o en crecimiento. Esto, como vimos antes, a raíz de las reformas en la normatividad de la tierra, se fue consolidando sobre suelos en la periferia de la ciudad consolidada. Y el carácter de cerrado y aislado sugerido desde el PMDU de 2010, pero oficialmente exigido desde el PMDU publicado en 2017<sup>52</sup>.

**Régimen legal de condominio:** los propietarios tienen título de propiedad de su terreno e inmueble, así como de una parte de la propiedad común. El funcionamiento interno, cuotas, reglamentos y sanciones es gestionado por los vecinos de acuerdo con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014).

**Infraestructura y equipamiento de uso comunitario:** tales como estacionamiento común, zonas verdes, parques hasta centros comerciales, escuelas, complejos culturales, clubes deportivos,

---

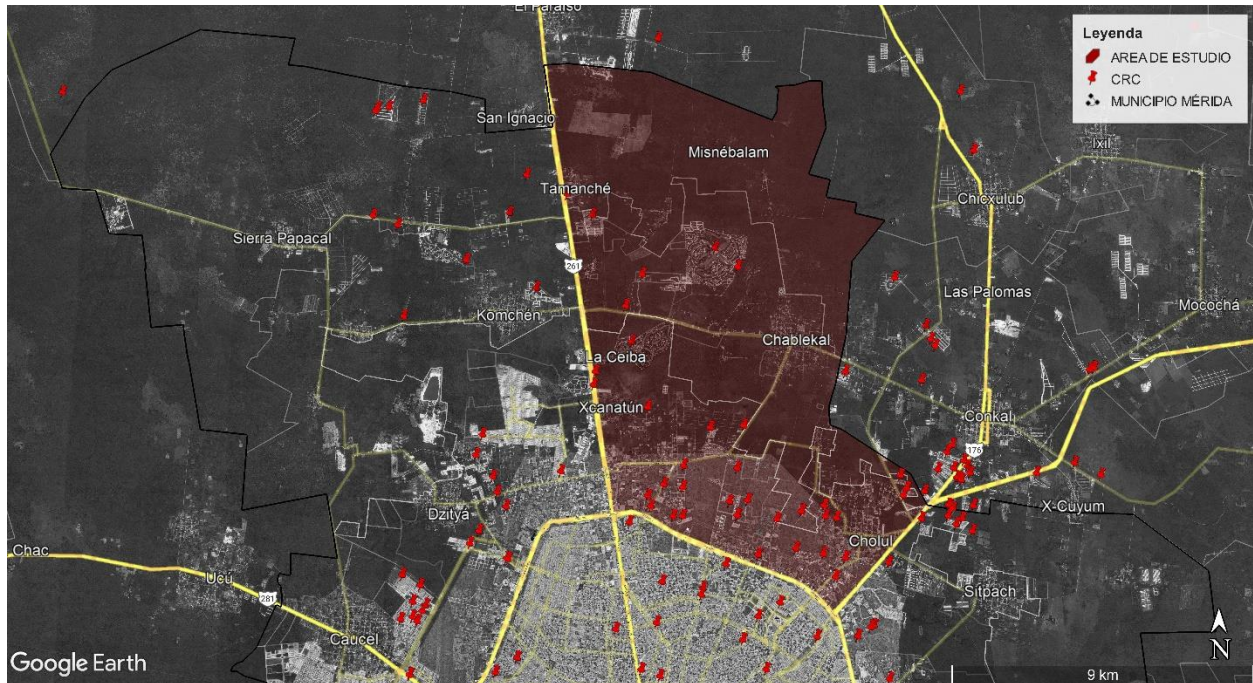
<sup>52</sup> Como previamente se revisó en el apartado 1.2 La gestión urbana en la geografía de inequidad (pág.47)

campos de golf, etcétera. Además, dada la normatividad local, los servicios deben ser autónomos a las redes municipales a partir del PMDU de 2010. Lo cual ha permitido en parte el manejo en privilegio de infraestructura y recursos urbanos.

**Sector socio económico:** para segmentos sociales homogéneos (por etnia, edad, estilo de vida, etc.), en el caso de Mérida, para sectores con medio alto y alto nivel socioeconómico.

En la zona Metropolitana de Mérida (ZMM), los CRC con las características previamente definidas se encuentran, aunque no exclusivamente, pero en su mayoría, en la zona con mayor especulación sobre el suelo, lo que en el ramo inmobiliario conocen coloquialmente como el “triángulo dorado” (Ilustración 15). En lo referente a este trabajo, adscrita esa área de especulación, limitaremos el área a aquella comprendida entre la carretera Mérida-Progreso y la carretera a Motul, el anillo periférico como límite sur y el límite de la zona metropolitana de acuerdo con la carta síntesis del PMDU 2017. La justificación es que dada la presión inmobiliaria en esta zona donde se concentran la mayoría de la oferta inmobiliaria de CRC y la oferta de equipamientos y servicios en auge a través de mega proyectos de inversión dirigidos hacia un sector económico alto.

Si bien no se encontró en la dirección de desarrollo urbano del municipio de Mérida información acotada de los fraccionamientos construidos y en construcción, y por tanto menor información de aquellos que respondieran a esta tipología, a través de Google Maps ([www.google.com.mx/maps](http://www.google.com.mx/maps)) se rastrearon aquellos conjuntos habitacionales que respondieran a la búsqueda “residencial” + “privada” + “cerrada” + “condominio” como una forma de aproximación para la observación de los CRC. Recalcando que este trabajo es de carácter descriptivo y cualitativo.



*Ilustración 15. Límite área de estudio. Como límite Oeste la carretera Mérida-Progreso(norte-sur), al sur el anillo periférico, al este la carretera Mérida- Motul, y como límite norte, la delimitación municipal que colinda con los municipios de Conkal y Chicxulub Pueblo y al Norte, Progreso. Fuente: elaboración propia con información de Google Maps.*

Los CRC en la ZMM abarcan desde conjuntos pequeños como Senda Norte con 1.5Ha con una sola calle y 27 casas o complejos urbanos como Yucatán Country Club con 320Ha, en donde existen conjuntos residenciales cerrados dentro de otros. Ambos comparten la característica de tener elementos compartidos en propiedad común, en el primer caso caseta de vigilancia, calle y al fondo un parque, o jardín comunal; en el segundo caso, los espacios de propiedad común son más y diversos, infraestructura como calles, parques, lagos artificiales, canchas deportivas.

Además, los CRC generalmente vienen acompañados de productos urbanos que suplen las funciones urbanas: centros comerciales, restaurantes y bares exclusivos, complejos deportivos, hoteles, centros de convenciones, escuelas y universidades privadas, construidos frecuentemente por el mismo desarrollador. Por ejemplo, en el caso de Yucatán Country Club vino acompañado de campos de golf, insignia del club campestre, y a un costado, la Universidad Anáhuac del Mayab; Los CRC que se expandieron en la comisaria de Temozón Norte (Cabo Norte, Residencial Cocoyoles, Las Fincas) tuvieron como ancla el centro comercial La Isla y el hospital privado El Faro.



*Ilustración 16. Izq. Residencial Senda Norte. Der. Yucatán Country Club. Imágenes tomadas de Google Earth 2021.*

Por la magnitud de estos megaproyectos urbanos, estos se han consolidado en la ZMM no como alteraciones en la ciudad, sino más bien como un intento de ciudad nueva, con nuevas dinámicas. Que, a pesar de contar con infraestructura urbana, calles, avenidas, no “hacen” ciudad, pues dependen del resto de la ciudad, fuera de sus muros, para complementar las funciones de la vida diaria. El muro como fachada restringe la capacidad inherente de permeabilidad, transición, de relación entre lo público y lo privado. El equipamiento que ofertan es congruente con la tipología de CRC, el enclave y la fortificación como lenguaje, compartir los espacios de la vida diaria dentro de este mismo círculo de redes sociales y espacios hechos a la medida.

## 2.2.1 Los CRC en la desigualdad

Diversos autores refieren que el impacto de los conjuntos residenciales cerrados está directamente relacionado con la segregación y fragmentación social. La fragmentación, intrínsecamente ligada a la segregación, refiere a una desintegración espacial del sistema urbano construido en cada vez más unidades independientes, a manera de “pedazos” del tejido urbano. Cada fragmento parece vivir y funcionar de modo autónomo, aferrándose tenazmente a lo que ha sido capaz de conseguir en la lucha diaria por la supervivencia.

Janoschka y Glasze (2003), en este sentido diferencian tres tipos de fragmentación: física, social y territorial-política. La fragmentación social, como resultado de fragmentación física-material, implica reducción en las interacciones sociales que abarcan los cuatro aspectos de la vida diaria: trabajo, educación o formación, comercio y tiempo libre. Mientras que la fragmentación político-territorial refiere a la forma de organización autogestiva que caracteriza a los conjuntos residenciales cerrados y que pone en riesgo los principios democráticos y de orden jerárquico dentro de la estructura pública-municipal.

### **Seguridad y control espacial**

Davis (1990) advertía de la tendencia contemporánea de blindaje de la ciudad y resguardo de la seguridad a través de instrumentos de coerción en Los Ángeles hace treinta años. McKenzie (1994) acuña en ese mismo sentido la noción de “privatopia” para referir la privatización, supervisión y consecuente segregación del espacio a beneficio de la élite.

En los CRC de Mérida encontramos indicios del blindaje que Davis refería, si bien no de la misma manera que en L.A. pero sí a través de violencia simbólica en elementos de videovigilancia, alambres electrificados en las bardas, plumas de acceso restringido, guardias en las entradas. (Ilustración 17)



*Ilustración 17. Elementos de la arquitectura del miedo. Fuente: Fotografías propias de sitio*

Un aspecto fundamental para la oferta y constante demanda de esta tipología urbana es la búsqueda de seguridad y control espacial. Dada la incapacidad pública de garantizar seguridad,

esta ha pasado a ser un bien que se compra, ligado, por tanto, al poder adquisitivo individual o de un determinado grupo. En este sentido, Mérida parece ser el lugar de éxodo ideal de la inseguridad imperante en el país.

De acuerdo con el INEGI, en 2021, 79.8% de los hombres mayores de 18 años de Yucatán<sup>53</sup> percibieron seguridad en su entidad federativa, mientras que 64.6% de mujeres mayores de 18 años compartieron dicha percepción. A nivel sociodemográfico, tanto hombres como mujeres pertenecientes al nivel sociodemográfico alto percibieron mayor seguridad, 89.2% en el caso de hombres y 85.8% en el caso de mujeres.

Aunque, a pesar de la percepción de seguridad y tranquilidad en Mérida presente en las estadísticas a nivel nacional, y que aprovechan los discursos publicitarios para vender propiedades, la postura de “cierre urbano” que representan los muros en los conjuntos residenciales cerrados siguen siendo la opción de consumo de las elites tanto locales, como las que emigran de otras entidades. Cabría cuestionarse entonces ¿Por qué se fortifica una ciudad perceptiblemente segura?

Esta fortificación representa en sí misma una segmentación del espacio urbano, aunado al uso de tecnologías de seguridad, atenta contra la vida pública y comunitaria. En palabras de Zaida Muxi (2004) respecto al papel de la arquitectura y el urbanismo en la representación del poder local a través de los enclaves urbanos: *[...] a esto se le añade, como denominadores comunes, la vigilancia, el acceso en vehículo privado, el conocimiento de códigos de conducta y apariencia. Aquello que queda fuera de esta red invisible es la ciudad que se deteriora y se abandona, dando la razón al discurso del peligro de la ciudad, del peligro del otro: la ciudad es el lugar donde residen y sobreviven los no conectados.* En este contexto, para Muxi, los no conectados son aquellos que no tienen ventajas en el modelo económico, aquellos con posibilidades mínimas de acceso a la salud,

---

<sup>53</sup> Los datos visualizados corresponden a la entidad federativa de Yucatán, dado que no hay representatividad a nivel de municipio. Fuente Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública 2021 (ENVIPE). Disponible en: <https://datamexico.org/es/profile/geo/merida>

educación, vivienda; en yuxtaposición a los conectados, quienes aprovechan virtual y físicamente las ventajas de la globalización.

El muro en este contexto es la representación máxima del temor a la heterogeneidad, más que a la inseguridad: *la relación que establecen con el resto de la ciudad y su vida pública es de evitación* (Caldeira, 2007). Miedo que se intensifica de manera proporcional a la ignorancia y distanciamiento respecto a las diferencias entre los ciudadanos que habitan la ciudad.

El espacio urbano se ha consolidado sobre el miedo, la ciudad como espacio de encuentro se ha reemplazado por fragmentos de ciudad, esparcidos como enclaves que permiten aislamiento voluntario con símiles, en espacios que hacen referencia a escenarios, situaciones y símbolos de una memoria colectiva de la imagen de ciudad ideal, espacio de comunión con la naturaleza y con otros, que cumplan los requisitos implícitos de clase. La autorreferencia proporciona seguridad. (Muxi, 2004)

Además, siguiendo la justificación de fortificación para asegurar la seguridad, la tipología urbana de CRC, contrario a su discurso de seguridad, es proclive de aumentar la percepción de inseguridad al exterior de los interminables muros perimetrales (Ilustración 18). Esta fachada al entorno es el contacto que tiene el peatón al recorrer esos fragmentos de ciudad, la percepción de inseguridad al caminar por una banqueta, una calle sin actividad, sin personas, sin “observadores urbanos” es inherente al diseño urbano, a las intenciones detrás del diseño que se limitan a la satisfacción de sus clientes, más que a los usuarios, más que al cuestionamiento y la responsabilidad social y urbana.

La vida urbana es fundamental para la seguridad, los “ojos a la calle” y los “observadores urbanos” que hacía mención Jane Jacobs (1961), tienen un efecto preventivo respecto al delito, además que son factores relevantes para fomentar una vida urbana, el cuidado de los espacios comunes y la vida comunitaria. En las propuestas de exclusión a través de tipologías urbanas que segregan al otro no es precisamente donde radica el principio de comunidad, y, por tanto, de ciudad.

De 2019 a 2020 hubo un alza en la incidencia delictiva en Yucatán de 20.7%. Dada la falta de datos estadísticos del municipio de Mérida y el mapeo de los delitos, no se puede relacionar



directamente con la segregación urbana de los CRC, aunque si existe una relación entre la desigualdad social y económica y el aumento de los índices de delito y a su vez, con los intentos por proteger la propiedad privada a través de tipologías urbanas como los CRC, en un ciclo repetitivo que sigue reproduciendo la desigualdad y, por tanto, la inseguridad.



*Ilustración 18. Fortificación de los CRC. Bardas perimetrales desde el exterior de los conjuntos.*

Si cambiáramos el eje de discusión de defender el espacio privatizado al interior de los CRC, podríamos ampliar en el derecho que debería asegurarse de sentirse seguro caminando en el espacio público sea cual fuere. De manera que existe una conexión directa entre la búsqueda de seguridad mediante el fortalecimiento de la vida urbana.

Como señala Rogers (2000, pág. 10): *“el egoísmo y la segregación están ganándole la partida al contacto y la comunidad. [...] las calles tradicionales están vaciándose de contenido social y comercial, convirtiéndose en tierra de nadie recorrida por ocasionales peatones y muchos coches. [...] la natural vigilancia de las calles debida a la asidua presencia de personas acaba siendo sustituida por una necesidad de seguridad privada que convierte a la ciudad en menos hospitalaria y más alienante, al tiempo que empieza a verse como un espacio claramente peligroso, presidido por el miedo.”*

Luego, la privatopia que McKenzie advierte se visibiliza en el marco legal al que se adjudican los CRC: el régimen de condominio en donde si bien los habitantes pagan impuestos como cualquier otro, también solventan el pago de todos los servicios privados al interior del conjunto y se encuentran regidos por reglamentos internos particulares, dotados de este poder por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán (2014).

Este sentido comunitario ilusorio y la “buena vecindad” puede llegar al grado de regular aspectos tan inverosímiles como limitar la cantidad de mascotas que se pueden poseer, el color de una reja o el tipo de pasto; hasta controlar los accesos, pasos y limitar las áreas de servidumbre. Estas medidas pueden llegar a constituir lo que McKenzie advierte como la delgada línea que sitúa esta clase de urbanización entre la exclusividad y la exclusión.

Por una parte, las personas tienen de derecho a gestionar su vivienda como lo deseen y en libertad, sin ser sujetos de discriminación de clase. Por otra, la organización interna de estos conjuntos puede llegar a constituir una forma de gobierno paralela, micro gobiernos dentro de la ciudad, gobiernos residenciales privados, desconectados de las responsabilidades urbanas. Por lo que, lejos del movimiento de vuelta a la ciudad los CRC enfatizan el aislamiento y la falta de compromiso con la vida urbana.

## Infraestructura y recursos urbanos

La ciudad se ha fracturado en espacios inconexos como islas separadas del entorno urbano, en donde emergen desarrollos habitacionales que ofertan el consumo como estilo de vida, suponiendo el uso en privilegio de recursos y servicios, poniendo de manifiesto la profunda desigualdad socioespacial.

Con los cambios en la tierra de finales de los 90, y la rápida expansión urbana de principios de siglo, la dotación de infraestructura representó un gran reto para la ciudad y las autoridades. Por lo que, procurar que las inmobiliarias fueran las que proveyeran de infraestructura y equipamiento resultó en un desahogo del erario, aunque aquello implicara una distribución desigual de los recursos en favor de los estratos económicos altos.

En la normativa se establece que los CRC solo serán viables si cumplen con una densidad máxima de 59 Hab/ha, con un lote unifamiliar mínimo de 525 m<sup>2</sup> de superficie y un frente mínimo de 15 metros. Exigiendo de esta manera una densidad baja que implica mayor impacto ambiental, mayores costos para infraestructura y vialidad. Así como impactos en la vida urbana, en el sentido que la vitalidad e interacción urbana, tienen como requisito una alta densidad para procurar los encuentros entre vecinos y sociedad en general. Mientras que para el resto de los desarrollos inmobiliarios habitacionales que no entran en esta categoría de CRC, la superficie mínima de 7.00 metros de frente y 133 m<sup>2</sup> metros cuadrados de extensión. (Ley de desarrollos inmobiliarios del Estado de Yucatán, 2017. Art. 9)

Partiendo del discurso “ecologista” de marketing como un regreso a la naturaleza, una característica adoptada por los CRC es la oferta de naturaleza, independientemente si para lograr esa oferta implicara arrasar con la flora endémica del sitio. Así, se promocionan áreas verdes con vegetación secundaria que requerirá constante riego, explanadas con pasto, palmeras en todos los camellones para simular el paraíso tropical e inclusive lagos artificiales de ornamento. Cabe resaltar este último elemento como cúspide del poder para recrear un lago en un contexto donde no son comunes por el tipo de suelo kárstico, muy permeable. Por lo que su construcción, abastecimiento y mantenimiento representan costos importantes en materia ambiental, sobre

todo en un contexto de inminente crisis hídrica nacional. Y en cuestión social, infiere un dilema de justicia en los recursos, cuando por una parte existen poblaciones rurales en el interior del Estado que no cuentan con agua potable para subsanar sus necesidades básicas<sup>54</sup>, mientras que en los CRC se derrocha el recurso en riego de vegetación secundaria, campos de golf, abastecimiento de lagos y cuerpos de agua artificiales, que aun cuando no es potable, se sustrae y drena por el mismo manto freático interconectado en toda la Península.

---

<sup>54</sup> En 2020, 1.21% de la población en Mérida no tenía acceso a sistemas de alcantarillado (12k personas), 0.69% no contaba con red de suministro de agua (6.85k personas) , 1.16% no tenía baño (11.5k personas) y 0.24% no poseía energía eléctrica (2.39k personas). Disponible en: <https://datamexico.org/es/profile/geo/merida>



*Ilustración 19. Campos de golf, lago artificial y vegetación secundaria en Cabo norte (arriba) y Yucatán Country club (abajo).  
Imágenes tomadas de <https://www.cabonorte.mx/comunidad-planeada> y  
<https://www.elportalinmobiliario.com.mx/desarrollos/yucatan/1286-yucatan-country-club>, respectivamente.*

## Espacio público y propiedad privada

La inequidad espacial está fincada en la sacralización de los derechos de propiedad y los privilegios. De acuerdo con Soja (2014, pág. 82), legitimado en las revoluciones americana y francesa, el derecho inalienable a la propiedad está en el principio central de la definición del capitalismo del estado-nación, las leyes y el concepto de ciudadanía, creando en el territorio una tensión perpetua entre propiedad privada y pública visible en las luchas contra la mercantilización, privatización e interferencia del Estado.

De primera instancia como parte de la urbanización neoliberal de los últimos treinta años, los CRC se establecen sobre la base de la privatización de la tierra, del despojo de individuos y comunidades de los ejidos – en propiedad común- para consolidar la tierra en propiedad privada y mercantilarla.

Por una parte, los CRC podrían ser vistos como un producto de libre elección individual fincados en la propiedad privada, suponiendo la igualdad y autonomía de los ciudadanos como sujetos activos en la política local y con la posibilidad de acceder a la diversidad de ofertas urbanas, lo cual no es así cuando una minúscula parte de la población tiene posibilidad de agencia y de acceso a este tipo de propiedad. Cabría cuestionarse los límites de la propiedad privada en la medida que se desvanecen los derechos civiles cuando la gestión territorial está en manos de un reducido grupo de personas y el espacio público se “privatiza”.

En los CRC se priva del derecho al espacio público a cambio de seguridad y de escenografía. Los elementos de control, guardias, cámaras de seguridad, bardas, dan la impresión de extender los límites de la propiedad privada a la calle, la banqueta y a los intentos de espacio público encapsulados dentro los CRC. Estos espacios controlados y segregadores no permiten la libre circulación, expresión individual y colectiva, propios de la vida urbana. La segregación como inhibidor del espacio público reproduce las injusticias espaciales.

Para Hannah Arendt (1958) la esfera de lo privado está vinculada a la intimidad y la propiedad privada, mientras que lo público refiere a la realidad percibida por otros al igual que nosotros, a lo

común, a lo compartido cuya garantía no está en la naturaleza común sino en el que, a pesar de las diferencias entre individuos y perspectivas, todos están interesados en un objeto. Agrega: *“Si la identidad del objeto deja de discernirse, ninguna naturaleza común de los hombres, y menos aún el no natural conformismo de una sociedad de masas, puede evitar la destrucción del mundo común, precedida por lo general de la destrucción de los muchos aspectos en que se presenta a la pluralidad humana. El fin del mundo común ha llegado cuando se ve sólo bajo un aspecto y se le permite presentarse únicamente bajo una perspectiva.”* Ibidem, (pág. 67)

Por lo que, solamente a través de lo público se garantiza la democracia y libertad.

### **Distancia simbólica y cultural**

El aspecto social en la reproducción de la desigualdad a través de los conjuntos residenciales cerrados abarca aspectos menos evidentes pero que se traducen y vuelcan en la materialidad del espacio. Este aspecto se finca sobre las dinámicas de las relaciones interpersonales en torno a los CRC, aquellas relaciones que los generan, que reproducen – y que evitan-.

La sociedad está dividida entre quienes tienen capacidad de consumo —de acuerdo con el modelo social y urbano— y los que se encuentran al margen del consumo de espacios, bienes y diversiones. La estructura de la ciudad de Mérida refleja estos hechos en el norte y en el sur; al no procurarse espacios de intercambio sociocultural entre los diversos sectores, las distancias sociales aumentan.

Las prácticas recreativas responden a una dinámica de consumo que forma parte de nuestro sistema económico. Los espacios urbanos han sido moldeados por la élite en enclaves fortificados como plazas comerciales, clubes, gimnasios, antros, oficinas, escuelas, hospitales, y conjuntos residenciales cerrados, transformando la manera en que la gente de las clases medias y altas viven, consumen, trabajan y utilizan su tiempo de ocio. Aunado al poder adquisitivo que se traduce en accesibilidad a bienes y servicios, está el capital cultural que heredado o adquirido se refuerza en la socialización dentro de ciertos grupos.

Un estudio académico de la Dra. Pérez Medina sobre los espacios de ocio en la ciudad de Mérida (Estructura urbana segregada de Mérida y su influencia en el consumo recreativo, indicador de calidad de vida, 2007) afirma que existe un desigual acceso a las actividades de esparcimiento fuera de casa entre el sur de la ciudad donde reside un mayor porcentaje de población, comparado con el norte y noroeste. Las características de la oferta y localización del equipamiento recreativo se relacionan históricamente con el sector que los produce, privado o público. Afirma que existe una tendencia generalizada a la privatización de equipamientos y servicios como educación, salud, servicios domiciliarios y recreativos, este último volcado hacia la visión de rentabilidad de los espectáculos culturales, cuyos costos son inaccesibles para amplios sectores; así como la privatización de los espacios lúdicos como cines, restaurantes, clubes sociales y deportivos, plazas comerciales en *espacios cerrados con adecuada temperatura, ambientación y seguridad, a lo que se le conoce como “privatización de los espacios públicos”*. Aunque, afirma que, si bien el sector público ha tenido importantes alcances en materia de oferta cultural, este no es suficiente contra el acelerado crecimiento de la población, los cambios culturales y la intensidad de la inversión privada focalizada en lugares estratégicos donde reside la población de altos ingresos.

El capitalismo utiliza las distinciones culturales, relaciones de género, diferencias étnicas, creencias religiosas no solo para dividir y controlar, sino también transformando el principio de elección del mercado en un mecanismo para la diferenciación de grupo. El resultado es la implantación de divisiones sociales de clase, género en la geografía del capitalismo.

Como apuntan los estudios respecto a los CRC, los grupos de altos ingresos de la ciudad tienden a aislarse defensivamente en barrios y fraccionamientos autosuficiente, dotados de equipamiento e infraestructura suficientes para que no les sea necesario la interacción con el resto de la ciudad, o más bien de los sectores sociales. Más allá del muro en sí mismo, cabe elucidar sobre los discursos que sobre él se fincan. En las redes de relaciones sociales llevadas a cabo en espacios exclusivos, en los usos de espacios de abasto y de recreo que forman parte de la dinámica de los CRC también segregan.

La publicidad en la popularización de los CRC para convertirlos en el sueño de la clase media y alta ha sido tan importante en la medida en que el discurso de Mérida y su “estilo de vida” como el



lugar ideal para vivir ha tenido alcances nacionales e internacionales. Pero lo realmente preocupante de la publicidad es el discurso meritocrático que refuerzan, y que contribuye a reproducir la legitimidad de la desigualdad.

De primera instancia, la publicidad suele presentar “la familia tradicional”, padre, madre e hijos, que contrario a un mundo en constante cambio y variables agrupaciones familiares, reiteran el



*Ilustración 20. Anuncios publicitarios de Conjuntos residenciales cerrados en Mérida. Fuentes: fotografías propias de sitio*

rechazo a lo diferente. Como es también de esperarse de la publicidad, las personas suelen ser blancas, cisgénero y heteronormados, restringiendo las diversidades raciales, de género y de identidad sexual.

Detrás de eslóganes como “apunta más alto”, “Buy the sky”, se refuerza el discurso meritocrático que tan presente se encuentra en México<sup>55</sup>, aquel que se podría reducir a “el que quiere, puede” para hacer referencia que a través de trabajo duro y esfuerzo – el mérito- existe la posibilidad de movilidad social, cuando la realidad es que es un problema estructural, en el que existe poca movilidad social y que publicidad de este tipo detrás de los CRC normaliza esa desigualdad. Porque no cualquiera puede acceder a estos conjuntos, no cualquiera puede “comprar el cielo” ni “apuntar más alto”, la oferta de seguridad, áreas verdes, vivienda funcional y de calidad se limita a quien puede pagarlo. Además, está la publicidad que toma por hecho que la demanda de vivienda como bien funcional ya no es suficiente para justificar el desarrollo actual y entonces opta por publicitarla como una inversión, inversión que significa que no solo se dirige a la población que ya tiene cubierta la necesidad de vivienda, sino que además cuenta con el capital suficiente para especular sobre el valor de cambio de la propiedad.

En México la compra de vivienda nueva solo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos, ya que a partir de ese nivel de ingreso se puede acceder a créditos hipotecarios públicos y privados. Esto, excluyendo de las cifras al 60% de los trabajadores que se desempeñan en empleos informales, y, por tanto, no pueden acceder a créditos hipotecarios por razones de ingresos “precarios” y que no cumplen los requisitos para adherirse a estos nuevos regímenes fiscales y de seguridad social. Del ingreso promedio mensual por hogar estimado a partir de la ENIGH 2016, resulta que los primeros seis deciles de la población, aproximadamente 73.6 millones de mexicanos, se encuentran prácticamente excluidos del mercado formal de vivienda al no percibir ingresos por hogar equivalentes a más de cinco salarios mínimos (CONEVAL-INEGI, 2016;

---

<sup>55</sup> El caso de México dentro de Latinoamérica es especial porque es de los países en que más se percibe que viven en un país meritocrático, a pesar de que no se destaca por ser un país con alta movilidad social (Solís y Boado, 2016)

Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, 2016). El número de Población ocupada que gana lo equivalente a más de cinco salarios mínimos, es decir, más de 18 mil pesos al mes, corresponde a 1,299,638, es decir el 2.29% de la población ocupada<sup>56</sup>según la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) del cuarto trimestre del 2021.

En las narrativas de la desigualdad, exacerbado en los discursos meritocráticos que acompañan la publicidad, entran otras variables subjetivas que se observan en los CRC, como la exposición a la desigualdad, la sociabilidad y la distancia al otro social. Mijs (2019) establece que la *paradoja de la desigualdad* se basa en que la percepción de la desigualdad disminuye a la vez que las interacciones y experiencias sociales entre grupos sociales dispares se reduce al mínimo en las sociedades más desiguales. La homogeneidad de la colonia donde reside el individuo y la falta de sociabilidad con otros grupos sociales diversos al propio, tiene un alto impacto en la percepción de desigualdad percibida por los individuos. Lo cual explica el interés de los CRC en reforzar un sentido de comunidad, aunque artificialmente construido, entre pares de una misma clase social. La comunidad no sólo es un acto de voluntad, sino más bien, un acto de experiencia.

Los CRC en este sentido, aportan la materialidad y la ideología asociada a la clase social dominante para mantener, reproducir y legitimar las relaciones de desigualdad justificándose en el individualismo democrático y la libertad de elección de los consumidores, pero que remarca el cuestionamiento general de la justicia social, espacial y distributiva enmarcadas en las dinámicas de poder que organizan el territorio urbano.

La segregación es, en muchos aspectos, fomentada por un Estado que se desliga de sus obligaciones para con la sociedad, traspasándoselas al libre juego de la oferta y la demanda, en donde el mercado es el supremo árbitro y el individualismo la característica principal de nuestras

---

<sup>56</sup> Población ocupada al cuarto semestre 2021 es de 56.6 millones, lo cual representa en 96.3% de la población económicamente activa (PEA), que a su vez representa el 59.7% de la población de 15 años y más (98.5 millones).

ciudades, imprimiendo ese poder al territorio a través de enclaves fortificados, donde el mayor beneficiario será aquel con poder de agencia, de gestión y de adquisición.

## **Fragmentación político- territorial**

La fragmentación territorial abarca dos fenómenos: la extensión y lejanía de los CRC y sus implicaciones con la ciudad, y por otra, el reemplazo de la administración pública.

Los CRC se configuran sobre la periferia de la ciudad de Mérida, dependiendo de su tamaño en pequeños conjuntos con calles en forma de circuitos, con una única entrada y salida, lejos de servicios y equipamientos públicos, sin dimensionar el costo de la extensión de las redes de servicio -impreso en el costo de la vivienda-, la lejanía con los equipamientos, las grandes distancias a recorrer por el automóvil, la insuficiencia de transporte público para trabajadores. Aunque, aquellos CRC con mayor dimensión contemplan sus propios centros de equipamiento

Por otra parte, una de las consecuencias más alarmantes de los CRC que Evan McKenzie, desde su visión de abogado y doctor en ciencia política, advierte en su libro *Privatopia* se relaciona con la transformación del gobierno urbano, en el caso de Estados Unidos. La llamada CIDitización<sup>57</sup>, la expansión de las comunidades residenciales privadas en EUA, abarca los procesos de privatización y fragmentación del gobierno urbano. Representan una nueva forma de organización territorial que fragmenta la tradicional estructura de gobierno urbano, y que incorpora riesgos en la política pública a medida que los grupos de interés (liderados por los desarrolladores inmobiliarios más que por los residentes) se organizan para exigir desde normas y regulaciones triviales dentro de los conjuntos residenciales hasta, por ejemplo, créditos o reducciones fiscales justificados en que

---

<sup>57</sup> En Estados Unidos los desarrollos inmobiliarios de tipo privado se constituyen en organizaciones específicas (Common Interest Developments, CID) cuya misión es velar por los intereses del conjunto de la comunidad a través de sus estatutos o normas. Sin embargo, contrario a una democracia ideal esperada, que la corriente del New Urbanism defiende, McKenzie encuentra que más bien las reglas que rigen a la comunidad no son gestionadas por los propietarios sino por el Developer (desarrollador inmobiliario) en su fin de mantener el status quo social y mantener el valor comercial de las propiedades.

financian los servicios públicos del municipio -aún si no son propiamente públicos- (Mckenzie, 1995).

Para McKenzie, así como para Richard Sennet (1977) la comunidad cerrada y el deseo de intimidad atenta contra la sociedad y el bienestar colectivo, pues la segregación podría llegar a tal grado del colapso de la ciudad, reducida a albergar a los pobres que no pueden costear una burbuja comunitaria.

Aunque no se conozcan caso parecidos en México de los CID en EUA, la autogestión de los CRC estipulado por el Régimen de Condominio, representa un riesgo en sí mismo para la política local en la medida que los intereses de los desarrolladores e inmobiliarias puedan tener aún más peso político e institucionalizado, y a la vez que no se pueda garantizar que una organización territorial como esa, influenciada bajo los principios de mercado, se alinee a las ideas de democracia y justicia social.

## 2.2.2 La arquitectura del miedo y del poder en los CRC

El espacio es fundamental en toda forma de vida comunitaria; el espacio es fundamental en todo ejercicio de poder. Foucault agregaría *“la arquitectura [...] constituye únicamente un elemento de sostén, que asegura cierta distribución de la gente en el espacio, una canalización de su circulación, así como la codificación de las relaciones que mantienen entre ellos. La arquitectura [...] está precisamente pensada como inscrita en un campo de relaciones sociales, en cuyo seno ella introduce cierta cantidad de efectos específicos”* (Foucault, 2010, pág. 106)

Los CRC se enmarcan en la indiferencia hacia el territorio y el otro, como se vio en el apartado de despojo agrario, los mecanismos para la adquisición impositiva del suelo urbano sobre el que se fincan no repararon en los efectos socio-económicos que produciría el desplazamiento de las comunidades. La indiferencia por el entorno también se refleja en las islas urbanas que se construyen como fortificaciones, donde no existe nada alrededor, ningún sentido de comunidad y responsabilidad cívica hacia el exterior del muro, nada además de las vías de circulación por

donde pasa el automóvil privado y a veces un autobús para los trabajadores que dan servicio a los CRC, únicos medios de comunicación y conectividad entre las islas urbanas y el resto de la ciudad.

El único umbral de intercambio entre fuera y dentro se encuentra en los accesos, en los pórticos imponentes, generalmente de una altura y magnitud considerables, con una caseta de vigilancia al frente con plumillas de barrera vehicular y cámaras de seguridad, desde donde un guardia de seguridad saldrá para pedir una identificación para poder acceder, y en caso de sospecha, la cajuela del automóvil será inspeccionada para evitar robos.

La decodificación de este lenguaje denota, entre otras cosas, que los elementos correspondientes a la categoría de control juegan un papel importante en relación con el entorno urbano. El control es a la vez un elemento disuasorio, y representa un filtro muy específico entre residentes y visitantes: deseables e indeseables. Su objetivo disuasorio es tal que deja claro al no-residente que no es bienvenido a menos de contar con una invitación, que tomar fotografías no está permitido y que se debe tener preparada una identificación para ingresar, a la vez que ofrece un retorno vehicular en la entrada en caso de desistir.

A su vez, denotan también razones estéticas y de status en la expresión de la distinción, que aunado a los códigos de control y seguridad imprimen un discurso sobre el gusto, transformando los elementos de control en símbolos de status. Así una barda más alta, con una materialidad costosa, una cámara con la última tecnología o un pórtico imponente, se convierten en afirmaciones de la posición social y de pertenencia a una comunidad de un CRC.

En este sentido, los elementos arquitectónicos empleados para disuadir y ejercer el control espacial son clave para entender el lenguaje que proyecta esta tipología urbana hacia el exterior, hacia el otro, hacia la ciudad a través de del poder y el miedo, de las jerarquías sociales.

De primera instancia, la altura y masividad de las estructuras de acceso expresan simbólicamente poder (Ilustración 21), en el sentido que sintetiza lo que viene, una muestra del poder adquisitivo, de gestión y agencia de los actores involucrados, de quienes residen ahí y de cierta manera infringen en el visitante o al peatón un temor, una incertidumbre, un cuestionamiento de ser o no bienvenido. Una afirmación de que pasando el umbral no es público, no cualquiera puede entrar.

Foucault en *Vigilar y castigar* (2000) ofrece un análisis del poder y la disciplina sobre el modelo de organización del Panóptico de Bentham<sup>58</sup>, enfatiza que ese modelo generalizable de funcionamiento, define las relaciones de poder con la vida cotidiana de los hombres. En este sentido, la arquitectura junto con mecanismos de poder disciplinarios tiene la capacidad de infringir el poder disciplinario a través de inculcar conductas deseadas en los individuos del espacio, en el sentido que ese poder *produzca* realidad, ámbitos de objetos y rituales de verdad. Si bien el análisis refiere de primera instancia a la arquitectura -del panóptico- remite fundamentalmente a los procedimientos de control vinculados a la arquitectura y cómo estos procedimientos pueden ser replicables en otras instituciones pues *“el efecto mayor del Panóptico es inducir en el detenido un estado consciente y permanente de visibilidad que garantiza el funcionamiento automático del poder. [...] Que este aparato arquitectónico sea una máquina de crear y de sostener una relación de poder independiente de aquel que lo ejerce”* (Ídem: 207)

Si bien el análisis del panoptismo intuye los aparatos del Estado (hospitales, escuelas, cárceles, cuarteles militares, etc.) Foucault mismo establece que *si se quieren captar los mecanismos de poder en su complejidad y en detalle, no se puede uno limitar al análisis de los aparatos del Estado* (Ídem: 127). Estos mecanismos de poder están presentes en todo ámbito, política, espacio público, en el hogar. Por lo que, utilizando esa óptica de análisis de control social, los CRC materializan el poder a través del obsesivo control espacial a través de sus elementos de vigilancia y seguridad (cámaras, plumillas, casetas de acceso, alambres de púas) y es a través de estos elementos que el poder sutilmente se inmiscuye en la conducta de los individuos, dentro y fuera de los muros que delimitan los CRC. Por dentro, el escenográfico sentido de comunidad y buena vecindad, de pertenencia, de *status*, por fuera, mantener a las personas no gratas fuera del perímetro, además de reforzar el discurso ideológico inserto en la publicidad y los discursos meritocráticos moldean la realidad y los rituales de verdad que justifican los CRC en la libertad de elección, que enmascaran

---

<sup>58</sup> El panóptico de Bentham es un modelo de prisión creado por el filósofo Jeremy Bentham en 1791, cuya particularidad de permitir mirar sin ser mirado se convirtió en un modelo de control y disciplina social de la modernidad.

la desigualdad. La constante vigilancia de los límites de los CRC, justificada en la seguridad y evitación del crimen, asegura que siempre habrá una mirada vigilando, aun cuando no sea siempre así, y termine por modificar las conductas de las personas que se sienten vigiladas.

Foucault establece que el poder disciplinario, como un tipo de poder, tiene por objeto precisamente infundir relaciones de disciplina a través de instrumentos, técnicas, niveles de aplicación, metas. Poder que no necesariamente tiene una concepción negativa de *excluir, reprimir, rechazar*; es susceptible de volcarse hacia estos efectos, pero no por naturaleza tiene que serlo. Por lo que, en su análisis de los panópticos, concluyó que el objetivo se concentra en inculcar conductas deseadas en los individuos de ese espacio, generalmente de tipo productivo, en el sentido que ese poder *produzca* realidad, ámbitos de objetos y rituales de verdad. (Foucault, 2000). Además, dentro del panoptismo, tenemos la disciplina como mecanismo: un dispositivo funcional que debe mejorar el ejercicio del poder volviéndolo más rápido, más ligero, más eficaz, un diseño de las coerciones sutiles para una sociedad futura. Foucault refiere que la disciplina es el procedimiento técnico unitario por el cual la fuerza del cuerpo está con el menor gasto reducida como fuerza "política", y maximizada como fuerza útil. Cuerpos disciplinados, es la finalidad que busca la sociedad, sociedad vigilancia donde el individualismo y la razón instrumental son el nuevo orden social. Según Foucault:

*Nuestra sociedad no es la del espectáculo, sino de la vigilancia; bajo la superficie de las imágenes, se llega a los cuerpos en profundidad; detrás de la gran abstracción del cambio, se persigue el adiestramiento minucioso y concreto de las fuerzas útiles; los circuitos de la comunicación son los soportes de una acumulación y de una centralización del saber; el juego de los signos define los anclajes del poder; la hermosa totalidad del individuo no está amputada, reprimida, alterada por nuestro orden social, sino que el individuo se halla en él cuidadosamente fabricado, de acuerdo con toda una táctica de las fuerzas y de los cuerpos. Somos mucho menos griegos de lo que creemos. No estamos ni sobre las gradas ni sobre la escena, sino en la máquina panóptica, dominados por sus*



*efectos de poder que prolongamos nosotros mismos, ya que somos uno de sus engranajes.* (Foucault, 2000, pág. 220)

En los CRC se visibiliza esta sociedad de vigilancia de la que habla Foucault al invertir el panoptismo hacia afuera. Los sistemas tecnológicos son en este caso utilizados para el aislamiento e indiferencia hacia la realidad social fuera del perímetro. En los límites de la barda perimetral se puede ver, vigilar, pero jamás ver hacia adentro, hacia el espacio contenido entre las casas, la entrada con un pórtico imponente y la caseta con un vigilante y controles de acceso funge como la torre central, que ejerce un poder hacia los vigilados, hacia las personas que no residen ahí ni son bienvenidas; Visible e inverificable, las cámaras siempre están presentes, y la única entrada es aquella por donde tienes que presentarte. Inverificable, no se sabe si las cámaras realmente observan algo y si el filtro de la caseta realmente “filtre” la inseguridad. La obsesión de control llega a tal de que las normas y reglamentos internos penetran hasta los más mínimos detalles de la vida cotidiana. Bajo el ideal de comunidad, se excluye, al prohibir la entrada al erigir muros, interiorizar la vigilancia, los controles sociales. La comunidad en este caso representa una barrera al cambio social. A nivel urbano, el poder disciplinar de los CRC en la dominación y normalización de los individuos. Foucault hablaba de arquitecturar el espacio geometrizando la jerárquica social y política.

Los espacios que las sociedades actuales han producido son más complejos que los espacios de las arquitecturas carcelarias de Bentham, claramente. Sin embargo, en el análisis del panoptismo como sistema de control encontramos paralelismos importantes con los CRC en la medida que funge como maquinaria espacial que garantiza la asimetría, el desequilibrio, la diferencia. Un status quo que se mantiene en la individualidad, en la libertad de mercado, en la ideología y que hace uso de la arquitectura como mecanismo de control y mantenimiento de estas relaciones de poder, que, sin recurrir a la fuerza, imponen significados y verdades que siguen perpetuando la polarización y desigualdad social.



*Ilustración 21. Pórticos de acceso de CRC. Fuentes: Fotografías propias de sitio*

### Capítulo 3. Re-pensar los conjuntos residenciales en Mérida desde la equidad urbana: Hacia un modelo de desarrollo urbano justo

Las brechas económicas y sociales son cada vez más evidentes en todas las latitudes, magnificadas por la inserción de la globalización, es en las ciudades donde se evidencia y exacerbaban las desigualdades. Y es en el territorio donde se manifiesta con mayor claridad la polarización espacial asentada sobre cada país o región de manera particular. El panorama territorial que nos concierne, el de la zona metropolitana de Mérida, se asemeja al de otras ciudades medianas en México, incluso de Latinoamérica, aunque con sus peculiaridades inherentes a su historia y su gente.

En este sentido, y conforme a los capítulos anteriores, la ciudad de Mérida se asienta sobre las bases de una historia que trasciende plagada de dominación y segregación, una ciudad que rehúye a la mixtura social enmarcada en una distancia física y social que rechaza al otro, al que considera diferente. En cuya periferia se leen los grandes contrastes de una sociedad polarizada: al sur residentes de grandes conjuntos habitacionales de interés social en deterioro físico y social, víctimas de una segregación que no les deja otra opción que vivir en los confines de la ciudad, sin conexión con los lugares de trabajo, o equipamiento, con servicios e infraestructura deficientes. Mientras que, al norte emergen como fortificaciones grandes conjuntos residenciales cerrados cuyos residentes tienen el privilegio y el poder adquisitivo de comprar escenografías de seguridad, calidad de vida y naturaleza como oferta de un desarrollo urbano predador que, en acaparamiento de recursos, ha monetizado el valor del suelo otrora ejidal y comunal, de una cultura, de los servicios e infraestructura, a costa del erario y de grupos socialmente marginados.

Los CRC en Mérida son la materialización y continuidad de las distancias sociales entre aquellos que en aprovechamiento del modelo económico y urbano neoliberal privatizador, han resultado “ganadores”, de aquellos a quienes históricamente se han visto desfavorecidos y cuyas desventajas se exacerbaban en ese mismo modelo. Entendiendo que la desigualdad e injusticia espacial no se trata de un enemigo público materializado que conspire para concentrar la riqueza

de un lado y segregar por otro, sino más bien se trata del sistema capitalista funcionando esperadamente de acuerdo a las relaciones de mercado, buscando la competitividad para maximizar ganancias. Por lo que, sin detenerse a reflexionar sobre los efectos que el desarrollo urbano actual tiene sobre la injusticia espacial, se seguirá reproduciendo y perpetuando la desigualdad urbana, recompensando a los ricos y castigando a los pobres.

Paradójicamente, el espacio no es fundamentalmente segregador o dominante, son las relaciones sociales, los usuarios, los transeúntes, los gestores, la gente, quien asigna este poder al espacio a través de la *praxis*. Por lo que, si en la arquitectura se expresan relaciones de dominación y segregación, en la arquitectura también, a través de la *praxis*, podría manifestarse la equidad, la libertad y la justicia.

Como Foucault resalta de la función de la arquitectura “[...] no creo en la existencia de algo que fuera funcionalmente radicalmente liberador. La libertad es una práctica. Siempre puede existir, de hecho, cierta cantidad de proyectos [arquitectónicos] que apunten a modificar determinadas coerciones, a tornarlas más flexibles, o incluso a quebrantarlas, pero ninguno de esos proyectos, simplemente por su naturaleza, puede garantizar que la gente será automáticamente libre; la libertad de los hombres no está nunca asegurada por las instituciones y las leyes que tienen por función garantizarla.” (Foucault, El cuerpo utópico. Las heterotopías, 2010, pág. 93)

En este sentido, es preciso recalcar que sería ingenuo y caeríamos en un determinismo espacial pretender que a través de la arquitectura y solamente ella, es posible generar un cambio social, una transformación material. El espacio tiene la capacidad de generar una transformación, pero solamente en la medida que las estructuras espaciales junto con las sociales se conjuguen como factores mutuamente determinantes. Es decir, entender que el espacio es socialmente construido, a la vez que éste también influye en las relaciones sociales que acoge, en una relación dialéctica socioespacial.

La transformación del espacio, partiendo de la dialéctica socioespacial es necesaria para procurar relaciones sociales más justas. Sin embargo, tal transformación infiere una generalizada perspectiva de la injusticia espacial, un esfuerzo conjunto e incómodo para algunos, para entender

que la inequidad urbana no es un resultado dado y producto irrevocable de una vida urbana normal, sino un artificio de una sociedad individualizada que ideológicamente defiende un sistema fundamentalmente desigual.

### 3.1 Geografías de equidad y justicia

Las geografías de la inequidad afectan significativamente el camino hacia una sociedad justa, perpetuando estructuras de ventajas y desventajas distribuidas históricamente de manera desigual. En la búsqueda de justicia espacial existe el obstáculo de fuerzas que buscan mantener las geografías existentes de privilegios y poder.

En contraposición a la cualidad inequitativa de la geografía habría que cimentar las bases hacia una geografía, por una parte, equitativa, que asegure el acceso a todos los ciudadanos de satisfactores urbanos y por otra, justa, en el sentido integral de los derechos, que conjugan la igualdad y la libertad.

Pasar a una geografía equitativa y justa implica un trabajo multidisciplinar, desde el derecho, la ciencia política, la economía, la sociología y la geografía, por citar algunas disciplinas. Pero también implica aquellos saberes que, sin considerarse propiamente disciplinas, están inmiscuidos en los saberes locales, en las tradiciones, costumbres, en la cultura. La pregunta entonces es: ¿Cómo configurar lo económico con lo ambiental, lo político con lo cultural y articularlo integral y equitativamente en lo urbano? Es un aspecto sumamente complejo.

Primero, es preciso reconocer la relevancia del espacio en cualquier proyecto de transformación, como un componente dialéctico de las relaciones generales de producción. Como Harvey acotaría:

*Mientras el movimiento de la clase obrera no aprenda a enfrentarse a esa capacidad burguesa de dominar el espacio y producirlo, de dar forma a una nueva geografía de la producción y de las relaciones sociales, siempre jugará desde una posición de debilidad más que de fuerza. (Harvey, Espacios de esperanza (2000), 2003, pág. 65)*

Aunque en la década de los 70 Lefebvre (1968) ya aseguraba el papel del espacio como medio de reproducción y supervivencia del capitalismo. La lucha por la transformación entonces, de acuerdo con Lefebvre, será en torno a aquellos que buscan continuar el privilegio contra aquellos desfavorecidos por el mismo sistema y que buscan una mayor injerencia sobre la manera en que se produce el espacio para satisfacer sus necesidades básicas. *Para reconocer el espacio, para reconocer lo que “tiene lugar” y lo que se usa para ello, hay que reanudar la dialéctica; el análisis revelará las contradicciones del espacio. (Ibid.)*

Partiendo de la espacialidad ontológica del ser, creamos geografías que rebasan nuestra individualidad, determinadas social e históricamente en un contexto dado, nutridas objetiva y subjetivamente por acciones humanas valorativamente justas e injustas. El espacio, por lo tanto, en su dialéctica socioespacial se encuentra saturado de ideologías y colisiones culturales, ideales utópicos y opresiones distópicas, justicias e injusticias, poder opresivo y, por tanto, posibilidades de emancipación.

Por consiguiente, únicamente en la vida social, en la *praxis*, es posible transformar las formas y las relaciones sociales. Por lo tanto, el arquitecto, urbanista, sociólogo, economista o político podrá elucidar al respecto de las formas y relaciones sociales utópicamente justas, pero su incidencia se limita a eso, enunciar su experiencia adquirida en proponer, ensayar, preparar formas.

Partiendo de esta conciencia de la dialéctica socio-espacial para la transformación, entonces se retoma el concepto de justicia espacial ampliamente descrito por Edwar Soja (2014), avocando la espacialidad inherente en la noción de justicia. Como punto de partida afirma que la distribución espacial tiende a ser más o menos nodal, generando ventajas y desventajas distribuidas de forma desigual, dependiendo de la accesibilidad y distancia respecto al nodo. Por lo que, fundamentalmente la distribución tiende a ser desigual. (Soja, 2014, pág. 113) Sin embargo, la distribución inicialmente desigual es un factor que contribuye a la creación y al mantenimiento de las demás desigualdades individuales y sociales y, por ende, a las injusticias sociales y espaciales.

Problematizar las desigualdades e injusticias sociales y económicas en la geografía de la ciudad, implica aspectos mucho más complejos, con rigurosos análisis de la desigualdad en el funcionamiento urbano.

Harvey, uno de los geógrafos marxistas más relevantes, en su obra inicial explica puntualmente cómo las dinámicas de desarrollo urbano en su funcionamiento normal tenderán a distribuir desigualmente los ingresos en favor de los ricos, y haciendo a los pobres más pobres. Demostró que los resultados injustos surgen de los procesos sustancialmente injustos que operan en un medio urbano ya de por sí injusto en su distribución espacial. Harvey partiendo de sus “formulaciones liberales” establece métodos para una justicia distributiva basada en la intervención social masiva e institucional (Harvey, 1973). Sin embargo, en sus siguientes obras con un enfoque más bien marxista, cambia su visión y da por sentado las consecuencias desigualitarias e injustas del proceso urbano bajo el capitalismo, describiendo más a detalle las estructuras y procesos subyacentes de las geografías urbanas en las sociedades capitalistas, en donde el mismo sistema propicia crisis cíclicas, a las cuales el espacio siempre responde para atender las nuevas necesidades del capital (*espacial fix*). Análisis del cual parte para proponer espacios de esperanza (Harvey, Espacios de esperanza (2000), 2003) abriendo nuevas posibilidades de geografías más justas sobre las bases de la lucha de los Derechos humanos y la justicia ambiental.

Sin embargo, si nos vamos al extremo marxista (planteado por Proudhon), todas las concepciones de derechos son producto de instituciones burguesas y, por tanto, construir cualquier política alrededor de dichas reivindicaciones es mero reformismo. Ahora bien, esa concepción de acuerdo con Harvey (2003) viene de un pensamiento radical que parte de la universalidad, incapaz de adaptarse a un mundo de incomunicabilidad y diferencia cultural. Además, este argumento está plagado de contradicciones en su inserción sobre la escena mundial que abre inesperadamente caminos hacia una política progresista como parte de esa contradicción. Por consiguiente, “*el problema es más bien, encontrar formas de ensanchar el ámbito de los derechos humanos de manera tan fiel como sea posible al derecho a ser diferente o al >>derecho a la producción de espacio<<*” (Harvey, 2003, pág. 108)

En este sentido, tomando como base los argumentos de Harvey y Edward Soja, se propone una breve revisión de los derechos sobre los cuales deberá consolidarse una geografía de equidad y justicia.

## **Derecho a la ciudad**

El concepto de Derecho a la ciudad fue levantado de primera instancia por Henri Lefebvre en la década de los 70, extendida más adelante, en los 90, por David Harvey. Conlleva que las estrategias urbanas necesitan soporte social y político. Sostenía que las configuraciones socioespaciales, la segregación encabezando la lista, no son naturales, por lo que su transformación implica la acción social, en particular de la clase trabajadora, la única capaz de poner fin a la segregación. Siendo el Derecho a la Ciudad, según Lefebvre, una demanda de los oprimidos por la vida urbana y por el control del proceso urbano. La revolución tiene que ser urbana, en el más amplio sentido de este término, o no será.

Harvey complementa el Derecho a la Ciudad como un derecho colectivo; más que el acceso individual a recursos en la ciudad, un derecho a cambiarse a sí mismos transformando la ciudad. Depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización.

La lucha por el derecho a la ciudad tiene como objetivo una distribución justa e igualitaria de los recursos urbanos, pero también la obtención de poder sobre los procesos de producción de las geografías urbanas injustas. Representa una reivindicación activa en la reapropiación espacial, entendiendo el espacio organizado como fuentes de desarrollo societal, innovación tecnológica, cultura.

En la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad define este derecho como “[...] *el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social. Se entiende como un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos empobrecidos, vulnerables y desfavorecidos, que les confiere la legitimidad de acción y de*



*organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a un patrón de vida adecuado”.*<sup>59</sup>

Esta carta también establece los principios sobre los cuales se debe ejercer este derecho, que incluyen la gestión democrática de la ciudad, la función social de la ciudad y de la propiedad, el ejercicio pleno de la ciudadanía, el principio de la igualdad y la no discriminación; la protección especial de grupos y personas en situación vulnerable, el compromiso social del sector privado y el impulso de una economía solidaria y políticas impositivas progresivas.

De acuerdo con ONU-Hábitat, el derecho a la ciudad consta de 8 componentes, de los cuales al quinto de ellos le llaman “ciudades accesibles y asequibles”. Dicho componente implica que las funciones de una ciudad o asentamiento humano deberían garantizar “el acceso equitativo y asequible a la vivienda, los bienes, los servicios y las oportunidades urbanas, en particular para las mujeres, los grupos marginados y las personas con necesidades especiales”.

El derecho a la ciudad ha sido adoptado por diversos países, en Brasil con el Estatuto da Cidade (2001) y en Ecuador con su Constitución. También resalta como referente la Carta de derechos y responsabilidades de Montreal (2006) y la Carta de la Ciudad de México por el derecho a la Ciudad (2011).

## **Derecho a la vivienda**

En consideración que cualquier bien es comercializable, la casa se ha convertido en una mercancía, pero es preciso remarcar que antes que nada la vivienda es un derecho humano. Estipulado así por las Naciones Unidas. El derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos

---

<sup>59</sup> Carta Mundial de Derecho a la Ciudad, Foro Mundial Urbano - Barcelona – Quito, octubre 2004, preámbulo. Disponible en: [https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/A1.1\\_Carta-Mundial-de-Derecho-a-la-Ciudad.pdf](https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/A1.1_Carta-Mundial-de-Derecho-a-la-Ciudad.pdf)

Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.<sup>60</sup>

De acuerdo con el derecho internacional, el derecho a una vivienda adecuada comprende tener seguridad de la tenencia, sin la amenaza del desalojo o la expulsión del hogar o la tierra. Abarca vivir en un lugar acorde con la cultura propia, contar con el acceso a servicios, infraestructura y equipamiento necesarios (escuelas y empleo adecuados), y a vivir en seguridad, paz y dignidad. En este sentido es importante resaltar la diferencia entre casa y vivienda, la primera es una estructura material sujeta a la mercantilización, mientras que el concepto de vivienda implica un proceso de habitar en un espacio determinado y que es un prerrequisito para el ejercicio de otros derechos.

El derecho a una vivienda adecuada no necesariamente exige al Estado proveer de vivienda a la población, más bien exige establecer las medidas suficientes para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la segregación, centrarse en los grupos más vulnerables e históricamente marginados, asegurar la seguridad de tenencia y garantizar la accesibilidad a una vivienda adecuada. Esto abarca a la vivienda en propiedad, pero también vivienda en renta, préstamo, refugios, cooperativas de vivienda, programas de autoproducción asistida, producción y gestión social del hábitat, por citar algunos ejemplos.

El derecho a la vivienda de acuerdo a la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, deberá asegurar Seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, Gastos soportables que no comprometieran la satisfacción de otras necesidades básicas, habitabilidad, asequibilidad, ubicación que permita el acceso a las opciones de empleo y equipamiento, y por último, adecuación cultural<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Consultado en línea al 08/02/22. Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

<sup>61</sup> Comité de Derechos económicos, sociales y culturales, El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1). Observación general Nº8. Documento E/1992/23, 13 de diciembre de 1991.

Por lo que, el derecho a la vivienda implica la erradicación de cualquier tipo de discriminación, que en este sentido abarca toda distinción, exclusión o restricción hacia una persona o grupo social que impida o dificulte el ejercicio al derecho a la vivienda adecuada, lo que constituye una de las causas de la desigualdad estructural. La discriminación se exagera a través de las políticas públicas en la legislación vigente, en la organización territorial inequitativa, el desarrollo urbano excluyente, la exclusión de los beneficios de la vivienda y el espacio público, la denegación de la seguridad de tenencia, la falta de acceso al crédito, participación limitada en las decisiones o falta de protección contra las prácticas discriminatorias aplicadas por intereses privados (ONU-Hábitat, s/f).

## **Derecho al medio ambiente**

Si bien la Declaración Universal de Derechos humanos (1948) no menciona el derecho al medio ambiente dada la falta de conciencia ambiental del contexto histórico, y que no fue sino hasta los años 60 con el movimiento ambientalista que comenzó a hablarse de medio ambiente en aras de concientizar su cuidado y aprovechamiento. Por lo que, el derecho al medio ambiente empieza a aparecer en documentos como la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano de Estocolmo en 1972; donde señala:

*“El hombre tiene derecho fundamental a la libertad, la igualdad y el disfrute de condiciones de vida adecuadas en un medio ambiente de calidad tal que le permita llevar una vida digna y gozar de bienestar, y tiene la solemne obligación de proteger y mejorar el medio ambiente para las generaciones presentes y futuras. A este respecto, las políticas que promueven o perpetúan el apartheid, la segregación racial, la discriminación, la opresión colonial y otras formas de opresión y de dominación extranjera quedan condenadas y deben eliminarse”<sup>62</sup>*

---

<sup>62</sup> Conferencia de las naciones unidas. (1972). Declaración de Estocolmo sobre el medio ambiente humano. Consultado al 12/05/22, Publicado por Secretaría de Gobernación México. Disponible en: [ordenjuridico.gob.mx/TratInt/Derechos%20Humanos/](http://ordenjuridico.gob.mx/TratInt/Derechos%20Humanos/).

Posteriormente en la Declaración de Río Sobre Medio Ambiente y Desarrollo de 1992; en el Protocolo de Kioto de 2005, en la Declaración Universal de Derechos Humanos Emergentes, en la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Sostenible 2002 en Johannesburgo, Sudáfrica, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible 2012 de Río de Janeiro, "El futuro que queremos". Eventos en los cuales se reafirma el papel fundamental del medio ambiente sano en el desarrollo del individuo, así como en términos más generales su implicación en el desarrollo sostenible.

En México el derecho al medio ambiente se incluyó hasta 1999 en el artículo 4o. constitucional el cual establecía que "toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar. En México el derecho al medio ambiente se incluyó en 1999, en el artículo 4o. constitucional el cual señalaba que "toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respecto a ese derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de los dispuesto por la ley..."

En este derecho se circunscriben otros derechos importantes como el derecho al agua, que, si bien no está estipulado como tal en la Declaración universal de Derechos humanos, está implícito en otros derechos como el de nivel de vida adecuado y el de salud. Y este deberá garantizar el líquido suficiente, salubre, aceptable y accesible para uso personal y doméstico, pero además deberá contar siempre con disponibilidad, calidad, accesibilidad física, accesibilidad económica y no discriminación, siendo este último relevante en la medida que sancione a las autoridades o actores privados de establecer tratos desiguales injustificados mediante actos, leyes o políticas públicas que generen situaciones inequitativas del agua.

La Ley de Aguas Nacionales en México garantiza que el derecho al agua sea seguro, aceptable, accesible y asequible tanto para uso personal como doméstico, erigiéndose como un beneficio colectivo que debe basarse en criterios de solidaridad, cooperación mutua, equidad y en condiciones dignas, por lo que se ha proclamado de prioridad y de seguridad nacional la preferencia del uso doméstico y público urbano en relación con cualesquier otro uso, razones que excluyen la posibilidad de que pueda ser concebido atendiendo a intereses particulares o de

grupos minoritarios, pues de ser así, imperaría un régimen de aprovechamiento del agua sin visión humana y social, con lo cual se atentaría contra la dignidad humana.

### 3.1.1 Las alternativas ¿utópicas?

Dada las contradicciones y las marcadas desigualdades innatas y necesarias para el sistema capitalista que se asienta en las geografías inequitativas, se despeja el camino para las alternativas, opciones que se contrapongan a las condiciones materiales e institucionales del sistema. Sin embargo, siguiendo el pensamiento de Marx: *“no es la conciencia de los hombres la que determina su ser, sino, por el contrario, el ser social el que determina su conciencia”* entonces podríamos cuestionarnos la limitada posibilidad de encontrar alternativas en el entendido que somos seres sociales inmiscuidos dentro de las dinámicas capitalistas. Como contradicción, en esa misma dinámica, condicionada a maximizar ganancias, hacemos uso de una condición particular del ser, condición misma que podemos aprovechar para encontrar esa alteridad: la capacidad de imaginar. En las contradicciones del capitalismo están los márgenes de acción.

En ese camino de imaginar alternativas, han pasado muchos pensadores que se han dado a la tarea de imaginar espacialidades utópicas<sup>63</sup> como alternativa a los problemas particulares de su época y contexto espacial. Existen tantas propuestas espaciales como capacidad de imaginación humana. Aunque muchas veces esa imaginación se encuentre sesgada a constructos sociales arraigados, ideologías e instituciones que mantienen las condiciones de poder en la clase dominante y sus instituciones, o bien, limitadamente omiten dónde reside el poder en aquel escenario utópico.

Para Harvey (2003) la alternativa deberá aportar más que una utopía *de forma*, que define como espacialidades dadas que se prestan a “utopías degeneradas”, asépticas y ahistóricas que no

---

<sup>63</sup> Entiéndase por utopía como sistemas de pensamiento que escapan al orden de la sociedad en una época dada, cuestionando la vida colectiva sobre una espacialidad irreal. Como Harvey refiere: *Utopía es una isla creada artificialmente que funciona como economía coherentemente organizada y en gran medida cerrada [...] la forma espacial controla la temporalidad, una geografía imaginada controla la posibilidad de cambio social y de historia.* (Harvey, Espacios de esperanza (2000), 2003, pág. 187)

aportan a las problemáticas, pues están pensadas para estabilizar y controlar los procesos sociales que deben movilizarse para construirlas, es decir, establecen escenarios y formas concretas que desdibujan la dialéctica socio-espacial. En el otro extremo entonces, están las utopías *del proceso social*, que prioriza la gestión social, dejando de lado las cualidades del espacio, asegura que el proceso temporal e histórico eventualmente dará la forma espacial.

Ahora bien, en esta última acepción, ¿cuál proceso social garantiza la justicia espacial? Porque en la materialización de la utopía del proceso del libre mercado que es la que, permeado y trascendido en todas las geografías, es en el que podemos aquí discutir sus marcados efectos en las geografías de inequidad y en particular en la espacialidad de los conjuntos residenciales cerrados, por citar algún ejemplo.

Por lo que, las utopías de proceso social tienen sus desventajas y se ven limitadas al evitar proponer espacialidades y por tanto el resultado puede no corresponder a la utopía. En ese sentido, tendríamos que apuntar más bien a un *utopismo dialéctico*, que reúna las virtudes del utopismo de forma y las del proceso social, que no limite y cierre las posibilidades espaciales pero que tampoco las deje a la ambigüedad de la interpretación social.

Esa dialéctica socio-espacial se basa y fundamenta en la lógica anticapitalista que Marx argumenta se consolidará desde la lucha de clases. Sin embargo, esta reivindicación no necesariamente requiere inmediatamente una sociedad perfecta, exige más bien una conciencia, una voluntad de superar las formas actuales de acumulación de capital, cuestionar los privilegios de clase que ensanchan las desigualdades de poder y de acción. Implica entonces rediseñar las instituciones, mejorar las relaciones humanas encontrando mejores modelos de asociación con nuevos acuerdos para llegar al objetivo final emancipador. Es decir, requiere procesos de lucha continuos.

Por tanto, en ausencia o más bien, en espera de un gran movimiento revolucionario, el paso inicial para llegar a geografías más equitativas y justas, sería la toma de conciencia, entender las estructuras sistemáticas que reproducen las desigualdades, y a su paso, las geografías urbanas injustas, para repensar en alternativas para reformarlas.

El capitalismo aprovecha las divisiones sociales, las exagera, para evitar una unión en la homogenización del proletariado. Por lo que, las resistencias que surgen desde los movimientos sociales (movimientos feministas, LGBT, indígenas, cooperativas, sindicatos, etc.) son en sí mismas una reivindicación política frente al capitalismo machista, patriarcal, colonizador, hetero-cis. Una virtud importante del marxismo en este sentido, ha sido sintetizar las diversas luchas, con objetivos múltiples y divergentes en un movimiento anticapitalista más universal, dado que en todas estas resistencias existe un contenido de clase importante.

En estos tiempos de visible y constante crecimiento de la desigualdad social, el medio ambiente por su parte reclama vorazmente que las formas y procesos cambien. De que va servir el dinero siendo netamente un papel cuyo valor depende de la voluntad de la sociedad, en un mundo ambientalmente destruido, sin agua, sin vegetación, sin recursos suficientes y con un gran porcentaje de población precarizada. La sostenibilidad de esta sociedad (dígase lo contrario al planeta) necesita alternativas socio-espaciales, y por lo tanto de producción, de manera urgente.

Enrique Leff agregaría: *“Des-construir el paradigma de la economía es desenmascarar la ficción y perversión que encierra la retórica del discurso de la globalización –pensar globalmente y actuar localmente–, que en la práctica lleva a imponer la lógica del mercado en lo local, a incorporarlo en todos los poros de nuestra piel y de nuestra subjetividad, a insertarlo en los resquicios de nuestra sensibilidad y nuestra intimidad”*. (2008, pág. 33)

Sin embargo, excede los límites de este trabajo divagar sobre las alternativas al sistema económico productivo y político, en donde sustancialmente anida la desigualdad. Se necesitaría de otras disciplinas y saberes, que sobrepasan a la arquitectura y el urbanismo, para su discusión fundamentada. Por lo que, se remitirá a enunciar aquello que, en lo alterno a las condiciones dadas en materia espacial, encuentra opciones de resistencia, de cuestionamiento, de justicia, y que eventualmente en sumatoria, podrían llegar a sumar en el movimiento de transformación que se necesita.

## 3.2 Hacia un modelo de desarrollo urbano justo en Mérida

Como se enfatizó en el apartado anterior, el espacio es fundamental en la noción dialéctica de la sociedad y su funcionamiento. Por lo que es desde el espacio urbano, donde nos concentramos la mayor parte de la población mundial, donde indiscutiblemente se concebirá y gestionará el cambio en el metabolismo social del futuro.

De primera instancia, advertir la necesidad de reformar las instituciones como modelos colectivos, dado que se necesitan concepciones institucionales de los problemas sociales urbanos y de las oportunidades urbanas para proponer políticas públicas eficientes que primen los derechos universales que vimos anteriormente, y a través de ellos, la equidad y justicia espacial. Como ya se mencionó existen diversos documentos de referencia que establecen los principios y lineamientos para el ejercicio pleno de los derechos en el territorio, la vivienda y el medio ambiente.

Como vimos en apartado de “La gestión urbana en la geografía de inequidad”, la aplicación o ausencia de implementación de la normativa contribuye a reproducir las desigualdades en el territorio, sesgando los *beneficios urbanos* en unas cuantas manos. Por lo que, es pertinente una discusión normativa del control del desarrollo urbano para evitar enclaves fortificados de riqueza concentrada, frente a periferias precarizadas. Aquí entra en juego la gobernabilidad urbana como desencadenante en los procesos de transformación urbana. Gobernabilidad entendida más ahí de la noción de “gobierno” sino más bien con la noción de gestión y dirección de procesos no solo a través de las autoridades municipales o estatales, pero en función de los actores involucrados en el tema, sociedad en general en la voz de activistas, colectivos, cooperativas, organizaciones civiles, sindicatos, asociaciones, etcétera.

En este sentido, es preciso acotar que no se busca un Estado omnipresente, sino más bien, como las reformas neoliberales plantearon en su comienzo, un verdadero “Estado moderador” que regule la intervención del capital privado a favor de los intereses públicos, que organice,



reglamente y aplique efectivamente la normatividad en el desarrollo urbano y regule los productos inmobiliarios que se ofertan en el ordenamiento territorial. Asegurando en los procesos de gestión territorial la convergencia de opiniones e intereses sobre todo de aquellos grupos sociales que sistemáticamente han sido vulnerados. La Carta Mundial de Derecho a la Ciudad establece esta premisa como principio de compromiso social del sector privado: *“Las ciudades deben promover que los agentes económicos del sector privado participen en programas sociales y emprendimientos económicos con la finalidad de desarrollar la solidaridad y la plena igualdad entre los habitantes.”*

En la existencia de recursos comunes, es decir, valores urbanos colectivos, es donde está fincado el concepto de comunidad, en la búsqueda de trabajar en conjunto para un “interés común” que sea en beneficio de todos. Por lo que, de primera instancia la normatividad del desarrollo urbano deberá privilegiar lo público sobre lo privado, es decir, es en el usufructo de los valores urbanos donde radicará la equidad urbana.

*“Las ciudades se comprometen a desarrollar, una planificación, regulación y gestión urbano ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico, así como impida la segregación y la exclusión territorial, y priorizar la producción social del hábitat y el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad privada. Para ello, las ciudades se obligan a adoptar medidas de desarrollo urbano, en especial de rehabilitación de hábitat degradados o marginales, promoviendo una ciudad integrada y equitativa.” - Artículo III. Carta mundial por el derecho a la ciudad, 2004.*

En Mérida, es prioritario incidir en el desarrollo urbano actual, intervenir, por una parte, en la expansión descontrolada de urbanizaciones -cerradas- y lotes de urbanización que apuestan por un inexistente crecimiento demográfico que ha logrado aumentar los costos de vida (y vivienda), aumentar la oferta habitacional sin demanda justificada, segregar/fragmentar espacial y socialmente, y alimentar lo que algunos expertos aseguran califica como una burbuja

inmobiliaria<sup>64</sup>. A la par, se sigue ensanchando la brecha de desigualdad urbana entre el norte de la ciudad donde se está invirtiendo masivamente en urbanizaciones para la clase media y alta, y el sur, precarizado sin inversión suficiente visible en escasa infraestructura y equipamiento; por lo que la intervención urbana desde la política pública abre la posibilidad de revertir el sectarismo histórico racial y de clase entre la población meridense.

La diversidad, heterogeneidad social e intercambio son dimensiones fundamentales de la vida urbana, las geografías de equidad deberían incentivar espacios que promuevan el intercambio y encuentro con las diferencias, con el “otro”.

Por más elucubraciones sobre la justicia espacial, que podrán caer en razones morales, se sobrentiende que, en este mundo regido por el capital, la razón productiva rige sobre la moral. Y en este sentido, la alteridad de la política pública urbana en pro de la equidad y justicia espacial se cimentará sobre tres ejes que maximicen la razón productiva en beneficio de todos por igual, sin dejar de considerar el capital privado trabajando con las instituciones pertinentes velando por el interés público. Los tres ejes de aprovechamiento colectivo de los recursos son: Infraestructura y equipamiento urbano, medio ambiente y finalmente, recursos simbólicos de la cultura.

## **Infraestructura y equipamiento urbano**

La ciudad en sí misma es producto de la voluntad pública, su consolidación y su funcionamiento dependen intrínsecamente de todos los individuos como comunidad, por lo que les pertenece a todos por igual.

En una ciudad segregada, con espacios privatizados exclusivos para quienes cuentan con mayor poder adquisitivo, se deberá procurar espacios que, por el contrario, inciten al intercambio social,

---

<sup>64</sup> Si bien, aún no se divulgan trabajos de investigación al respecto, expertos en la materia expresan la preocupación ante la sintomática burbuja inmobiliaria: Carla Escoffié, abogada especialista en derecho a la vivienda y Susana Pérez Medina, doctora en urbanismo por la UNAM. Notas disponibles en: <https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/191788/casas-desocupadas-en-merida-sintoma-de-la-burbuja-inmobiliaria-carla-escoffie> [consultado al 20/04/22] <https://www.animalpolitico.com/hojas-en-el-cenicero/si-no-veo-la-burbuja-inmobiliaria-no-existe/> [consultado al 20/04/22]

promuevan la comunidad y procuren espacios pertinentes para ejercer el derecho a la ciudad. El cual deberá contemplar la participación de todos en su gestión y organización. Por lo tanto, la ciudad deberá garantizar el derecho a la participación directa equitativa en la definición de las políticas y presupuesto municipal a través de canales institucionales abiertos a todos los ciudadanos y organizaciones. Esto implica la gestión democrática de los procesos, y una organización eficaz contra la corrupción, que lleve a una adecuada gestión de los asuntos públicos y los bienes públicos, la integridad, la transparencia y la obligación de rendir cuentas.

A nivel local se cuentan con herramientas de participación ciudadana como el portal “Decide Mérida” (<https://decide.merida.gob.mx/>), en donde se promueve la participación a través de la plataforma digital; también se creó la Secretaría de Participación Ciudadana y los consejos de participación ciudadana, entre otras iniciativas. Si bien son iniciativas aplaudibles, queda la tarea de monitorear su alcance y la heterogeneidad de la población que participa en estos procesos, así como la incidencia de esta participación en los resultados tangibles, en particular en el desarrollo urbano y la búsqueda por reivindicarlo hacia la equidad y justicia.

Ahora bien, el hecho que proliferen ofertas inmobiliarias de conjuntos residenciales cerrados está ligado por una parte a la inseguridad que impera en México, y que ha hecho a Mérida un paraíso por su percepción de seguridad, no necesariamente por que el Estado esté garantizando esa seguridad, sino más bien garantiza a quien tenga las posibilidades económicas de comprar esa seguridad en un enclave urbano, sea habitacional, plazas comerciales, clubes, etcétera. Por lo que, enmarcado en el derecho a la ciudad, se deberá garantizar la seguridad pública, la convivencia pacífica, el desarrollo colectivo y el ejercicio de la solidaridad para todos, independientemente del nivel socioeconómico.

Por lo que, una manera de lograrlo es a través de la recuperación del espacio público como lugar de convergencia, recreación y disfrute de la ciudad. Primar lo público sobre el aspecto privado. Si bien la gente aprecia y consume las comodidades que ofrecen los enclaves urbanos, se sigue valorando la vida ciudadana, lo cual se evidencia en las multitudes que atestan el centro de la ciudad durante fines de semana. Una buena práctica que ha propiciado el ayuntamiento de Mérida, es la oferta de espacio público del Centro histórico. Inversión en infraestructura para el

mantenimiento de los parques, banquetas y calles que conforman las primeras manzanas del centro histórico partiendo de la plaza principal (epicentro de eventos de todo tipo, incluidas manifestaciones de grupos sociales que demandan derechos), eventos artísticos y culturales en teatros y el mismo espacio público, ha propiciado que la gente se apropie del espacio; establecimientos de comida, souvenirs, bares, cafés, etcétera, inundan las banquetas que a raíz de la pandemia COVID-19 tuvieron que expandirse y ganarle espacio a la calle para el tránsito peatonal. Si bien, tal vez inicialmente esta oferta es para turistas, es interesante ver la heterogeneidad de ciudadanos, reunidos los fines de semana para disfrutar la cultura y la belleza del centro de la ciudad. Si bien con claroscuros con tintes de gentrificación y turistificación del espacio, pero representa un buen ejemplo de cómo el espacio público propicia dinámicas de interacción, convergencia social.

Como señala Rogers (2000, pág. 16) *“una ciudadanía activa y una vida urbana vibrante son componentes esenciales de una buena ciudad y de su identidad cívica. Para recuperarlos allí donde se han perdido, cabe involucrar a los ciudadanos en el desarrollo de su propio medio: deben sentir que el espacio público les pertenece y es responsabilidad suya”*.

Es vital en este sentir fomentar la paz en Mérida a través del consumo público de la infraestructura y equipamiento de los nuevos desarrollos inmobiliarios, pero sobre todo del aprovechamiento de lo existente en beneficio de todos.

Por su parte, los servicios públicos (agua potable, saneamiento, remoción de basura, instalaciones de atención médica, escuelas, fuentes de energía y telecomunicación) tienen que ser garantizados por la ciudad en igualdad de condiciones. Revertir el sectarismo entre sur y norte de la ciudad es posible a través de proyectos urbanos que contemplen la intervención no solo en el norte de la ciudad; proyectos productivos que fomenten emprendimientos comerciales, eventos culturales, deportivos, y por tanto aumenten la infraestructura y equipamiento de la zona. Por ejemplo, el núcleo deportivo que incluye el estadio de beisbol Parque Kukulkán Álamo y el estadio de futbol Carlos Iturralde Rivero, que han estado históricamente al sur de la ciudad y cuya demanda podrá verse afectada por el nuevo proyecto de Estadio Sostenible de Yucatán (ESY) al norte de la ciudad, con una inversión de 2 mil 200 millones de pesos que promete mejorar las dinámicas urbanas de

la zona y generar empleos<sup>65</sup>. Cabría reflexionar la decisión de su ubicación, que, de localizarse al sur, inclusive en la remodelación del mismo núcleo deportivo, en una zona que podría necesitar más de esos “beneficios”.

La movilidad ciclista y peatonal son formas de traslado que contribuyen sustancialmente a la reducción de emisiones de efecto invernadero, favorece condiciones de inclusión entre los sectores vulnerables de la población y facilita el acceso a bienes y servicios urbanos. Sin embargo, las ciudades y Mérida en particular, ha privilegiado el uso del transporte privado motorizado, acrecentando el tráfico cada vez más a través de la ciudad. Sin embargo, apenas en 2021 se han instalado infraestructuras ciclistas en la ciudad, pero falta aún mucho por lograr en este sentido para lograr un desarrollo urbano sostenible, de entrada, introducir criterios para reducir la necesidad de viajes largos en automóvil, eficientar y articular los servicios de transporte público con el ordenamiento de los usos del suelo y la densificación urbana.

Obviando en este apartado que la infraestructura y equipamiento público es financiado por los impuestos, tributarios y no tributarios, en donde es un hecho que las elites económicas tienen la capacidad de influir en la política fiscal y las decisiones de gastos socializados. Además, estas elites han logrado implementar en la opinión pública sus intereses como los de toda la población, en su supuesta tarea de generar riqueza, inversión y empleos para el país, han fomentado que la clase política y la ciudadanía velen por sus intereses a toda costa.

México, es de los países que menos recaudación fiscal tienen, en comparación con los países que pertenecen a la OCDE y en especial, en comparación de los países de América Latina, donde el promedio de recaudación en América Latina es de 23% del PIB, equivalente a 43% más que México, en donde existe un generalizado rechazo hacia los impuestos bajo la creencia que se pagan muchos impuestos. (Jaramillo-Molina & Rodríguez Leal-Isla, 2020).

---

<sup>65</sup> [https://www.espn.com.mx/futbol/mexico/nota/\\_/id/7406134/liga-de-expansion-venados-merida-nuevo-estadio-cuanto-cuesta](https://www.espn.com.mx/futbol/mexico/nota/_/id/7406134/liga-de-expansion-venados-merida-nuevo-estadio-cuanto-cuesta)

La situación fiscal tiene gran incidencia en la reproducción de la desigualdad, dada la injusticia fiscal que representa la incidencia regresiva de los impuestos, siendo los hogares más pobres los que pagan más impuestos proporcionalmente, y en donde las elites económicas se benefician.

Es necesario, por lo tanto, aumentar la recaudación fiscal que necesariamente implicaría que el gobierno trasmita confianza en la ciudadanía que los impuestos serán utilizados de manera honesta, así como una reforma fiscal progresiva, que redistribuya la riqueza y los ingresos de manera equitativa, y en donde se aumente la recaudación efectiva para lograr que el Estado pueda cumplir con sus tareas redistributivas e invierta en ciudades más seguras, equitativas y justas.

## **Medio ambiente**

Bajo el ímpetu de participar en la renta de la urbanización del suelo, se han deforestado hectáreas de selva baja, contaminado el delicado y único sistema de aguas subterráneas de la zona kárstica, además, contribuyendo a las continuas olas de calor, desequilibrio de las lluvias, etc. El cuidado ambiental hoy en día significa sostenibilidad alimentaria, climática y básicamente, de supervivencia. Por lo que, el desarrollo urbano en el sentido ambiental deberá promover el uso controlado y eficiente del territorio, promoviendo un modelo compacto de ciudad, promoción de medidas de mitigación y adaptación ante el cambio climático y la gestión integral del agua y residuos sólidos, todo esto en cumplimiento cabal de los ordenamientos y normativas en materia.

El análisis de quien accede efectivamente a la naturaleza (agua, tierra, aire, sol) devela las injusticias ambientales relacionadas intrínsecamente con la desigualdad social. Asegurar que todos, sin discriminación alguna gocen de los beneficios de la naturaleza es una tarea importante en la consolidación de una ciudad justa y equitativa. La calidad del medio ambiente se convierte en un bien público como resultado de los bienes comunes de la naturaleza traducidos a bienes colectivos expresados en la infraestructura urbana. Es necesaria la revalorización de la naturaleza que ya no puede ser vista como instrumento ni mercancía.

En medio de una crisis ambiental, cabría reflexionar el papel del desarrollo urbano en este escenario donde emergen conceptos paliativos como “desarrollo sostenible” que en sí mismo

representa un oxímoron, pues el desarrollo no vela por los recursos, al contrario, los utiliza, transforma y mercantiliza. Si vemos el desarrollo urbano de Mérida, no lo relacionaríamos con un “desarrollo sostenible” a pesar de los múltiples intentos mercadológicos de vender “arquitectura verde”, “comunidades sustentables”.

El término sostenibilidad se presta a relacionarse casi exclusivamente con el medio ambiente, sin embargo, el camino de la sostenibilidad indisolublemente involucra matices sociales y económicos. La crisis ecológica en si misma nos presenta los efectos de primar la racionalidad económica sobre la naturaleza, finita y receptiva. Mientras sigamos sin cuestionar los modos de producción y la forma que nos relacionamos entre sí, no habrá cambio alguno en función de procurar mejores ciudades.

### **Recursos simbólicos de la cultura**

Con el objetivo de lograr una ciudad justa y equitativa, se deberá garantizar el pleno usufructo de la ciudad, en pleno respeto de la diversidad y preservando la memoria y la identidad cultural de todos los(as) ciudadanos (as) sin discriminación y en su derecho de igualdad.

Por lo que, es prioritario consolidar espacios sin género ni ordenes jerarquizantes, un espacio que visibilice las diferencias, mas no las desigualdades. Hacer visible las diferencias es lo primero para construir ordenes simbólicos diferentes donde cada uno pueda expresarse de manera particular y colectiva. Reflejando en el espacio publico la diversidad cultural como expresión del derecho a la igualdad.

Mérida cuenta con una fuerte presencia indígena y mestiza que ha impreso sus rasgos característicos a la construcción, uso y apropiación de los espacios. Aunque, la historia de Mérida hasta nuestros días está impregnada de un marcado racismo y clasismo, donde se interrelaciona pertenencia étnica y de clase social.

Parte fundamental de la identidad yucateca es lo maya. La élite encuentra motivo de orgullo en las tradiciones, el habla, la comida, y la identidad maya, aunque, por otra parte, discrimina y establece con las personas indígenas o mestizas una relación de dominación-subordinación

(Iturriaga, 2016). Los espacios que albergan las practicas urbanas expresan estas relaciones de discriminación: el lugar es el contenedor de las relaciones sociales, como vimos anteriormente.

La cultura maya, aun presente en nuestros días, resiste a convertirse en valores del mercado, a convertirse en marcadores de clase social. La cultura es de todos, es una construcción social y como tal es derecho de todos. La cultura encuentra su resolución en lo urbano. Construir una ciudad respetando y enalteciendo la cultura representa una resistencia al persistente impulso de la globalización por crear ciudades genéricas.

Por lo que imprescindible crear espacios que fomenten la integración, por encima de la separación y discriminación de clase, étnica, racial, género, etcétera. Espacios que reconozcan al otro, incentiven la interacción social entre diferentes. Como Montaner y Muxi subrayan: *“Es necesario entender que para una época en las que no existen modos de vida iguales para todos, la alternativa es la diversidad, el pensamiento complejo, la teoría de los sistemas y las relaciones, atender desde una posición posmoderna la condición contemporánea de las sociedades poscoloniales y, en definitiva, enriquecer el pensamiento, la comprensión y la atención por el “otro” y la alteridad.”* (2011, pág. 217)

## **Los conjuntos residenciales en la geografía de equidad y justicia**

El urbanismo actual se basa en desconexión y ruptura. La ciudad deja de ser un tejido, y permanecen en vez fragmentos desarticulados de ciudad que coexisten cercanos entre sí, pero a una distancia simbólica cada vez más grande. Los CRC particularmente son la representación de ese persistente impulso individualista de aislarse de una realidad social y ambiental que reclama nuevas propuestas, alternativas innovadoras, pero sobre todo una crítica reflexiva hacia lo que consideramos dado por hecho, y en evidencia, no es sostenible.

Cuestionar esta tipología urbana implica entender la complejidad de un sistema urbano sujeto a una racionalidad de mercado, entender que las decisiones que tomamos por individuales y libres, muchas veces no lo son, entender que las relaciones de poder se inmiscuyen en el día a día, en las relaciones sociales, en la ciudad, en la arquitectura.



El aspecto cerrado de los CRC representa una apropiación discriminada de lo urbano, en toda la extensión del concepto. Si de opciones equitativas y justas se tratase, habría que dejar de lado lo cerrado, no solo en lo material de los muros y sistemas de control y vigilancia, sino más bien y de sobremodo, de los muros simbólicos, fronteras en las relaciones sociales que se establecen con la *otredad*, límites en las ideas que justifican inconscientemente un sistema opresor, márgenes de lo consideramos *normal*.

El desarrollo urbano en Mérida demanda una mirada reflexiva de lo que se está haciendo, ¿Para quién se está construyendo? ¿A quiénes realmente está beneficiando? ¿A costa de qué?

No bastará con promulgar políticas públicas, reglamentos y lineamientos que no se cumplen en la medida que se recompense al mercado inmobiliario sin cuestionarle sus productos, su impacto, su beneficio a la sociedad.

## Bibliografía

- Servicio Meteorológico Nacional. (2020). *Balance de las tormentas tropicales Amanda y Cristobal*. Obtenido de Disponible en <https://smn.conagua.gob.mx/files/pdfs/comunicados-de-prensa/Comunicado444-20.pdf> (DY), D. d. (s.f.). 2018-09-17.
- Adler Lomnitz, L. P. (2007). Globalización y nuevas elites en México. En P. Birle (Ed.), *Elites en América Latina: Conferencia anual [de la] Asociación Alemana de Investigación sobre América Latina* (págs. 143-168). Iberoamericana.
- Arana Lopez, G. (2013). A la distancia: un paradigma de la modernidad porfiriana. La transformación urbano-arquitectónica de Mérida la de Yucatán, al cambio de siglo XIX-XX. *Grafía*, 10(1), 26-55.
- Arendt, H. (1958). *The human condition*. Chicago: University Press.
- Ayuntamiento de Mérida . (1993). *Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mérida*. Mérida, Yucatán.
- Ayuntamiento de Mérida 2010-2012. (2010). *Programa de desarrollo urbano del municipio de Mérida*.
- Ayuntamiento de Mérida 2015-2018. (2017). *Programa Municipal de Desarrollo urbano de Mérida*. Mérida, Yucatán.
- Bárcena, A. y. (2016). *El imperativo de la igualdad: por un desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*. Buenos Aires: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)/Siglo XXI.
- Baudrillard, J. (1979). *Crítica de la economía política del signo (1972)* (3era español ed.). (A. Garzón, Trad.) México: Siglo XXI.
- Bautista Zuñiga, F., & Aguilar Duarte, Y. (2020). Riesgo de inundación ante lluvias extremas en el karst de la ciudad de Mérida Yucatán México. *Tropical and Subtropical Agroecosystems*, 1-12.
- Bautista, F., Aguilar Duarte, Y., & Batllori, E. (2011). Amenazas, vulnerabilidad y riesgo de contaminación de las aguas subterráneas en la península de Yucatán. *Teoría y Praxis*, 9-31.
- Bolio Osés, J. (2004). *Globalización y transformaciones urbanas en Mérida (1990-2004)*. Mérida: UADY.
- Bolio Osés, J. (2004). *Globalización y transformaciones urbanas en Mérida (1990-2004)*. Mérida: UADY.
- Bolio Osés, J. (2011). Programa Metropolitano Integral para Mérida (PIDEM). *Documento*. Mérida: Fundación Plan Estratégico de Mérida A.C.
- Bolio Osés, J. (2016). *En unas cuantas manos. Urbanización neoliberal en la periferia metropolitana de Mérida, Yucatán 2000-2014*. Mérida, Yucatán: Universidad Autónoma de Yucatán.
- Bourdieu, P. (2003). *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*. México: Taurus.
- Caldeira, T. (2007). *Ciudad de muros*. Barcelona, España: Gedisa.
- Canul, R. M. (2019). *[Tesis] ¿Luchas indígenas por la tierra en Yucatán? Estudio sobre neoliberalismo y apropiación de la identidad maya en la región ex-henequenera*. Quebec, Canada: Université Laval.

- Carrillo Niquete, G. A., Andrade, J. L., Valdez-Lazarde, J. R., Reyes García, C., & Hernández-Stefanoni, J. L. (2021). Characterizing spatial and temporal deforestation and its effects on surface urban heat islands in a tropical city using Landsat time series. *Landscape and Urban Planning* 217:, 1-13. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104280>
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. México DF: Siglo Veintiuno.
- Castro-Gomez, S., & Mendieta, E. (1998). *Teorías sin disciplina (latinoamericanismo, poscolonialidad y globalización en debate)*. México: Miguel Ángel Porrúa.
- Colectivo GeoComunes, G. T.-M. (2020). Expansión capitalista y propiedad social en la Península de Yucatán.
- De Ferranti, P. y. (2004). *Desigualdad en América Latina: ¿Romper con la historia?* Washington, D.C: Banco Mundial.
- Deleuze, G. (1987). *Foucault* (1era ed.). (J. V. Pérez, Trad.) Buenos Aires: Editorial Paidós.
- Domínguez Aguilar, M. (2017). Las dimensiones Espaciales de segregación residencial en la ciudad de Mérida, Yucatán a principios del siglo XXI. *Península*, XII(1), 147-188.
- Duhau, E., & Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*. México: Universidad Autónoma Metropolitana (uam)-Azcapotzalco/Siglo xxi Editores.
- Espadas, A. (1993). Mérida, génesis y estructura. En c. F. Casares, *Plan Parcial del Centro Histórico de Mérida*. Mérida: SEDESOL, UADY.
- Foucault, M. (2000). *Vigilar y castigar*. México: Siglo XXI.
- Foucault, M. (2008). *El orden del discurso*. Barcelona: Tusquets.
- Foucault, M. (2010). *El cuerpo utópico. Las heterotopías*. (V. Goldstein, Trad.) Buenos Aires: Nueva Vision.
- Foucault, M. (2012). *El poder, una bestia magnífica: sobre el poder, la prision y la vida*. Buenos Aires : Siglo Veintiuno.
- Foucault, M. (2019). *Microfísica de poder* (1era ed.). (H. Pons, Trad.) Buenos Aires: Siglo veintiuno.
- Fuentes Gómez, J. H. (2003). Una mirada sobre la organización del espacio urbano. En coordinación de Francisco Fernández Repetto y José H. Fuentes Gómez, *Mérida. Miradas múltiples. Investigaciones de Antropología Social, Arqueología e Historia* (págs. 93-116). México: Cámara de Diputados LVIII Legislatura.
- García, A. y. (2000). Dinámica regional de Yucatán 1980-2000. *Investigaciones geográficas, Boletín del instituto de Geografía*(42).
- Gobierno de Yucatán. (2014). *Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán*. Mérida, Yucatán.
- Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Mérida, O.-H. (2017). *Mérida, iniciativa de las ciudades prósperas*. Mérida, Yucatán.
- Harris, S. R. (Junio de 2006). Social Constructionism and Social Inequality. (S. L. University, Ed.) *Journal of Contemporary*, 35(3), 223-235. Obtenido de <http://online.sagepub.com/>
- Harvey, D. (1973). *Urbanismo y Desigualdad social*. (M. G. Arenas, Trad.) Londres: siglo veintiuno.
- Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (2003). *Espacios de esperanza (2000)*. (C. P. Aldao, Trad.) Madrid, España: Akal.
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*. (O. U. Press, Trad.) Madrid, España: Akal S.A.

- Harvey, D. (2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En *Espacios del Capital. Hacia una Geografía Crítica* (págs. pp. 366-390). Madrid: Editorial Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. (J. M. Madariaga, Trad.) Quito, Ecuador: Editorial IAEN.
- INFONAVIT. (2015). *Atlas de abandono de vivienda*. Cuadra. Recuperado el Enero de 2022, de <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/67994.pdf>
- Iturriaga, E. (2016). *Las élites de la ciudad blanca. Discursos racistas sobre la otredad*. Mérida: UNAM.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. (Á. Abad, Trad.)
- Janoshka, M., & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Ciudades*(59), 9-20.
- Jaramillo, M. E. (2020). *Justicia fiscal, capital y trabajo*. Ciudad de México: Fundar, Centro de Análisis e investigación.
- Jaramillo-Molina, M. E., & Rodríguez Leal-Isla, A. L. (2020). *(In)justicia fiscal y captura política en México*. doi:<http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.18946.30401>
- Lara Navarrete, I. (Diciembre de 2005). La proliferación de las urbanizaciones cerradas y sus impactos. *Crisol*, 1(2), 53-63.
- Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. París: Ediciones península.
- Leff, E. (2008). *Discursos sustentables*. México: Siglo XXI.
- Lugo Pérez, J. A., & Tzuc Canché, L. (2010). Conurbación en el municipio de Mérida: su impacto en la economía rural y el ambiente. En R. Duran, & M. (. Mendez, *Biodiversidad y Desarrollo Humano en Yucatán* (págs. 77-81). CICI, PPD-FMAM, CONABIO, SEDUMA.
- Marcuse, P. (2001). Enclaves Yes, Ghettos, No: Segregation and the State. *"International Seminar on Segregation in the city"*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- Marx, K. (1867). *El capital* (Vol. 3). (P. Escaron, Ed.) Epub libre.
- McCarthy, T. (1992). *Ideales e Ilusiones*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Mckenzie, E. (1995). *Privatopia: Homeowner associations and the rise of the residential private government*. New Haven: Yale University Press.
- Mijs, J. J. (2019). The paradox of inequality: income inequality and belief in meritocracy go hand in hand. *Socio-Economic Review*, 19, 7-35.
- Montaner, J. M., & Muxi, Z. (2011). *Arquitectura y Política, ensayos para mundos alternativos*. Barcelona, España: Gustavo Gili.
- Morales, C. (2006). Conceptos avanzados de suelo urbano. *Documento académico*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Muxi, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Peraza Guzmán, M. T. (2012). La aportación patrimonial de la vivienda del siglo XX en el centro histórico de Mérida, Yucatán. *Bitácora Arquitectura*, 24(4349). Obtenido de <http://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/62183/54747>
- Pérez Medina, S. (2007). Estructura urbana segregada de Mérida y su influencia en el consumo recreativo, indicador de calidad de vida. *TESIS*. Universidad Nacional Autónoma de México.

- Pérez-Campuzano, E. (2011). Segregación socio espacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos*, 26(2), 403-432. doi:<https://doi.org/10.24201/edu.v26i2.1388>
- Pérez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos habitacionales" en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 29(núm. 3), pp. 481-512.
- Reed, N. (1987). *La Guerra de Castas de Yucatán*. México: Era.
- Reygadas, L. (2008). *La apropiación : Destejiendo las redes de la desigualdad*. Barcelona: Anthropos.
- Rogers, R. (2000). *Ciudades para un pequeño planeta*. Barcelona: Gustavo Gilli.
- Sassen, S. (1991). *The global City: New York, London, Tokio*. New York: Princeton University Press.
- Soboul, A. (1984). Utopía y Revolución Francesa. En J. D. (dir.), *Historia general del socialismo. De los orígenes a 1875*. Barcelona: Destino.
- Soja, E. W. (2014). *En busca de justicia espacial*. (C. Azcárraga, Trad.) Tirant Humanidades.
- Thuillier, M. L. (2001). Las urbanizaciones privadas en Buenos Aires y su significación. *Perfiles Latinoamericanos*, 19(19), 83-113.
- Tilly, C. (2000). *La desigualdad persistente*. Buenos Aires: Manantial.
- Torres, M. E. (2014). *Evaluación de la vivienda construida en serie con el habitante*. Mérida, Yucatán: UADY, Facultad de Arquitectura: CONAVI, CONACYT.
- Torres-Mazuera, G. (2021). *Tres décadas de privatización y despojo de la propiedad social en la Península de Yucatán*. México: Consejo Civil Mexicano para la Silvicultura Sostenible.
- Wacquant, L. (2007). *los condenados de la ciudad: gueto, periferias, Estado*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI.
- Ziccardi, A. (2001). *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía. Los límites de las políticas sociales en América Latina*. Buenos Aires: CLACSO.

## Lista de ilustraciones

- Ilustración 1. Esquema conceptual que sintetiza el análisis que el trabajo de investigación pretende. 13
- Ilustración 2. Izq. Mérida Siglo XV. Análisis de Espadas Medina, acerca del trazo de la ciudad de Mérida, donde los barrios indígenas quedaron fuera del trazo fundacional (Espadas, 1995). Der. Arco de San Juan del siglo XVII (Peraza, 2016) 28
- Ilustración 3. Implantación de la ciudad liberal sobre la colonial Siglo XIX (Espadas, 1995) Conurbación del barrio de Itzimná, al noreste, lugar de recreación de la clase alta y donde culmina la recién inaugurada Av. Paseo de Montejo. De manera similar, al noroeste, la Av. Reforma da lugar al fraccionamiento San Cosme (García Ginerés). 30
- Ilustración 4. Paseo de Montejo (izq). Residencia del Gral. Francisco Cantón Rosado en el Paseo de Montejo(der). Fuente: Archivo Fotográfico Pedro Guerra, Facultad de Ciencias Antropológicas, Universidad Autónoma de Yucatán. 32
- Ilustración 5. Zona metropolitana de Mérida: tendencias de expansión 2010. Fuente: (Bolio Osés, Programa Metropolitano Integral para Mérida (PIDEM), 2011, pág. 253) 36
- Ilustración 6. Mapa promocional de los conjuntos residenciales cerrados al norte de la ciudad tomado de la página web de una empresa promotora residencial. En donde se observa la distribución insular de conjuntos residenciales enfocados a clases medias altas y altas, en donde también como puntos de referencia que refuerzan esta tendencia, se marcan escuelas privadas y centros comerciales. Recuperado de: <https://info.balamgroup.com.mx/blog/qué-debes-considerar-al-momento-de-escoger-la-zona-donde-vas-vivir> 37
- Ilustración 7. Mapa de comisarias y subcomisarias de la Zona metropolitana de Mérida ZMM. Fuentes: <http://www.merida.gob.mx/comisarias/php/inicio.php> 51
- Ilustración 8. Encapsulamiento de comisarías y subcomisarías. Fuentes: IMPLAN 2017 en PMDUM (2017, págs. 153, Nivel Antecedentes) 52
- Ilustración 9. Zonas de desarrollo urbano en Mérida de acuerdo al PMDU en relación con los CRC actuales. 58
- Ilustración 10. Modelo espacial de segregación residencial de la ciudad de Mérida, 2010 en Domínguez (2017) 66
- Ilustración 11. Comisarías del municipio de Mérida. Las comisarias al Norte de Mérida como son Chablekal, Temozón Norte, Komchen y Cholul son sobre las que existe mayor presión inmobiliaria. Fuente: Ayuntamiento de Mérida Disponible en: <http://www.merida.gob.mx/comisarias/php/inicio.php>. [Consultado al 22/jun/21] 68
- Ilustración 12. Crecimiento urbano y tenencia de la tierra en la zona metropolitana de Mérida, de 1990 a 2019. (Colectivo GeoComunes, 2020, pág. 25) 69
- Ilustración 13. Distribución de la población de 5 años y más residente en otra entidad en marzo de 2015. Mérida, Yucatán. Fuentes: Sistema para la Consulta de Información Censal, INEGI. Disponible en: <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/> 78

- Ilustración 14. Distribución de viviendas particulares deshabitadas en Mérida, Yucatán. Fuentes: Sistema para la Consulta de Información Censal, INEGI. Disponible en: <https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/> 79
- Ilustración 15. Límite área de estudio. Como límite Oeste la carretera Mérida-Progreso(norte-sur), al sur el anillo periférico, al este la carretera Mérida- Motul, y como límite norte, la delimitación municipal que colinda con los municipios de Conkal y Chicxulub Pueblo y al Norte, Progreso. Fuente: elaboración propia con información de Google Maps. 89
- Ilustración 16. Izq. Residencial Senda Norte. Der. Yucatán Country Club. Imágenes tomadas de Google Earth 2021. 90
- Ilustración 17. Elementos de la arquitectura del miedo. Fuente: Fotografías propias de sitio 91
- Ilustración 19. Fortificación de los CRC. Bardas perimetrales desde el exterior de los conjuntos. 94
- Ilustración 20. Campos de golf, lago artificial y vegetación secundaria en Cabo norte (arriba) y Yucatán Country club (abajo). Imágenes tomadas de <https://www.cabonorte.mx/comunidad-planeada> y <https://www.elportalinmobiliario.com.mx/desarrollos/yucatan/1286-yucatan-country-club>, respectivamente. 98
- Ilustración 21. Anuncios publicitarios de Conjuntos residenciales cerrados en Mérida. Fuentes: fotografías propias de sitio 102
- Ilustración 22. Pórticos de acceso de CRC. Fuentes: Fotografías propias de sitio 111
- Ilustración 23. Conjuntos Residenciales cerrados en Mérida. Fuente: Fotografías propias de sitio 111