

Metropolización, dinámica inmobiliaria y segregación socio-territorial. El caso de Mérida, Yucatán

Adrián Guillermo Aguilar

*Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México,
México, México*

adrianguillermo1@gmail.com

Miguel Flores-Espinosa

*Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México,
México, México*

mflores@geografia.unam.mx

Josefina Hernández

*Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México,
México, México*

mjose.hdez@gmail.com

EURE vol. 51 núm. 153 1 27 2025

Pontificia Universidad Católica de Chile
Chile

Recepción: 26 Enero 2024
Aprobación: 06 Abril 2024

Resumen: El objetivo de este estudio es analizar las principales transformaciones metropolitanas en la ciudad de Mérida, Yucatán, que representa una metrópolis emergente de dimensión media. Metodológicamente se utilizan imágenes de satélite, censos de población y económicos, y datos de desarrollos inmobiliarios recopilados en la propia ciudad. Se analizan tres principales procesos: la expansión urbana dispersa, que muestra una marcada fragmentación territorial a través del surgimiento de manchones urbanos distantes entre sí; la promoción inmobiliaria de desarrollos residenciales con un papel preponderante en la configuración de la ciudad a través de urbanizaciones privadas residenciales, incremento en el precio del suelo y mayor plusvalía de ciertos sectores urbanos; y la segregación socio-territorial que se ha profundizado entre los sectores del norte y del sur, y entre zonas centrales y periféricas, por la falta de regulación y flexibilidad de los instrumentos de planeación del uso del suelo.

Palabras clave: metropolización, mercado inmobiliario, segregación.

Abstract: *The objective of this study is to analyze the main metropolitan transformations in the city of Mérida, Yucatán, which represents an emerging medium-sized metropolis. Methodologically, satellite images, population and economic censuses, and data on real estate developments collected in the city itself are used. Three main processes are analyzed: dispersed urban expansion that shows a marked territorial fragmentation through the emergence of urban patches distant from each other; the real estate promotion of residential developments with a predominant role in the configuration of the city through gated communities, the price of land, and greater capital gains in certain urban sectors; and the socio-territorial segregation that has deepened between the northern and southern sectors, due to the lack of regulation and the flexibility of land use planning instruments.*

Keywords: *metropolization, real estate market, segregation.*

Introducción

Uno de los retos más importantes del actual proceso de metropolización es investigar cómo se extiende de forma desigual en el territorio, y cuál es la especificidad de los procesos socio-territoriales que le dan lugar. Esto es particularmente importante en las metrópolis emergentes en los países en desarrollo, que actualmente son una categoría de gran relevancia en la expansión de los sistemas urbanos, no solo por su rápido crecimiento demográfico o su dinámica productiva, sino también por sus procesos de fragmentación socioterritorial.

El concepto de fragmentación metropolitana es un instrumento útil para interpretar las fracturas sociales, económicas y territoriales, dominadas por un principio de exclusividad y de segregación y profundizadas por el proceso de globalización. La fragmentación está tomando actualmente muchas formas: puede ser resultado de acciones de planeación urbana, o de ausencia de ellas, que favorecen al sector privado; o ser resultado del incremento de la pobreza y la informalidad, o de la especulación del suelo. Es importante destacar la urbanización periférica en las metrópolis, analizar *la forma en que se produce el espacio urbano* en esa franja, el papel que desempeñan algunos actores sociales en esa producción, y cómo ese modo de urbanización se desdobra lentamente y produce un patrón difuso de ocupación del suelo (Caldeira, 2022, p. 58).

En el actual modelo de desarrollo urbano neoliberal, el negocio inmobiliario, movilizado por agentes privados, se ha transformado en el principal actor planificador de las ciudades. Como resultado, muchas metrópolis están creciendo a partir de lo que se puede denominar “fragmentos urbanos”, dirigidos a poblaciones de mayores recursos y en sectores privilegiados. Pero, al mismo tiempo, se debe destacar el papel de complicidad que ejercen los gobiernos locales en esta dinámica, que tiende a profundizar la segregación socio-residencial.

Este estudio trata de aportar evidencias a las siguientes preguntas: ¿Qué impactos morfológicos y transformaciones se evidencian en la expansión metropolitana y en el mercado de suelo, a partir del urbanismo neoliberal y los desarrollos inmobiliarios? ¿En qué medida los más recientes procesos socio-territoriales tienden a profundizar la segregación socio-territorial y las desigualdades sociales en las zonas metropolitanas, y con qué especificidades?

El proceso de metropolización y el éxodo hacia la periferia

En gran medida, el proceso de metropolización se ha dinamizado prácticamente en todos los países, porque, como señala Brenner

(2013, pp. 44-45), la urbanización como modo de vida se ha extendido a todas las escalas territoriales; está adquiriendo morfologías nuevas y de mayor envergadura, que hacen estallar la antigua división entre lo urbano y lo rural.

A nivel de centros urbanos individuales, los centros metropolitanos históricos han irradiado hacia las afueras, hacia zonas con menores densidades, generando ciudades “externas” y “periféricas” (Brenner, 2013, p. 41). A su vez, las ciudades intermedias han transformado su morfología y sus relaciones funcionales, dando lugar a metrópolis de menores dimensiones, pero muy dinámicas (Napadensky-Pastene & Orellana-McBride, 2019, p. 67). A nivel global, las zonas metropolitanas se han multiplicado: en 2020 había 1.934 metrópolis en el mundo, con más de 300.000 habitantes, que representaban el 60% de la población urbana mundial; de ellas, 34 metrópolis contaban con más de 10 millones de habitantes, 51 metrópolis tenían una población entre 5 y 10 millones, y 494 tenían de 1 a 5 millones. Es decir, las metrópolis de tamaño medio son mayoría en el mundo (UN-Habitat, 2020, pp. 3-5).

La esencia de la metropolización es el proceso de desconcentración de la vida urbana hacia las zonas periféricas, y la consiguiente formación de nuevas morfologías socioespaciales. Esta dinámica tiende a extender cada vez más los límites de las ciudades y está asociada a estructuras más fragmentadas y policéntricas, generadas a partir de una masiva conversión de suelo rural en urbano, con un patrón de ocupación discontinuo y muy disperso, con manchones de tejido urbano fragmentados y desconectados (Angel, 2014, p. 263). Lo anterior está estrechamente vinculado al proceso de periurbanización, que incorpora a la frontera metropolitana grandes extensiones de territorio, lo cual exacerba los problemas de ocupación y fragmentación del uso del suelo tanto en términos sociales como ambientales (Aguilar et al., 2022; Moura, 2019, p. 15; Simon, 2008, p. 171). Más aún, las metrópolis se integran cada vez más por un mayor número de municipios periféricos, proceso con fuertes implicaciones para la planeación del uso del suelo, la dotación de servicios y la gobernabilidad metropolitana, y ello por el alto grado de integración económica y social de las comunidades adyacentes con la ciudad central (OECD/European Commission, 2020, p. 22).

En la transformación de las metrópolis a lo largo de la línea señalada inciden fuerzas externas, relacionadas con la globalización de la ideología neoliberal y la concentración de capital privado. Presentan dichas formaciones urbanas un mercado muy dinámico de centros corporativos y de desarrollos residenciales, el cual requiere fuertes volúmenes de recursos financieros para su construcción y consumo; un mercado crecientemente estructurado por la competencia internacional y las lógicas de los mercados globales, que buscan mayor flexibilidad en materias locacionales para las actividades económicas (Hudalah & Firman, 2012, p. 41).

Las inversiones inmobiliarias se han realizado a través de instrumentos financieros que permiten la captura de capitales foráneos para el desarrollo de grandes proyectos urbanos, que llevan a cabo empresas inmobiliarias articuladas a empresas transnacionales. Para lograr mayor competitividad urbana y generación de empleo, la política urbana local favorece estas inversiones inmobiliarias a través de la flexibilización de la normatividad urbana. Como señalaba De Mattos (2006, p. 45) a principios de este siglo, estos cambios han transformado la organización, el funcionamiento y la modalidad de expansión de cada metrópolis,¹ por lo cual es necesario identificar ciertas tendencias generales inherentes a esta fase, pero también los rasgos específicos identitarios de cada ciudad. Y ello no solo para las grandes metrópolis, sino también en el caso de aquellas metrópolis emergentes de dimensiones menores que crecen aceleradamente y son más numerosas.

Con base en los análisis recientes de las aglomeraciones metropolitanas, puntualizamos a continuación tres procesos específicos que han cobrado destacada presencia, y respecto de los cuales se intentará profundizar en el caso de estudio que se presenta.

- i. *Una expansión muy extensa y difusa.* Actualmente destaca la transformación de la forma urbana en una acelerada expansión física hacia la periferia, con marcadas discontinuidades y la presencia de estructuras policéntricas a partir del surgimiento de nuevos subcentros urbanos. La tasa de crecimiento de la expansión periférica suele ser mayor que la tasa de incremento de la población, lo cual refleja una clara tendencia hacia la reducción de las densidades urbanas debido a la creación de ciudades más dispersas (Angel, 2014, p. 224). Los estudios llevados a cabo en América Latina hacen énfasis en un modelo de expansión territorial disperso, fragmentado y desconectado, que muestra una propagación desordenada y no planificada de la mancha urbana y una falta de coordinación de los planes de ordenamiento territorial a escala metropolitana, sin una visión integral y con una gestión urbana sectorializada (Guevara & Wallace, 2023, p. 18; Moreno Mata & Cárdenas Nielsen, 2016, p. 504; Salazar Tamayo & Julio Estrada, 2022, p. 741).
- ii. *Creciente desigualdad social y pobreza.* A partir de los cambios en la estructura social se refuerzan inequidades entre grupos de población, asociadas al incremento de población dedicada a los negocios y profesionistas relacionados con los servicios al productor o intensivos en conocimiento (Florida, 2010; Santiago, 2019), muy selectivos en sus patrones de consumo y probablemente con conexiones globales. La mayor segmentación y la polarización en los mercados de trabajo favorecen altos niveles de pobreza y precariedad, que influyen

en el aumento tanto de la informalidad como de la criminalidad y violencia. Los estudios reportan una segregación socio-residencial que se ve determinada por la calidad de los servicios y el valor del suelo, con la creciente polarización entre los estratos medios altos y altos y los más pobres, en localizaciones opuestas en la ciudad, esquema que constituye un modelo dual de polos contrarios (Águila & Prada Trigo, 2020, p. 39), un urbanismo excluyente (Pavón Ureña & Enríquez Acosta, 2024, p. 134), y una general tendencia de todos los actores a desplazarse hacia la periferia (Camacho Sandoval & Guzmán Martínez, 2023, p. 593; Marchant Santiago et al., 2022; Moreno Mata & Cárdenas Nielsen, 2016, pp. 503-504).

- iii. *La promoción inmobiliaria en la configuración urbana.* Las zonas metropolitanas son parte esencial de las nuevas geografías del poder, con nuevas oportunidades para la inversión y la relocalización productiva (UN-Habitat, 2004, p. 61). La gestión urbana de corte empresarialista favorece los negocios inmobiliarios, proceso en el cual la metrópolis amplía su tejido urbano y, al ampliar su escala, contribuye a la valorización inmobiliaria y a la mercantilización del suelo, lo cual es primordial para la acumulación del capital (Moura, 2019, p. 19). Los nuevos espacios urbanos residenciales, de servicios, de consumo y de entretenimiento, activan los mercados financieros, y el sector inmobiliario pasa a cumplir un papel crucial en la absorción de los excedentes de capital a una escala metropolitana (De Mattos, 2012). En las metrópolis latinoamericanas, los negocios inmobiliarios han llegado a definir en gran medida las formas de la metropolización contemporánea y a acentuar la naturaleza desigual y excluyente de esta; han definido una nueva forma de habitar para los estratos medios-altos y altos, que revaloriza las propiedades con superficies de más dimensiones y rodeadas de verde. Paralelamente, la proliferación de las *urbanizaciones cerradas* genera disparidades en la asignación de recursos y desencadena procesos de segregación (Águila & Prada Trigo, 2020, p. 41; Moreno Mata & Cárdenas Nielsen, 2016, p. 495; Moura, 2019, p. 19; Navarro, 2021, pp. 146-147; Pérez et al., 2023).

Es difícil generalizar en cuanto a procesos comunes en la reestructuración de las zonas metropolitanas, particularmente entre las más grandes y las de menor tamaño, todas las cuales se están reconstituyendo con nuevas actividades económicas, diferentes tipos de población, nuevas formas de expresión cultural e instituciones públicas con muchos rezagos sociales y déficit de servicios. Para la interpretación del proceso de metropolización, es fundamental

atender a las transformaciones en el creciente número de metrópolis de tamaño intermedio, que son las que están registrando un crecimiento acelerado y se han multiplicado en el territorio. Al mismo tiempo, para caracterizar su condición particular se requiere profundizar en sus transformaciones morfológicas y funcionales, las mismas que no necesariamente se van a enmarcar en la narrativa de las grandes metrópolis o van a replicar sus procesos (Napadensky-Pastene & Orellana-McBride, 2019, p. 67; Villegas Alzate, 2022).

La metropolización en Mérida, Yucatán

El número de zonas metropolitanas (ZM) en México experimentó un incremento acelerado en las últimas tres décadas.² En 2020 se identificaron 92 metrópolis,³ donde residen 82,5 millones de personas que representan el 65,5% de la población nacional (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU], Consejo Nacional de Población [CONAPO] & Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], p. 2); es decir, desde finales del siglo pasado, la población urbana en el país es predominantemente metropolitana. Un aspecto central es que las ZM de tamaño intermedio (de 500.000 a menos de un millón de habitantes) y las ZM con mayor cantidad de habitantes (de 1 a 5 millones) se han multiplicado en número y están proliferando a un alto ritmo. Es el caso de la región de la península de Yucatán, donde sobresalen como principales metrópolis las ZM de Mérida y de Cancún, con varios centros alternativos de crecimiento de menor tamaño en la dinámica desconcentradora, y que ha recibido los impactos de las nuevas zonas de explotación petrolera, de la actividad turística costera y de grandes obras de infraestructura.

A finales del siglo pasado, varios factores influyeron en acelerar el crecimiento de Mérida y convertirla en una metrópolis emergente. En primer lugar, se incrementó la actividad turística vinculada tanto a los atractivos locales, como a la integración de Mérida a los circuitos turísticos de la Riviera Maya y del puerto de Progreso. Segundo, por su situación estratégica, se volvió sede de empresas vinculadas al abasto regional y relacionadas con la exportación vía el puerto de Progreso, el cual fue modernizado. Tercero, en la década de 1990 se estableció una importante industria maquiladora de exportación en Mérida y su periferia regional (Canché Escamilla, 1998; Castilla Ramos & García Quintanilla, 2006). Cuarto, su actividad comercial y de servicios no solo se expandió, sino que también se especializó ante la nuevas demandas. Quinto, la gran infraestructura del Ten Maya ha acelerado su expansión y atracción de empresas y población. Y sexto, en un contexto de alta criminalidad y violencia en varias zonas del país, se la considera la ciudad más segura en el país (Instituto Mexicano para la Competitividad A. C. [IMCO], 2022).

Actualmente, la Zona Metropolitana de Mérida (ZMM) es la mayor aglomeración urbana del sureste mexicano; en el 2020 tenía una población de 1,3 millones de personas, y en el periodo 2010-2020 crecía a una tasa de 2,24%. Se la puede caracterizar como una metrópolis emergente, por su rápido crecimiento en municipios centrales y periféricos y por su papel de prestadora de servicios a escala regional. Una de las características más destacadas del proceso de metropolización de Mérida es la acelerada expansión del área construida hacia las zonas periféricas. Este fenómeno es parte de un proceso de desconcentración urbana de la metrópolis, donde la zona periurbana sufre una urbanización extremadamente difusa.

Metodología

El cálculo de la expansión urbana para la Zona Metropolitana de Mérida, para los años de 2000, 2010 y 2020, fue determinado a partir de imágenes de satélite multiespectrales (ráster) de sensores de alta resolución espectral (RE): Landsat 4 y 5 con RE de 30 m; SPOT 8 con RE de 10 m; Digital Globe con RE de 5 m; y Sentinel-2 con RE de 10 m. La clasificación de la expansión urbana por tipo de crecimiento se elaboró a partir de Inostroza et al. (2013), quienes establecieron métricas de medición con base en un área construida inicial y, dentro de un periodo de tiempo, tres tipos de crecimiento: de relleno, axial y disperso.

Para identificar los desarrollos inmobiliarios de los últimos quince años, se elaboró un inventario de desarrollos a partir de datos del Instituto Metropolitano de Planeación (IMPLAN) del municipio de Mérida, aprobados hasta 2018, y posteriormente se realizó una actualización en internet hasta 2023.⁴ Como resultado, se identificaron 339 desarrollos inmobiliarios en el periodo 2011-2023 en la ZM de Mérida, con los cuales se estructuró una base de datos con diversas variables. El espacio urbano de la ZM se dividió de forma arbitraria en sectores, tomando como referencia las principales vías de acceso a la ciudad para identificar las concentraciones más destacadas. Se recorrió las zonas de mayores concentraciones, se visitó 35 desarrollos y se entrevistó en formato abierto a los promotores encargados de las visitas.

Para los cálculos estadísticos de crecimiento demográfico, actividades económicas e indicadores de carencias sociales, se utilizaron los censos de población y censos económicos a niveles estatal, municipal y áreas geoestadísticas básicas (AGEB) –esto es, extensiones territoriales que corresponden a la subdivisión de un municipio– en el periodo 1999-2020. La delimitación metropolitana de la ZM de Mérida, y la identificación de los municipios que la integran, se obtuvo de la más reciente delimitación elaborada por SEDATU, CONAPO e INEGI (2020). Los datos de pobreza se

obtuvieron del Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (CONEVAL); y con los datos del censo de población se calculó un Índice de Carencias Sociales a partir del denominado Índice Medio (García de León Loza, 1989), técnica multivariada que estableció cinco valores a nivel de área geoestadística básica (AGEB).

La expansión urbana dispersa y discontinua

El rasgo distintivo de la ocupación del suelo en la ZMM es un desarrollo discontinuo y fragmentado como parte de un modelo urbano de expansión dispersa, con manchones construidos y espacios vacíos o áreas verdes intermedias. En la medida en que los espacios vacíos se van llenando, surgen más espacios construidos y vacíos en zonas más lejanas, como parte de una periferia fragmentada.

En esta expansión periférica no se aprecian manchones urbanos grandes, aunque sí se notan parches urbanos de escasas dimensiones, pero muy dispersos; la franja periurbana de Mérida es muy ancha en todas direcciones, a excepción de las zonas norte y oriente, en dirección al puerto de Progreso y el pueblo de Conkal. En el periodo 2000-2020 la expansión urbana fue de más de 21.000 hectáreas, con una tasa de crecimiento medio anual de 2,3%, mientras que el crecimiento de la población de toda la ZMM en el mismo periodo fue de 2,0%. Es decir, la mitad de la actual expansión urbana de la ZM tuvo lugar en los últimos veinte años. La densidad urbana registró una disminución de 46,0 hab./ha en 2000 a 43,9 en 2020. Las mayores expansiones urbanas se registraron en los municipios de Mérida (11.924 ha), Kanasín (2.234 ha) y Umán (1.712 ha) (Figura 1).

Mérida es una metrópolis que se expande de manera acelerada, cuyo ritmo de expansión física es mayor al ritmo de crecimiento de su población, y con una densidad que ha disminuido en los últimos veinte años, por la enorme superficie que ha venido ocupando. Para comprobar el tipo de expansión dispersa, se llevó a cabo una medición de tres tipos de expansión urbana en el periodo 2000-2020: i) continua; ii) de relleno; y iii) lineal o axial;⁵ los resultados indican que la mayor parte de la expansión fue la de tipo continuo y contiguo (el 60%); que la gran mayoría de esta expansión sucedió en el municipio de Mérida, el cual es muy extenso; que ocurrió en la parte norte, donde la mayoría de los desarrollos inmobiliarios son residenciales, con algunos de interés social; y en su zona sur, junto con el municipio de Kanasín, donde se desarrollaron unidades de interés social y tuvo lugar la urbanización de tierras ejidales con el mayor número de asentamientos informales, debidos a intereses exógenos inmobiliarios y a subdivisiones internas alrededor de poblados rurales (Torres-Mazuera et al., 2021, pp. 155-160). Un importante porcentaje (el 40%), que representó poco más de 8.000 hectáreas, fue de tipo disperso y axial, lejano a la mancha urbana continua. Esto confirma

un patrón de expansión periférica de carácter disperso y difuso, del cual son representativos los corredores Mérida-Progreso, Mérida-Conkal y las desviaciones a Motul y a Chicxulub, y Mérida-Uman. Una alta proporción de estos últimos crecimientos se debe a desarrollos residenciales de alto nivel socioeconómico con un alto consumo de suelo (Tabla 1).

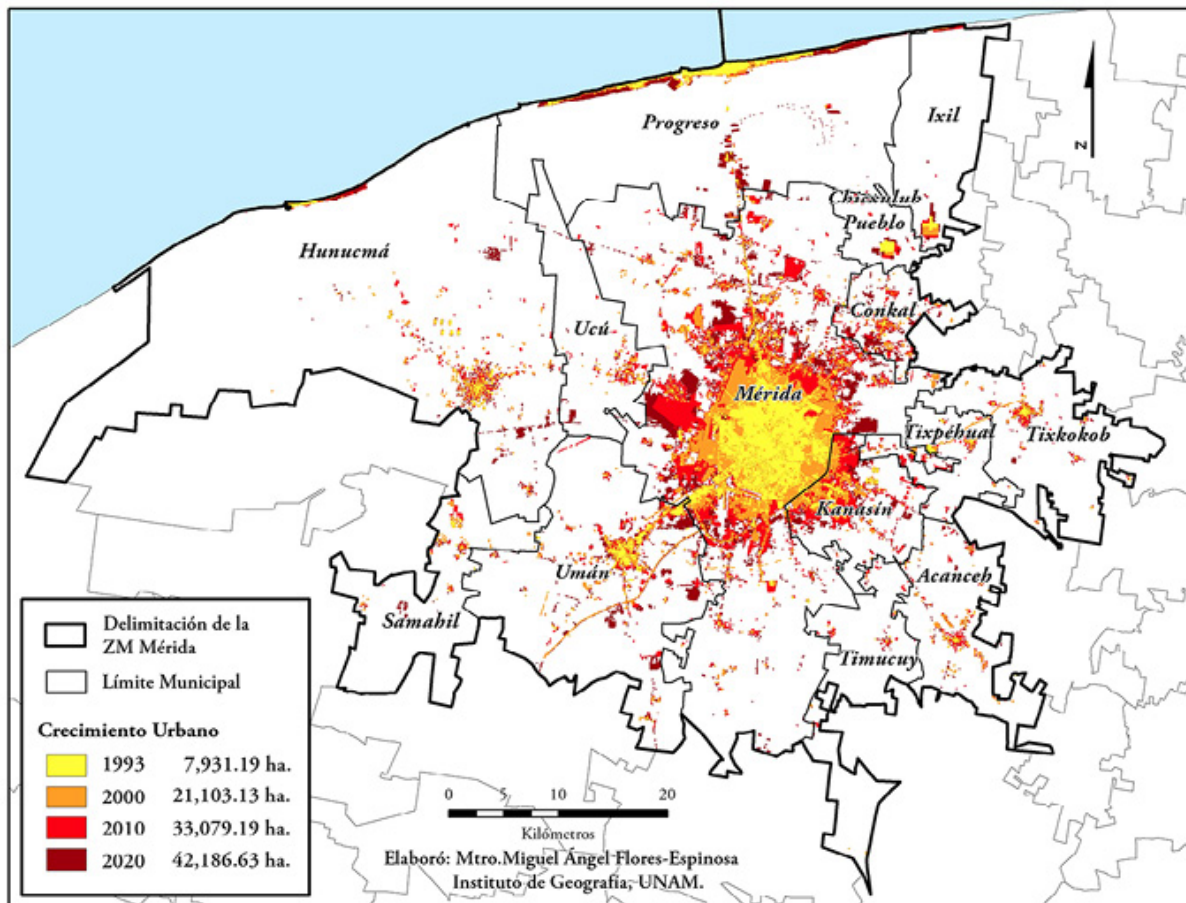


FIGURA 1

Zona Metropolitana de Mérida. Expansión urbana por periodos, 1993-2020

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE IMÁGENES DE SATELITE LANDSAT 4 Y 5, SPOT 8 Y SENTINEL-2.

tabla 1

Zona Metropolitana de Mérida. Expansión urbana por periodos y tipos de expansión

MUNICIPIO	TIPO EXPANSIÓN URBANA DEL 2000-2020						EXPANSIÓN URBANA TOTAL (HA) DEL 2000 - 2020	ÁREA URBANA (HA) EN EL 2020
	RELLENO (HA)	%	AXIAL (HA)	%	AISLADO / DISPERSO (HA)	%		
Acanceh	0,000	0,00	71,162	22,97	238,700	77,03	309,862	548,51
Chicxulub Pueblo	0,000	0,00	22,465	10,10	208,602	93,81	222,369	474,72
Conkal	440,438	55,03	117,347	14,66	242,645	30,31	800,430	1.016,66
Hunucmá	0,000	0,00	137,212	12,30	978,453	87,70	1.115,665	1.843,05
Ixil	0,000	0,00	16,928	8,28	196,180	95,98	204,406	503,29
Kanasín	1.869,662	83,66	199,812	8,94	165,458	7,40	2.234,932	3.470,46
Mérida	9.676,307	81,14	366,651	3,07	1.882,026	15,78	11.924,984	26.895,88
Progreso	0,000	0,00	58,560	4,29	1.307,692	95,71	1.366,252	2.663,97
Samahil	0,000	0,00	1,914	0,98	193,366	99,02	195,280	365,07
Timucuy	0,000	0,00	12,260	10,71	102,180	89,29	114,440	141,26
Tixkokob	0,000	0,00	16,650	5,75	273,120	94,25	289,770	478,25
Tixpéhual	8,073	2,74	21,223	7,22	264,820	90,04	294,116	478,69
Ucú	0,871	0,29	62,718	20,85	237,208	78,86	300,797	437,15
Umán	687,283	40,13	303,336	17,71	721,813	42,15	1.712,432	2.869,64
	12.682,634		1.408,238		7.012,263		21.103,135	42.186,63

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE IMÁGENES DE SATÉLITE LANDSAT 4 Y 5, SPOT 8 Y SENTINEL-2.

El proceso de dispersión urbana se facilitó a partir del Programa Director de Desarrollo Urbano de Mérida 2003, que abrió la posibilidad de construir en zonas más allá del Anillo Periférico, que era una barrera de contención. A partir de 2003 se aprobaron varios proyectos habitacionales de interés social, como Ciudad Caucel, Real Montejo, Las Américas o Altabrisa (de más alto nivel), que sobrevaloraron el precio del suelo y atraieron actividades comerciales y de servicios a la periferia (Bolio Osés, 2014, p. 46; Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías [CONACYT] & Gobierno del Estado de Yucatán, 2010-2011, p. 275).

No obstante lo anterior, perduró como importante problema el hecho de que no se estableció una normatividad precisa para la aprobación de desarrollos residenciales con una ocupación del suelo de mejor aprovechamiento del espacio y con un tipo de urbanización más compacta (Fernández Martínez, 2023, pp. 122-123). El capital privado empezó a apropiarse de tierras ejidales en la década de los años noventa a partir de la reforma del artículo 27 constitucional, que las incorporó al mercado legal de suelo urbano. En este proceso estableció una multitud de desarrollos inmobiliarios, con un paisaje metropolitano disperso y fragmentado. La planeación urbana fue

cómplice de este modelo, al no imponer zonificaciones estrictas, e incluso ha sido tolerante con desarrollos irregulares. La zonificación del actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (Ayuntamiento de Mérida, 2017, p. 39) establece una zonificación de cuatro extensas superficies en la zona de Crecimiento Urbano (zona 2), que incluye áreas de Reservas de Crecimiento, todas situadas más allá del periférico. Estos nuevos desarrollos urbanos se deben “incorporar de forma progresiva, ordenada, y compacta”, proceso que de ninguna manera ha tenido lugar. Por otro lado, se han permitido los llamados “lotes de inversión”, que son conjuntos de lotes sin construcción dedicados en su totalidad a la especulación y que favorecen la dispersión, donde además no se garantizan los servicios públicos, se destruye la vegetación, y la naturaleza legal de la tenencia de tierra es incierta (López Cantón, 2023).

Proliferación de desarrollos inmobiliarios y fragmentación territorial

Una proporción importante de la extensa expansión urbana está vinculada a un fuerte incremento de desarrollos inmobiliarios de carácter residencial, los cuales muestran cuatro tendencias importantes: i) incremento de servicios inmobiliarios y actividades relacionadas; ii) proliferación de nuevos desarrollos con un alto consumo de suelo; iii) imposición de tipos o modelos de urbanización que fragmentan la ocupación del suelo; y iv) predominio de espacios residenciales de naturaleza socialmente excluyente.

Incremento de servicios inmobiliarios y actividades relacionadas

La construcción de desarrollos inmobiliarios ha incrementado de manera importante las empresas y las personas dedicadas a esta actividad. Según el Censo Económico, se aprecia que en el periodo 1999-2019 el personal ocupado en los Servicios Inmobiliarios se incrementó de 535 a 9.338 personas (dieciocho veces); y las unidades económicas aumentaron de 333 a 2.095 (siete veces). Unas actividades muy relacionadas a las transacciones inmobiliarias son los servicios financieros que sirven de apoyo no solo para transferencias financieras, sino también para conseguir préstamos bancarios o para obtener hipotecas sobre las propiedades. En esos servicios también se notan fuertes incrementos: en 1999 había 1.982 personas ocupadas en ellos, y para 2020 ya se registraban 5.820 personas (tres veces más), el 98% de las cuales laboraba en el municipio de Mérida.

El mercado local de desarrollos inmobiliarios ya tiene un impacto nacional e internacional. Varias de las empresas que venden propiedades se promocionan a nivel nacional con oficinas en las principales metrópolis, como Ciudad de México o Monterrey; algunas son de capital extranjero y tienen oficinas en Estados Unidos

de América. Ejemplos de estas empresas son Grupo Goodlers, con oficinas en Austin Texas; Grupo JLL (Jones Lang Lasalle), grupo internacional con oferta de lotes industriales y comerciales; Mexico International, orientada a compradores de habla inglesa; City Properties con oficinas en EUA; Grupo Gea, oficinas en Ciudad de México; Investo Bienes Raíces, oficinas en Monterrey; Ciudad Maderas, cobertura nacional; Grupo Sadasi cobertura nacional.

En esta área –desarrollos inmobiliarios– se identifican tres tipos de empresas con una clara jerarquía y diferenciación en sus tareas. En primer lugar, destacan las *empresas constructoras*, que se encargan de conseguir el suelo para construir el desarrollo residencial. Esta operación involucra tierra de propiedad privada, pero también de propiedad social. Dichas empresas diseñan el desarrollo en términos de lotificación y tamaño de lote y, en su caso, tipos de casas para venta; en general ofrecen servicios de arquitectura, construcción o remodelación, y también participan en desarrollos industriales. Ejemplos de ellas son Metrik Group; Proser, Constructores Logar, Pir Construcciones, AMG Desarrollos, Urbex Constructora.

En segundo lugar, sobresalen las llamadas *master broker*, que se dedican a la comercialización de desarrollos inmobiliarios y suelen concentrar un alto número de ellos. Estas empresas se encargan directamente de publicitar y comercializar los lotes o casas para su venta o renta con la población interesada. Son contratadas por las constructoras para esta tarea, y a su vez les ofrecen asesoría de sus productos directamente a clientes y a las empresas inmobiliarias, junto con toda la información necesaria para lograr el cierre de las operaciones en el menor tiempo posible. También ofrecen otros servicios, como gestión de créditos para los clientes, diseño de interiores, análisis de mercado, *marketing*, capacitación para asesores inmobiliarios. Ejemplos de estas empresas son Master Broker México, Master Broker, Concepto Master Broker, Terra Master Broker, Taak Master Broker.

En tercer término están las *empresas inmobiliarias*, entidades más pequeñas que se vinculan con el *master broker* y que constituyen un segundo nivel de promoción de las propiedades. Su misión es contactarse con población interesada para acompañarla a visitar las propiedades y tratar de convencer a los futuros clientes de la compra de la propiedad. También ofrecen diseños arquitectónicos y construcción de casas. Ejemplos de ellas son Remax Tanlah, Inmobiliaria Mérida, Senda Bienes Raíces, Balam Group, Grupo Inmobiliario Orten.⁶

Finalmente, en cuarto lugar, existen los denominados *asesores inmobiliarios independientes*. Estos promotores no están constituidos como empresas, sino que trabajan de manera independiente, pero están conectados con las empresas inmobiliarias y desempeñan la misma tarea de promocionar las propiedades, entrar en contacto con

los posibles clientes y llevarlos a visitar las propiedades. Un problema que ha surgido con el incremento de la demanda de propiedades es que ha aparecido un alto número de promotores inmobiliarios independientes que no están certificados y que prácticamente se han autoempleado en esta actividad. Tal situación ha provocado críticas de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de Mérida (AMPI), junto con propuestas para que el gremio se profesionalice y se construya un registro oficial de promotores (Briceño, 2023).

Proliferación de desarrollos y alto consumo de suelo

Destaca en el periodo el alto número de desarrollos, la mayor parte de los cuales se concentra en el norte de la ZMM. En la primera década del presente siglo se advierte el desarrollo de unidades habitacionales de interés social, pero en la última década se han priorizado aquellas dirigidas a población de clase media y de alto nivel socioeconómico. Quizás por la razón anterior, las superficies ocupadas por los desarrollos son bastante extensas no solo por el tamaño promedio de cada lote, sino también por la superficie total que ocupa cada desarrollo. Del total de desarrollos inmobiliarios se obtuvo la superficie de 161 casos, los que, sumados, daban un total de 7.660,45 hectáreas, equivalentes a una tercera parte de toda la expansión urbana de la ZMM en el periodo 2000-2020 reportada líneas arriba. Otro rasgo importante es que la mayor parte de estos desarrollos se ha construido en terrenos ejidales o comunales (Colectivo Geocomunes et al., 2020, p. 16; Torres-Mazuera et al., 2021). Ello ha contribuido a privatizar el suelo, volviendo casi imposible que los grupos más pobres tengan acceso a esas propiedades, las cuales se sobrevaloran muy rápidamente. La Figura 2 muestra la distribución de los desarrollos y se aprecia cómo los sectores 1 y 2, los de más altos ingresos, concentran el mayor número de ellos: 57% de los mismos.

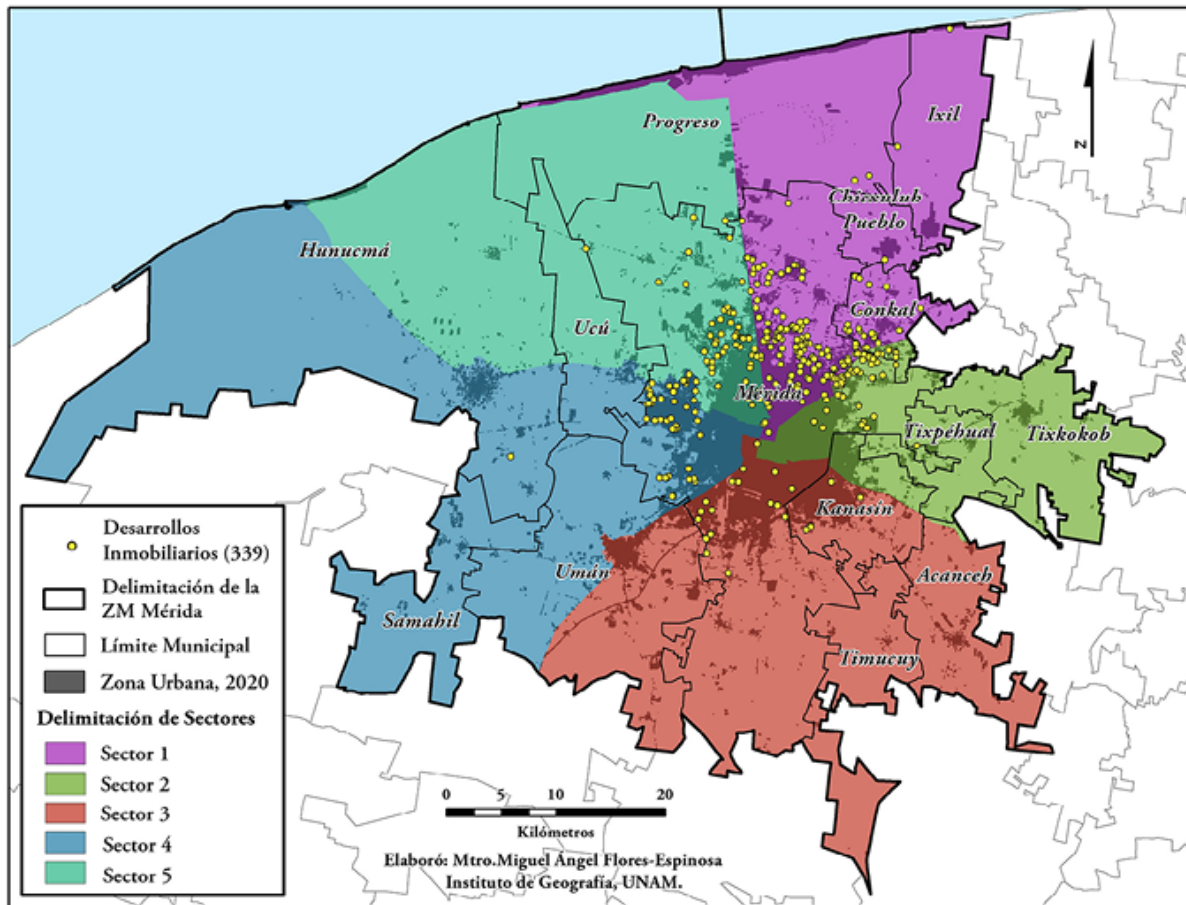


FIGURA 2

Zona Metropolitana de Mérida. Distribución de desarrollos inmobiliarios por sectores

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN OBTENIDA DE SITIOS WEB DE INVERSIONES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

Por otra parte, la muestra de 161 desarrollos inmobiliarios que contaban con el dato de superficie, agrupados por sector, muestran dos tendencias muy importantes: primera, que la mayor parte de los desarrollos tiene una superficie menor a 10 hectáreas, lo cual confirma la existencia de múltiples fragmentos urbanos muy dispersos en todos los sectores; y segunda, que es en el sector 1 donde se localiza el mayor número de estos desarrollos, aunque es necesario destacar que es en este sector donde también se encuentra un alto número de los desarrollos de mayor extensión: mayores a 50 y a 100 hectáreas. Todo ello indica que en este sector se concentra la oferta a los estratos de más alto poder económico, convirtiéndose así en el sector de “alta renta” o ingreso.

Los tamaños de lotes naturalmente varían, pero en promedio puede señalarse que los más pequeños van de 150 m² a 200 m², particularmente en los desarrollos de interés social. En un segundo nivel, los lotes van de 300 m² a 600 m² aproximadamente; y en un tercer nivel, muestran superficies de 600 m² hasta más de 1.000 m².

En la Tabla 2 se muestran las dimensiones de lotes de varias empresas privadas, donde se puede constatar las medidas señaladas.

tabla 2

Zona Metropolitana de Mérida. Tamaño de lote promedio en desarrollos inmobiliarios

TIPO DE DESARROLLO	DESARROLLO INMOBILIARIO	HECTÁREAS	LOTES PROMEDIO
Mayores a 70 hectáreas	Amura	125	Desde 886 m ² hasta 1.006 m ²
	Cabo Norte	160	desde 689,12 m ² hasta 849 m ²
	Cittadela	70	desde 500 m ² hasta 1.090,71 m ²
	Yucatán Country Club	325	desde 600 m ² hasta 1.200 m ²
	Provincia Golf Residencial	110	desde 420,31 m ² hasta 1.769,22 m ²
Menores a 40 hectáreas	Ikal Residencial	48	desde 300 m ² hasta 400 m ²
	Andria	30,24	desde 270 m ² hasta 300 m ²
	Botánico Residencial	35	desde 368,56 m ² hasta 674,69 m ²
	Silvestre Residencial	17,3	desde 400 m ²
	Mariola Conkal	15,2	lotes de 300 m ²
	Ciudad Caucel Plus	12	desde 97,5 m ² hasta 198 m ²
	Las Américas	2	desde 160 m ² hasta 200 m ²
Interés social	Villa Magna	s.f.	lotes de 160 m ²
	Villas del Oriente	s.f.	lotes de 154 m ²
	Los Encinos	2,44	lotes de 160 m ²
	Los Héroes	2,08	lotes de 160 m ²

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN OBTENIDA DE SITIOS WEB DE INVERSIONES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS ([HTTPS://PROPIEDADES.COM/](https://propiiedades.com/); [HTTPS://WWW.SADASI.COM/](https://www.sadasi.com/); [HTTPS://WWW.ELPORTALINMOBILIARIO.COM.MX/](https://www.elportalinmobiliario.com.mx/); [HTTPS://WWW.GRUPOBCI.COM/](https://www.grupobci.com/); [HTTPS://WWW.INMUEBLES24.COM/](https://www.inmuebles24.com/))

El alto consumo de suelo se advierte en el diseño interno de los desarrollos privados residenciales y en el tamaño promedio de lote, lo cual explica la extensa superficie de una gran proporción de ellos. La Figura 3 muestra el *master plan* de un desarrollo residencial privado llamado Cabo Norte, con varios tipos de productos en venta: casas, departamentos y lotes. En su interior existe un lago, y contiguo a él se encuentra un centro comercial muy popular, llamado La Isla. Los lotes son de más de 500 metros cuadrados (<https://www.cabonorte.mx>).



FIGURA 3

Zona Metropolitana de Mérida. *Master plan* del Desarrollo Cabo Norte

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN OBTENIDA DE SITIOS WEB DE INVERSIONES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y DE IMAGEN DE SATÉLITE AIRBUS.

Imposición de modelos de urbanización

Con el surgimiento de nuevos modelos de urbanización, los actuales desarrollos residenciales han cambiado el paisaje de la periferia urbana, específicamente en comparación con los pueblos tradicionales de la zona metropolitana de Mérida. El análisis de la expansión urbana permite identificar tres tipos de desarrollos residenciales, que son los más comunes y los de mayor consumo de suelo en esta dinámica urbana: las “privadas residenciales”, que operan con un régimen de condominio; los conjuntos de casas o casas individuales; y los desarrollos habitacionales de interés social.

Las privadas residenciales. Constituyen un tipo de urbanización que se ha vuelto el modelo clásico de expansión urbana en la periferia, relacionado a las clases media alta y alta. Están dispersas sobre todo en la zona norte de la ciudad, y son fraccionamientos cerrados, con vigilancia las 24 horas, vialidades internas y la presencia de amenidades al interior; incluyen venta de terrenos, de casas, entre ellas las llamadas *townhouses*; y pueden contener también desarrollos verticales de apartamentos. Evidentemente es un modelo equivalente a los llamados barrios cerrados en varios países de América Latina (Navarro, 2021; Roitman, 2016; Sabatini & Cáceres, 2004).

La Figura 4 muestra la Privada Residencial Antigua dentro de los límites del Yucatán Country Club, un complejo con varios desarrollos y un campo de golf. Está integrada por 242 lotes, de los cuales los más pequeños son de 312 m² (<https://viveantigua.com/>). El diseño de esta privada nos muestra los componentes más importantes de una privada residencial: vialidad interior, con una entrada principal y vialidades secundarias de acceso a las residencias; casa club con amenidades para residentes, como canal de nado, asoleaderos, ⁷ bar, zona de *coworking*, gimnasio, etc.; lagos; y parques infantiles, parques deportivos y zonas de mascotas.

Las privadas residenciales son comunidades aisladas, fortificadas, y con un entorno de alta calidad de vida, verdaderas islas residenciales sin interacción social con el resto de la ciudad. Administran de manera autosuficiente la dotación de sus servicios públicos, y constituyen un modelo que se ha multiplicado en el espacio metropolitano. Evidentemente, el número de amenidades varía según el tamaño y costo de la privada residencial.

El modelo de la privada residencial se ha convertido en todo un fenómeno de ocupación de suelo por el éxito obtenido, el cual puede asociarse a cuatro principales factores: i) la seguridad que ofrecen, por ser desarrollos con barda perimetral a veces electrificada, y vigilancia las 24 horas; ii) la oferta de amenidades de varios tipos; iii) áreas verdes y ambiente aislado de la vida urbana; iv) proliferación de mensajes publicitarios que ofrecen una mejor calidad de vida asociada a los espacios amplios y las amenidades.



FIGURA 4

Configuración interna de la Privada Residencial Antigua, Yucatán Country Club

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN OBTENIDA DE SITIOS WEB DE INVERSIONES EN
DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y DE IMAGEN DE SATÉLITE AIRBUS.

Los conjuntos de casas o casas individuales. Este segundo tipo ha tenido un fuerte incremento, y constituye lo que se denomina localmente como construcciones *a pie de calle*, ligadas a la población de alto poder adquisitivo; no son parte de una privada, sino el relleno de los espacios vacíos que amplía la mancha urbana y contribuye también a la expansión de los poblados tradicionales. Es común que en la periferia de estos últimos se advierta la mezcla de residencias de clase media alta con las viviendas tradicionales de los antiguos poblados; un ejemplo típico es el pueblo de Cholul (Figura 5). Estos desarrollos son una opción algo más barata que las privadas, porque no hay gastos de mantenimiento y los terrenos pueden ser de menor precio.



FIGURA 5
Zona Metropolitana de Mérida. Cholul y Ciudad Caucel

IMÁGENES DE SATÉLITE AIRBUS, 2024.

Los desarrollos habitacionales de interés social. En los últimos años estos desarrollos no han mostrado una dinámica importante, aunque contribuyeron a la expansión urbana en la primera década del presente siglo, con superficies de gran extensión. Los más conocidos son Las Américas, Ciudad Cauce, o Los Héroes; los dos últimos con más de veinte mil viviendas cada uno (Figura 5).

Desarrollos residenciales de naturaleza socialmente excluyente

Los desarrollos inmobiliarios están profundizando un proceso de segregación residencial en la zona metropolitana; así, su reciente localización muestra divisiones territoriales muy evidentes entre la población de más altos ingresos y los estratos más pobres. Los precios de los desarrollos son un excelente indicador de la falta de acceso de los estratos más pobres a las propiedades que se venden en ellos. Todo indica que están destinados a población de alto poder adquisitivo, llegada de otros estados y del extranjero, y que recientemente se ha estado estableciendo en Mérida.

Para mostrar la diferenciación socioeconómica en el espacio urbano, puede tomarse como referencia el mapa por sectores que se elaboró para la ZMM (véase Figura 2), el cual muestra claramente lo que otros estudios ya habían señalado con anterioridad (Domínguez, 2017; Pérez Campuzano & Gamallo Chaine, 2014); esto es, una muy clara división entre los estratos de más bajo nivel socioeconómico que están en el sur, y las clases más acomodadas en el norte.

La Tabla 3 a continuación muestra los contrastes en el costo por metro cuadrado según localización por sectores: en los sectores 1, 2 y 5 se localizan los desarrollos con el metro cuadrado más caro; esto es, con precios en los rangos de 10.000 a 20.000 pesos y de 20.000 a 30.000, en 2023. Además, en el sector 1 se registran los desarrollos más caros, con un precio por metro cuadrado de más de 30.000 pesos. Por otra parte, en los sectores 3 y 4 se localizan los desarrollos de menor precio, sobre todo los de interés social de mayores magnitudes.

tabla 3**Zona Metropolitana de Mérida. Costo por metro cuadrado en los desarrollos inmobiliarios por sector urbano**

SECTOR	MENOS DE \$5.000,00	DE \$5.001,00 A \$10.000,00	DE \$10.001,00 A \$20.000,00	DE \$20.001,00 A \$30.000,00	MÁS DE \$30.001,00	Total
1	30	20	62	26	15	153
2	11	4	28	5	0	48
3	8	10	4	0	0	22
4	9	13	23	7	0	52
5	10	8	28	9	3	58
Fuera de sectores	9	0	0	0	1	10
Total	77	55	145	47	19	343

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN OBTENIDA DE SITIOS WEB DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS Y VISITAS DIRECTAS.

Un terreno en el sector 1, de 300 m² costaba en 2023 aproximadamente un millón y medio de pesos.⁸ Si tomamos como referencia el salario mínimo mensual vigente en septiembre de ese año, que en la ZMM era de 5.255 pesos, el precio de un terreno de 300 m² era el equivalente a 285 veces el salario mínimo.

La segregación socio-territorial. Pobreza y carencias sociales

El nuevo modelo de transformación metropolitana está profundizando la segregación social, entendida como la separación espacial entre las áreas residenciales de los grupos de altos ingresos y los de bajos ingresos, donde el valor del suelo desempeña un papel crucial al aumentar la plusvalía y el costo de la vida urbana en ciertas localizaciones, lo cual va segregando a los sectores más vulnerables hacia los sitios de viviendas de menor calidad y con las mayores carencias en términos de servicios y equipamientos (Águila & Prada Trigo, 2020; Aguilar et al., 2015; Sabatini et al., 2009).

En la ZMM, los promotores inmobiliarios aparecen como agentes de mucho poder en la planificación urbana en el norte de la ciudad y, por lo mismo, son copartícipes en la ampliación de la brecha socioeconómica entre el norte y el sur y entre el centro y la periferia; influyen para sobrevalorar el precio del suelo, que se vuelve inalcanzable para la población de más bajos recursos; atraen infraestructura y equipamientos de alta calidad, y acaparan el suelo de mayor valor. Por otro lado, las condiciones sociales en la zona sur no parecen haber mejorado en las últimas décadas: se mantienen altos niveles de pobreza y el predominio de ocupaciones de muy baja calificación; los sectores más pobres han sido empujados hacia la

periferia metropolitana,⁹ en una dinámica urbana socialmente muy excluyente que los lleva a la búsqueda de vivienda más barata a través de asentamientos informales en terrenos de propiedad ejidal (López Santillán, 2014, p. 349).

Para ejemplificar lo anterior, se muestran variables significativas que ponen en evidencia las fuertes diferencias socioeconómicas. Sobre las condiciones de pobreza, son dos los temas que es necesario enfatizar: i) la fuerte concentración de niveles de pobreza en el municipio de Mérida y en algunos de los municipios periféricos; ii) la tendencia al incremento del número de población pobre en toda la zona metropolitana. En cuanto al primer punto, el municipio central (Mérida) registró niveles de pobreza menores al 30%, tanto en 2010 como en 2020; por su parte, municipios periféricos como Hunucmá y Kanasín registraron en su interior cifras de más del 55% en el mismo lapso (Tabla 4). Sin embargo, en números absolutos, la situación cambia completamente: en 2020, el municipio de Mérida tenía 241.515 individuos en condición de pobreza, los cuales representaban el 58,4% de la población pobre de la zona metropolitana, mientras que los municipios de Kanasín (62.903 personas) y Hunucmá (28.202 personas), que le siguen en importancia en número de pobres, entre los dos concentraron el 22% de personas en tal condición de toda la zona metropolitana. Es decir, estos tres municipios concentran el 80% de la pobreza metropolitana.

tabla 4

Zona Metropolitana de Mérida. Pobreza y pobreza extrema, CONEVAL 2010 y 2020

MUNICIPIO	POBLACIÓN		POBREZA		PORCENTAJE POBREZA EXTREMA PORCE				
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010
Kanasín	79.458	141.527	32.709	62.903	41,2	44,4	4.674	9.524	5,9
Mérida	831.119	941.438	224.135	241.515	27,0	25,7	22.529	27.572	2,7
Umán	56.247	71.067	25.135	28.202	44,7	39,7	3.607	3.584	6,4
Centrales	966.824	1.154.032	281.979	332.620	29,2	28,8	30.810	40.680	10,9
Acanceh	17.125	17.410	9.805	8.325	57,3	47,8	1.810	1.195	10,6
Conkal	9.051	16.075	3.573	4.811	39,5	29,9	488	812	5,4
Hunucmá	32.142	35.397	20.339	23.122	63,3	65,3	4.538	5.291	14,1
Progreso	59.875	62.260	27.468	26.203	45,9	42,1	2.079	3.921	3,5
Samahil	4.986	5.482	2.792	2.684	56,0	49,0	544	400	10,9
Timucuy	7.094	7.304	4.477	5.033	63,1	68,9	1.261	1.276	17,8
Tixkokob	19.269	18.909	8.106	6.915	42,1	36,6	1.077	1.106	5,6
Tixpéhual	6.536	5.539	2.588	1.972	39,6	35,6	443	243	6,8
Ucú	3.434	3.942	1.881	1.719	54,8	43,6	342	237	10,0
Exteriores	159.512	172.318	81.029	80.784	50,8	46,9	12.582	14.481	15,5
Total ZM	1.126.336	1.326.350	363.008	413.404	32,23	31,17	43.392	55.161	3,85
Total Nacional	114.539.271	127.409.241	52.813.017	56.647.995	46,11	44,46	12.964.674	11.529.369	11,32

CONEVAL (2020).

En referencia al segundo punto, el número de población pobre en toda la zona metropolitana aumentó de 363.008 personas en 2010, a 413.404 personas en 2020; es decir, un aumento de poco más de 50.000 personas. Este aumento se concentró en tres municipios, en orden de importancia según incremento de población pobre: Kanasín (30.194 personas), Mérida (17.380 personas) y Umán (3.067 personas). Cabe señalar que la población en pobreza extrema tuvo sus máximos incrementos también en Mérida y Kanasín.

En estos datos sobre pobreza metropolitana, sobresale el hecho de que los niveles de pobreza vayan en aumento, y que el municipio de Mérida tenga el mayor número de pobres, situación que en parte se diluye considerando que también concentra un alto porcentaje de las clases medias y de nivel alto; no sucede así en los municipios periféricos, donde se observa un predominio de clases populares, y con ello una mayor homogeneidad en la composición social.

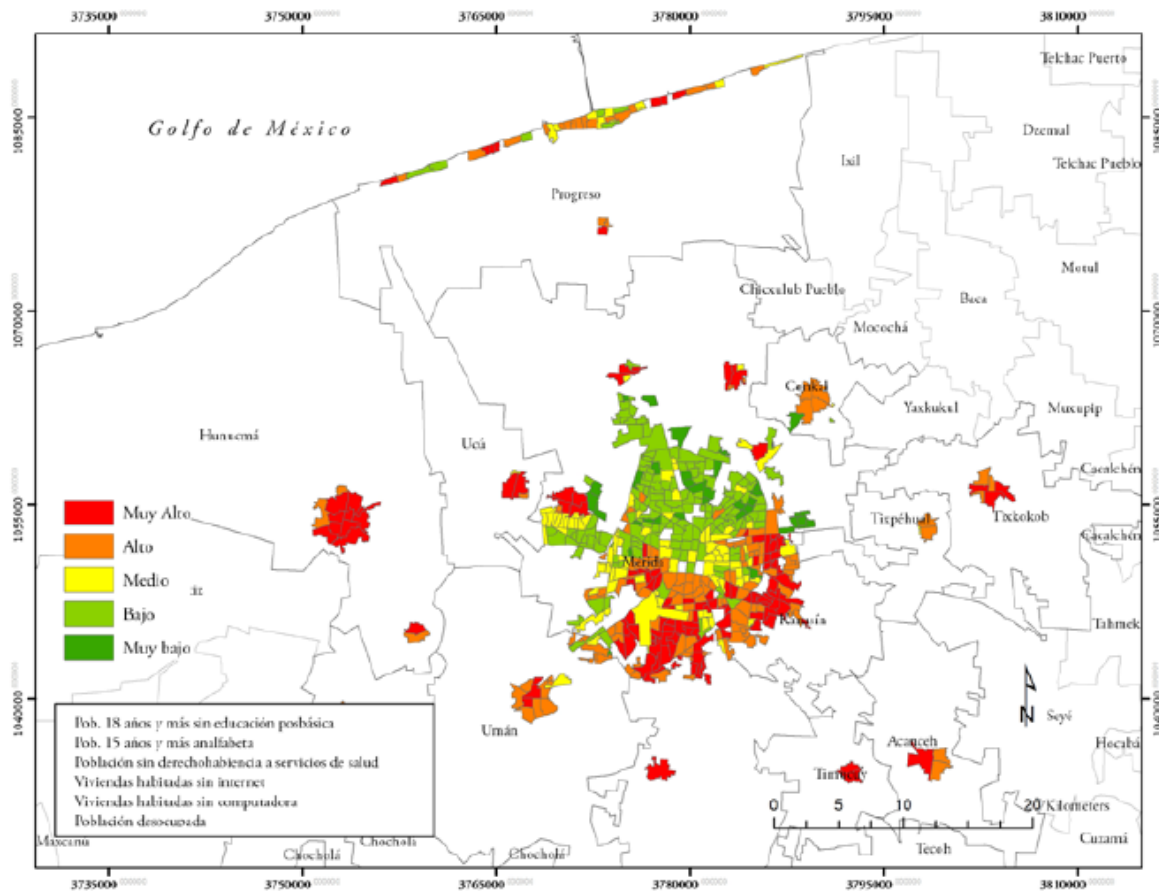


FIGURA 6

Zona Metropolitana de Mérida. Nivel de carencias 2020. Valor Índice Medio

ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DE INEGI (CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2020).

Para mostrar el nivel de carencias a una escala menor, en la Figura 6 se utilizan las áreas geoadministrativas básicas y se calcula el llamado Índice Medio, que pondera seis variables de necesidades básicas para la población, relacionadas a educación, salud, presencia de bienes en la vivienda y condición laboral. El resultado confirma la fuerte desigualdad y fragmentación social en la zona metropolitana a niveles microterritoriales, donde destacan dos situaciones: primero, una inequidad norte-sur en la mancha urbana, particularmente en el municipio de Mérida, que ya ha sido reportada en otros trabajos (Domínguez, 2017; Pérez Campuzano & Gamallo Chaine, 2014), con una porción sur con fuertes rezagos sociales y una zona norte con indicadores muy positivos; y segundo, una periferia lejana y dispersa asociada a poblados tradicionales, en gran medida comisarias y subcomisarias agrarias, también con registros de marcadas carencias sociales, cuya condición metropolitana no parece que les haya reportado ningún beneficio sustancial. De esta manera, las condiciones de pobreza no solo se reproducen y profundizan en el sur

de la mancha urbana, sino también en el borde periférico de la escala metropolitana.

Como ejemplos representativos seleccionamos un par de variables. Primero, la población de 18 años y más sin educación posbásica. El nivel educativo es la base de la desigualdad social, porque muestra cómo las personas no tienen las mismas oportunidades para acceder al proceso formativo, sino que, por el contrario, dependen básicamente de los niveles de ingreso de las familias y de los ámbitos territoriales en los que estas viven (Caravaca, 2022, p. 107). Es notorio cómo las oportunidades educativas en la ZMM están muy restringidas en los espacios del sur de la ciudad, donde existe un alto número de áreas geoestadísticas básicas (AGEB) con más del 50% de la población sin educación posbásica, lo cual también sucede en varios de los poblados tradicionales de la periferia metropolitana.

En segundo lugar, consideramos la falta de drenaje sanitario en zonas periféricas, que constituye otro indicador de inequidad social. Según los datos censales de 2020, en los municipios de Timucuy, Samahil y Acancéh, los porcentajes de falta de drenaje en las AGEB son muy altos, de más del 20%. Además, por las condiciones naturales de la región –suelo delgado y presencia de mantos freáticos a poca profundidad–, hay falta de biodigestores y de plantas de tratamiento de agua, lo cual incrementa el riesgo de contaminación y la vulnerabilidad del acuífero (ONU-Hábitat, 2017, p. 58).

Conclusiones

El análisis de la metrópolis de tamaño intermedio de Mérida puso de manifiesto cómo el actual proceso de metropolización profundiza varias divisiones socioterritoriales, por su acelerada dinámica de crecimiento en comparación con las grandes ciudades. La ZMM pasó de ser un centro de bajo perfil en el sistema urbano de su región, a finales del siglo pasado, a constituirse en una metrópolis emergente con una alta dinámica demográfica, acelerada expansión urbana y mucho potencial de crecimiento económico en la península de Yucatán. Sin embargo, son preocupantes las formas de expansión y las diferenciaciones socioterritoriales que están teniendo lugar.

Los resultados de este análisis muestran similitudes preocupantes con el crecimiento metropolitano actualmente propio de la región latinoamericana. La expansión urbana dispersa presenta una marcada fragmentación territorial, que se ha venido desarrollando a través del surgimiento de manchones urbanos distantes entre sí, y por la inequidad en la presencia de servicios urbanos y equipamientos. Esta tendencia se ha agravado a raíz de las estrategias de una desconcentración poco controlada, de la cual son ejemplo los complejos residenciales distantes de zonas centrales. Un aspecto ya mencionado para otras metrópolis de la región, que se hizo patente en este estudio, es que estos desarrollos inmobiliarios toman ventaja de la

falta de regulación y flexibilidad de los instrumentos de planeación del uso del suelo; proliferan en suelo que no está preparado para su funcionamiento, lo cual pone de manifiesto la falta de capacidad –o la opacidad– de la planeación para poner en vigor la normatividad existente, con un actuar sectorializado y sin una visión integral de la metrópolis.

El dinamismo inmobiliario ha adquirido un papel preponderante en el desarrollo metropolitano y en la configuración de la ciudad. Lo ha hecho en los últimos quince años a través de sostenidas inversiones, muchas de ellas de capital foráneo, con las que se ha impulsado un modelo de ciudad dispersa, que avanza en forma segmentada a través de fragmentos urbanos: las urbanizaciones privadas residenciales, que implican un incremento en el precio del suelo y mayor plusvalía de dichos sectores urbanos. Este proceso ha ido intensificando la privatización del espacio y, con ello, la reproducción material de las ideologías neoliberales. Es evidente que los actores financieros han adquirido un gran poder de negociación para influenciar la agenda local de ocupación del suelo, lo que les ha permitido incidir en qué desarrollar, y dónde hacerlo. Y ello con dos importantes implicaciones: están definiendo en gran medida el modelo de expansión metropolitana; y, en este proceso, están desvinculados de las necesidades locales de los pueblos o barrios.

El proceso socioterritorial de proliferación de proyectos residenciales refleja la baja o nula regulación del crecimiento urbano por parte de la política pública, lo que da por resultado una marcada segregación socioterritorial en las metrópolis. En la ZMM esta característica se ha profundizado y hecho patente en la existencia de dos grandes sectores opuestos: el del norte, de la clase socioeconómica alta; y el del sur, donde habita la población de mayores carencias. Tal localización de los grupos sociales no se ha modificado en las últimas décadas; y aunque se puede afirmar que han existido mejoras urbanas, evidentemente no han sido sustanciales, y han servido más para acentuar que para reducir las divisiones socioeconómicas. Aunque en la mayoría de los casos claramente hay una separación física y social entre estratos sociales, cada uno de ellos asociado a un tipo de desarrollo habitacional, en otras situaciones los barrios ricos y pobres están prácticamente adyacentes, como en el caso de los poblados rurales, pero separados por el estatus socioeconómico.

Agradecimientos

Los autores agradecen el apoyo financiero de la UNAM a través del Proyecto PAPIIT No. IG300122 denominado “La Megaurbanización en la Región Centro de México. Desigualdad Socio-Territorial y Nuevos Procesos de Peri-Urbanización”

Referencias bibliográficas

- Águila M. J. & Prada Trigo, J. (2020). Crecimiento urbano y segregación socioespacial en Valdivia. *Revista Urbano*, 23(42), 32-43. <http://dx.doi.org/10.22320/07183607.2020.23.42.03>
- Aguilar, A. G., Flores Espinosa, M. Á. & Hernández Lozano, J. (2022). La peri-urbanización en la fase neoliberal. Ocupación dispersa y fragmentada del uso del suelo en la zona metropolitana de la Ciudad de México. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, (2), 1-23. <https://doi.org/10.18239/Ikara.3208>
- Aguilar, A. G. & Graizbord, B. (2014). La distribución espacial de la población, 1990-2010: cambios recientes y perspectivas diferentes. En C. Rabell (Coord.), *Los mexicanos. Un balance del cambio demográfico* (pp. 783-823). Fondo de Cultura Económica.
- Aguilar, A. G., Romero, P. & Hernández, J. (2015). Segregación socio-residencial en la Ciudad de México. Dinámica del patrón territorial a nivel local, 2000-2010. En A. G. Aguilar & I. Escamilla (Coords.), *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina* (pp. 71-98). Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Miguel Ángel Porrúa.
- Angel, S. (2014). *Planeta de ciudades*. Lincoln Institute of Land Policy, Universidad del Rosario.
- Ayuntamiento de Mérida. (2017). Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM). Mérida, Yucatán. <https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/ordenamientoterritorial/docs/PMDU.PDF>
- Bayón M. C. (2015). *La integración excluyente. Experiencias, discursos y representaciones de la pobreza urbana en México*. Instituto de Investigaciones Sociales UNAM, Bonilla Artigas Editores. https://ru.iis.sociales.unam.mx/bitstream/IIS/4934/1/integrac_excluy.pdf
- Bolio Osés, J. (2014). Mérida metropolitana. Evolución histórica y rasgos actuales. Una perspectiva urbana. En R. López Santillán & L. A. Ramírez Carrillo (Eds.), *Crecimiento urbano y cambio social: escenarios de transformación de la Zona Metropolitana de Mérida* (pp. 21-60). Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, (243), 38-66. <https://nuso.org/articulo/tesis-sobre-la-urbanizacion-planetaria/>
- Briceño, M. (2023, noviembre 27). Desarrollo inmobiliario en Yucatán crece, pero no está completamente regulado. *La Jornada Maya*. <https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/223759/desarrollo-inmobiliario-en-yucatan-crece-pero-no-esta-completamente-regulado-lotes-de-inversion-tierras-ejidales-burbuja-inmobiliaria-ampi-procuraduria-ambiental>
- Caldeira, T. (2022). Peripheral urbanization: autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the Global South. En N. Reis & M. Lukas (Eds.), *Beyond the Megacity. New dimensions of peripheral urbanization in Latin America* (pp. 57-82). University of Toronto Press. También en Caldeira, T. P. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, 35(1), 3-20. <https://doi.org/10.1177/0263775816658479>
- Camacho Sandoval, F. & Guzmán Martínez, M. (2023). ¿Aguascalientes dividida?, una ciudad media mexicana y su evolución entre 1990 y 2010. *Economía, Sociedad y Territorio*, 23(72), 571-600. <http://dx.doi.org/10.22136/est20231953>
- Canché Escamilla, J. L. (1998). La industria maquiladora de exportación en Yucatán, México. *Comercio Exterior*, 48(4), 324-327.
- Caravaca, I. (2022). *El gran reto de la desigualdad. Impactos socio-espaciales*. Observatorio de Desigualdad de Andalucía.
- Castilla Ramos, B. & García Quintanilla, A. (2006). La industria maquiladora de exportación de Yucatán y su especialización en la rama de la confección. *El Cotidiano*, 21(136), 29-38. <https://www.redalyc.org/pdf/325/32513604.pdf>
- Colectivo GeoComunes, Torres-Mazuera, G. & Gómez Godoy, C. (2020). *Expansión capitalista y propiedad social en la Península de Yucatán*. https://geocomunes.org/Analisis_PDF/Expansion_capitalista_propiedad_social_Junio2020.pdf
- Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) & Gobierno del Estado de Yucatán. (2010-2011). *Programa Metropolitano Integral para Mérida (PIDEM) y sus Zonas Conurbadas*. Gobierno del Estado de Yucatán; Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología; FOMIX – Fondos Mixtos; Fundación Plan Estratégico de Mérida A. C. https://drive.google.com/file/d/1fEBi4oKHXVoh_29bTz9ha0BmrtlPhVCd/view?pli=1

- Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (CONEVAL). (2020). *Medición de la pobreza 2020*. <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-municipio-2010-2020.aspx>
- De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En A. I. Geraiges de Lemos, M. Arroyo & M. L. Silveira (Orgs.), *América Latina: cidade, campo e turismo* (pp. 41-73). CLACSO.
- De Mattos, C. (2012). Reestructuración económica y metamorfosis urbana en América Latina: de la ciudad a la región urbana. *Questiones Urbano Regionales, Revista del Instituto de la Ciudad*, 1(1), 77-100.
- Domínguez, M. (2017). Las dimensiones espaciales de la segregación residencial en la Ciudad de Mérida, Yucatán, a principios del siglo XXI. *Península*, 12(1), 147-188. <https://doi.org/10.1016/j.pnsla.2017.01.007>
- Fernández Martínez, Y. (2023). Consumo y miedo. Expansión urbana y urbanizaciones cerradas en Mérida, Yucatán, 2010-2020. En C. Bustamante Lemus (Coord.), *Políticas territoriales en las dinámicas de crecimiento de metrópolis regionales en el sureste de México. Los casos de Villahermosa y Mérida*. Vol. II (pp. 117-142). Grupo Editor Orfila, Instituto de Investigaciones Económicas-UNAM.
- Florida, R. (2010). *The rise of the creative class*. Basic Books.
- García de León Loza, A. (1989). La metodología del Valor Índice Medio. *Investigaciones Geográficas*, 1(19), 69-87. <https://doi.org/10.14350/rig.58975>
- Guevara, T. & Wallace, J. (2023). Planeamiento y crecimiento urbano en la ciudad de San Carlos de Bariloche (2001-2019). *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 15, e20220161. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e20220161>
- Hudalah, D. & Firman, T. (2012). Beyond property: Industrial estates and post-suburban transformation in Jakarta Metropolitan Region. *Cities*, 29(1), 40-48. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.07.003>
- Inostroza, L., Baur, R. & Csaplovics, E. (2013). Urban sprawl and fragmentation in Latin America: A dynamic quantification and characterization of spatial patterns. *Journal of Environmental Management*, 115, 87-97. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2012.11.007>
- Instituto Mexicano para la Competitividad A. C. (IMCO). (2022). *Índice de Competitividad Urbana, 2022*. Instituto Mexicano para la Competitividad A. C.

- López Cantón, S. (2023, febrero 13). El problema de los lotes de inversión en Yucatán. *MetropoliMid*. <https://metropolimid.com.mx/el-problema-de-los-lotes-de-inversion-en-yucatan/#:~:text=Los%20lotes%20de%20inversi%C3%B3n%20est%C3%A1n,%C3%ADneas%20de%20alta%20tensi%C3%B3n%2C%20etc>.
- López Santillán, R. (2014). ¿Segregación “positiva” en Kanasín? En R. López Santillán & L. A. Ramírez Carrillo (Eds.), *Crecimiento urbano y cambio social: escenarios de transformación de la Zona Metropolitana de Mérida* (pp. 339-368). Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
- Marchant Santiago, C., Sánchez Acuña, R. & Monje-Hernández, Y. (2022). Long-term features of cities in Latin America and the Caribbean: Socio-residential segregation, territorial inequality, and spatial fragmentation. En J. M. González-Pérez, C. Irazábal & R. C. Lois-González (Eds.), *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean* (pp. 177-201). Routledge.
- Moreno Mata, A. & Cárdenas Nielsen, A. (2016). Segregación residencial, procesos periurbanos y diferenciación socioespacial en ciudades de México: El caso de la franja periurbana suroeste en la Zona Metropolitana de San Luis Potosí: 1990-2015. En A. Acosta Collazo (Coord.), *Convergencias del diseño y de la construcción V. Arquitectura, Ingeniería Civil y Urbanismo* (pp. 470-512). Universidad Autónoma de Aguascalientes.
- Moura, R. (2019). Nuevas geografías en viejas escalas. En A. Orellana, C. Miralles-Guasch & L. Fuentes (Eds.), *Las escalas de la metrópoli. Lejanía versus proximidad* (pp. 15-47). Colección Estudios Urbanos UC / RIL Editores.
- Napadensky-Pastene A. T. & Orellana-McBride, A. (2019). Metropolización y organización funcional de sistemas urbanos intermedios. Gran La Serena, Concepción y Puerto Montt. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 65-78. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.67325>
- Navarro, J. J. (2021). Urbanizaciones cerradas en el área sur de la ciudad de Santiago, 2010-2019. *Perspectiva Geográfica*, 26(2), 132-150. <https://doi.org/10.19053/01233769.11092>
- ONU-Hábitat. (2017). *Mérida – Iniciativa de las Ciudades Prósperas. Informe de Prosperidad Urbana*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, Ayuntamiento de Mérida.
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)/ European Commission. (2020). *Cities in the World: A New Perspective on Urbanisation*. OECD Urban Studies, OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/d0efcbda-en>

- Pavón Ureña, R. & Enríquez Acosta, J. (2024). Segregación residencial como efecto de los fraccionamientos cerrados en Hermosillo, Sonora. *Topofilia*, (28), 115-137. <https://topofilia.buap.mx/index.php/topofilia/article/view/520>
- Pérez Campuzano, E. & Gamallo Chaine, P. (2014). Segregación socioespacial en una ciudad de tamaño intermedio. El caso de Mérida. En R. López Santillán & L. A. Ramírez Carrillo (Eds.), *Crecimiento urbano y cambio social: escenarios de transformación de la Zona Metropolitana de Mérida* (pp. 61-84). Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
- Pérez, V. I., Cortizo, D. E. & Frediani, J. C. (2023). Mercado inmobiliario y COVID-19: precios del suelo y expansión urbana en el partido de La Plata (2018-2022). *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 32(2), 328-344. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.104945>
- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, (21), 13-22. <https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.918>
- Sabatini, F. & Cáceres, G. (2004). Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile. En G. Cáceres & F. Sabatini (Eds.), *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial* (pp. 9-44). Lincoln Institute of Land Policy, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sabatini, F., Wormald, G., Sierralta, C. & Peters, P. A. (2009). Residential Segregation in Santiago: Scale-Related Effects and Trends, 1992-2002. En B. R. Roberts & R. H. Wilson (Eds.), *Urban Segregation and Governance in the Americas* (pp. 121-143). Palgrave Macmillan.
- Salazar Tamayo, M. M. & Julio Estrada, J. D. (2022). Planning gaps: unexpected urban expansion in five Colombian metropolitan areas. *Buildings and Cities*, 3(1), 725-744. <https://doi.org/10.5334/bc.240>
- Santiago, L. E. (2019). The industries of the future in Mexico: Local and non-local effects in the localization of “knowledge-intensive services”. *Growth and Change*, 51(2), 584-606. <https://doi.org/10.1111/grow.12368>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Consejo Nacional de Población (CONAPO), Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *Metrópolis de México, 2020*. Gobierno de México. https://www.gob.mx/cms/uploads/sedatu/MM2020_06022024.pdf

- Simon, D. (2008). Urban Environments. Issues on the Peri-Urban Fringe. *Annual Review of Environment and Resources*, 33, 167-185. <https://doi.org/10.1146/annurev.environ.33.021407.093240>
- Torres-Mazuera, G., Deniau, Y., Velázquez-Quesada, S. I. & Flores Rangel, J. A. (2021). Extraer lo (in)productivo de las tierras comunales en el siglo XXI: Acaparamiento de tierras y expansión capitalista en la Península de Yucatán. *Trace*, (80), 138-170. <https://doi.org/10.22134/trace.80.2021.794>
- UN-Habitat. (2004). *The State of the World's Cities 2004/2005. Globalization and Urban Culture*. Ch. III. Metropolitanization (pp. 49-75). EARTHSCAN.
- UN-Habitat. (2020). *Global State of Metropolis 2020 – Population Data Booklet*. United Nations Human Settlements Programme.
- Villegas Alzate, J. G. (2023). Consideraciones teórico-metodológicas para el estudio de ciudades intermedias en sus atributos socioespaciales. *Jangua Pana*, 22(1), 59-76. <https://doi.org/10.21676/16574923.4736>

Notas

1

El trabajo de De Mattos (2006) fue un antecedente importante que identificó cinco tendencias generales presentes en ese momento sobre todo en las grandes metrópolis: i) nuevas estructuras productivas con una organización en red; ii) reestructuración de los mercados de trabajo; iii) mayor inversión privada inmobiliaria; iv) explosivo aumento de la movilidad; y v) aparición de artefactos arquitectónicos emblemáticos.

2

Para un amplio recuento del proceso de urbanización y metropolización en México en las últimas décadas, véase Aguilar y Graizbord (2014).

3

En la delimitación de 2020 se identificaron 92 zonas metropolitanas, clasificadas en tres tipos: 48 zonas metropolitanas, 22 metrópolis municipales y 22 zonas conurbadas (SEDATU et al., 2020).

4

La búsqueda se hizo a través de un motor de búsqueda web en los principales sitios inmobiliarios de Mérida, Yucatán, entre los cuales tenemos: Grupo Balam, Portal inmobiliario, LUUMO, Goodlers y Showroom inmobiliario: <https://www.balamgroup.com.mx/>; <https://www.elportalinmobiliario.com.mx/>; <https://www.luumorealestate.com/developments-in-realty-in-merida/>; <https://goodlers.com/>; <https://theshowroominmobiliario.com/>.

5

Tipos de expansión urbana: *relleno*: contiguos al área construida inicial y/o a una distancia no mayor de 50 m; *axial*: áreas individuales no contiguas al área construida, a lo largo de una vía de comunicación terrestre, y/o dentro de un área de interacción (*buffer*) de 50 m de cada lado; *disperso*: todas aquellas áreas construidas que no cumplen con lo establecido para los tipos relleno y axial.

6

Un buen ejemplo del incremento de estas empresas es el sitio web <https://empresas10.com/mexico/merida/agencias-inmobiliaria-en-merida-yucatan>, donde se pueden encontrar por lo menos 240 empresas inmobiliarias.

7

El término “asoleadero” aparece en el *Diccionario del español de México*, con dos acepciones: lugar, generalmente a la intemperie, donde se expone al sol alguna cosa con el fin de que pierda humedad o se seque; y en un hotel u otra instalación turística, lugar especialmente acondicionado para que las personas tomen el sol. [N. de E.]

8

El tipo de cambio del peso respecto al dólar americano en septiembre de 2023 era de 17,37 pesos por cada dólar. Por lo tanto, el precio de este terreno equivalía a 86.356 dólares.

9

En su estudio sobre Chimalhuacan en la periferia de la zona metropolitana del Valle de México, Bayón (2015, p. 36) elabora afirmaciones en este sentido, al sostener cómo la población pobre experimenta una *integración excluyente*.

Información adicional

redalyc-journal-id: 196



Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19681614004>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la
academia

Adrián Guillermo Aguilar, Miguel Flores-Espinosa,
Josefina Hernández

**Metropolización, dinámica inmobiliaria y segregación
socio-territorial. El caso de Mérida, Yucatán**

EURE

vol. 51, núm. 153, p. 1 - 27, 2025

Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile

asistenteedicion@eure.cl

ISSN: 0250-7161

ISSN-E: 0717-6236

DOI: <https://doi.org/10.7764/eure.51.153.03>



CC BY-NC 4.0 LEGAL CODE

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0
Internacional.**