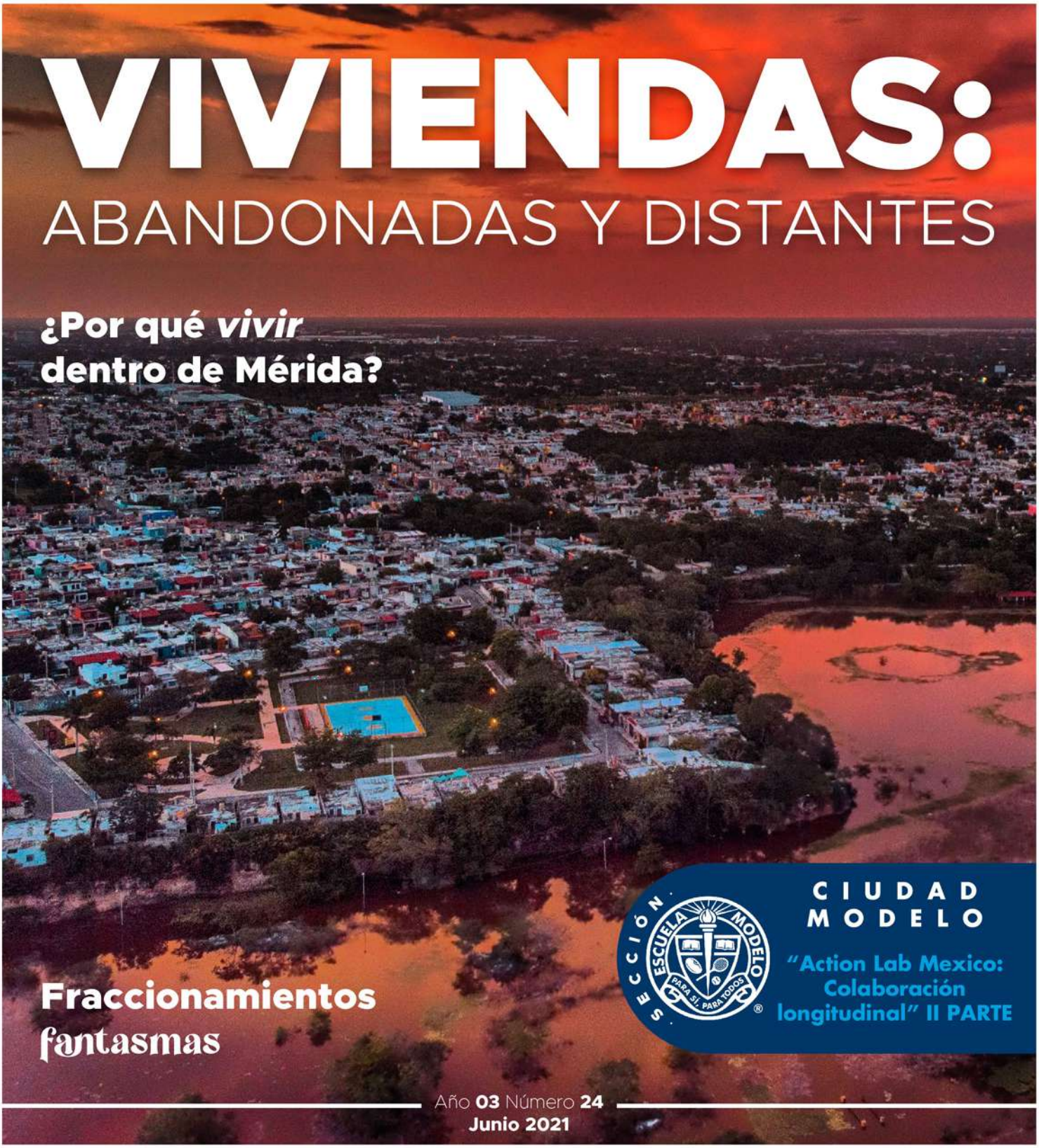
MetrōpoliMid

VIVIENDAS:
ABANDONADAS Y DISTANTES

¿Por qué *vivir* dentro de Mérida?



Fraccionamientos fantasmas

SECCIÓN ESCUELA MODELO PARA SÍ, PARA TODOS

CIUDAD MODELO

"Action Lab Mexico: Colaboración longitudinal" II PARTE

Año **03** Número **24**
Junio 2021

Imagen: @asteroidrofe

· CONSEJO DIRECTIVO ·

Leticia Torres Mesías
David Montañez Rufino

· CONSEJO CONSULTIVO ·

Jorge Bolio Osés
Ricardo Combaluzier Medina
Yolanda Fernández Martínez
Carmen García Gómez
José Gerardo García-Gill
Ricardo López Santillán
Raúl Monforte González
Susana Pérez Medina
Luis Sauma Castro

· EDITORIAL ·

David Montañez Rufino
Director general

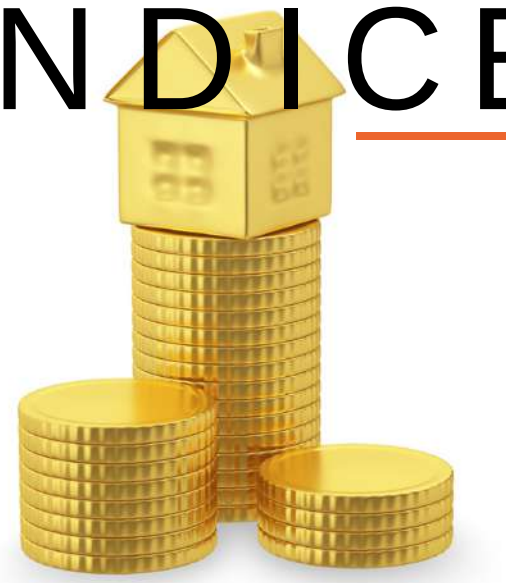
Jorge Alberto López Tec
Diseño gráfico y editorial

Angélica Rivera Gómez
Coordinadora de comunicación y redes

MetrópoliMid., Año 3. No. 24, junio 2021, es una publicación periódica electrónica, mensual, publicada y editada por Consultoría de Desarrollo Urbano, Movilidad y Espacio Público, S.C.P, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán. www.metropolimid.com.mx, direccion@metropolimid.com.mx ISSN versión digital en trámite. El contenido y las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación o de MetrópoliMid. Se autoriza cualquier reproducción parcial o total de los contenidos o imágenes de la publicación, siempre y cuando sea sin fines de lucro, citando invariablemente la fuente sin alteración del contenido y dando los créditos autorales. El propósito de esta publicación es contribuir a un adecuado desarrollo urbano y sostenible.

www.**metropolimid**.com.mx

ÍNDICE



02 **¿Por qué vivir dentro de Mérida?**

04 **EN CONTEXTO: Vivienda**

06 La vivienda en Yucatán y en la Zona Metropolitana de Mérida

10 **Política habitacional y desocupación de vivienda en Mérida**

16 **CIUDAD MODELO:** Action Lab Mexico. Un proceso de colaboración longitudinal para fortalecer la autonomía de El 20 de Noviembre

20 **Los fraccionamientos fantasmas**

¿Por qué vivir dentro de Mérida?

Por David Montañez Rufino
Director general de la plataforma urbana M50

Hace algunos días una persona cercana me planteó de manera directa: **¿por qué la insistencia en vivir dentro de Mérida?**

La Mérida 3D: distante, dispersa y desconectada, es un problema complejo y serio, del que pocos conocemos realmente.

Y es que el planteamiento no es vivir "dentro de Mérida", sino en lo que corresponde a su zona urbana consolidada, donde existe una continuidad de la ciudad, donde hay servicios, equipamientos, transporte público, seguridad y parques.

Vamos, si dentro de la "Mérida consolidada" –desde el enfoque urbano– tenemos serios problemas de costos y tiempos de traslado en transporte público, de cantidad y calidad de parques y áreas verdes, de cobertura de seguridad y servicios tanto públicos como privados… ¿qué podemos esperar en aquellas viviendas, lotes o privadas que se encuentran desconectadas, desarticuladas y perdidas a la mitad de la nada?

¿Y por qué debería importarnos?

Por que se trata de un fenómeno negativo que nos afecta, tanto a nivel individual, como a nivel de sociedad y de desarrollo urbano. Dicho de otra forma: afecta directamente al que adquiere una vivienda fuera de la zona urbana y afecta indirectamente a todos los demás habitantes.

Como particulares, es importante reconocer los costos de vida asociados a una vivienda ubicada fuera de la trama urbana. A mediano plazo, es más costoso vivir fuera de la zona urbana consolidada, tanto 1). en tiempos y costos de traslado –ya sea que usemos el transporte público o no–, 2). en acceso a servicios –gran parte de estas viviendas no tienen agua potable, sufren por acceso a servicios como el internet, la recolección de basura, o incluso plataformas de servicio a domicilio o entregas de compras en línea–, 3). en disponibilidad de equipamientos públicos o privados, especialmente los que corresponden al nivel de barrio, 4). en seguridad pública –tenemos que instalar cámaras y sistemas de seguridad adicionales ya que la vivienda se encuentra en zonas aisladas.

A nivel de sociedad –es decir lo que nos afecta a todos–, el tener una ciudad con viviendas dispersas y desconectadas eleva los costos de prácticamente todo. Hay que ampliar la cobertura de policías, bomberos y servicios de recolección de basura, hay que construir más escuelas y centros de salud, hay que hacer más

infraestructura básica, como energía eléctrica, agua potable, calles, alumbrado, etc. Pero no es solo un tema de cantidad, sino sobre todo de calidad. Una ciudad que se expande de manera discontinua, dejando vacíos urbanos por todos lados, genera una baja densidad que hace imposible que Mérida pueda tener un sistema de movilidad –especialmente de transporte público–, eficiente y de bajo costo. También hace muy difícil tener espacios públicos de calidad, pues la densidad poblacional es tan baja que simplemente los parques a escala urbana no son sostenibles.

¿Y qué sucede con la seguridad y tranquilidad que tanto valoramos en Yucatán?, como menciona el D.H. Luis Carlos Sierra en esta edición, "cuando en los fraccionamientos hay un bajo porcentaje de viviendas habitadas, como sucede en los desarrollos inmobiliarios que circundan la periferia de la ciudad, los ojos en la calle son minimizados e incluso nulificados, siendo proclive la proliferación de espacios inseguros".

A la larga, estos factores harán que la gente abandone su vivienda. Se trata de un fenómeno que ya tiene un impacto significativo en la Zona Metropolitana, y lo podemos constatar en los datos analizados por la doctora Susana Pérez en esta edición, que identifica 61,238 viviendas particulares desocupadas en la ZMM (el 13.8% del total), de las cuales 92% se encuentran en la periferia.

Se trata, desde luego, de un tema complejo, y que por lo tanto será analizado en esta y en posteriores ediciones de la Revista **MetrópoliMid**. Por desgracia, una cosa es cierta para Mérida: en palabras del doctor Ricardo López, "Las condiciones de habitabilidad en esta etapa de auge inmobiliario han empeorado… se ha construido mucha vivienda, pero de mala calidad o mal planeada, o deliberadamente hecha en tierra barata, lejana e inconexa".

¿Cómo consideras las condiciones de vivienda en Mérida?, ¿crees que hay una diferencia real entre vivir dentro o fuera de la mancha urbana consolidada?

Si dentro de la "Mérida consolidada" tenemos serios problemas de costos y tiempos de traslado, de cantidad y calidad de parques y áreas verdes, de cobertura de seguridad y servicios… ¿qué podemos esperar en aquellas viviendas, que se encuentran desconectadas, desarticuladas y perdidas a la mitad de la nada?

Por David Montañez Rufino
Maestro en Administración Pública. Fundador y director general de la plataforma urbana M50.
direccion@metropolimid.com.mx

· VIVIENDA ·

Por Leticia Torres Mesías Estrada,
Docente de Arquitectura en la Universidad Modelo

"Viviendas: abandonadas, rentadas, distantes", como cada número, me corresponde poner el tema en contexto.

Desde la edición de 1970, el Diccionario de la Real Academia Española tiene la siguiente definición: la palabra vivienda viene del latín vivienda, cuya raíz es la palabra vivêre y que quiere decir vivir. Al mismo tiempo define la vivienda como una morada o habitación, como género de vida o modo de vivir.

Otra definición de vivienda nos la comparte el arquitecto mexicano Senosian (1998), “La casa, por su parte es la barrera protectora entre el hombre y el peligro: es el espacio mágico donde el temor se deja afuera de la guarida. La casa debe ser nuestra segunda piel, el refugio acogedor que nos acoja día tras día”.

Esa necesidad de tener una morada, de tener un lugar donde resguardarnos es el motivo por el que siempre haya existido la vivienda, pasando evidentemente por procesos de evolución a lo largo de la historia, tanto a nivel espacial como constructivo. Esta evolución, a juicio de los estudiosos del tema, se dio por tres razones principalmente: por la aparición de nuevas actividades, por cambios en el modo como se relacionan los miembros de la familia y, por supuesto, por los avances tecnológicos.

Existen también otras razones que influyeron y continúan influyendo en esta evolución constante de la vivienda y que contribuyen a determinar la forma, el tamaño, el uso de ciertos materiales y el color de las viviendas: el clima, los diferentes estilos de vida, los valores sociales y religiosos.

La primera fase fue indiscutiblemente la necesidad de protegerse de las agresiones del medio ambiente, los animales o de otros humanos; imaginemos las características de esta primera época: dinosaurios, mamuts, cuevas, nómadas. En esta primera fase hubo siempre un equilibrio con su medio e integración con su contexto.

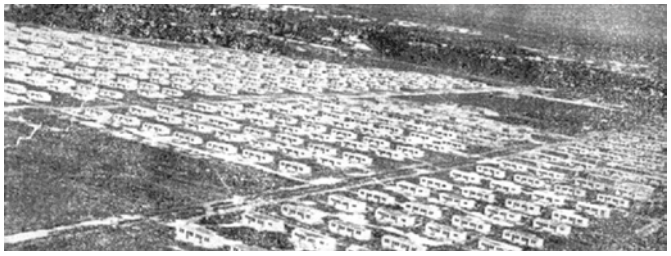
De ahí pasamos a una segunda fase, donde comienzan a desarrollarse ideas para construir las viviendas como las conocemos ahora, ya no estamos hablando de refugios en cuevas pues el hombre comienza a ser sedentario. En esta segunda etapa, las edificaciones y formas de acondicionamiento aún mantenían el equilibrio

ArqTAU
Paisajismo
DISEÑO DEL PAISAJE
CONTACTO: edegetau@arqtau.mx

con el medio, ya que se utilizaban formas pasivas y técnicas no agresivas con el medio natural sin utilizar elementos prefabricados.

En una tercera etapa, con el desarrollo de la técnica y con los avances industriales, la forma de diseñar y la forma de construir viviendas y edificaciones cambió radicalmente. A principios del siglo XX en algunos países comenzó la construcción masiva, la vivienda en serie. Esta etapa trajo una serie de problemas medioambientales que seguimos, y seguiremos padeciendo mientras no modifiquemos nuestros procesos.

La vivienda es una necesidad, es un derecho y, sin embargo, en nuestro país fue hasta los años 50's del siglo pasado cuando aparecen las primeras acciones del Estado mexicano en materia de vivienda, con programas de arrendamiento, con los primeros créditos hipotecarios y la creación de los primeros fraccionamientos populares. Esto es, con la construcción de vivienda en serie, lo que evidentemente significaba dotarles de infraestructura y servicios. **Muestra de las primeras viviendas en serie construidas en nuestra Ciudad de Mérida es la colonia Alemán, misma que contó con un sistema de drenaje sanitario como característica única a la época.**



En nuestro país, desde esos años 50's, han existido instituciones públicas responsables de la acción en la vivienda tales como la Secretaría del Bienestar, (antes SEDESOL), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) entre otros.

También, contamos con un marco jurídico que da sustento a la política gubernamental en materia de vivienda, desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos hasta Leyes Federales relativas a vivienda como son La ley Federal de Vivienda, La Ley general de Desarrollo social, La ley General de Ordenamiento territorial, sentamientos Humanos y Desarrollo urbano entre otras.

Vemos que la problemática de la vivienda no es tema de ausencia de instituciones, no es tema de falta de normatividad. Entonces, ¿qué es? Te invito a reflexionar.

Por Leticia Torres Mesías Estrada
Arquitecta por la UADY. Maestra en Administración Pública por la UVM. Docente en la escuela de Arquitectura de la Universidad Modelo y Productora del programa de radio Habitar y más.
leticia.torresmesias@habitarymas.com

La vivienda en Yucatán y en la Zona Metropolitana de Mérida

Situación actual y perspectivas

Por Ricardo López Santillán,
Investigador del CEPHCIS-UNAM

Si bien las condiciones de la vivienda en el país han mejorado en términos generales para un número importante de población, los rezagos son aún considerables. Si nos atenemos a su cálculo más reciente, publicado por SEDATU y CONAVI (Díaz Duarte *et al.,* 2021), a partir de los resultados del cuestionario ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020, tenemos en el país 34,892,977 hogares, de los cuales, el 24.4%, es decir, 8,504,424, se encuentran en lo que se define como rezago habitacional. Entiéndase esta condición, según la propia definición de CONAVI, como las viviendas con personas hacinadas (en promedio más de 2.5 por habitación), que no cuentan con excusado y cuyo inmueble está construido con materiales precarios, ya sea de desecho, perecederos o vernáculos. Se incluye también los techos de lámina o paredes y techos de madera y pisos de tierra.

Para el caso de Yucatán, el 18.2% de las viviendas se consideran en rezago habitacional. No es una situación tan grave si se compara con el dato nacional (24.4%), o con otros estados que se encuentran en el mismo segundo nivel de rezago, en rangos por encima del 18%, como Michoacán, con el 27.6%. Sólo para efectos de comparación, en los mejores rangos (de 5% a 18%), están Aguascalientes, Nuevo León y Ciudad de México (5%, 7% y 8% respectivamente). En el otro extremo, en el Sur del país, están los que tienen mayor rezago habitacional, que son Chiapas (68.2%), Tabasco (59.4%) y Oaxaca (53.2%).

En lo concerniente al número de personas, para el caso de Yucatán, el total de habitantes que viven en casas con rezago habitacional suma 510,559, esto es el 22.1% de la población total estatal. Esto es referido, como he dicho, al rezago habitacional. Se puede inferir que, en el caso de Yucatán, no es predominante esta condición, implica a poco menos de un quinto de la vivienda y abarca un tanto similar, ligeramente mayor, de la población total estatal. Para el caso de la Zona Metropolitana de Mérida, la vivienda precaria parece una anomalía numéricamente muy reducida, esto lo he estudiado con mi colega Enrique Pérez Campuzano, del Instituto de Geografía de la UNAM, sin embargo, dada la reciente publicación de los datos censales y el incipiente manejo de datos que llevamos, tomemos estas afirmaciones con cautela, pero todo parece indicar que se podría confirmar la hipótesis de que, **pese a que**

los salarios en Yucatán son bajos, la situación de la vivienda (materiales, equipamiento, etcétera) y de equipamiento urbano en la Zona Metropolitana de esta ciudad, son bastante aceptables y más si se las compara con el resto del Sur y Sureste del país.

Pero antes de suponer o decir que todo es miel sobre hojuelas, creo que hay que problematizar la cuestión para dar una dimensión real de la situación de la vivienda, más allá de cómo se la define de forma convencional. No es lo mismo rezago habitacional que condiciones de habitabilidad. Sabemos que en lo que respecta a la habitabilidad se deben incluir muchas apreciaciones objetivas (de los índices, de los datos) y subjetivas (de las personas, sus anhelos, expectativas).

En los últimos gobiernos se ha construido mucha vivienda, pero de mala calidad o mal planeada, o deliberadamente hecha en tierra barata, lejana e inconexa. Desde la reforma al artículo 27 constitucional de 1992, que liberó al mercado la tierra ejidal, en lo que respecta a la construcción de vivienda, se privilegió el criterio de maximizar ganancias a costa de muchos déficits. **Las condiciones de habitabilidad en esta etapa de auge inmobiliario han empeorado.** La manera en cómo se han comportado los desarrolladores de vivienda, así como la manera en cómo han funcionado los organismos que otorgan créditos para comprarla, sobre todo, aquellos que otorgan créditos de interés social, como INFONAVIT y FOVISSSTE han abonado a una urbanización que pone el acento en el lucro, la colocación de créditos y no en formas sustentables de hacer ciudad (Ziccardi, 2015).

Hay algunos indicadores que revelan mucho de esta situación, como la vivienda abandonada. En ciertos municipios del país, como es de suponerse, la vivienda abandonada lo es por el índice delictivo o la vulnerabilidad frente a fenómenos naturales. En la mayor parte de los casos, como también sucede en la Zona Metropolitana de Mérida, es más bien una cuestión que está íntimamente ligada a la calidad de la misma y su ubicación. Las distancias, la falta de un servicio de transporte público eficiente y a precio accesible, la calidad de los materiales o la carencia de equipamientos públicos a proximidad, como es la falta de espacios recreativos, de educación o de salud, hacen que la gente opte por abandonar su vivienda, aunque esto incluso sea caer en cartera vencida.

En un estudio de INFONAVIT (2015) se pretende hacer un cálculo preciso de las causas de abandono de la vivienda. Éstas se agrupan en dos factores principales, los cuales, a su vez, se descomponen en otros varios elementos. El factor 1 implica lejanía de la vivienda del centro de población, la adquisición de la misma sin interés de habitarla o el abandono de ésta por cartera vencida. El municipio metropolitano de Ucú entra en esta caracterización. Existe un

segundo factor que implica calidad inadecuada de la vivienda, riesgo natural, inseguridad y malas decisiones de los compradores (por falta de información, entre otras). Esto implica a los municipios de Kanasín y Umán. De acuerdo a esta fuente, el total de viviendas abandonadas en la ZM de Mérida sumaba 3,994, lo que parece relativamente poco. En números absolutos estamos muy parecidos a Querétaro, pero la población allá es mayor.

3,994
VIVIENDAS ABANDONADAS

FACTOR 1

- Lejanía de la vivienda del centro de población
- Adquisición de la misma sin interés de habitarla
- Abandono de ésta por cartera vencida
- Ejemplo: Ucú

FACTOR 2

- Calidad inadecuada de la vivienda
- Riesgo natural
- Inseguridad y malas decisiones de los compradores *(por falta de información, entre otras)*
- Ejemplo: Kanasín y Umán

"Las distancias, la falta de un servicio de transporte público eficiente y a precio accesible, la calidad de los materiales o la carencia de equipamientos públicos a proximidad, como es la falta de espacios recreativos, de educación o de salud, hacen que la gente opte por abandonar su vivienda, aunque esto incluso sea caer en cartera vencida".

Imagen: yucatanalamano.com

Sin embargo, aquí hay que hacer una precisión metodológica: no es lo mismo vivienda abandonada, como la mide el INFONAVIT, que vivienda deshabitada, como la mide el INEGI. Esta diferencia se ha prestado a polémicas periodísticas estériles (como lo son casi siempre), aunque ambas instancias oficiales definen con claridad qué se mide en cada una de éstas. La primera siempre va a arrojar un número mucho menor.

Quizás haga falta una última consideración en este texto. La situación de Mérida y su Zona Metropolitana es ventajosa, mucho si se la compara con otros estados del Sur y Sureste del país, sin embargo, no se debe perder de vista que el momento actual es una encrucijada. **Si se olvida por completo la vivienda de calidad para sectores de bajos recursos, incluso para los que tienen el privilegio de acceder a créditos de interés social, la conocida segregación urbana que caracteriza a la ciudad se acentuará, más en relación de la capital con los municipios periféricos,** que como se ha sugerido, son el receptáculo de todo lo que Mérida no quiere tener (como giros negros, vivienda barata, escasez de equipamiento urbano, entre otros varios déficits).

"Es imposible, o más bien, insostenible, una ciudad que se construye sólo para garantizar vivienda de calidad a los sectores medios y altos, como se está haciendo en importantes zonas del Norte de la ciudad, principalmente en las otrora comisarías ejidales".

Imagen: @tophomesmx

Referencias:

Díaz Duarte, Silvia *et al.,* 2021, *Actualización del rezago habitacional,* SEDATU-CONAVI. México.

INFONAVIT, 2015, *Atlas del abandono de vivienda,* Cuadra, México.

Ziccardi, Alicia, 2015, *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda,* IIJ-UNAM, México.

Por Ricardo López Santillán

Licenciado en Sociología por la UNAM. Maestro y Doctor en Sociología por la Université de la Sorbonne Nouvelle-Paris III. Investigador titular en el CEPHCIS UNAM en Mérida.

lopezsantillan@cephcis.unam.mx

Política habitacional y *desocupación de vivienda* en Mérida

Por Susana Pérez Medina,
Doctora en Urbanismo por la UNAM

En este artículo presentaré, de manera sintética, las políticas públicas, instituciones y agentes que han participado en la producción de vivienda en el país, así como sus efectos en la generación de un parque habitacional desocupado en la Zona Metropolitana de Mérida (ZMM). Este documento se centra en aquella modalidad de habitaciones que recurre a algún tipo de financiamiento, no obstante, es preciso aclarar que la autogestión y la autoproducción para allegarse de una casa han sido alternativas ampliamente utilizadas por una porción importante de la población de México. También es pertinente aclarar que por razones de espacio nos limitaremos a exponer las estrategias federales que rigen en el país y que determinan la producción de vivienda en la ZMM, a sabiendas de que las entidades federativas y los gobiernos locales tienen injerencia en su producción, sobre todo en el ámbito de las licencias y los permisos, así como en la planeación del territorio.

Evolución de la Política Nacional de Vivienda

La intervención del gobierno en la dotación de casas para los trabajadores mexicanos tiene sus antecedentes en el año 1972, cuando se crearon el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), los dos organismos que instrumentaron la política pública federal de vivienda. Estas instituciones operaban todo el proceso de producción: la elección de terrenos, construcción y financiamiento. Procesos que no estuvieron exentos de problemas de solvencia y carteras vencidas. También se crearon otras entidades con campos de operación más limitados cuya función se ha dirigido a la población no asalariada y de menores recursos, tales como el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO) y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), este último instituido en 1983.

En el año 1992 vinieron profundos cambios en la gestión de INFONAVIT y FOVISSSTE, con miras a adecuarse al neoliberalismo económico imperante. En el discurso oficial y en la práctica, la producción de vivienda dejó de ser una política social, es decir, su objetivo principal ya no consistía en construir habitaciones para el bienestar de las familias mexicanas. En las nuevas disposiciones se privilegió una estrategia financiera, en la cual se perseguía la activación de la economía, la creación de empleos y el flujo de capitales. Dichas instituciones públicas antes encargadas de accionar todo el proceso, delegaron la promoción a la iniciativa privada y se concentraron en el financiamiento de créditos hipotecarios. Asimismo, ingresaron al circuito financiero la banca comercial y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES). En el año 2001 se crea la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), para organizar a las entidades que participaban del proceso de producción de vivienda, y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), para garantizar a instituciones

Imagen: voragine.com.mx

financieras (públicas y privadas) los mercados de capital. En el estudio de la política habitacional en México de Ramírez Navarro dice que de 1995 a 2011 se otorgaron 10.3 millones de financiamientos: 7.8 (75%) en créditos y 2.5 (25%) en subsidios, que beneficiaron a 36 millones de habitantes, aproximadamente. De esos 10.3 millones de créditos y subsidios se otorgaron 8.3 (80%) para adquisición y 2.1 (20%) para mejoramiento.

Los efectos de estas directrices empezaron a ser documentados en la segunda década del presente siglo: la población que recibía 2.5 salarios mínimos y menos, así como todos aquellos que no tenían un empleo formal, en su mayoría, quedaron excluidos; surge una gran cantidad de viviendas con mala calidad, espacios muy reducidos y modelos ajenos a las costumbres de sus habitantes; se detonan los emplazamientos en las periferias urbanas, donde el precio de los terrenos es más bajo y permite generar mayores ganancias a los agentes inmobiliarios.

Imagen: lajornadamaya.mx

Situación Actual de la Vivienda en Mérida y su Zona Metropolitana.

Para el territorio que nos ocupa, el Censo Población y Vivienda de 2010 mostró que, en la ZMM, del total de las viviendas particulares 14.5% estaban desocupadas. Este parque ocioso se daba a la par del rezago habitacional: 4.4% del total de viviendas particulares habitadas tenían un solo cuarto. También se registró déficit relacionada con servicios, 4.4% carecía de agua entubada en el interior del inmueble y 4.9% no contaba con excusado. **En el ámbito urbano, Mérida y sus municipios conurbados crecieron y se expandieron de forma discontinua, dejando amplios vacíos, lo cual ha generado altos costos para los servicios urbanos que brinda el Ayuntamiento, para la población y para el medio ambiente.**

Las problemáticas señaladas, que no fueron exclusivas de la ZMM sino que con sus particularidades tuvieron lugar en prácticamente todo el territorio nacional, obligaron a realizar cambios significativos en la política habitacional de México, mismos que se llevaron a cabo en el sexenio 2012-2018: se diseñaron instrumentos para desincentivar la localización lejana y discontinua de los asentamientos, y se elaboró una guía de redensificación; se redujo el préstamo para unidades nuevas y se incrementó el de la vivienda usada, mejoramiento y rehabilitación del parque habitacional; se ampliaron los programas a las familias de menores ingresos; y se impulsó la casa ecológicamente sustentable. Por otro lado, y con la finalidad de integrar la producción de vivienda con el desarrollo urbano, se creó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

Sin embargo, a pesar de las estrategias mencionadas, continuó la construcción de fraccionamientos en la periferia de Mérida y con mayor intensidad en los municipios conurbados, principalmente en Conkal, Kanasín y Umán. Los datos del recién publicado Censo de Población y Vivienda de 2020 arrojaron que, en la ZMM, 61,238 viviendas particulares están desocupadas, lo que representa 13.8%. El número

"En la ZMM, 61,238 viviendas particulares están desocupadas, lo que representa 13.8%. El número de unidades deshabitadas entre 2010 y 2020 sólo redujo 0.7%. Del total de las deshabitadas, 8% se encuentran en la zona central y 92% en la periferia de la ZMM".

de unidades deshabitadas entre 2010 y 2020 sólo redujo 0.7%. Del total de las deshabitadas, 8% se encuentran en la zona central y 92% en la periferia de la ZMM. Las zonas con mayor desocupación se emplazan en los fraccionamientos de varios miles de unidades habitacionales de la periferia del municipio de Mérida: en Ciudad Caucel, en varias secciones de Francisco de Montejo, en Diamante Paseos de Opichén y en Las Américas. También arrojan una alta desocupación los fraccionamientos Jardines de Mulchechén y Granjas, del municipio de Kanasín; al igual que Itzincab y Piedra de Agua de Umán.

A la par de la desocupación, el rezago habitacional en la ZMM, de acuerdo al censo del 2020, no decreció. Las viviendas particulares habitadas que constan de solo un cuarto representan 5.2% (en Progreso llega a 15.9%), lo que quiere decir que estas casas mínimas se incrementaron 0.8% con respecto al año 2010. El último Censo reporta que el agua entubada dentro del inmueble y la disposición de excusado son servicios con los que cuentan prácticamente todas las casas (99 y 98%, respectivamente), sin embargo, datos como la posesión de tinaco, con el que cuenta 86.6% de las casas, muestra que los servicios de agua y baño, no funcionan adecuadamente.

Después de una década de las nuevas directrices de las políticas públicas en materia de vivienda, podemos observar que: muchos mexicanos pudieron obtener financiamiento de su casa, hubo importantes avances en la redensificación de zonas urbanas y en la construcción de casas ecológicamente amigables. En el sentido opuesto, vemos que las disposiciones implementadas resultaron insuficientes para controlar la dispersión urbana, tampoco resultaron eficaces para aminorar el rezago habitacional y la desocupación.

Estamos en una etapa de cambio en las instituciones debido a la alternancia en la presidencia del país, para el sexenio 2018-2024, habría que analizar si las disposiciones en la Ley de Vivienda (que tuvo una reforma en el 2019) y el Programa Nacional de Vivienda 2018-2024, así como las reformas que se están implementando en la SEDATU en materia de vivienda, logran detener el déficit habitacional y lograr estrategias más coordinadas con el desarrollo urbano.

Por Susana Pérez Medina

Doctora en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México. Trabaja en el Departamento de Ecología Humana de Centro de Investigación y de Estudios Avanzados, Unidad Mérida.

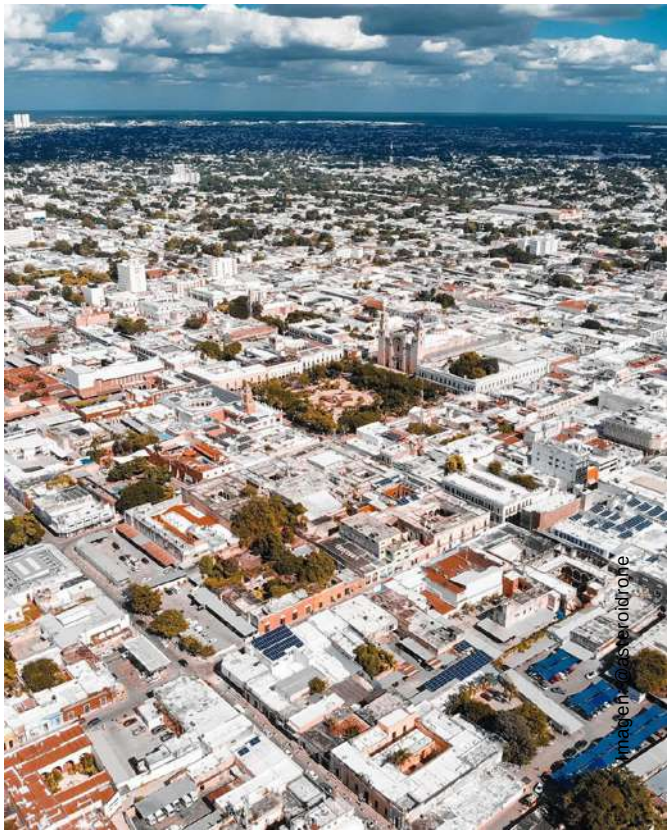


Imagen: @serodrone

M50
Consultoría
Planeación Estratégica
Desarrollo Urbano

CONSULTORÍA ESTRATÉGICA EN PLANEACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS:

Consultoría en Integración y Gestión de Proyectos

· Diseño, integración y gestión de proyectos.
· Integración de expedientes y fichas técnicas, evaluaciones socioeconómicas, análisis costo beneficio/costo eficiencia, etc.
· Identificación y gestión de fondos de diversas fuentes de financiamiento municipal, estatal y federal.
· Identificación y gestión de fondos del sector privado y social.
· Asistencia y seguimiento para la elaboración de documentos aplicables a fondos y convocatorias.

Consultoría Estratégica y Organizacional

· Planeación estratégica y diagnósticos integrales.
· Elaboración de planes estratégicos, manuales de organización, procedimientos y planes institucionales.
· Análisis, diagnóstico e implantación de modificaciones en la estructura organizacional.
· Gestión de redes y vinculación estratégica.
· Capacitación especializada en diseño, gestión e integración de proyectos.

Consultoría en Imagen Institucional

· Creación de Imagen Institucional. (Logo, identidad corporativa, etc).
· Diseño de Página Web.
· Diseño infográfico y de contenido para redes sociales.
· Diseño gráfico integral.

www.m50.com.mx dg@m50.com.mx @M50mid

UNIVERSIDAD MODELO

Action Lab Mexico:

Un proceso de colaboración longitudinal para **fortalecer la autonomía de El 20 de Noviembre**

C I U D A D M O D E L O

Como se mencionó en la edición pasada, Action LAB México (“ALM”, originalmente llamado Aalto LAB México) es una colaboración México-Finlandia que busca maneras más significativas de practicar el diseño. Con el permiso de la Junta Ejidal de la comunidad maya llamada “Ejido 20 de Noviembre” (Calakmul Campeche), se han aplicado métodos colaborativos de diseño en un contexto de alta marginación, dirigidos a fortalecer y asegurar la autonomía sostenible de la comunidad a través de cuatro ejes principales: patrimonio cultural, salud, economía, y medio ambiente.

La explicación de las reseñas de los principales subproyectos se comenzó a explicar en la **edición pasada**, y ahora se continúan detallando:

Arquitectura de La Casita: Un centro comunidad sostenible

Originalmente concebido como un “ecohostal”, una construcción experimental de propiedad comunal para impulsar el turismo comunitario y simultáneamente rescatar las tradiciones vernáculas de la zona incorporando energías limpias, el proyecto hoy llamado “La Casita Complex”, se remonta a los primeros diagnósticos de ALM en 2012. Gracias a fondos obtenidos por una campaña de crowdfunding desarrollada por los labbers de 2013, la primera fase fue construida en 2014 en el sitio determinado por la junta ejidal: sobre la plataforma de un viejo aljibe que nunca funcionó debidamente. Para 2015, los chamacos de El 20 lo habían rebautizado como “La Casita” y hacia 2016, se identificó la oportunidad de construir en dicha plataforma un conjunto de edificios para funcionar como un punto de encuentro y dotar con distintos servicios a la comunidad y a sus visitantes.

Actualmente, el proyecto se encuentra en la etapa de finalización, su madurez puede verse en las aportaciones proyectadas para la comunidad y su vinculación directa con los otros subproyectos de ALM. Se relaciona con el eje de salud al brindar servicios de agua y saneamiento a la escuela primaria colindante y al permitir el monitoreo autónomo de la calidad de agua en el ejido. Aporta a la seguridad económica al proveer infraestructura que potencialmente contribuye al desarrollo de actividades turísticas y productivas.

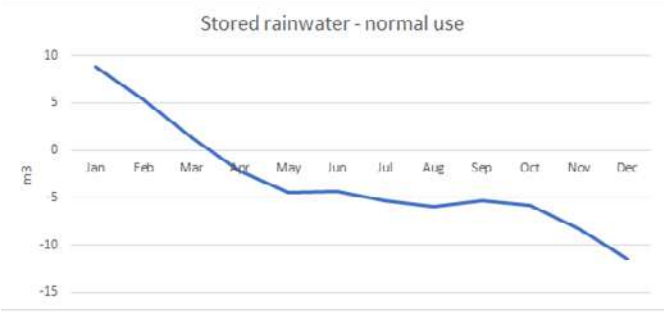
Contribuye también desde el eje de patrimonio cultural al posibilitar la preservación de la tradición maya y al funcionar como un muestrario de técnicas constructivas sostenibles, pues "La Casita" ha logrado integrar en un estilo ecléctico los estilos prevalecientes en El 20: el moderno de ladrillo y concreto, el de cabaña polaca y el tradicional maya, apuntando hacia la definición de una identidad comunitaria y un sentido de pertenencia más sólido. Finalmente, la sostenibilidad de su entorno se asegura al incorporar ecotecnologías asequibles que, una vez apropiadas en La Casita Complex, podrían implementarse en los hogares. Sin duda alguna, este proyecto ayudará a que la comunidad mejore sus condiciones de vida y se espera que además logre lo que ALM siempre ha procurado, alentar a sus habitantes a desarrollarse en coherencia con su propia identidad (ALM Blog, 2021).

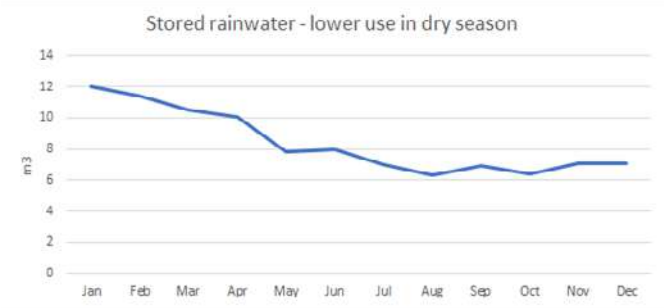
Este año, al no poder visitar a la comunidad se propuso generar información del sitio; particularmente, un levantamiento de la comunidad, por medios digitales. Se trabajó con Google Earth y Global Mapper para extraer curvas de nivel. Posteriormente, desde AutoCAD se exportaron los documentos a Revit para generar un modelo de trabajo. Esto nos ayudó a comprender el sitio y observar cómo interactúa La Casita Complex con la topografía, las visuales y las preexistencias. El modelo permitió al equipo de arquitectura refinar la distribución de los edificios en el complejo y organizar subequipos de trabajo que abordan a detalle el diseño de cada uno de los edificios: los dormitorios, la cocina-comedor, los baños secos, el área de duchas, el laboratorio de agua y el aljibe.

Agua y saneamiento

El acceso a agua potable y saneamiento es esencial para la realización de todos los derechos humanos; en El 20, una comunidad que depende del agua de lluvia y el agua de pozo como principales fuentes de agua, este no es el caso. La comunidad se ve muy afectada por la variación de los niveles de precipitación, agravada por el cambio climático, reduciendo el volumen de agua durante las estaciones secas. Los desafíos del agua han sido un tema importante desde el inicio de ALM y durante 2015-2018, los equipos realizaron pruebas y análisis de agua para comprender completamente la situación. Se ha hecho evidente que, además de los desafíos mencionados, el agua subterránea es extremadamente dura y está contaminada con E. Coli, lo que la hace insegura para el consumo humano. Durante las estaciones secas, muchos miembros de la comunidad recurren a la compra de agua, lo que representa una carga económica adicional.

Este año, los estudiantes de arquitectura e ingeniería han centrado su trabajo en desarrollar soluciones que garanticen agua limpia y abundante durante todo el año. En primer lugar, hemos recopilado y analizado datos sobre el clima y el uso del agua para determinar el volumen necesario para un lago artificial que proporcionará agua especialmente durante las estaciones secas. Analizamos las necesidades y determinamos el diseño arquitectónico de un laboratorio de agua que se construirá en el complejo.





El laboratorio de agua contribuiría a los deseos de la comunidad de ser administradores autónomos de sus propios recursos hídricos, donde podrían probar y determinar la calidad. Por último, diseñamos una estrategia para reparar el aljibe sin uso, ubicado en el medio de La Casita Complex y atender sus necesidades de agua. El proyecto busca financiamiento para su implementación.

El futuro: ¿qué sigue?

Ser parte de este proyecto ha sido una gran experiencia para todos. Hemos estado trabajando de forma remota desde que comenzó el período escolar desde diferentes partes de México y Finlandia con gran organización, motivación y alegría. La gente de El 20 también ha hecho un gran esfuerzo para mantener la comunicación con nosotros a pesar de la distancia y los problemas de conexión, lo que demuestra confianza en el proyecto. A través del trabajo en equipo, hemos entendido la necesidad de construir alianzas estratégicas sólidas, y también hemos identificado varias opciones de financiamiento. Pronto lanzaremos una campaña de procuración de fondos con la que esperamos contribuir a materializar y avanzar en este hermoso proyecto ALM, un cohete que podría ayudar a El 20 a prosperar mientras fortalece y mantiene su autonomía y su derecho a la autodeterminación. Si lo logramos, pronto podríamos pensar en llevar nuestros métodos, filosofías y procesos a otras comunidades marginadas en México y en el mundo.

Action LAB / MX '21

> "A través del trabajo en equipo, hemos entendido la necesidad de **construir alianzas** estratégicas sólidas, y también hemos identificado varias opciones de financiamiento".

Por Julia Renko

Maestra en Ciencia por Aalto University, donde estudió negocios internacionales y estudios de desarrollo. Asistente en el programa Tecnologías Globales Sustentables de la Facultad de Ingeniería de Aalto University.

Por Claudia Garduño

Doctora en diseño por Aalto University (Finlandia). Actualmente se desempeña como profesora de la UNAM y como directora de investigación en DYA Design Your Action, A.C.

Por Silvia Barrera Suárez

Arquitecta por la UADY con Magister en Arquitectura Sustentable y Energía por la Universidad Católica de Chile. Co fundadora de Ombligo, Laboratorio de Diseño Biofílico. Docente e investigadora en la Universidad Modelo.

Estudiantes participantes de ALM:

Aranzazu García	Design	Mex	DYA-UNAM
Alan Ríos	Architecture	Mex	DYA-ITESM
Alejandro Fernández	Design	Col	UNAM-Student
Flor García	Design	Mex	UNAM-
Ricardo Serrano Ayvar	Architecture - Design	Mex	UNAM - PDI
Miisa Viiliäinen	Water and environmental engineering	Fin	Aalto University
Pablo Inclán	Design	Mex	UNAM
Fátima Daniela Frías Ávila	Communication Sciences	Mex	UNAM
Rogelio Lagunes Octaviano	Architecture	Mex	UNAM
Arturo Javier Peralta Rosales	Architecture	Mex	UNAM
Susana Paloma Pech Salgado	Tourism	Mex	UT Calakmul
Florencia Pochinki	Business (creative sustainability) / sociology	Arg	Aalto University
Akshitta Kohli	Design	Indian	Aalto University
Pedro Diéguez Chávez	Law	Mex	Modelo
Katy Paulina Trejo	Architecture	Mex	Modelo
Jose Alberto Medina Denis	Architecture	Mex	Modelo

Los fraccionamientos fantasmas

Por Luis Carlos Sierra Ávila,
Diseñador del Hábitat por la UADY

“La ciudad de Mérida crece a una velocidad alarmante”, esta frase parece sacada de alguna película o libro distópico, donde se hace referencia a los posibles efectos de nuestro estilo de vida sin límites. Sin embargo, es una paráfrasis que utilicé hace algunos años en un trabajo escolar, donde hacía referencia a la gran cantidad de bibliografía sobre la ciudad.

La expansión de Mérida es un problema conocido por sus habitantes, haciendo los medios de información, tanto impresos como digitales, comunicación constante de ello. En ellos se muestra el descontento de la sociedad a los efectos de dicho crecimiento. La movilidad, el medio ambiente, la creciente inseguridad, los precios elevados de vivienda, entre otros, son de conocimiento general y, aunque haya una aceptación por parte de los citadinos de los beneficios que la modernización trae consigo, los problemas están en boca de la mayoría.

El crecimiento desmedido de nuestra ciudad es producto del contexto nacional en el que nos encontramos. La migración a zonas urbanas por el abandono del campo, el modelo desarrollista que incentiva la economía de la vivienda en serie, entre otras causas, ha llevado a nuestros territorios los estragos de una mala planificación.

Aún con la tendencia de crecimiento en los años setenta, fue hasta los años noventa que, en nuestras tierras y teniendo como causas la ya consolidada caída del henequén y la reforma al artículo 27, el crecimiento urbano comenzó a poner los ojos en las afueras de los límites de la ciudad.

La metropolización de Mérida se presentó como una opción viable al desarrollo territorial y económico, al buscar incentivar la economía regional, teniendo el escenario perfecto en nuestro territorio debido al cambio de sector económico de primario a terciario, el cual se desempeña principalmente en el rubro de la construcción.

Este crecimiento no sería posible sin la característica territorial de nuestro estado, ya que Yucatán no tiene barreras espaciales que impidan su expansión, más allá de sus límites político-territoriales con otros estados. El estado, en su mayoría plano, con excepciones de cerros de baja altura, resulta idóneo para la ampliación de la zona urbana.

Es así que, en los años que precedieron a la construcción de los nuevos desarrollos a las afueras de la ciudad, la alta calidad de vida que se prometía en los fraccionamientos engatusó a citadinos e inmigrantes que vieron como oportunidad la adquisición de sus viviendas. Sin embargo, **al pasar los años, la gran cantidad de casas ofertadas y su baja demanda crearon problemas de abandono. Fraccionamientos como Caucel, Las Américas, Los Héroes, entre otros desarrollos, tuvieron en sus nuevas y más alejadas etapas, y aun en zonas consolidadas, zonas fantasmas; sin gente y sin vida.**

Estos espacios fantasmagóricos concentran series de casas, compradas o en venta, inhabitadas, formando mares de abandono con islas de viviendas ocupadas. Muchas de ellas son el resultado de compras prematuras de dueños de segundas viviendas que esperan la llegada de servicios y nuevos vecinos para poder ocuparlas; o de dueños que rentan las casas, ya sea temporal o como parte del nuevo fenómeno de renta, Airbnb. Esto resulta en un círculo vicioso debido a que los nuevos vecinos y servicios no llegan por la misma situación: la poca densidad poblacional.

Los servicios de basura, internet, paquetería, telefónica, son solo algunos de los servicios que escasean en estos desarrollos debido a la baja demanda. Las tiendas, supermercados, restaurantes, comercios en general, también optan por no asentarse en estos lugares debido a la pérdida de capital que podría representar esta decisión.

La movilización a centros de abastecimiento, recreación, estudio, trabajo, entre otros, que se encuentra en la ciudad, elevan los costos de vida de quienes viven más allá de la periferia, teniendo que destinar una gran parte de sus ingresos a la movilidad. Las rutas de transporte público, en ocasiones no se adentran a algunos fraccionamientos, o limitan sus horarios de servicio, teniendo que recurrir a una movilidad particular o más costosa, como taxis o servicios de plataforma.

Imagen: poresto.net

"La movilización a centros de abastecimiento, recreación, estudio, trabajo, entre otros, que se encuentra en la ciudad, elevan los costos de vida de quienes viven más allá de la periferia, teniendo que destinar una gran parte de sus ingresos a la movilidad. Las rutas de transporte público, en ocasiones no se adentran a algunos fraccionamientos".

La vivienda abandonada, por sí misma, presenta condiciones de vulnerabilidad. Los vecinos que viven contiguos a las casas en desuso deben lidiar con los focos de infección y de acciones ilícitas que se generan en estos espacios. En estos lugares, la inseguridad se vive con latencia, ya que el miedo de poder encontrarse con animales o personas que puedan dañar su integridad física se vuelve una opción latente. Por lo que estas zonas son y se perciben inseguras, debido a las causas y efectos que rodean el problema de la vivienda deshabitada.

"Los ojos en la calle", como hace referencia Jane Jacobs en su libro "Muerte y vida de las grandes ciudades", forman parte de los elementos con los que los espacios deben de contar para ser seguros, ya que los mismos vecinos son partícipes de la vigilancia del espacio público al estar constantemente observando la calle. Sin embargo, **cuando en los fraccionamientos hay un bajo porcentaje de viviendas habitadas, como sucede en los desarrollos inmobiliarios que circundan la periferia de la ciudad, los ojos en la calle son minimizados e incluso nulificados, siendo proclive la proliferación de espacios inseguros.**

Para finalizar, como usuarios, les invito a reflexionar sobre nuestro papel en el consumo de estos espacios, a informarse para no errar en las decisiones y padecer sus consecuencias. Por otro lado, como desarrolladores y profesionales del tema, les invito a ejercer un acto ético en la construcción de espacios habitables.

Por Luis Carlos Sierra Ávila
Diseñador del Hábitat por la Universidad Autónoma de Yucatán.

WORKSHOPS
· LEGO® SERIOUS PLAY® METHOD ·

Te ayudamos a llegar más rápido al cumplimiento de tus objetivos con una de las metodologías más poderosas y prestigiadas en el mundo

YO SOLUTIONS

Construimos ideas,
Conectamos gente,
Compartimos conocimiento

Facilitadora: Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez
https://www.lspdirectory.com/user/yolanda.fernandezhabitarymas-com/
Especialista en capacitación empresarial y desarrollo humano
yolanda.fernandez@habitarymas.com

Certified Facilitator
LEGO® SERIOUS PLAY®

¡Síguenos en nuestras redes sociales!

@MetropoliMid

www.metropolimid.com.mx