

MetrópoliMid

LA REVISTA URBANA DE MÉRIDA

¡SUSCRÍBETE!



UNIVERSIDAD
MODELO

Pág. 20

CIUDAD MODELO:

Gentrificación: Viaje a la
Mérida 2033 a través de los
arquetipos de futuros PARTE I


CANADEVI®
YUCATÁN
Pág. 12
HACER CIUDAD
The Showroom
Inmobiliario

Parque Tho'

Rompiendo paradigmas del
espacio público en Mérida

Año 05, No. 46
Abril 2023.

metropolimid.com.mx

• **CONSEJO DIRECTIVO** •

Leticia Torres Mesías Estrada
David Montañez Rufino

• **CONSEJO CONSULTIVO** •

Jorge Bolio Osés
Ricardo Combaluzier Medina
José Gerardo García-Gill
Ricardo López Santillán
Raúl Monforte González
Eduardo Monsreal Toraya
Susana Pérez Medina
Luis Sauma Castro
Liz Zumárraga

• **EDITORIAL** •

David Montañez Rufino
Director general

Jorge Alberto López Tec
Diseño gráfico y editorial

Angélica Rivera Gómez
Coordinadora de comunicación y redes

Rodrigo Emiliano Casanova Castro
Colaborador

MetrópoliMid., Año 5. No. 46, abril 2023, 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

Maestría en Diseño Estratégico

M.E. Regina Carrillo Espinosa
Coordinadora de Posgrados | Escuela de Diseño
posgrados.diseño@modelo.edu.mx
(999) 930-19-00 Ext: 2404



Licenciatura en Diseño e Innovación

LAM. Heber Luna
Coordinador de Licenciatura | Escuela de Diseño
hluna@modelo.edu.mx
(999) 930-19-00 Ext: 2404



THE SHOWROOM INMOBILIARIO



Incremento
de ventas



Alcance local
y nacional



Allanzas
estratégicas



Posicionamiento
de marca



Plataforma
digital



Lio. Yaneli Colli

servisocio@canadeviyucatan.org.mx
999 121 45 51



www.theshowroominmobiliario.com

ÍNDICE



02 Parque Tho': rompiendo paradigmas del espacio público en Mérida

04 *La entrevista con Leticia Torres: Mi experiencia en la Cumbre Biosfera*

06 Parque Tho'



12 Hacer Ciudad | **The Showroom Inmobiliario**

16 Consulta ciudadana: Diseñemos juntos y juntas "Tho', Nuestro Parque"

20 **CIUDAD MODELO:** Gentrificación: Viaje a la Mérida 2033 a través de los arquetipos de futuros **PARTE I**

24 ¿NOS VAMOS A DEJAR GOBERNAR POR LOS **RANKINGS?**

28 **Bolardos: los aliados inadvertidos de la seguridad vial**



31 **INNOVACIÓN SIN FRONTERAS**

Parque Tho': rompiendo paradigmas del espacio público en Mérida

Hacia mucho que un proyecto de espacio público no generaba tantos comentarios –positivos y negativos–, como el Parque Tho'. Dado el alcance e impacto esperado de este parque, no es para menos. Se trata de cerca de 8 hectáreas en una de las zonas de mayor plusvalía de Mérida, impactando colonias como Altabrisa, Montebello, Montereal, Montecristo, Maya, Vista Alegre y Residencial Cámara de Comercio.

Algo que no debemos olvidar: **aún no existe el proyecto del Parque Tho'**, por lo que de eso no podemos decir mucho al respecto. Sin embargo, el proceso para el desarrollo de este espacio público en sí ha venido a romper paradigmas y a fijar antecedentes importantes para el espacio público en Mérida, de los cuales debemos estar atentos.

· Antes de hacer el proyecto: el proceso de consulta ciudadana.

Previo a la elaboración del proyecto arquitectónico y ejecutivo del parque, se ha realizado un proceso de Diseño Participativo que consistió en diversas fases: 1). Encuesta en línea, 2). Grupos focales, 3). Socializaciones y 4). Talleres ciudadanos. Aunque este proceso se ha ido implementado en los últimos años en otros parques de Mérida, la escala e importancia de Tho' han obligado a generar nuevos procesos y metodología que fijan un antecedente importante para futuros espacios públicos en la ciudad, donde todo parque deberá ser consultado con vecinos y usuarios antes de iniciar siquiera el proceso de elaboración del proyecto arquitectónico. El Ayuntamiento de Mérida nos ha adelantado en esta misma edición los primeros resultados de estos procesos de consulta. Los resulta-

dos completos deben estar listos y disponibles a finales de este mes.

· Algo que demanda transparencia extrema: el proceso legal en torno a los terrenos del parque.

Este es el punto más delicado actualmente, y debe tratarse con mucho cuidado y transparencia, así como comunicarse a la sociedad de manera clara para no poner en riesgo la viabilidad del proyecto. El Ayuntamiento ha manifestado que, para llevar a cabo el proyecto del Parque Tho', se propone el intercambio de terrenos públicos con privados, y el pago de la diferencia por parte del particular. Esto implica permutas, compraventas y otras figuras legales que están actualmente en revisión por parte del Cabildo de Mérida, y que debe de tratarse de un proceso muy transparente, bien comunicado y, desde luego, cumplir con todos los requerimientos legales. Se debe documentar y exponer con toda claridad cuál es la diferencia en m² entre el terreno que el Ayuntamiento pretende intercambiar con el particular; el valor comercial de los m² que arroje el avalúo; y las cantidades exactas que se pagarán por el intercambio al Ayuntamiento, así como, desde luego, el destino específico que se le dará a este recurso, que en todo momento debe de ser para la construcción del parque Tho'. Se trata de un proceso en el que intervienen bienes públicos, así como recursos privados, por lo que la transparencia para con la ciudadanía debe ser extrema.

· El proyecto del Parque Tho': lo que debe tomar en cuenta.

Los primeros resultados de las encuestas y talleres arrojan una realidad que no es sorpresa: los vecinos y usuarios dan prioridad a las áreas

verdes dentro del parque. Es importante que parque Tho' pueda respetar la mayor cantidad de áreas verdes en el proyecto, así como integrar el patrimonio histórico y cultural que se tiene en el terreno en cuanto a vestigios arqueológicos, pero también en cuanto a flora y fauna. Lograr este equilibrio entre naturaleza, cultura, equipamiento y servicios, será el gran reto del proyecto.

· La gestión del parque, ¿qué pasará una vez que se construya?

En palabras de la arquitecta María Isabel, directora general de Parques de México y responsable del proceso de consulta y gestión, "El Parque Tho' apuesta por un modelo que le permita ser autosostenible, autogestivo y que genere recursos que se queden en el parque". Se trata de un modelo de participación público-privada para la operación de espacios públicos –en este caso a través de un Organismo Público Descentralizado–, que pretende finalmente romper con el tabú y abrir la puerta para que la iniciativa privada y la sociedad civil participen en la gestión de espacios públicos, como sucede en Estados Unidos, Europa y algunos de los parques de mayor impacto de México y el mundo. Se trata de un modelo que, bien implementado, podrá permitir que Tho' genere sus propios ingresos hasta alcanzar la autosostenibilidad en el mediano plazo, mejorando también sus servicios, operación y mantenimiento, debiendo garantizar siempre que se trata de un espacio público, abierto a todos los visitantes y operado de manera transparente, de la mano de la sociedad civil.

Mérida y la Gentrificación

Al renovar o desarrollar una zona urbana, el valor del suelo aumenta –junto con el costo de servicios, prediales, etc.– y, en muchas ocasiones, esto genera un desplazamiento de

sus residentes y la llegada de nuevos habitantes con un poder adquisitivo más alto. En su interesante análisis de Mérida hacia el 2033, Heber Luna explica el problema de gentrificación que ha vivido nuestra ciudad en las últimas décadas, y que se ha agudizado recientemente con el boom inmobiliario y la "ciudad de moda".

A través de la herramienta de "estudios de futuro", Heber nos presenta en dos ediciones su proyección para Mérida en 10 años, visualizando cuatro escenarios posibles de Mérida desde una visión de futuros: distópicos, tendencias, utópicos y futuribles.

Los riesgos de una "ciudad marca"

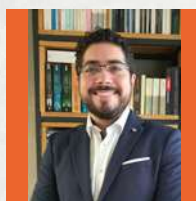
¿Nos vamos a dejar gobernar por los rankings? Ese es el cuestionamiento que nos plantea el doctor Ricardo López Santillán, Consejero de MetrópoliMid, en su análisis de Mérida. Como él mismo afirma, es innegable la calidad de vida que disfrutamos en Mérida, lo que ha ocasionado, en parte, que en los últimos 15 años hayan llegado nuevos residentes, nacionales e internacionales. Esto ha generado un impacto sustancial en el mercado inmobiliario, tanto en la venta de vivienda –de diferentes gamas y densidades– como, desgraciadamente, a fenómenos especulativos dañinos, como los muchas veces mencionados lotes de inversión.

Pero, **¿cuáles son los riesgos de regimos por una "ciudad marca"?** Independientemente de que esta explosión inmobiliaria haya traído como

consecuencia el aumento de los precios de la construcción, del suelo e, incluso, una escasez de mano de obra calificada, existen factores más a mediano y largo plazo que hay que considerar. Orientar los esfuerzos de nuestras ciudades y convertirlas en "ciudades marca", sin la consecuente planeación urbana y estratégica, podría derivar en el peligro que nos advierte el doctor López Santillán:

"Considero un error monumental convertir la ciudad en mercancía o en rehén de los reconocimientos y los rankings. Esto nos podría llevar a una encrucijada como en la que ahora se encuentran ciudades marca, guardando las proporciones, como Quito, Barcelona o Venecia, incluso, otros en nuestro propio país, como Loreto o San Miguel de Allende. Todas ellas urbes de inigualable belleza y elevada calidad de vida que se convirtieron en un suplicio para sus propios residentes porque su promoción fue tal que las transformaron en centros de vivienda de grupos privilegiados o bien, receptáculo de hordas de residentes estacionales o visitantes temporales, pasando una factura elevadísima a la ciudad, su patrimonio cultural y natural y, en especial, los ciudadanos comunes que viven ahí".

Es importante que parque Tho' pueda respetar la mayor cantidad de áreas verdes, así como integrar el patrimonio histórico y cultural. Lograr este equilibrio entre naturaleza, cultura, equipamiento y servicios, será el gran reto del proyecto.



David Montañez Rufino

Maestro en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos. Fundador y director general de la plataforma urbana M50.

correo: direccion@metropolimid.com.mx

La entrevista con Leticia Torres

Mi experiencia en la Cumbre Biósfera

Teniendo como sede el Centro de Convenciones Yucatán siglo XXI, el pasado mes de febrero Mérida fue sede de la primera edición de la Cumbre Biósfera, abordando temas sobre cambio climático, el humano del siglo XXI, medio ambiente, tecnología, transformación urbana, movilidad y la salud integral del planeta.

La cumbre contó con más de 100 ponentes, más de 30 sesiones, 60 representantes de empresas, instituciones, gobiernos y medios de comunicación, con una asistencia de más de 2,000 participantes.

Governors' Climate and Forests Task Force

Se realizó también como evento paralelo la decimotercera reunión anual de Governors' Climate and Forests Task Force (GCF Task Force por sus siglas en inglés), donde se compartieron diferentes ejemplos de éxito de la Red Global del Grupo de Trabajo del GCF; los temas centrales en este evento fueron la gobernanza y las políticas públicas duraderas que, como quedó demostrado, son esenciales para implementar programas gubernamentales y del sector privado, atraer inversiones y socios, así como para garantizar que su implementación logre los objetivos de deforestación, clima y desarrollo, al tiempo que beneficia a las comunidades y al planeta.

Participación activa de los jóvenes

La Universidad Modelo tuvo una participación muy activa a través de 40 estudiantes de la Escuela de Arquitectura, campus Mérida, que fueron parte del *staff* apoyando como voluntarios los tres días del Congreso de Biósfera y del Encuentro GCF Task Force.

Para esta edición de la Revista **MetrópoliMid**, entrevisté a dos estudiantes que participaron como voluntarios: los bachilleres Victoria Borjas Jiménez, del grupo 6A; y Mauricio Mejía Palma, del grupo 4A. Realicé las mismas preguntas para Victoria y para Mauricio.



Paseo
Country
Downtown

T. (999) 802 1864
info@inmobilia.mx

OFICINAS, COMERCIO
DEPARTAMENTOS
EN EL COUNTRY



¿Qué fue lo que te motivó a participar en la Cumbre Biósfera?, ¿cuál fue tu experiencia durante estos tres días?

Victoria: Me motivó mucho conocer de cerca el Congreso y las pláticas acerca de la biodiversidad que existe en los diferentes países que participaron. Fueron días agotadores, pero fue gratificante conocer al gobernador del Estado de Yucatán y a los diferentes ponentes que vinieron de distintas partes del mundo a comunicarnos lo que se había logrado con los proyectos planteados en sus países.

Mauricio: Me motivó la posibilidad de poder interactuar con personas que quieren hacer un cambio en el mundo, ver un movimiento real por primera vez y no una simulación. Además, el requerimiento de un traductor me ayudó a poner mis habilidades lingüísticas a prueba. El primer día, cuando me informaron de un puesto en un área donde el inglés era súper necesario y se necesitaba ayuda, dije que yo podía hacerlo. Los siguientes dos días fueron más caóticos: ver que todo estuviera en orden, proporcionar información a los asistentes, un vaso de agua, una traducción al español... yo intervenía para poder brindar el servicio que se necesitara. Aunado a esto, también se prestó ayuda a otras áreas.

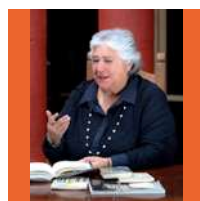
¿Hay alguna anécdota u oportunidad que hayas tenido al estar en un evento con personalidades de más de 30 países?

Victoria: Creo que lo más complicado que me pudo pasar en la Reunión Anual GCF, fue la barrera de idiomas que había en una sola sala. Muchas personas provenían de sitios donde su idioma era el portugués. Tanto el idioma como la seguridad que se tenía en el sitio, fue un poco estresante y agotador.

Mauricio: Tuve la oportunidad de interactuar principalmente con los gabinetes Ingleses, Brasileños y de Indonesia. Tuve la oportunidad de hablar con los directivos por el poco tiempo que se podía, conociendo más a fondo los planes y proyectos.

Muchas gracias Victoria y Mauricio por compartir su experiencia, definitivamente fue una actividad muy intensa y desgastante físicamente, pero, a la vez, se compensa por la experiencia adquirida.

¡Nos vemos en el Congreso SMART City los días 23-24-25 de Mayo del 2023!



Leticia Torres Mesías Estrada

Arquitecta por la UADY. Maestra en Administración Pública por la UVM. Docente en la Universidad Modelo y Productora del programa de radio Habitar y más.
correo: leticia.torresmesias@habitarymas.com

Parque Tho'

El Parque Tho' y su importancia para la ciudad

El Parque Tho' será un parque de gran escala en el norte de Mérida, zona que tiene uno de los mayores déficits de espacio público en la ciudad y una alta demanda de los ciudadanos por tener un espacio público desde hace muchos años. Comparándolo con otros espacios públicos de la ciudad, el Centenario tiene 6.2 hectáreas; el Parque de la Alemán 2 hectáreas; el parque de las Américas 4 hectáreas... mientras que el parque Tho' tendrá casi 8 hectáreas.

Es una propuesta integral para dotar a la ciudadanía de un espacio público

de calidad y de grandes dimensiones, que se espera se convierta en el parateagüas para el cambio de paradigma en cómo hacemos espacio público en Mérida. Es la primera vez que un ayuntamiento hace el anuncio de un proyecto que aún no existe, pues está en el proceso de elaborarse de la mano con la ciudadanía. El Parque Tho' involucra a la ciudadanía en la elaboración, no solamente del proyecto –a partir del diseño participativo–, si no desde la toma de decisiones para las viabilidades y la elaboración del programa para que, a partir de eso, se licite el proyecto arquitectónico e, incluso, se continúe participando en el proceso de gestión y operación del parque.

Mérida cuenta actualmente con 600 parques al interior del Anillo Periférico y más de 800 en la zona metropolitana. No existe un problema de abasto de espacios públicos; el verdadero problema, como en todo México y América Latina, es el mantenimiento, la operación y la activación del espacio público. Los espacios existen, pero carecen de una programación que haga que el espacio sea atractivo más allá de los componentes típicos: cancha, área infantil, etc. El Parque Tho' apuesta por un modelo que le permita ser autosostenible, autogestivo y que genere recursos que se queden en el parque.



Ubicación del parque Tho'

Existe un terreno de 5 hectáreas, propiedad del ayuntamiento, enclavado en una esquina del fraccionamiento Altabrisa. Colinda con bardas de una escuela y de una privada, con la calle 22-A, y con un terreno privado de 2.3 hectáreas. Al momento de la elaboración del plan urbano de la zona, este terreno queda como área de conservación por contar con vestigios arqueológicos de una aldea maya, que es incluso más antigua que Chichén Itzá.

El INAH lo rescató hace alrededor de dieciocho años; lo excavaron, consolidaron las estructuras y lo catalogaron como parque, pero nadie nunca utiliza ese espacio. El fraccionamiento se desarrolló, la vegetación volvió a crecer y las estructuras quedaron cubiertas y, actualmente, está en un estado prácticamente virgen dentro de un contexto urbano. Por la calidad de las coberturas vegetales, representantes de la UNESCO lo catalogaron como un terreno que podría entrar en los programas de Biósfera Urbana.

Permuta y venta para consolidar el Parque Tho'

Adicionalmente, a menos de 200 metros hay un terreno de 3.1 hectáreas que está destinado a equipamiento, no necesariamente a un parque. La propuesta es que ese espacio, destinado a equipamiento y que es propiedad del ayuntamiento, se intercambie por el terreno privado que colinda con los vestigios arqueológicos; los terrenos tienen una diferencia de 8,000 m². El colegio de valuadores de Yucatán ya hizo un primer avalúo, pero aún no hay un avalúo comercial para saber cuánto vale esa diferencia.

Al intercambiar los terrenos, el propietario pagará la diferencia de los m² y ese recurso se invertirá en la construcción del parque, que integrará las 5 ha, la calle 22A, y las 2.3 ha del otro terreno. Tanto la permuta, el avalúo y la venta tendrían que ser aprobados por el Cabildo, la figura máxima que tendrá que dar el visto bueno para el proyecto.



Proceso de consulta y diseño participativo

La Secretaría de Participación Ciudadana, junto con el IMPLAN, implementa procesos de consulta a la ciudadanía para el diseño de espacios públicos, a través de mesas de trabajo donde validan los proyectos. Por su escala y capacidad de abastecimiento, el Parque Tho' puede llegar a convertirse en un parque metropolitano.

Un parque con tal impacto requiere de un proceso de consulta mayor; de ahí que el gobierno nos invite a Parques de México a realizar este proceso participativo, por nuestra experiencia haciendo espacios públicos de gran escala en diferentes ciudades del país, con una metodología que es mucho más amplia.

Tras aproximadamente un año de desarrollar el proceso con el gobierno, asegurando la importancia de cumplir la metodología paso a paso, comenzó el proceso de participación ciudadana, dividido en cuatro etapas:

1. Encuesta en línea

Se realizaron 2,465, que representan una muestra probabilística con el 97% de confiabilidad. Estas se centran en usos, percepción y deseos, no solamente del parque Tho', sino de los otros espacios públicos de la ciudad, lo que da insumos al ayuntamiento sobre lo que la gente percibe de sus espacios públicos. La mayoría

de las personas encuestadas cuenta con un parque a 10 minutos de su casa, pero tienen un bajo nivel de satisfacción respecto a lo que estos ofrecen.

Muchas personas acuden a un parque fuera de su colonia al menos una vez al mes. Entonces pasamos de la idea del abastecimiento por cobertura, al tema del deseo y la aspiración del ciudadano, de lo que quisiera que tuvieran sus espacios.

2. Grupos focales

Se agrupó a los participantes en grupos por sectores demográficos (niños, jóvenes, adultos mayores), acompañados por organizaciones (asociaciones civiles, ONG, academias, expertos), vecinos y comerciantes de la zona. Los grupos focales están pensados para generar datos; se explica el proyecto en general y se les invita a participar en ejercicios, los cuales luego se sistematizan. Cada grupo realiza diferentes actividades con el fin de aportar componentes que después se van a convertir en la propuesta.

A partir de esta etapa se generaron tres grandes áreas temáticas del parque por las que las personas tenían especial interés:

- a) Patrimonio natural.
- b) Patrimonio arqueológico.
- c) Estructura urbana. (Imagen, infraestructura, movilidad, conexiones, etc.).

Los grupos fueron liderados por el IMPLAN, la Unidad de Desarrollo Sustentable y la Unidad de Patrimonio de Desarrollo Urbano.

3. Socializaciones

Realizadas con grupos específicos a los que se les da una información mucho más técnica del proyecto, y que también ayudan a la comunicación del mismo. Entre estos están cámaras, universidades, colegios de profesionistas, en un aproximado de veinte grupos.

4. Talleres ciudadanos

Llevados a cabo el 25 y 26 de marzo, fueron talleres abiertos, con mesas de trabajo en las que se integró a personas de distintas edades y grupos, y lideradas por moderadores capacitados previamente. En estos talleres de cuatro horas, se aplica nuevamente una metodología con una pedagogía constructivista, que proporciona un resultado cuantificable.

Aproximadamente se requieren tres semanas para dar a conocer los resultados del proceso participativo, mismos que saldrán en el orden en que se fueron generando para garantizar la transparencia; así se demuestra que fue un proceso y no solo una validación.



Organismo Público Descentralizado

Para la operación y mantenimiento del parque se plantea la creación de un Organismo Público Descentralizado (OPD) que apoye la co-administración entre ciudadanía y gobierno, que le permitirá al proyecto trascender administraciones y que garantice que la población siga involucrada en la toma de decisiones; actualmente no tenemos un parque que opere de esta forma.

El Parque Tho' generará sus propios ingresos y, con un plan de sostenibilidad de cinco a siete años, podría convertirse en un parque padrino, cuyo capital excedente sirva para rescatar otros espacios en Mérida.

Los OPD ya existen en Mérida: lo son por ejemplo Servilimpia, la Central de Abastos y Cuxtal. Lo que se propone para este organismo descentralizado es que sea de participación pública y privada –no referida al sector empresarial, sino a los ciudadanos–. Esta figura legal garantizará que la tierra siga siendo pública, que el espacio solo pueda ser parque, y que éste siempre sea gratuito.

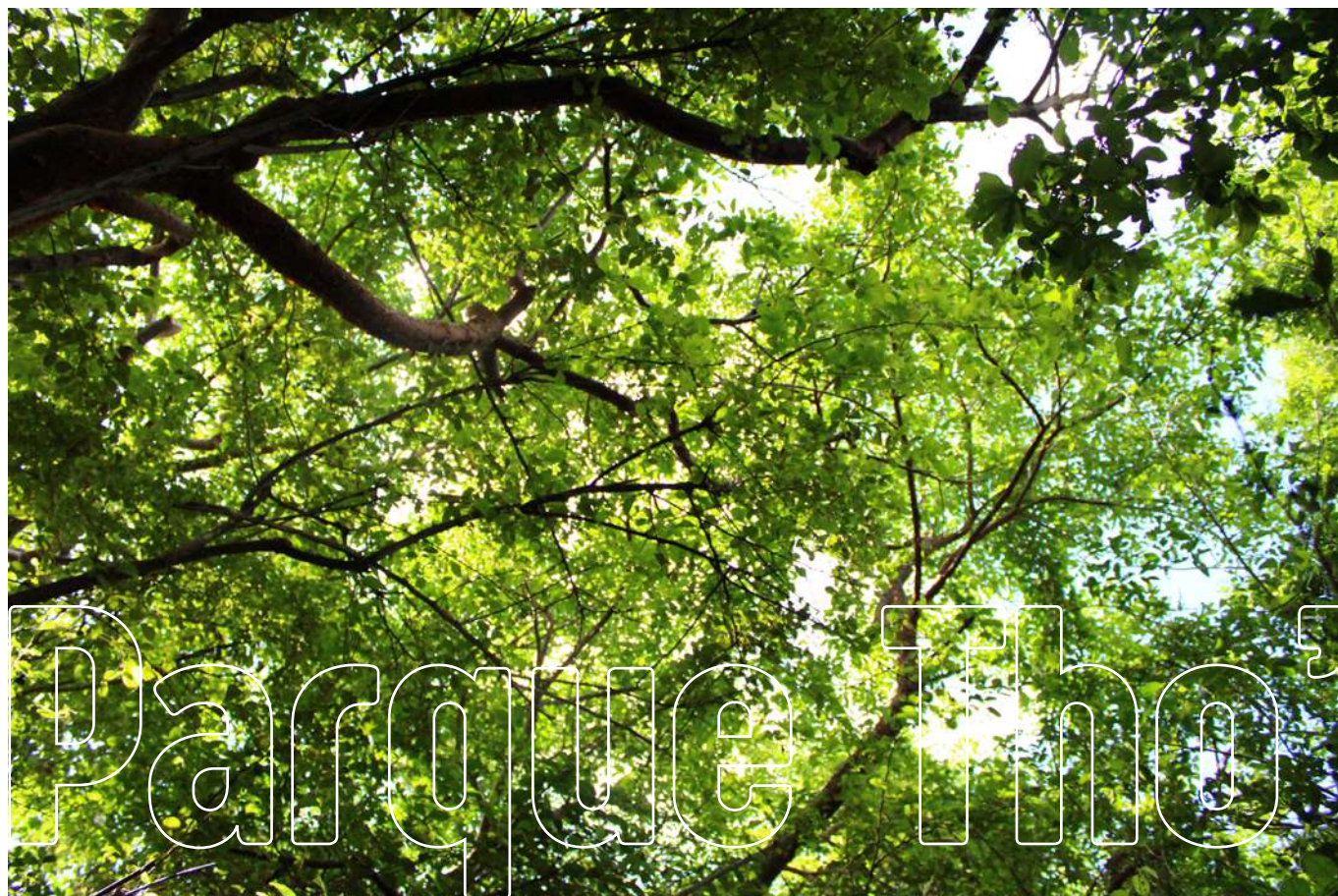
Este OPD tiene un consejo de administración, encabezado por el alcalde, con representantes del IMPLAN, la UDS, entre otras, y también tiene integrantes ciudadanos; las decisiones del parque tienen que pasar por

este consejo de administración, y será independiente de los cambios de gobierno. El parque tendrá en su operación interna un Director, un Coordinador de Comunicación, de Recreación, de Operación y Mantenimiento, quienes rinden cuentas al consejo.

El parque debe contar con un plan de trabajo anual, derivado del plan de sostenibilidad financiera. Tiene que presentar al consejo los resultados a fin de año y elaborar el plan de trabajo del siguiente año. Se garantiza que siempre haya ciudadanos observando el proceso, tomando decisiones.

Esto es algo que en Europa y Estados Unidos funciona desde hace varios años; está el ejemplo de Central Park, que era un espacio totalmente en abandono, pero con gran riqueza patrimonial; los vecinos se unieron e invirtieron dinero en la creación del parque y ahora trabajan en armonía junto con su administración pública en su operación.

Desde Ciudad de México hacia el sur no hay parques que estén operando de esta forma. Del centro hacia el norte ya existen varios, que incluso están buscando migrar a un nuevo sistema de espacios públicos en las ciudades, pues se han dado cuenta de que esta es la apuesta del espacio público, los modelos autosostenibles.



Los siguientes pasos para el Parque Tho'

Sigue generar los resultados para que con ellos se proceda a la licitación del proyecto arquitectónico, la cual tiene que pasar por el Cabildo. De ahí el proyecto arquitectónico tendrá fases de revisión, validación con la ciudadanía y pasará por varios estudios técnicos, ambientales, patrimoniales y, una vez aprobado, se generará un comité vecinal de contraloría que vigile la licitación pública de la obra y la construcción.

Este proceso, al depender de decisiones de Cabildo, puede durar de seis a ocho meses.

El legado que se deja no es el Parque Tho' como tal, sino el proceso de construir un proyecto de la mano de la gente. Fueron más de 2,400 encuestas, más de 200 personas en los grupos focales, casi 200 en los talleres, más de 500 en las socializaciones.

Les invito a que sigan los canales de comunicación.

Facebook de Amigos del Parque Tho'
<https://merida.gob.mx/tho/>
<https://decide.merida.gob.mx/>

La participación no termina en el proceso del diseño, sino que debemos involucrarnos en lo que pasa después. Todos tenemos diferentes opiniones, pero al final podemos llegar a acuerdos para tener un espacio que nos represente a todos y que ponga a Mérida en otro nivel.

Muchas personas van a empezar a venir a Mérida para aprender de nuestra experiencia con el Parque Tho'. Eso sería magnífico, no solamente por hacer un cambio en nuestra ciudad, sino por lograr tener un impacto fuera de ella.



En los terrenos de lo que será el Parque Tho', existen vestigios arqueológicos de una aldea maya, que es incluso más antigua que Chichén Itzá.



María Isabel Velázquez

Directora de Parques de México. Consultora especializada en espacio público, enfocada en arquitectura social y proyectos a nivel ciudad, principalmente parques urbanos. Arquitecta con maestría en diseño urbano.

**HACER
CIUDAD**



Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda

The Showroom Inmobiliario

**Para quienes buscan invertir o adquirir vivienda
de alto valor en Yucatán**



La CANADEVI prepara la primera edición de "The Showroom inmobiliario", evento que representa una gran oportunidad para todas aquellas personas que buscan opciones para vivir o invertir en Yucatán, así como conocer las últimas tendencias y novedades en el mercado.



¿Por qué un Showroom inmobiliario?

En los últimos años, Yucatán ha tenido una fuerte demanda de gente que viene a vivir a Mérida, y el segmento de la vivienda residencial ha ido tomando mayor fuerza año con año. Al día de hoy, existe una importante oferta inmobiliaria de este sector de la vivienda.

La Expo-vivienda, con sus 21 ediciones realizadas con éxito, ha sido un evento enfocado en la vivienda económica y en la vivienda media. Por ello vimos una oportunidad de mantener el importante evento que es la Expo-vivienda, destinado a estos segmentos, y crear un evento

de exposición comercial que esté enfocado al otro segmento, el de la vivienda residencial, el residencial plus, y un segmento enfocado a inversionistas, como lo pueden ser las naves comerciales, las oficinas y los locales comerciales.

“Creamos el Showroom inmobiliario justamente para diferenciarlo de la Expo vivienda –enfocada a la vivienda económica y vivienda media– y especializar este nuevo espacio comercial para atender los segmentos de la vivienda residencial, el residencial plus, y un segmento enfocado a inversionistas, como lo es la oferta de naves comerciales, oficinas y locales comerciales”.



Impacto y derrama económica

Con el Showroom Inmobiliario, se estarán colocando alrededor de unas 300 unidades de vivienda residencial y plus, estamos hablando de una derrama económica que puede estar rondando entre los 700 y 800 millones de pesos. Estos desarrollos se ubican principalmente en el norte de Mérida, en la costa yucateca, y también en Valladolid y Conkal, principalmente.

Si hablamos de impacto y generación de riqueza, el segmento residencial y residencial plus representa cerca del 35% del mercado inmobiliario, por ello es una oportunidad de negocio importante.

Evento único en su tipo

The Showroom Inmobiliario es único en su tipo, ya que convoca segmentos inmobiliarios de alto impacto económico en Yucatán:

Residencial: Ofertará proyectos inmobiliarios de alta gama, superiores a los 2 millones de pesos.

Industrial: Propiedades en parques industriales.

Comercial: Oficinas y espacios comerciales.

Usos Mixtos: Propiedades que combinan espacios residenciales y áreas comerciales de oficina.

Servicios inmobiliarios: Productos y servicios que van de la mano con los proyectos inmobiliarios.

Este tipo de eventos generan grandes volúmenes de interacción con clientes potenciales, tanto en el esquema presencial

como en el virtual. Estarán participando alrededor de **90 expositores inmobiliarios** cubriendo las necesidades del inversor y comprador con las últimas tendencias del mercado. También podrán encontrar opciones de financiamiento hipotecario de la banca privada y de instituciones públicas.

Asimismo, el evento cuenta con la colaboración de aliados estratégicos, representativos del sector inmobiliario:

- 4S Real State.
- AMPI.
- La Haus.
- PropTech Latam
- Centro Urbano

Seguridad y certeza jurídica

Algo de lo que siempre nos aseguramos en la CANADEVI, para este y todos los eventos, es garantizar que los participantes y expositores ofrezcan desarrollos y proyectos que cumplan con la normatividad, que cuenten con sus permisos a nivel federal, estatal, ambiental y los propios de los ayuntamientos.

Tenemos mucho cuidado de solicitar a los desarrolladores toda la documentación necesaria, porque el principal atributo de nuestro evento es, justamente, el que la oferta cumpla con toda la normatividad, para tranquilidad de los visitantes.

Al ser un evento respaldado por la CANADEVI, se tiene la certeza de que toda la oferta inmobiliaria del evento cumple con la normatividad de los tres órdenes de gobierno, lo que garantiza a los compradores e inversores una compra segura.



“Creamos el Showroom inmobiliario justamente para diferenciarlo de la Expo vivienda –enfocada a la vivienda económica y vivienda media– y especializar este nuevo espacio comercial para atender los segmentos de la vivienda residencial, el residencial plus, y un segmento enfocado a inversionistas, como lo es la oferta de naves comerciales, oficinas y locales comerciales”.

Plataforma Virtual

The Showroom Inmobiliario también tendrá una plataforma virtual, la cual estará disponible a partir del 24 de abril y hasta el 07 de mayo, con el objeto de que la personas que no puedan asistir de forma presencial, o se encuentren fuera de nuestro estado, puedan tener la posibilidad de conocer la oferta e interactuar de forma segura con los desarrolladores.

La plataforma virtual estará en línea 24/7, del 24 de abril al 07 de mayo, en

www.theshowroominmobiliario.com

¿Cómo participar en el Evento?

El acceso al evento será gratuito, sin embargo, será necesario realizar un sencillo registro con el fin de poder tener información fiable de los visitantes.

El registro puede ser pre-llenado de manera digital en www.theshowroominmobiliario.com, para que los visitantes lleguen con su pase de acceso. De igual

forma, se dispondrá de módulos físicos en el recinto para su registro.

Invitamos a todos los empresarios inmobiliarios a participar como expositores en el evento que convocará a un alto volumen de clientes potenciales para sus proyectos.

Así mismo, queremos invitar de igual manera a todas las personas interesadas en realizar una inversión y compra, a que asistan al evento inmobiliario más importante del sureste mexicano: "The Showroom Inmobiliario".

Los interesados en participar como expositores pueden contactarnos a través del número 9991214551.



Ing. Sergei López Cantón

Presidente CANADEVI Delegación Yucatán.

www.canadeviyucatan.org.mx

The Showroom Inmobiliario

Del 27 al 30 de abril, en el Centro de Convenciones Yucatán Siglo XXI - Salón Chichén Itzá.

Residencial: Proyectos inmobiliarios de alta gama, superiores a los 2 millones de pesos.

Industrial: Propiedades en parques industriales.

Comercial: Oficinas y espacios comerciales.

Usos Mixtos: Propiedades que combinan espacios residenciales y áreas comerciales de oficina.

Servicios inmobiliarios: Productos y servicios que van de la mano con los proyectos inmobiliarios.

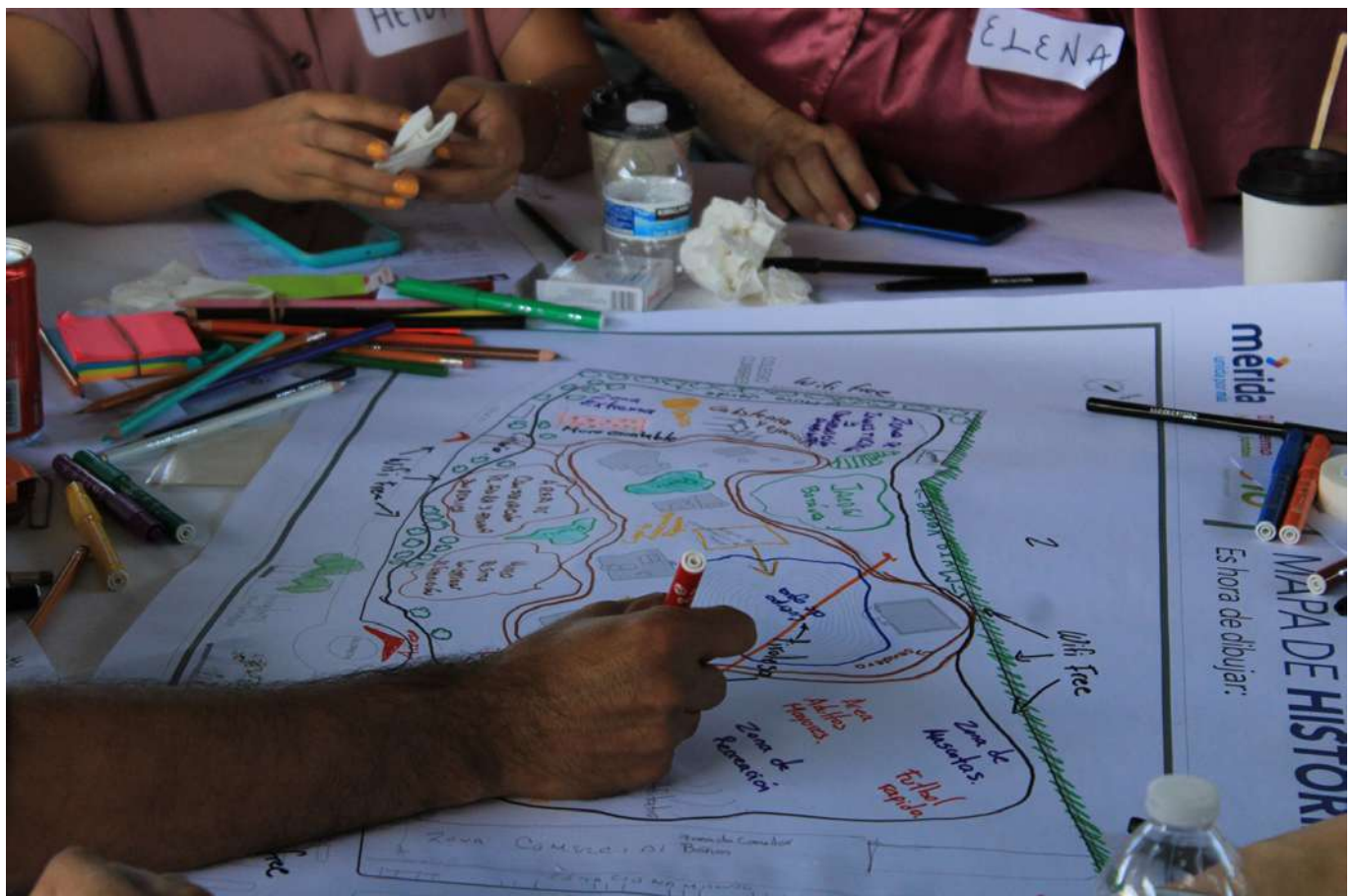
27 de abril, a partir de las 12 del mediodía. Los horarios de atención serán de 10:00 a.m. a 9:00 p.m

La plataforma virtual disponible del 24 de abril al 07 de mayo en <https://www.theshowroominmobiliario.com>

Consulta ciudadana: Diseñemos juntos y juntas "Tho', Nuestro Parque"

tho'

El proyecto "Tho' Nuestro Parque" es impulsado por el Ayuntamiento de Mérida con la participación de la ciudadanía. Tho' será un gran parque referente de extensas áreas verdes, donde miles de familias podrán disfrutar de la convivencia, la cultura, el patrimonio histórico y la naturaleza. Está alineado al ODS 11, que busca brindar acceso público y universal a espacios inclusivos, seguros, resilientes para todos los grupos de edad en todas las condiciones socioeconómicas, así como proporcionar espacios en común que promuevan la preservación del patrimonio natural y el intercambio cultural.





Su planeación y diseño colaborativo integral transformará la forma en la que son concebidos los espacios públicos dentro de la ciudad, ya que Tho' contará con un innovador modelo de gestión que permitirá la intervención de la sociedad civil en su administración con autosostenibilidad financiera.

Tho', nuestro parque, ¿Dónde estará ubicado?

Parque Tho', se ubicará en el Distrito V dentro la zona norte de la ciudad (calle 22 x 21), específicamente en el fraccionamiento Altabrisa, el predio que se pretende ocupar tendrá un beneficio directo para las colonias Montebello, Montereal, Montecristo, Maya, Vista Alegre y Residencial Cámara de Comercio.

¿Cuáles son los resultados iniciales del proceso de consulta ciudadana?

El Ayuntamiento de Mérida rehabilita y construye la mayoría de los parques bajo el programa **Diseño Participativo de Espacios Públicos**,

donde los vecinos deciden qué necesitan en sus parques para que sean funcionales. Tho', Nuestro Parque, no es diferente, ya que se ha tenido la planeación de una extensa consulta ciudadana, la cual busca ser una pieza clave en el diseño, las actividades y la funcionalidad del nuevo gran parque.

Durante los meses de enero, febrero y marzo del presente año, el Ayuntamiento de Mérida realizó el proceso de Consulta Ciudadana "Diseñemos Juntas y Juntos Tho'" abriendo diversos canales de comunicación: **a) una encuesta en línea** en merida.gob.mx que contó también con módulos itinerantes para mayor accesibilidad a la población, **b) grupos focales** con especialistas y por grupos de edad; **c) socializaciones** con diversas cámaras, colegios e instituciones y; **d) talleres de diseño participativo** abiertos a toda la ciudadanía.

Los objetivos de la encuesta en línea estuvieron enfocados en contar con información relacionada con ¿qué piensan los ciudadanos de los par-

ques?, ¿cómo usan o les gustaría usar a los ciudadanos sus parques? y ¿qué les gustaría a los ciudadanos encontrar en Parque Tho' una vez que se construya?

Los grupos focales estuvieron dirigidos a indagar en los deseos y necesidades de los ciudadanos respecto a sus parques; particularmente explicar y profundizar en las percepciones, sentimientos y pensamientos de los grupos participantes en detectar diversas necesidades especiales; también, tener la experticia y opinión técnica de algunos grupos para tomar en cuenta dentro de la planeación del proyecto Tho'.

Por último, los talleres de diseño participativo buscaron ser un espacio de encuentro con la ciudadanía interesada en contribuir con sus ideas en el diseño del nuevo Parque Tho', los asistentes pudieron expresar sus propuestas, mediante dinámicas grupales de lo que quisieran encontrar en el Parque Tho' como equipamientos, atracciones y actividades.

Resultados preliminares de la encuesta en línea y módulos itinerantes

- La encuesta en línea se llevó a cabo del 27 de enero al 4 de marzo.
- Más de 3,000 personas alcanzadas.
- 2,465 encuestas completadas.
- 97% confiabilidad.

De acuerdo con las respuestas de la encuesta en línea, los principales atractivos con los que deben contar los parques, en orden de preferencia, son: para los jóvenes (15 a 29 años): áreas verdes, pista para correr, zona de juegos, fuentes o lagos y, en último lugar, un parque canino. Para los adultos jóvenes (de 30 a 45 años): zona de juegos, áreas verdes, fuentes o lagos, zona para comer al aire libre y, por último, canchas deportivas. Para los adultos (46 a 60 años): áreas

verdes, zona de juegos para niños, pista para correr, jardín botánico y gimnasios al aire libre.

Otros datos interesantes de la encuesta se centran en los espacios favoritos y más visitados por la ciudadanía. La gran mayoría de los encuestados coinciden que son el Parque de la Alemán y el Parque de las Américas; estos parques son muy populares porque les permiten una diversidad de actividades enfocadas a fomentar la sana convivencia y el esparcimiento para toda la familia.

Por último, los 10 parques más visitados, en orden de preferencia, son: las Américas, el Parque de la Alemán, Paseo Verde, Parque Recreativo de Oriente, Paseo Henequenes, Parque Ecológico del Poniente, Parque Kalia, Parque de Altabrisa, Parque Bepensa y el Centenario.



De acuerdo con las respuestas de la encuesta en línea, los principales atractivos con los que deben contar los parques, en orden de preferencia, son: para los jóvenes (15 a 29 años): áreas verdes, pista para correr, zona de juegos, fuentes o lagos y, en último lugar, un parque canino. Para los adultos jóvenes (de 30 a 45 años): zona de juegos, áreas verdes, fuentes o lagos, zona para comer al aire libre y, por último, canchas deportivas. Para los adultos (46 a 60 años): áreas verdes, zona de juegos para niños, pista para correr, jardín botánico y gimnasios al aire libre.



Grupos focales y socializaciones

- Los grupos focales se realizaron en el mes de marzo.
- 12 reuniones (incluyeron grupos demográficos de infantes, adultos mayores y jóvenes, así como especialistas del patrimonio arqueológico, natural y urbano).
- 160 participantes.
- Las socializaciones se realizaron de enero a marzo.
- 20 reuniones (incluyeron Colegios y Cámaras empresariales como la Coparmex, el CCE, la CMIC, Colegio de Profesionales, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, IMEF, CANACO, Rotary-Itzáez, entre otros).
- 603 participantes.



Los 10 parques más visitados, en orden de preferencia, son: las Américas, el Parque de la Alemán, Paseo Verde, Parque Recreativo de Oriente, Paseo Henequenes, Parque Ecológico del Poniente, Parque Kalia, Parque de Altabrisa, Parque Bepensa y el Centenario.

Resultados preliminares de los talleres de diseño participativo

- Los talleres se realizaron el sábado 25 y domingo 26 de marzo en el Auditorio Deportivo de la Universidad Modelo.
- 185 participantes en total.
- De manera general, el 44.86% fueron hombres y el 55.14% mujeres.
- El día sábado, participaron 87 personas, equivalentes al 47% de todos los participantes, ese día asistieron 42 hombres y 45 mujeres.
- El día domingo participaron 98 personas, equivalentes al 53% de todos los participantes. Ese día asistieron 41 hombres y 57 mujeres.



En un análisis inicial:

- Hubo mayor participación femenina y el domingo fue el día con mayor participación.
- El grupo etario predominante fue el de 18 a 29 años, representando poco más del 50%, seguido del grupo de 30 a 49 años, con casi el 30% del total de asistentes.
- Un 12% de asistencia fue de vecinos de la zona de estudio, aproximadamente 20 ciudadanos provenientes de las colonias de Altabrisa, Montecarlo, Montebello, Cámara de Comercio y Sol Campestre, Montecristo.
- Durante los talleres las temáticas con mayor interés fueron la conservación del patrimonio arqueológico y natural.

[Ver Resultados de la Encuesta sobre Percepción, Usos y Deseos](#)

En general, durante las cuatro horas que duró el proceso de participación, los ciudadanos participaron de manera activa. Entre las actividades promovidas estuvieron la elaboración de un boceto donde los ciudadanos plasmaron sus ideas y deseos de las áreas y actividades que quieren ofrezca el parque. Lo más destacado estuvo relacionado con áreas verdes, la conservación del patrimonio arqueológico, contar con pista de correr, zona de juegos infantiles, un área de lago o fuentes, un área canina, canchas deportivas y la instalación de comercio como restaurantes, cafeterías.

¿Cuáles son los siguientes pasos del Proyecto Tho'?

- Los resultados globales de todo el proceso de consulta serán dados a conocer a mediados de abril, en la página <http://decide.merida.gob.mx>
- Se analizarán los resultados para integrar y considerar en las bases estructuran el proceso de licitación para la elaboración del diseño arquitectónico
- Comunicar el proceso de licitación para la elaboración del diseño arquitectónico.

H. Ayuntamiento de Mérida.

Gentrificación: Viaje a la Mérida 2033 a través de los arquetipos de futuros

PARTE I

El futuro es narrativa, el futuro no es uno solo. Como seres pensantes visualizamos el futuro y lo hacemos basándonos en nuestro propio ecosistema de vida, que en muchas maneras es limitado. Este apasionante tema es lo que ha llevado a muchos pensadores, políticos, empresarios y creadores en general, a poder desarrollar, desde su visión, la creación del futuro. Ante ello, abordamos la gentrificación como temática de rehabilitación urbana y social, visualizando cuatro escenarios posibles de Mérida desde una visión de futuros: distópicos, tendenciales, utópicos y futuribles.

CIUDAD MODELO



Nuestros pensamientos del futuro son empujados por alguien... o por algo más. Muchas cosas, artefactos y servicios que hoy usamos fueron pensados inicialmente por otra persona. Una vez alguien imaginó que todos los humanos estaríamos intercambiando información, posteriormente se crearon los telégrafos, el clave morse, el teléfono, la radio, la televisión, el internet y más. Esto demuestra lo importante que es pensar en el futuro, visualizarlo y tratar de hacerlo realidad. Ha habido muchas visiones y sueños de creadores en torno a lo que pueda llegar a ocurrir en el futuro.

El futuro de Mérida

Nuestra ciudad ha experimentado un importante crecimiento en los últimos 10 años, mismo que ha provocado también una serie de problemáticas como la gentrificación, el transporte público, la contaminación y la desigualdad muy notoria entre la zona norte y la zona sur. **Hay sin duda dos Méridas, la Mérida del norte y la Mérida del sur, ambas muy distintas entre sí por la desigualdad social entre ellas.**

Mérida hoy, en 2023, es una ciudad que atrae visitantes nacionales e internacionales. Es un polo turístico importante a nivel nacional y una marca turística con visibilidad internacional, lo cual genera que el derrame económico sea muy

palpable. Presenta un incremento sustancial en el tema inmobiliario, muchos quieren vivir en Mérida, sentirse parte de esta "ciudad segura". Es una zona estratégica para vivir y ser uno mismo o, al menos, son esos los discursos y mensajes que promueven nuestros gobiernos y empresas.

Nuestro presente está muy marcado por el crecimiento económico y de inversión, impulsado principalmente por el gobierno estatal y el federal a través del impacto directo que el Tren Maya tiene en esta zona. Pero no todo es color de rosa, existen múltiples problemáticas que son efecto de lo anterior, como el efecto de gentrificación que se ha dado desde el siglo pasado, pero que se ha agudizado en esta última década.

Mérida como ciudad gentrificada

La gentrificación es todo proceso de renovar una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, mediante un proceso que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de mayor poder adquisitivo¹.

¿Mérida es una ciudad gentrificada?, la respuesta es sí.

Existen investigadores que han abordado este tema desde su experiencia y visión. Entre ellos podemos encontrar al investigador y antropólogo yucateco Rodrigo Ordoñez que, en el año 2017, publicó un artículo denominado “Mérida: un centro histórico sin yucatecos”, en el cual aborda de forma tajante y real la gentrificación que se ha dado en el centro histórico. Ordoñez menciona que el transporte y el comercio han sido generadores de un desplazamiento de habitantes muy notorio durante los últimos años. También menciona que la gentrificación del centro histórico se ha diseminado a varios puntos de la ciudad, sobre todo con la clase alta reacomodándose al norte (Ordoñez, 2017).

En los barrios y comunidades, cada vez ocupan más espacio las plazas comerciales y las avenidas plagadas de comercios o restaurantes que, paulatinamente, han obligado a quienes pertenecen a las clases sociales más bajas a emigrar hacia las zonas periféricas.



La gentrificación es todo proceso de renovar una zona urbana mediante un proceso que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de mayor poder adquisitivo.

¿Mérida es una ciudad gentrificada?, la respuesta es sí.

¿Es un problema la gentrificación en Mérida? La respuesta es sí.

Por su parte, María Fernanda Matus Martínez² se centra en la desigualdad causada por este fenómeno de “La ciudad de moda”, que genera “que la brecha entre pobres y ricos sea cada vez más notoria”.

Incluso hemos encontrado el término Meridificación, referido al proceso de gentrificación que vive la ciudad. Carlos Luis Escoffié Duarte (2018) nos habla de este término y de su inicio, al menos 40 años atrás. Él centra su análisis en el “boom inmobiliario” que vive nuestra ciudad, donde quienes compran y adquieren viviendas no son los habitantes yucatecos o mayas, son gente proveniente de

otras partes del país y del mundo, haciendo énfasis en dos comunidades afectadas por este proceso de Meridificación: Chablekal y Santa Gertrudis Copó.

Interesante, perturbador y hasta preocupante se vuelve el tema. ¿Es un problema la gentrificación en Mérida? La respuesta es sí. Fraccionamientos como Los Héroes, Las Américas y Ciudad Caucel (por mencionar algunos ejemplos) ya son considerados planchas de cemento, en donde las condiciones de temperatura y las inundaciones por las lluvias ya son un problema alarmante. El anillo periférico ya es parte de la ciudad misma.

Proyección de la ciudad a 10 años

Actualmente, en Mérida hay un notable desplazamiento de las comunidades y habitantes originales –por población original nos referimos a comunidades mayas y no mayas que se encuentran dentro de la ciudad y hasta en la periferia–. Históricamente siempre ha existido exclusión y desigualdad entre los habitantes de esta ciudad, el claro ejemplo es la desigualdad social, económica y hasta educativa que se vive en el sur.

Si queremos ir a un centro comercial, inscribirnos en una buena universidad pública o colegio privado, acudir al médico en un hospital de calidad, o bien ir al cine o a algún estadio polifuncional... solo podremos encontrar estos y otros servicios en el norte de la ciudad. En el sur hay un notorio decrecimiento y hasta un abandono, ya que muchos de los proyectos de inversión ocurren en su mayoría en el norte. A nivel gobierno, las obras más notorias y grandes se destinan para el norte y no para el sur.

¿Qué podría ocurrir en Mérida en los próximos 10 años?, para responder esta pregunta, me gustaría hablarte sobre una herramienta denominada estudios de futuros. Esta herramienta de planeación estratégica consiste en visualizar escenarios futuros bajo múltiples enfoques y ópticas. Uno de esos enfoques y ópticas es la creación

de escenarios futuros basados en problemáticas del pasado y el presente, pero proyectadas a 10 años en adelante.

En la siguiente edición, hablaremos del futuro de Mérida desde diferentes arquetipos.

¹Real Academia Española.

²En 2022, para el portal Haz Ruido.

Bibliografía

Ordoñez, R. (Enero, 2017). "Mérida: un Centro Histórico sin yucatecos". Heraldos Negros. Recuperado de: <https://heraldosnegros.org/merida-un-centro-historico-sin-yucatecos/>

Escoffié, C. (Septiembre, 2018): "Meridificación: la sutil violencia urbana en Yucatán". Animal Político. Recuperado de: <https://www.animalpolitico.com/analisis/invitados/meridificacion-la-sutil-violencia-urbana-en-yucatan>

Matus, M. (Diciembre, 2022) "Mérida, la ciudad de moda en un estado de desigualdad". Haz Ruido. Recuperado de: <https://www.hazruido.mx/opiniones/merida-la-ciudad-de-moda-en-un-estado-de-desigualdad/>

CANDY S. (2017) JOURNAL OF FUTURES STUDIES <https://jfsdigital.org/articles-and-essays/2017-2/the-polak-game-or-where-do-you-stand/>

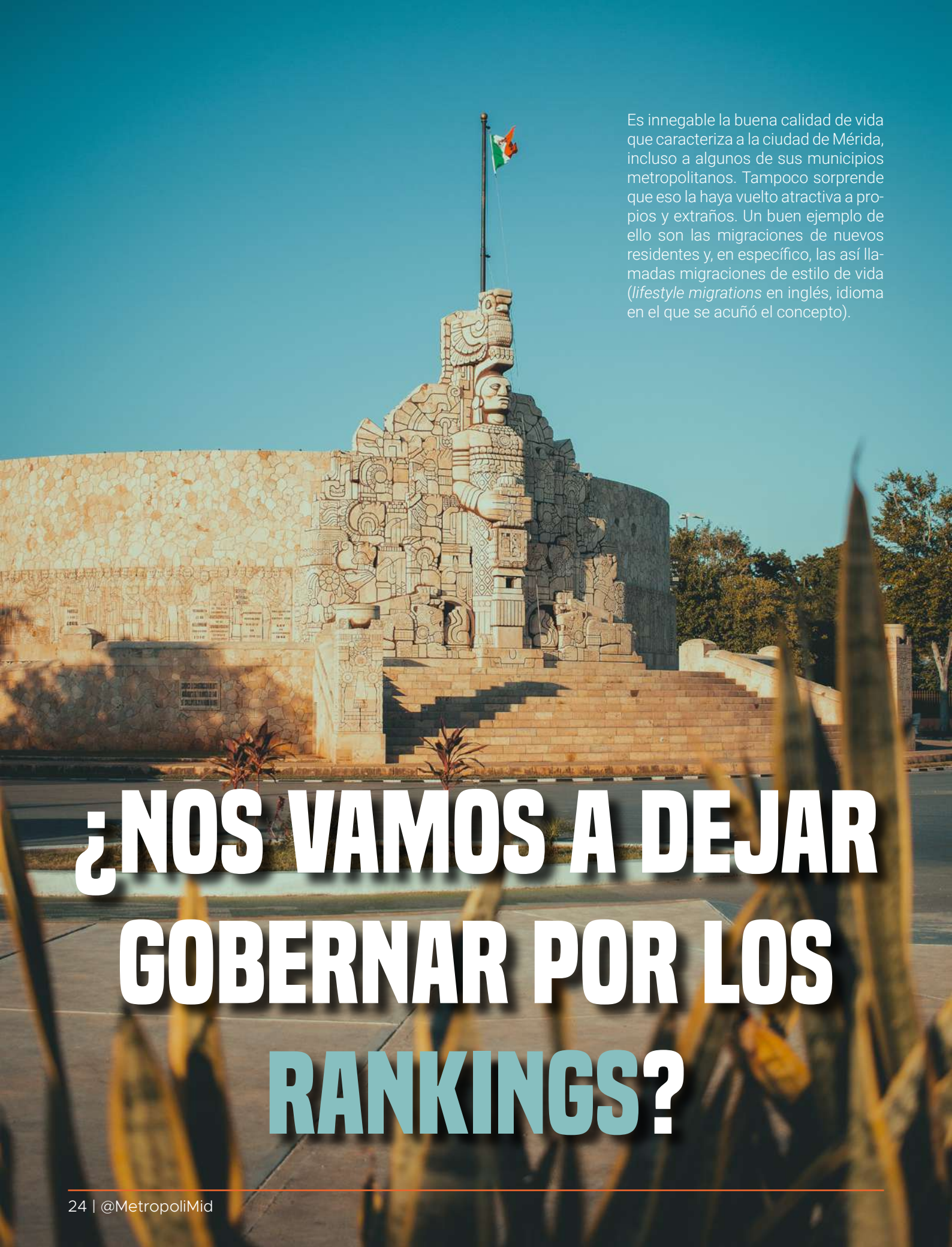
Voros J. (2005) A generic foresight process framework https://www.researchgate.net/publication/235308871_A_generic_foresight_process_framework/link/556cfd4708aeab7772231df5/download

Sacher D., Rose D., Hassbis D., Martin V., Spreg R., Szpunar K., (2012) The future of the memory: remembering, imagine and the brain. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC3815616/>



Heber Luna

Maestrante en Diseño Estratégico.
Licenciado en Administración y Mercadotecnia.
Consultor de Marca, Académico, Mercadólogo +
LEGO® SERIOUS PLAY FACILITATOR.

A large stone monument in Mérida, Yucatán, Mexico, featuring a central figure and intricate carvings, with a flagpole on top. The monument is set against a clear blue sky and is surrounded by a paved area and some greenery in the foreground.

Es innegable la buena calidad de vida que caracteriza a la ciudad de Mérida, incluso a algunos de sus municipios metropolitanos. Tampoco sorprende que eso la haya vuelto atractiva a propios y extraños. Un buen ejemplo de ello son las migraciones de nuevos residentes y, en específico, las así llamadas migraciones de estilo de vida (*lifestyle migrations* en inglés, idioma en el que se acuñó el concepto).

¿NOS VAMOS A DEJAR GOBERNAR POR LOS RANKINGS?

En lo que va del siglo y, de forma más evidente, en los últimos 15 años, la ciudad ha sido destino de nuevos grupos que antes no figuraban como residentes visibles o demográficamente representativos. Algunos son jubilados, connacionales o extranjeros; otros son jóvenes estudiantes o trabajadores buscando oportunidades y una vida más apacible; también tenemos los trásfugas de la violencia que se vive en otros estados del país; hay, igualmente, aventureros que consideran que el crecimiento económico de Yucatán y, en específico, de Mérida (por encima de la media nacional) son un buen indicador para iniciar nuevos negocios.

En este crisol, el común denominador es que los nuevos residentes, estacionales o permanentes, llegaron a una ciudad tranquila, bien equipada, bella y no tan cara, si se compara con sus lugares de origen. Es una obviedad, pero se dice poco: vinieron a Mérida porque esta urbe les daba eso que estaban buscando: un mejor cuadro de vida que aquel que tenían. Pero ¿cómo se enteraron de este otrora secreto bien guardado en el Sureste de México?

Mérida, con calificación sobresaliente entre las mejores ciudades para vivir

Existe una publicación digital que se llama "Habitabilidad de las ciudades", que tiene bastante difusión nacional. La empresa que la elabora, *Gabinete de comunicación estratégica* (GCE), se especializa en estudios de opinión y prospectiva. Me parece que los resultados de sus pesquisas se derivan de un buen planteamiento metodológico y por ello, deben considerarse como válidos en toda su dimensión. En dicha fuente, en diferentes años, Mérida ha sobresalido en sus calificaciones entre las mejores ciudades

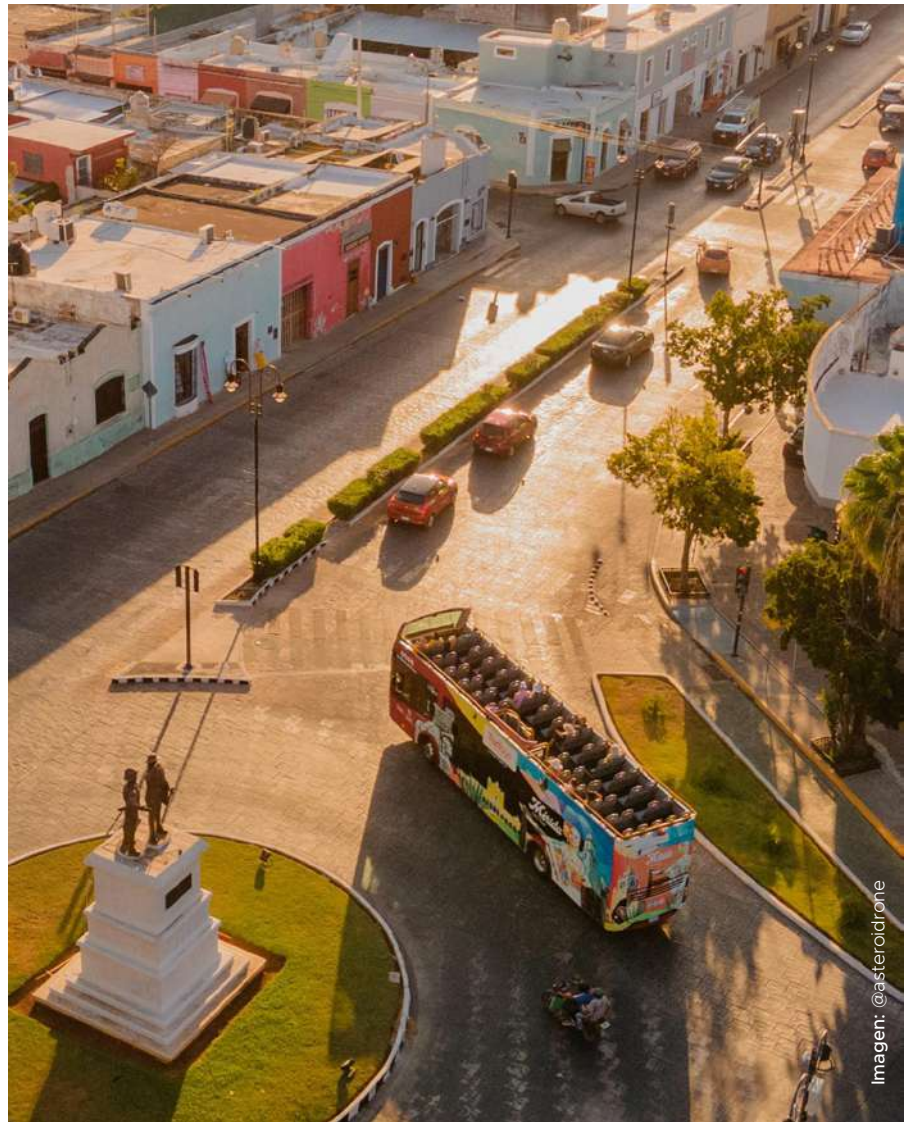


Imagen: @asteroidrone

para vivir. En el primer estudio de la empresa, en el 2013, Mérida obtuvo el tercer lugar en "calidad de vida"; ya para 2016 fue considerada el primer lugar en ese rubro y en 2019 obtuvo el tercer lugar en "habitabilidad". En otras evaluaciones ha salido también muy bien calificada: en 2018 obtuvo el segundo lugar en "dotación de servicios públicos" y también fue segundo lugar en el rubro "Promotores", es decir, es la segunda ciudad del país donde la gente encuestada recomienda vivir.¹

Ahora bien, una golondrina no hace un verano. No todo el mundo lee los resultados de *Gabinete de Comunicación Estratégica* ni le prestan atención a su metodología, insisto, bastante bien planteada. Entonces ¿de dónde viene ese frenesí por residir en Mérida? que para colmo ha encarecido la ciudad, particularmente en lo que respecta al precio de las construcciones y de los terrenos, al haber desatado una inusitada especulación inmobiliaria.

Impacto en el mercado inmobiliario

En este escenario, en el mejor de los casos, estamos frente a la venta de vivienda de gama alta construida con materiales de cierta calidad, mucha de ella en condominios verticales multipropósitos, a precios elevadísimos. En el peor de los casos, estamos frente a la venta indiscriminada de "lotes de inversión", terrenos en brega, terrenos premium en privadas y otras muchas anomalías del mercado inmobiliario que ofrecen espacios donde será difícil, incluso imposible, contar los permisos necesarios para poder construir; o bien, que quedarán semivacíos porque son tantos que no se van a habitar a su máxima capacidad ni con migraciones masivas.

Como sea, aun así, se siguen vendiendo propiedades de toda índole, en el entendido de que existe mucha gente que está deseosa de vivir en Mérida. Lo cual es cierto, pero no numéricamente tan importante como suponen las cifras alegres de los desarrolladores. Demográficamente hablando, no es tan importante el volumen de nuevos residentes, pero sí alimenta al mercado inmobiliario y su deseo irrefrenable de ganancia. De ahí la especulación y la súbita subida de los precios.

Rankings y reconocimientos

Si queremos seguir la pista del por qué fue revelado ese secreto de tan elevado nivel de calidad de vida en esta ciudad del Sureste mexicano, tenemos que atender publicaciones diversas, en específico, los *rankings* en los que aparecemos o, mejor dicho, los "reconocimientos" que la ciudad "ha obtenido".

Más allá de los premios

Para el caso de Mérida, entre 2016 y 2022 se otorgaron 23 distinciones de las cuales 10 fueron otorgadas por revistas, 12 por organizaciones no gubernamentales, 2 por una red de académicos, 4 del sector gobierno, 2 por agencias reconocedoras y 2 por empresas reconocedoras. En total, 8 de esos premios o distinciones (35% del total) se les otorgaron alguna metodología o criterio de medición en los que no se encuentran criterios de medición, más de la mitad corresponden a revistas y portales web, otros tres a redes de académicos, como de asociaciones de ciudades, para esta ausencia de información también se detectó en algunos reconocimientos otorgados por ONGs y agencias especializadas.

Los premios, reconocimientos y distinciones pueden servir como incentivos para que las administraciones locales implementen políticas públicas que garanticen el derecho a la Ciudad, a una movilidad segura y a un ambiente saludable. Puede depender de las condiciones de evaluación y de la seriedad de los criterios de evaluación que certifica o valida esos premios.

Más allá de los premios: la producción vivienda en la Zona Metropolitana de Mérida, 2000-2020

Anteriormente hemos visto cómo se ha construido vivienda en la periferia de Mérida, se muestra que las subregiones necesitan viviendas, cuando que tienen un tipo de vivienda que está desatendida. Ahora nos centraremos en analizar la producción habitacional para fines de venta en la Zona Metropolitana de Mérida (ZUM) a partir del año 2000, cuando son las instituciones productoras de vivienda y sus localidades.

Basándonos, veremos cuatro segmentos que producen vivienda: el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (INFONOST), la Secretaría Nacional de Vivienda (SENAVI) y la Banca Hipotecaria Federal (BHF) y la Banca. Los datos se agrupan por regiones del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SINAVI).

Prácticas Inspiradoras: "La Vivienda en el Centro de la Nueva Agenda Urbana"

Se concede el siguiente reconocimiento a **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA (PMOUM)**

Organismo: Ayuntamiento de Mérida

México

Proyecto seleccionado por el Concurso de Prácticas Inspiradoras: "La Vivienda en el Centro de la Nueva Agenda Urbana"

Logotipos de patrocinadores: UHPH, CIMA, CIMA+ALIANZA, Habitat, CIMA+HABITAT, Mexico Perseus.

MetrópoliMid ha hecho un seguimiento desde 2015 y, en este breve periodo, Mérida ha logrado un impresionante palmarés de 17 reconocimientos, los cuales, hay que decir, son de lo más diversos: algunos nacionales, otros internacionales, unos otorgados por fundaciones, otros por empresas privadas, incluso por instancias del gobierno mexicano. Los hay en distintos rubros: turismo, movilidad, vivienda, competitividad, gobernanza, habitabilidad, seguridad e incluso en medio ambiente (lo cual parece un disparate considerando que el acuífero está tan contaminado y el desmonte para nuevos desarrollos no respeta la naturaleza). Sin embargo, en este recuento, quiero destacar que la ONU, en habitabilidad, en el índice de Ciudades Prósperas, la pone en el primer puesto de Ciudad con mejor calidad de vida en 2018.

Salvo los de instancias gubernamentales y el de la ONU, salta la suspicacia de quién y por qué da el reconocimiento o ubica a Mérida en un lugar privilegiado de su *ranking*. Nunca queda bien clara la intencionalidad ni los parámetros de medición ni quiénes son los jueces ni cómo Mérida ha obtenido tantos logros en tan pocos años. Parece mucha casualidad (y eso genera más dudas) que casi todos los reconocimientos hayan sido otorgados durante los actuales gobiernos estatal y municipal. **Nadie pone en duda los estándares tan favorables de calidad de vida de la ciudad, sin embargo, levanta algunas sospechas de que tantos reconocimientos sean una campaña orquestada para consolidar a Mérida como una ciudad marca: un negocio inmobiliario promocionado por los propios desarrolladores, pero también apuntalado por decisiones y estrategias de marketing oficiales.**

Los riesgos de convertir Mérida en mercancía para los rankings

Considero un error monumental gobernar el estado, y particularmente la ciudad, para los nuevos residentes o para los futuros; lo mismo quererla convertir en mercancía o en un rehén de los reconocimientos y los rankings; de ahí no pueden salir las estrategias de política pública para mantener nuestra calidad de vida. Nos estamos exponiendo a un *diktat* que nos podría llevar a una encrucijada como en la que ahora se encuentran ciudades marca, guardando las proporciones, como Quito, Barcelona o Venecia, incluso, otros en nuestro propio país, como Loreto o San Miguel de Allende. Todas ellas urbes de inigualable belleza y elevada calidad de vida que se convirtieron en un suplicio para sus propios residentes porque su promoción fue tal que las transformaron en centros de vivienda de grupos privilegiados con altísimo poder de compra o bien, receptáculo de hordas de residentes estacionales o visitantes temporales, pasando una factura elevadísima a la ciudad, su patrimonio cultural y natural y, en especial, los ciudadanos comunes que viven ahí.

¹<https://gabinete.mx/index.php/es/ciudades-mas-habitables-2019>;

https://gabinete.mx/images/estudios/2013/DOSSIER_ciudades_mas_habitables_2013.pdf

<https://gabinete.mx/index.php/es/ciudades-mas-habitables-2018>

https://gabinete.mx/images/estudios/2018_ciudades/ciudades_mas_habitables_2018_ejecutivo.pdf

https://gabinete.mx/images/estudios/2016/ciudades_mas_habitables_2016.pdf



Imagen: hotelsantafeloreto.com



Imagen: honestywh.com

Considero un error monumental convertir la ciudad en mercancía o en rehén de los reconocimientos y los rankings. Esto nos podría llevar a una encrucijada como en la que ahora se encuentran ciudades marca, guardando las proporciones, como Quito, Barcelona o Venecia, incluso, otros en nuestro propio país, como Loreto o San Miguel de Allende. Todas ellas urbes de inigualable belleza y elevada calidad de vida que se convirtieron en un suplicio para sus propios residentes porque su promoción fue tal que las transformaron en centros de vivienda de grupos privilegiados o bien, receptáculo de hordas de residentes estacionales o visitantes temporales, pasando una factura elevadísima a la ciudad, su patrimonio cultural y natural y, en especial, los ciudadanos comunes que viven ahí.



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.

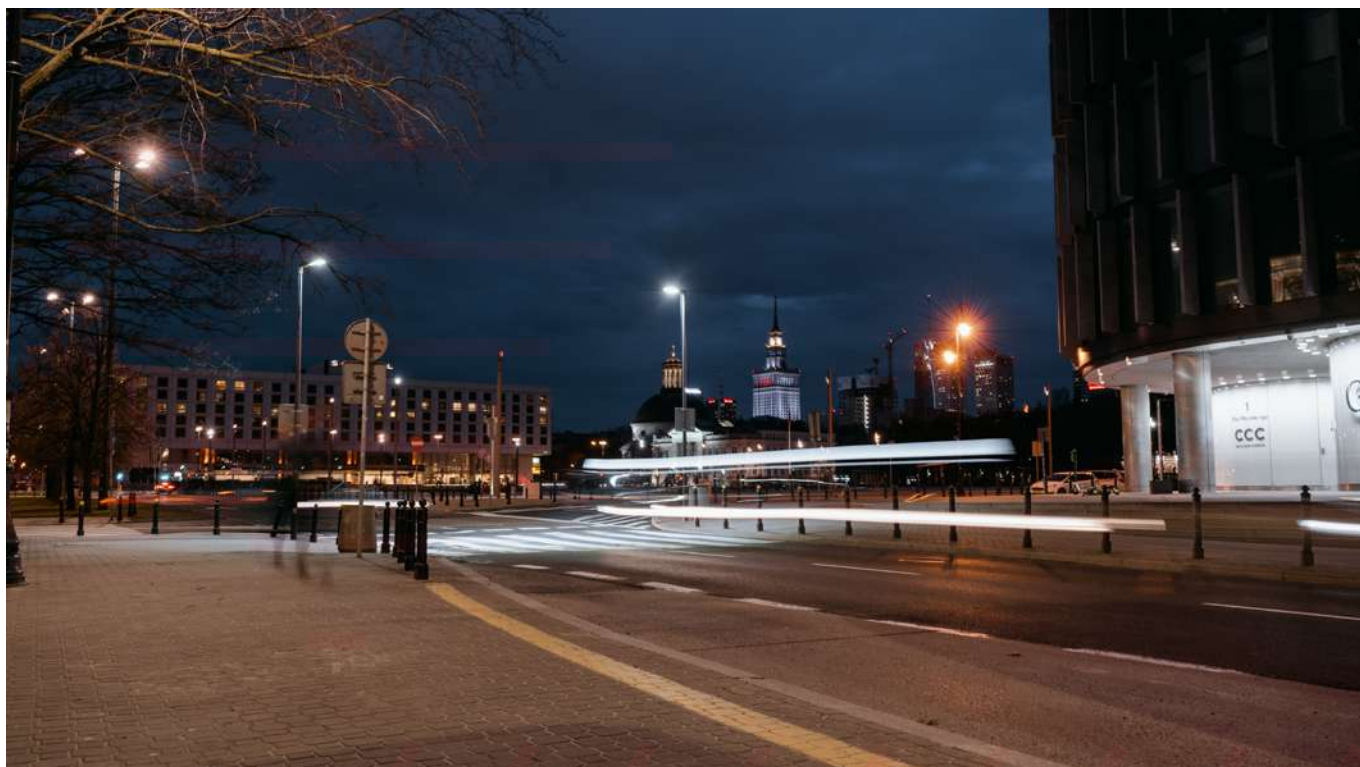


Bolardos: los aliados inadvertidos de la seguridad vial



Los espacios públicos y privados a menudo delimitan las áreas de circulación peatonal, y las separan de las destinadas a la circulación vehicular con elementos de mobiliario que van, desde postes sencillos, hasta figuras más complejas: los bolardos.

Los más frecuentes son los postes verticales de diversos materiales, como el concreto y el metal, pero también existen bolardos esféricos y en forma de campana, y su uso data desde la antigua roma. Existen otros tipos, como los bolardos flexibles o temporales, usados de forma provisional para segregar flujos viales.



Bolardos automáticos o retráctiles

Existen también los bolardos retráctiles o automáticos, que utilizan tecnología más avanzada para permitir el acceso a vehículos específicos en vialidades peatonales, como son ambulancias, patrullas, camiones de bomberos o autos de residentes de la zona.

Los bolardos igualmente se emplean en otros contextos urbanos, como los aeropuertos y bancos, así como eventos masivos, para señalar el flujo de personas.

Evolución histórica de los bolardos

Su uso para segregar el tránsito vehicular y peatonal tiene origen en el siglo XVIII, en Europa, para evitar el daño a edificios por los carruajes. En la actualidad, el bolardo es una pieza de mobiliario extendida a todo el

mundo, que ha cobrado auge en el diseño urbano debido a su versatilidad, ya que puede colocarse en conjunto con jardineras, luminarias, bancas y otros elementos para la delimitación de las franjas viales.

Es un elemento de apoyo en intervenciones viales con cruces a nivel de banqueta, es decir, aquellas donde la intersección de dos o más vialidades se convierte en un gran cruce peatonal elevado; su fin es disminuir las velocidades de circulación y representar de forma física la prioridad a los peatones y medios no motorizados; estos cruces peatonales suelen colocarse en el límite del área peatonal, ayudando incluso a ampliarla.

Herramienta para mejorar la accesibilidad

Los bolardos se emplean también en vialidades donde la banqueta y arroyo

vehicular se encuentran al mismo nivel, es decir, donde no existe diferencia de alturas entre la superficie de rodamiento y las aceras, pero aún existe flujo de vehículos.

Este diseño vial se ha vuelto común en zonas turísticas, centros históricos y calles compartidas, y debe su popularidad a que mejora en gran medida la accesibilidad universal y el confort al transitar. Las calles sin cambios de nivel resultan atractivas visualmente y otorgan al peatón la sensación de encontrarse en un espacio más amplio.

Es importante que los bolardos se coloquen a distancia suficiente para evitar convertirse en una barrera para el flujo de personas; al instalarse en las rampas para personas con discapacidad deben tener espacios aptos para el paso de sillas de ruedas.

Los bolardos, aliado importante de los peatones

El flujo de peatones se puede ver obstaculizado por la baja capacidad de las aceras, o por la cantidad de obstáculos en ellas. El uso de bolardos en el espacio vial debe considerar estos factores para no reducir el espacio disponible para peatones y no interrumpir los flujos de personas.

A partir de una serie de estudios conducidos en el Reino Unido por el Departamento de Transporte sobre el desempeño de los bolardos, se emiten las siguientes recomendaciones para ayudar a los diseñadores a planificar la ubicación y la disposición de los bolardos y cumplir con los objetivos operativos y de seguridad, minimizando cualquier impacto negativo en la capacidad y comodidad del área peatonal:

- Colocar bolardos donde maximicen la distancia entre vehículos hostiles, pero sin obligar a los peatones a caminar cerca de los bordes de la carretera.
- Identificar las líneas de deseo de los peatones, es decir, las trayectorias que siguen, considerando puntos atractores como estaciones de transporte público, centros de trabajo o destinos turísticos y comerciales.
- Evitar colocar bolardos en áreas donde es probable que ocurran conflictos peatonales, como espacios donde las líneas de deseo de los peatones se superponen o áreas de visibilidad limitada.
- Considerar la altura y la visibilidad de los bolardos, especialmente en condiciones de poca luz o durante las horas pico, donde una multitud puede oscurecerlos.

En DIHLA nos especializamos en mobiliario urbano de calidad y con cualidades estéticas para un diseño urbano integral; reconocemos el papel de los bolardos en la seguridad peatonal y contamos con modelos adaptables a cualquier contexto.



CL-FN-003
FUNDIDORA



CL-DT-003
DISTRITO



MU-BL-005
HABANA
*Habana cuenta con diferentes tipos de anclaje.



MU-BL-008
RIVIERA



MU-BL-009
SENDERO
*Sendero cuenta con diferentes tipos de anclaje.

"En la actualidad, el bolardo es una pieza de mobiliario extendida a todo el mundo, que ha cobrado auge en el diseño urbano debido a su versatilidad, ya que puede colocarse en conjunto con jardineras, luminarias, bancas y otros elementos para la delimitación de las franjas viales".



MU-BL-002
VOLCANES



MU-BL-004
TUMBACO



MU-BL-003
VOLCANES



MU-BL-012
SANTIAGO



Miguel López Moreno

Director General de DIHLA, equipamiento urbano; egresado en Economía por la Universidad Complutense de Madrid.

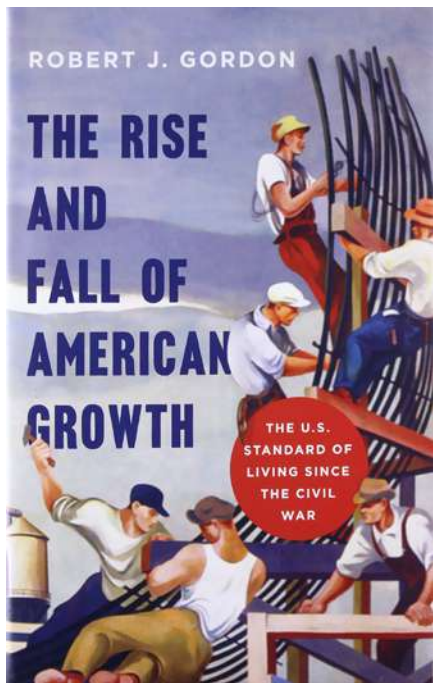


INNOVACIÓN SIN FRONTERAS



El economista Robert. J. Gordon en su obra *"The Rise and Fall of American Growth"* –editado por la Universidad de Princeton–, hace un recuento desde 1870 a 2015 sobre cómo fue que funcionó el motor de la innovación para contribuir al progreso de lo que hoy día sigue siendo la mayor economía del mundo.

Derivado de la Gran Depresión y la Segunda Guerra Mundial, se dio el mayor salto en productividad del capital y el recurso humano entre 1920 y 1950. La posguerra generó bienes de alta calidad y de consumo masivo: ropa, electrodomésticos, televisores, automóviles llegaron a ser de uso común en miles de familias. Inventos como el aire acondicionado permitieron la vida en los hogares y la producción en sitios de clima extremo, la llegada de la electricidad y la telefonía a todo el medio rural, la red carretera y la infraestructura de las ciudades, fueron claves para el *AMERICAN WAY OF LIFE*. Hoy día el internet, la telefonía móvil, las computadoras portátiles, los motores eléctricos, provienen de procesos de innovación apoyados con financiamiento y mercadeo innovadores.



Si reflexionamos sobre las innovaciones en nuestro entorno y las comparamos con las que tuvieron nuestros abuelos, resulta que de la niñez a la vejez tenemos bienes y servicios que posibilitan gozar más años con calidad de vida, siempre y cuando seamos prudentes y no caigamos en excesos.

Innovaciones en todos los aspectos de la vida

El trabajo físico ha ido perdiendo relevancia y, ahora, se premia más el trabajo intelectual. En las oficinas se labora con más archivos digitales que con papel. Ha aumentado el tiempo libre llevando a una amplia industria del entretenimiento globalmente conectado. La mejora en educación de calidad está ahora al alcance de más personas. Ha perdido su elitismo del pasado en buena parte por los avances en informática, telecomunicaciones y de plataformas en línea. En cuidado de la salud, tenemos soluciones que provienen de alianzas interdisciplinarias enfocadas a prevenir o curar enfermedada-

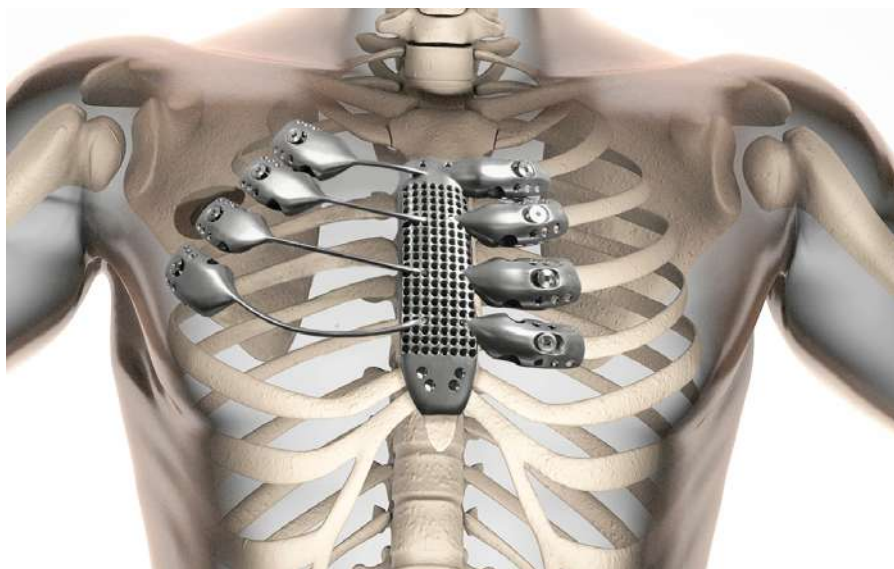
des incluso de origen genético. Por iniciativa de científicos de universidades de California –asociado con un esfuerzo internacional de peritos en los campos de la bioquímica, medicina y biología–, se logró en tiempo récord una vacuna anti COVID. Crearon la empresa denominada MODERNA cuya tarea central actual es poder llegar a encontrar nuevas curas o prevenir ciertos tipos de cáncer.

Los odontólogos utilizan nuevos anestésicos, cierran heridas con láser, se ayudan de cámaras y rayos X para mostrar al paciente lo que les están haciendo y dan al litio uso como componente principal en sustitución del calcio de las piezas dentales. Los geólogos aplican nuevos métodos de prospección que les ayudan a mejorar la calidad de sus hallazgos. El agua y el suelo pueden ser mejor administradas por los avances en fisicoquímica, energía y nanomateriales.

La innovación actual premia la investigación aplicada de las ciencias, que generan modelos de pronóstico de cambio climático, nuevos fármacos

dirigidos a uso específico en enfermos crónicos, mejora en los sistemas masivos de transporte, desarrollo de nuevos nanomateriales para usos a favor de la calidad de vida.

La fibra de carbono no solo está presente en los bólidos de los Grandes Premios de Automovilismo, sino en piezas de reemplazo de huesos humanos desgastados o dañados por accidentes. El titanio se usa como componente de carrocerías, así como sustituto de partes de huesos humanos o en los palos para jugar golf o raquetas de tenis. El acero calidad sanitaria (invento holandés), se utiliza en la industria cervecera o de jugos lácteos, pues reduce la posible contaminación de las líneas de producción. La microelectrónica está presente en los marcapasos que ayudan a enfermos cardíacos, en las minicámaras que pueden visualizar al interior de nuestro cuerpo y los polímeros avanzados son de uso frecuente en cirugías. El tomógrafo puede revelar a tiempo un cambio nocivo para la vida.

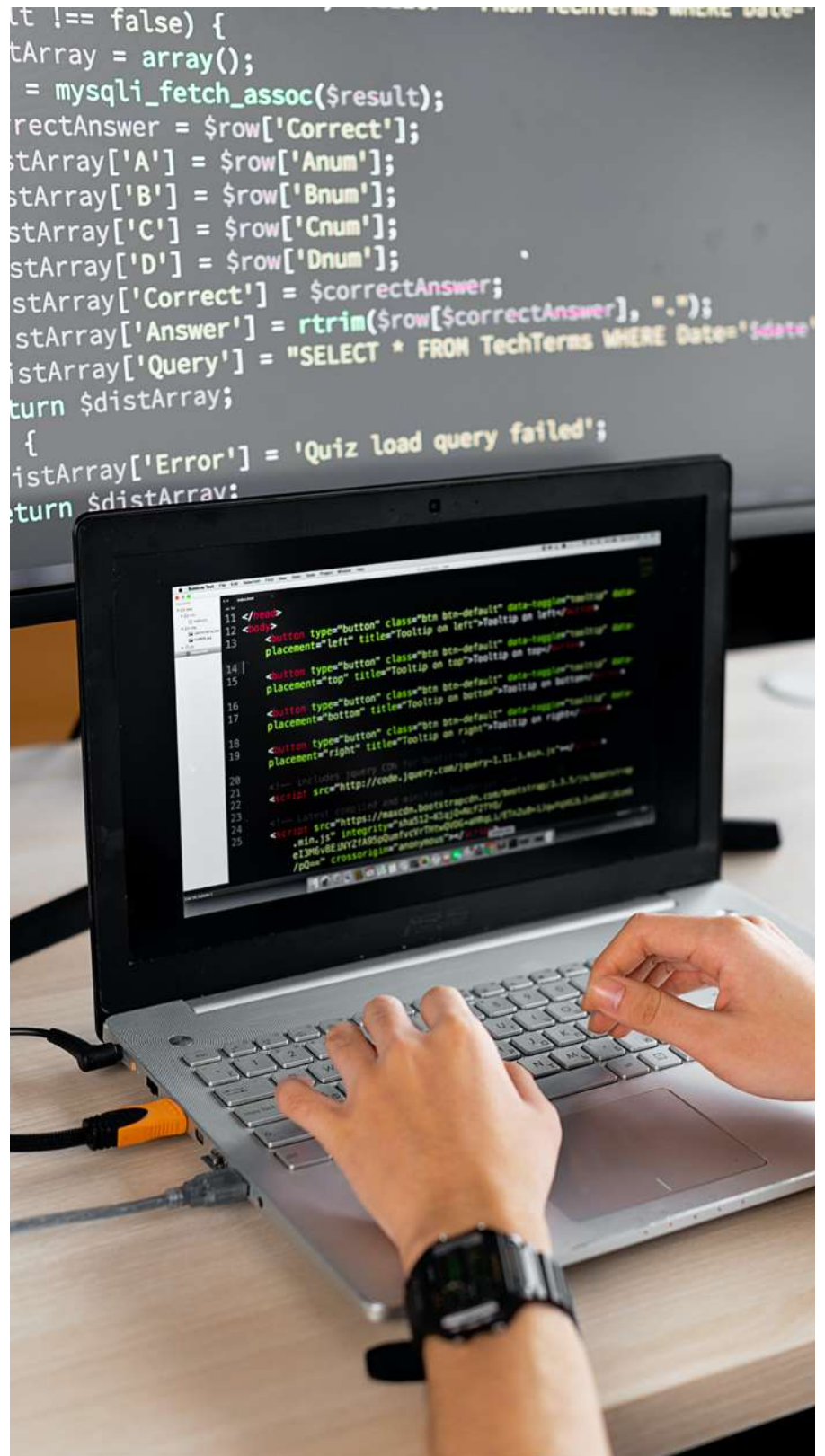




Los procesos educativos para generar innovadores son cada vez más abiertos a estudiantes y educadores de todo el mundo. Vean cómo los ingenieros chinos ya adelantaron a sus contrapartes europeos o norteamericanos creando redes 5G, y Japón ya tiene la innovación para trasladar energía de alta tensión desde los parques eólicos hasta los centros de gran consumo industrial. El ingeniero Tesla y sus autos eléctricos pertenecen a una dinastía checa de innovadores.

Las aplicaciones de *Video Assistant Referee* (VAR) desarrollada en Alemania aumenta la certidumbre del resultado. El Oso Domínguez -director de la facultad de Química de mi escuela- desarrolló con sus estudiantes el uso del barbasco oaxaqueño para producir anticonceptivos que, a escala mundial, comercializó con éxito la empresa SYNTEX.

De la India surgen los mejores programadores y matemáticos que son reclutados por empresas líderes que venden en todo el mundo. Las innovaciones en robótica y corte de metales en plasma han automatizado la manufactura y la producción de alimentos bajo controles de calidad desde vegetales en viveros en condiciones controladas hasta panificación.



¿Podemos ser competitivos en México a nivel de innovación?

Mucho revuelo está causando la posible llegada a México de cientos de nuevas fábricas que saldrán de China para integrar cadenas de valor norteamericanas.

¿Contamos para ello con suficientes y muy capaces innovadores? ¿Podremos encontrar cien ingenieros electromecánicos de muy alta capacidad? ¿Tenemos barrios seguros y excelentes escuelas para que se muden con sus familias?

¿Habrá suficiente personal para aplicar controles de calidad confiables? ¿Tenemos empresas logísticas y de almacenaje de alta productividad?

En las urbes turísticas debiéramos ver qué se hace mejor que nosotros en los lugares con los que competimos. ¿Cómo se preservan limpias las calles de Madrid, París, Londres o San Francisco? ¿Cómo le hacen para inducir a volver a visitarlas? ¿Qué molesta o agrada más a los visitantes? ¿Se sienten seguros cuando nos visitan desde que llegan hasta que se van? Las plataformas de servicios como UBER se enfrentan a la resistencia de los monopolios de taxistas a lo largo y ancho de México. ¿Cómo se resolverá?

Necesitamos innovadores.



**Rabilotta
Flores**
CONSULTORES



Responsable de la Sección:

Doctora en Urbanismo, Sofía Flores Morales.



Mtro. José María Villalobos Rodríguez

Economista, Maestro en Administración de Empresas Agropecuarias. Itesm Monterrey.



Proyectos Viables,

Impactos Reales

Soluciones, ideas y proyectos
que mejoren constantemente
el entorno y desarrollo de
los territorios en América Latina



www.smartcityexpolatam.com

#SCELC23

ANFITRIÓN

ORGANIZADO POR

UN EVENTO DE

¡Síguenos en
nuestras redes
sociales!

@MetropoliMid



**UNIVERSIDAD
MODELO**



D I H L A

