



# Metropolización y Fragmentación Socio-Territorial. El caso de Mérida, Yucatán

**Adrian Guillermo Aguilar**

Unidad Académica de Estudios  
Territoriales en Yucatan (UAETY)

Instituto de Geografía-UNAM

XI Seminario Internacional RIDEAL, 22-24 noviembre  
2023, Mérida, Yucatán

# Contenido

1. Metropolización y Fragmentación Socio-Territorial
2. La Metropolización en Mérida
  - 2.1 Expansión urbana dispersa y fragmentada
  - 2.2 Desarrollos inmobiliarios y fragmentación residencial
  - 2.3 Pobreza y carencias sociales
3. Conclusiones

# 1. Metropolización y Fragmentación Socio-Territorial

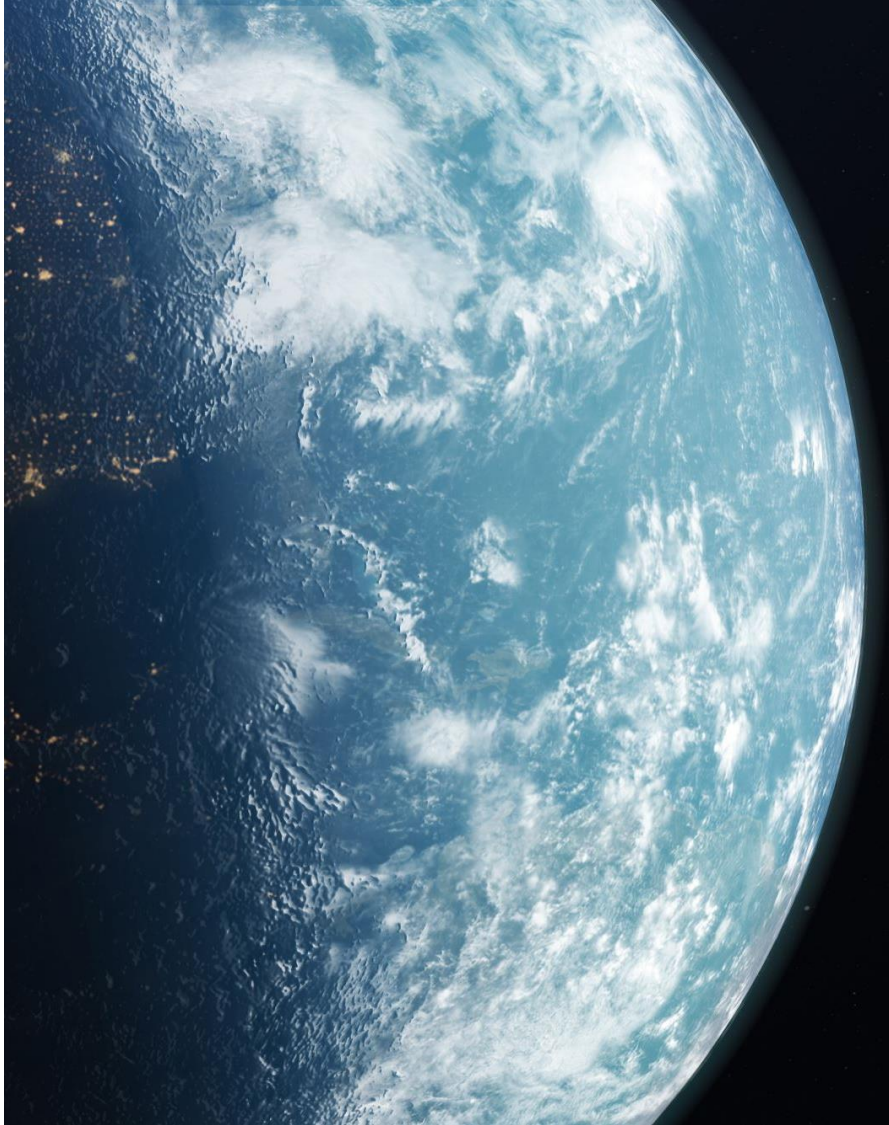
El **proceso de metropolización** se ha dinamizado en la mayoría de los países. Se trata de la desconcentración de la vida urbana hacia las periferias urbanas formando nuevas morfologías socio-espaciales.

Esta dinámica está asociada a estructuras más segmentadas y policéntricas a partir de una masiva conversión de suelo rural en urbano; con un patrón de ocupación discontinuo y muy disperso, con manchones de tejido urbano separados y desconectados (Angel, 2014: 263; Aguilar et. al., 2022).

**La fragmentación socio-territorial** describe la “division”, “fractura” (*splintering, partitioning*) de las metropolis contemporaneas; un fenomeno negativo en gran medida asociado a la globalizacion (Graham y Marvin, 2001; Marcuse and Van Kempen, 2002):

Nuevas centralidades pueden ser islas pobremente conectadas; las disparidades sociales se expresan en barrios cerrados desvinculados de comunidades locales; la privatizacion del espacio publico fragmenta barrios; asi como, la planeacion estrategica propicia divisiones urbanas.

# La urbanización planetaria y el incremento de metropolis...



“La urbanización como modo de vida se ha extendido a todas las escalas territoriales; es imposible establecer límites a lo urbano.... nuevas morfologías... condición difusa...” ( Brenner 2013: 44-45)

La mejor prueba es la multiplicación de zonas metropolitanas en el mundo.

En 2020 había 1,934 metrópolis; con más de 300 mil habitantes; igual al 60 por ciento de la población urbana mundial:

- 34 metrópolis con más de 10 millones de habitantes,
- 51 metrópolis entre 5 y 10 millones,
- 494 de uno a 5 millones,
- 1355 de 300 mil a un millón de habitantes (ONU-Habitat, 2020)

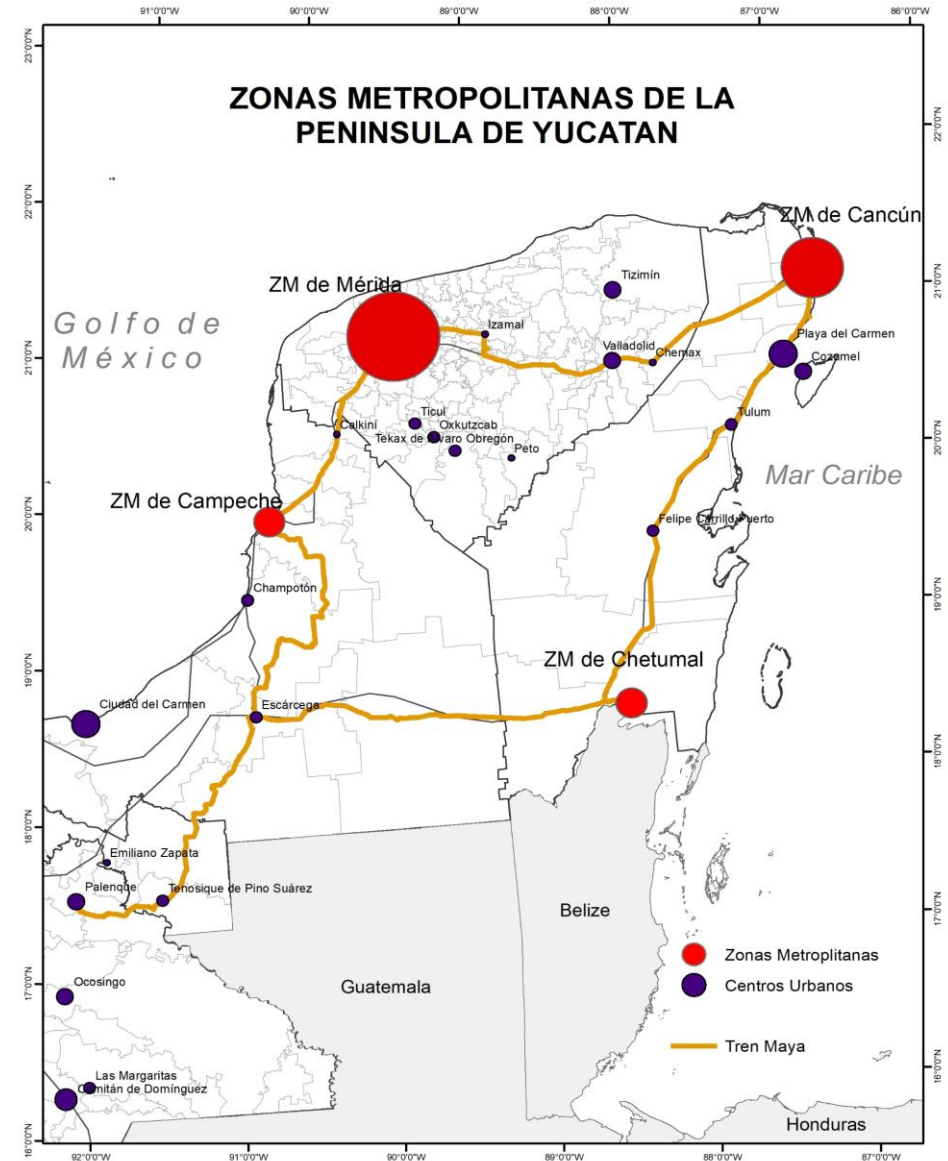
# Las metropolis emergentes nuevas protagonistas

## metamorfosis, principales cambios

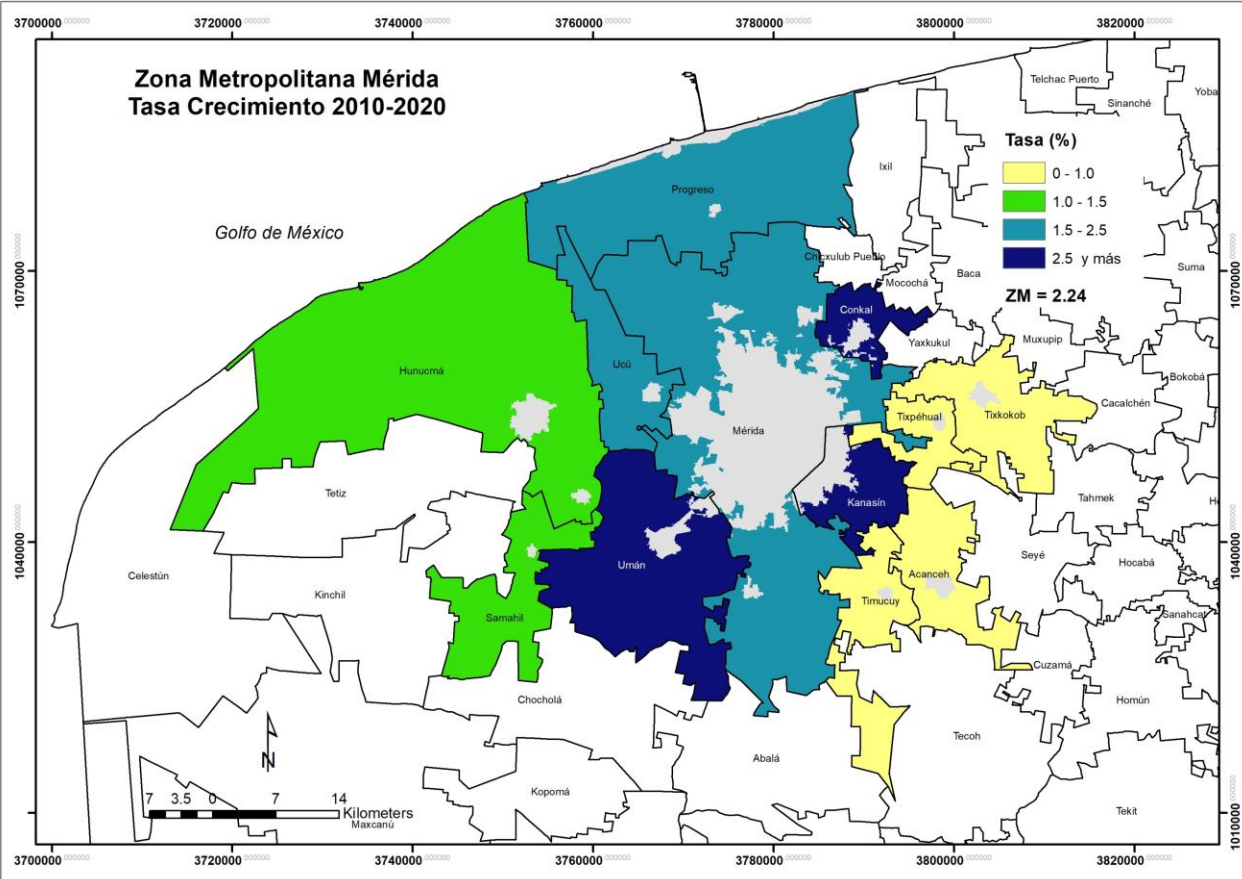
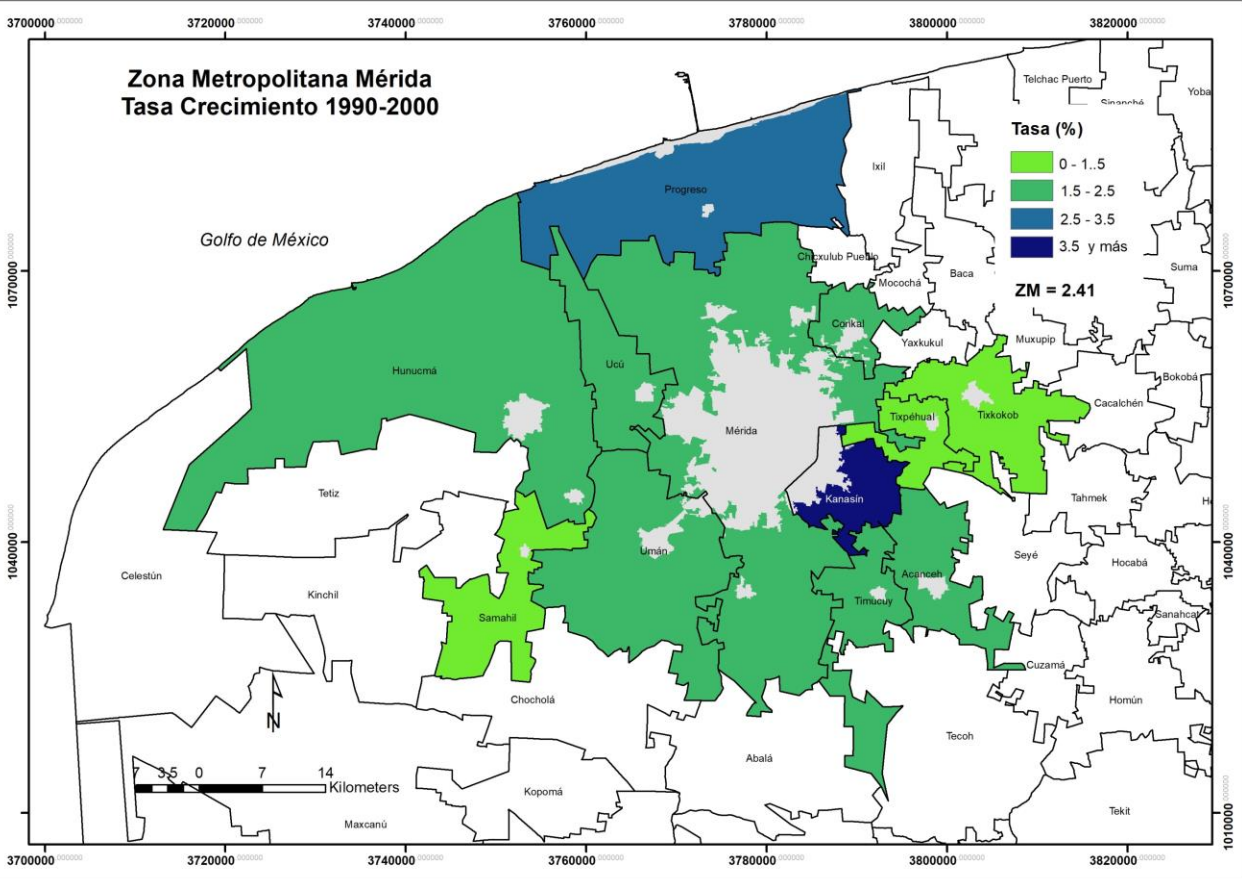
- 1. Territorio urbano extenso y disperso.-** Un proceso de periurbanizacion que amplia el territorio metropolitano con marcadas discontinuidades; con presencia de estructuras policentricas; un modelo muy disperso
- 2. Una reconversion productiva.-** Llegada de inversion extranjera y un marcado proceso de terciarizacion con servicios al productor o intensivos en conocimiento . Nuevas industrias de innovacion y alta tecnologia.
- 3. Marcada desigualdad social.-** Fuertes inequidades entre grupos de poblacion asociadas a la presencia de migrantes, movimientos pendulares de trabajadores del hinterland rural, y llegada de profesionistas y directivos dedicados a negocios. Mercados de trabajo con una mayor segmentacion y polarizacion social. Y una segregacion socio-residencial que se ve determinada por la calidad de los servicios y el valor del suelo.
- 4. Alta dinamica de promoción inmobiliaria.-** Los mercados financieros y al sector inmobiliario activaron nuevos espacios urbanos residenciales, de servicio, de consumo y de entretenimiento. El sector inmobiliario cumple un papel crucial en la absorcion de los excedentes de capital a una escala metropolitana. Los negocios inmobiliarios han pasado a definir en gran medida las formas de la metropolizacion contemporanea y a acentuar su naturaleza desigual y excluyente.
- 5. La ineficacia institucional.-** Falta de coordinación de acciones a nivel de ZM, que desata conflictos entre niveles de gobierno, y pone al descubierto las limitaciones financieras de municipios pobres. Un relativo abandono de las nociones de una planificación normativa con menos inversión pública, dando paso a una planeación estratégica que revaloriza el papel del mercado y del capital privado, una desordenada ocupación del suelo.

## 2. La Metropolización en Mérida

- En México las ZMs de tamaño medio (de 500 mil un millón de habitantes; y de 1 a 5 millones) se han multiplicado en numero, y crecen arriba del promedio (de 74 son 33).
- En la Península de Yucatan sobresalen en 2020:
  - Merida con 1.4 mill. hab.(2.24%)
  - Cancun con .93 mill (3.27%)
- Esta región recibió los impactos de las nuevas zonas de explotación petrolera, la actividad turística costera, y grandes obras de infraestructura.



# ZMMe: tasas de crecimiento 1990-2000 y 2010-2020



## **Desde finales del siglo pasado varios factores han influido en acelerar el crecimiento de Mérida y convertirla en una metrópoli emergente.**

1. Se incrementa la actividad turística vinculada a los atractivos locales pero también al integrar a Mérida a los circuitos turísticos de la Riviera Maya y del puerto de Progreso.
2. Por su situación estratégica se vuelve sede de empresas vinculadas al abasto regional y a la exportación via el Puerto de Progreso, el cual fue modernizado.
3. Establecimiento de industria maquiladora de exportación en Mérida y su periferia regional (1990s). Actualmente parques industriales: Uman, Hunucma, Kanasin, Progreso
4. Su actividad comercial y de servicios no solo se expandió sino que también se especializo ante la nuevas demandas.
5. Las gran infraestructura del Ten Maya a acelerado su expansión y atracción de empresas y población







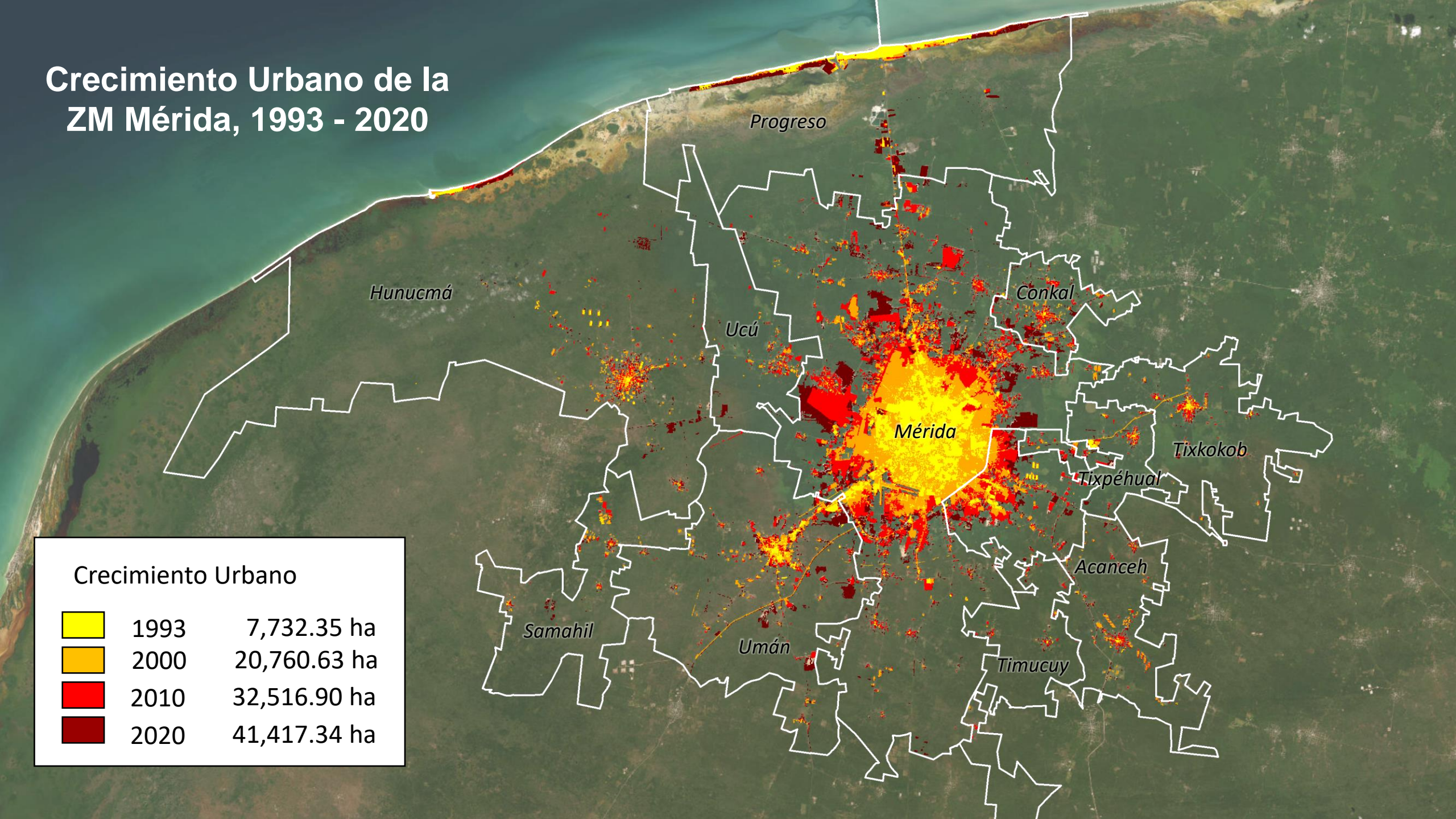
### 3.1 La Expansión Urbana Dispersa y Fragmentada

- Este desarrollo discontinuo y fragmentado es parte inherente a un modelo urbano de expansión dispersa, con manchones contruidos y espacios vacíos o áreas verdes intermedias.
- Se notan parches urbanos de pocas dimensiones pero muy dispersos; su franja periurbana es muy ancha en todas direcciones
- **La ZM de Mérida:** 12 municipios del estado de Yucatan, incluyendo Progreso.
- Superficie total de 3,443 Km<sup>2</sup>
- En 2020, 1.4 millones de habitantes en su ZM

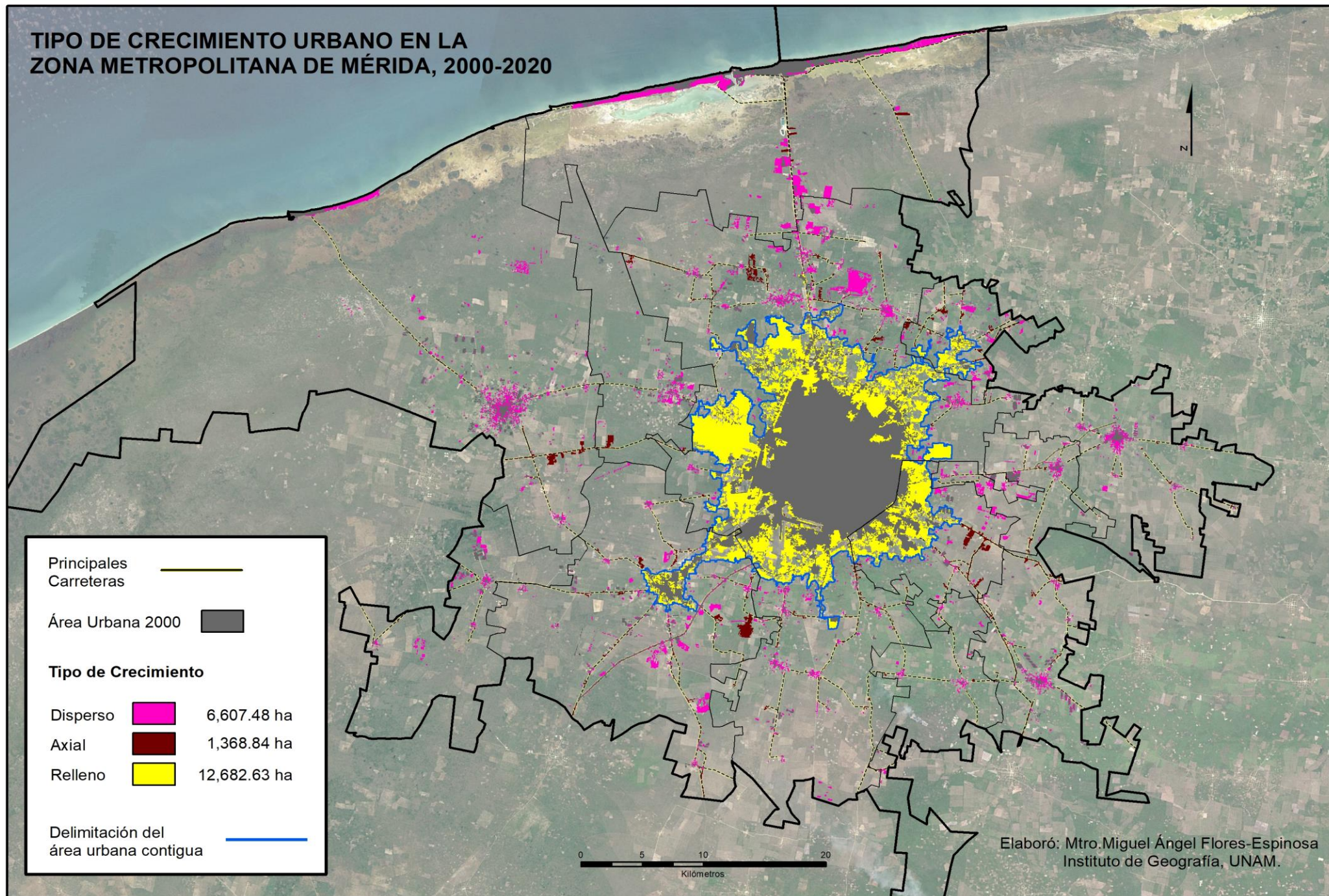
**ZMM.** Crecimiento acelerado en centro y en periferia

# Crecimiento Urbano de la ZM Mérida, 1993 - 2020

Crecimiento Urbano		
	1993	7,732.35 ha
	2000	20,760.63 ha
	2010	32,516.90 ha
	2020	41,417.34 ha



# TIPO DE CRECIMIENTO URBANO EN LA ZONA METROPOLITANA DE MÉRIDA, 2000-2020

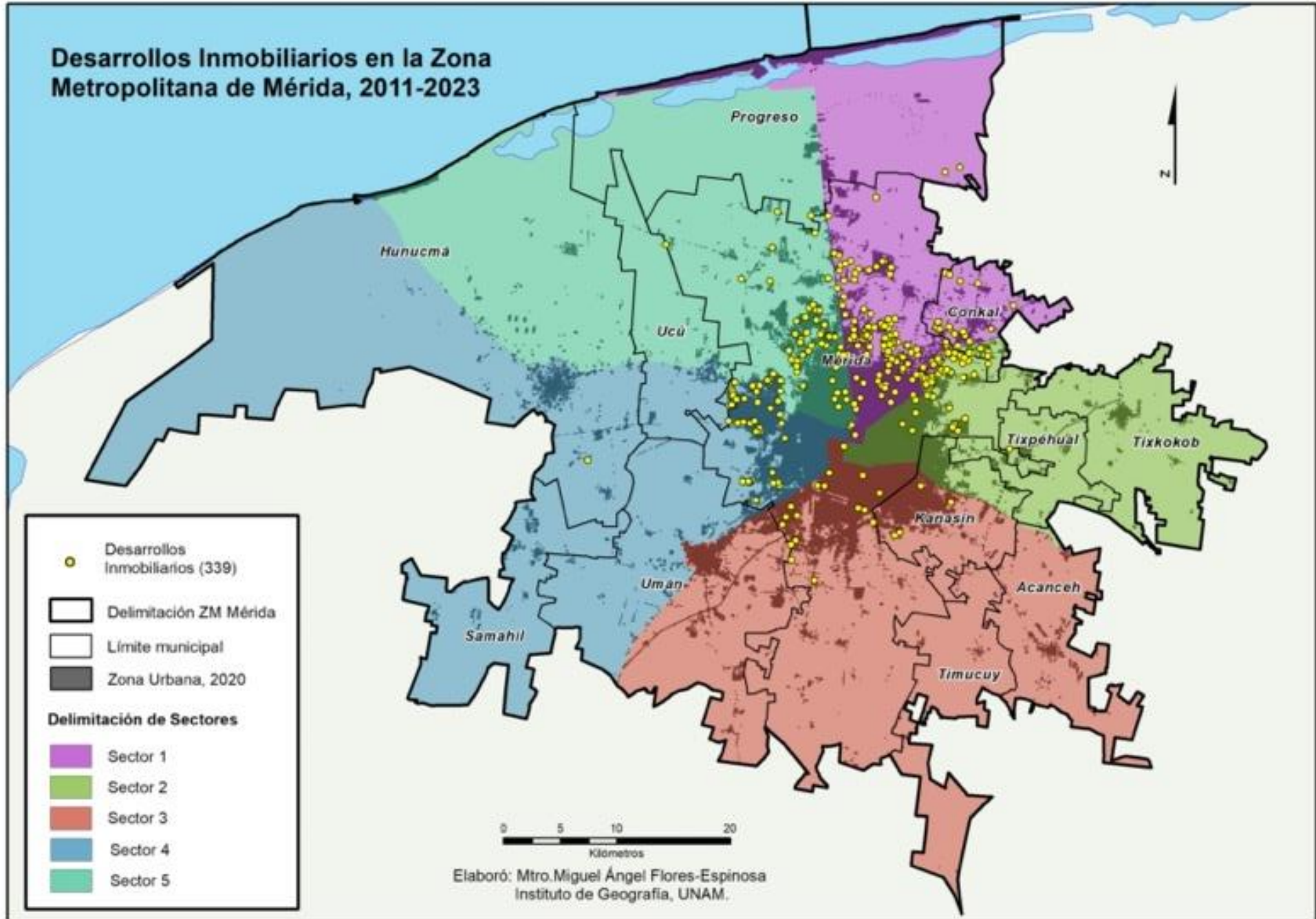


## 3.2 Desarrollos Inmobiliarios y Fragmentación Residencial

El fuerte incremento de desarrollos inmobiliarios de carácter residencial muestran varias tendencias importantes:

- (i) Las empresas constructoras e inmobiliarias están privatizando el suelo bajo una lógica financiera de beneficio económico;
- (ii) Se están imponiendo tipos o modelos de urbanización que fragmentan la ocupación del suelo;
- (iii) Los nuevos desarrollos representan un alto consumo de suelo;
- (iv) Estos espacios residenciales son de naturaleza socialmente excluyente;

# Desarrollos Inmobiliarios en la Zona Metropolitana de Mérida, 2011-2023



## *(i) Promoción Inmobiliaria y Privatización del Suelo*

- *Empresas Constructoras.*- Las constructoras son las empresas que se encargan de conseguir el suelo para el desarrollo residencial; involucra tierra de propiedad privada, pero también de propiedad social
- *Master Broker.*- Se dedican a publicitar y comercializar los desarrollos inmobiliarios, y suele concentrar un alto número de ellos. Ofrecen otros servicios como: gestión de créditos para los clientes; diseño de interiores; análisis de mercado; marketing; capacitación para asesores inmobiliarios.
- *Las Empresas Inmobiliarias.*- Son empresas más pequeñas que se vinculan con el Master Bróker y son un siguiente nivel de promoción de las propiedades; su misión es contactarse con población interesada, y acompañarlos a visitar las propiedades y tratar de convencer a los clientes.
- *Asesores Inmobiliarios Independientes*
- Servicios Inmobiliarios 1999-2019: el personal ocupado de 535 a 9,338; las unidades económicas de 333 a 2,095

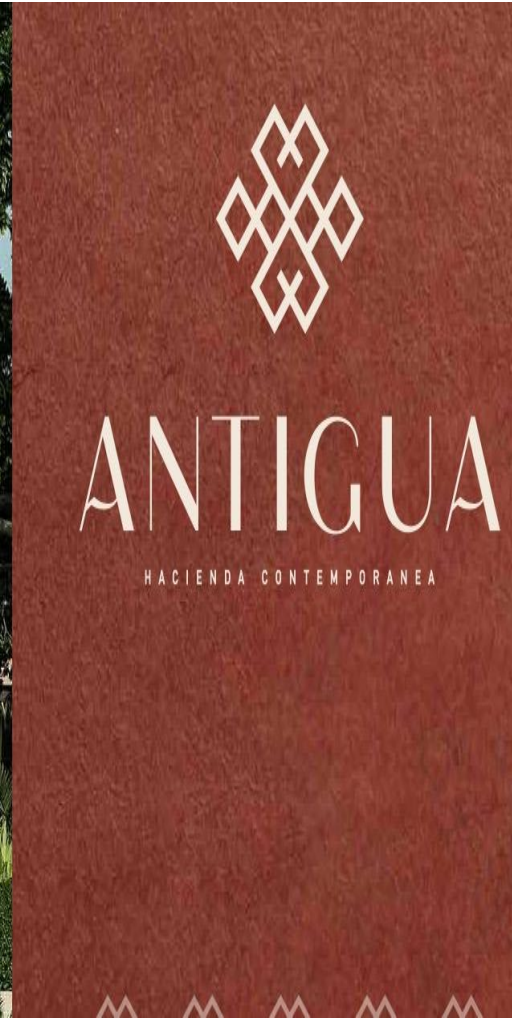
## (ii) Tipos o Modelos de Urbanización

- Las Privadas Residenciales.- El modelo de fraccionamientos cerrados, con vigilancia las 24 horas, vialidades internas, y presencia de amenidades al interior; incluye venta de terrenos, de casas, o apartamentos. Ha tenido un gran éxito como forma de ocupación del suelo.
- Los conjuntos de casas o casas individuales.- Se establecen a pie de calle y amplían la mancha urbana y contribuyen a la expansión de los poblados tradicionales. Son típicas que en la periferia con una mezcla de residencias de nivel medio con vivienda tradicional en los pueblos.
- Los desarrollos habitacionales de interés social.-

Tamaños de lote: dos primeros tipos, lotes con superficies de 600 hasta más de 1000 M<sup>2</sup> los más grandes; en un segundo nivel los lotes de 300 a 600 M<sup>2</sup>. aprox.; y en un tercer nivel los lotes más chicos van de 150 a 200 M<sup>2</sup>, en los desarrollos de interés social.



# Desarrollos Inmobiliarios

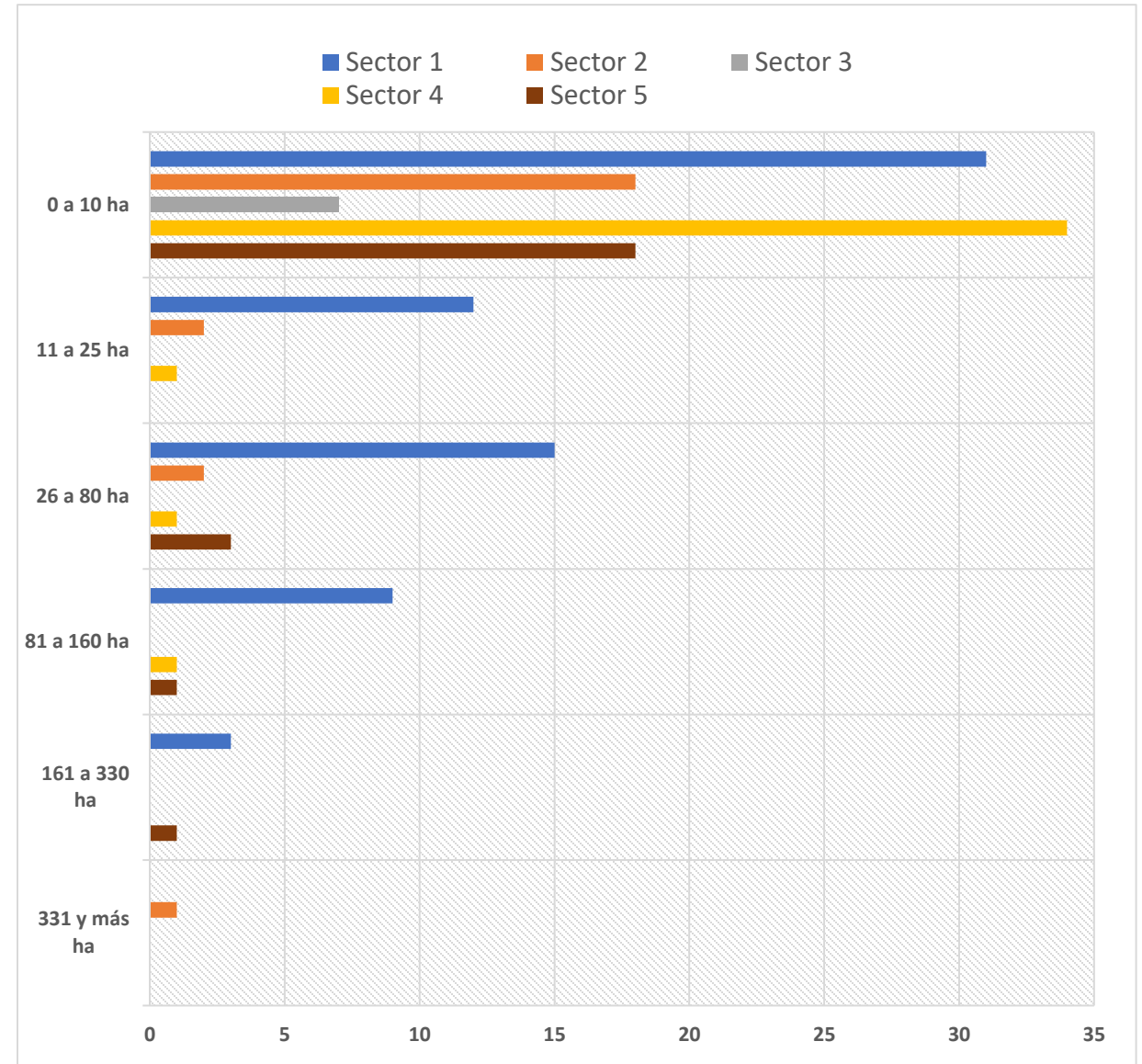




### ***(iii) Un Alto Consumo de Suelo***

1. La mayor parte de los desarrollos tienen una superficie menor a 10 hectareas, lo cual confirma la existencia de multiples fragmentos urbanos muy dispersos en todos los sectores;
2. Es en el Sector 1 donde se localiza el mayor numero de estos desarrollos; pero es en este sector donde tambien se encuentra un alto numero de los desarrollos de mayor extension, mayores a 50 y a 100 hectaras.
3. Lo cual indica que en este sector se concentra la oferta a los estratos de mas alto poder economico y se convierte asi en el sector de “alta renta” o ingreso.

160 desarrollos inmobiliarios por superficie en sectores, 2011-2023



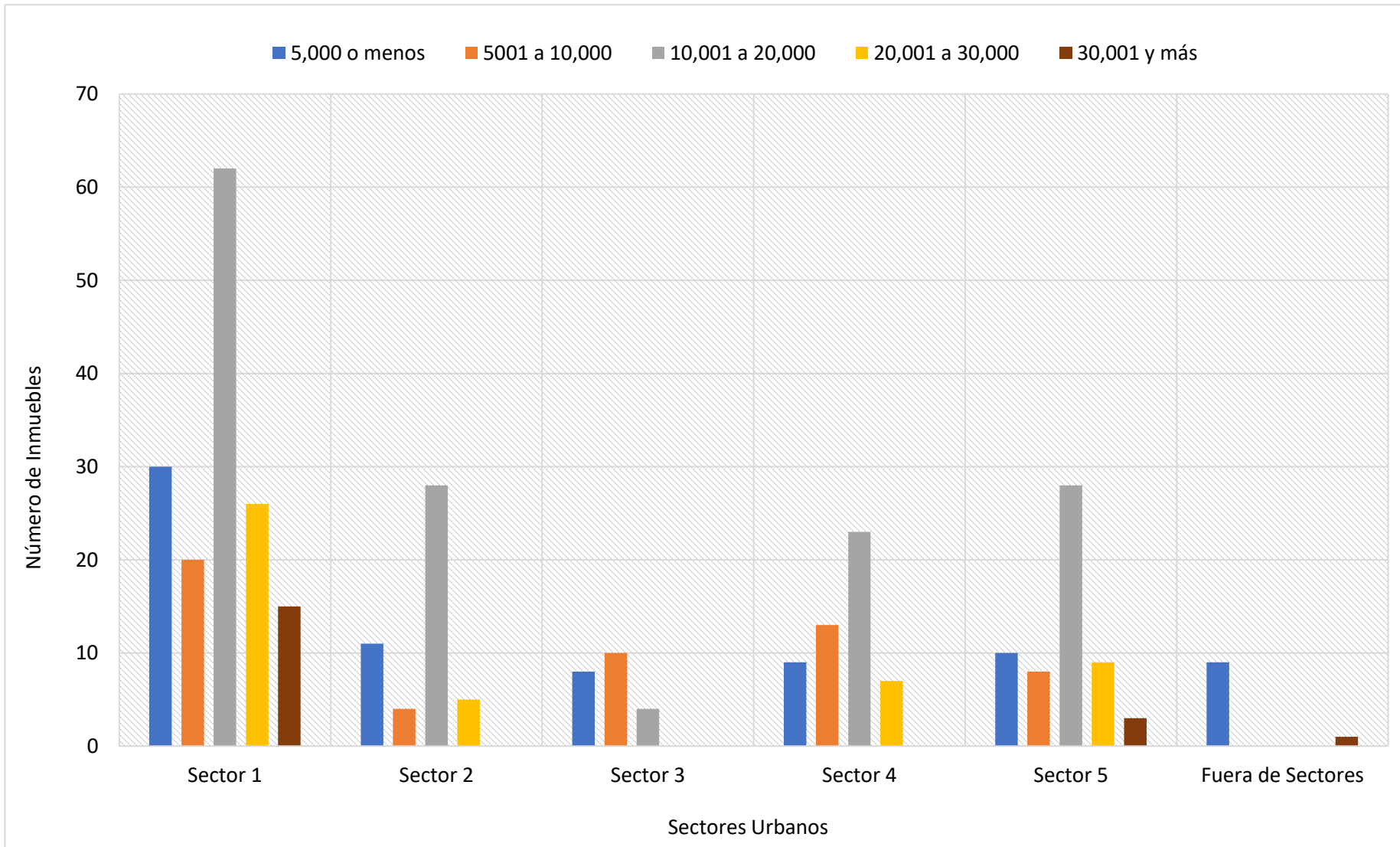
# Configuración interna de la Privada Residencial Antigua, Yucatan Country Club



## *iv. Espacios Socialmente Excluyentes*

- Esta dinamica inmobiliaria claramente esta profundizando un proceso de segregacion residencial en la zona metropolitana. La reciente localizacion de los desarrollos inmobiliarios esta estableciendo divisiones territoriales muy evidentes entre la poblacion de mas altos ingresos y los estratos mas pobres
- En los sectores 1, 2 y 5 es donde se localizan los desarrollos con el metro cuadrado mas caro; desarrollos en los rangos de 10 mil a 20 mil pesos, y de 20 mil a 30 mil pesos, en 2023. (30 mil=1666 dolares)
- En el sector 1 se registran los desarrollos mas caros con un precio por metro cuadrado, de mas de 30 mil pesos. Por la otra parte, en los sectores 3 y 4 se localizan los desarrollos de menor precio, sobretodo los de interes social

## Desarrollos Inmobiliarios por precio por metro cuadrado en Sectores de la Zona Metropolitana de Mérida - 2023

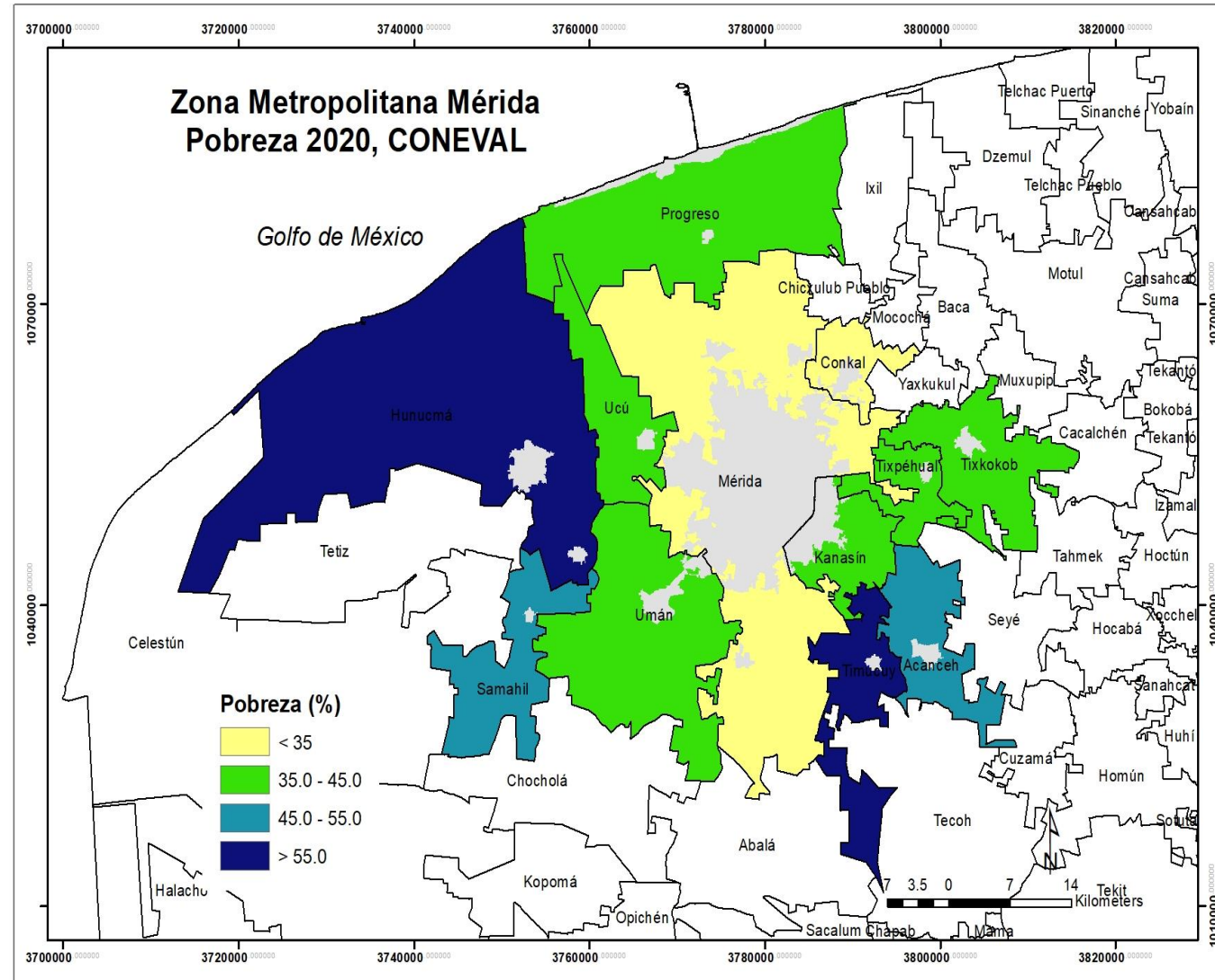


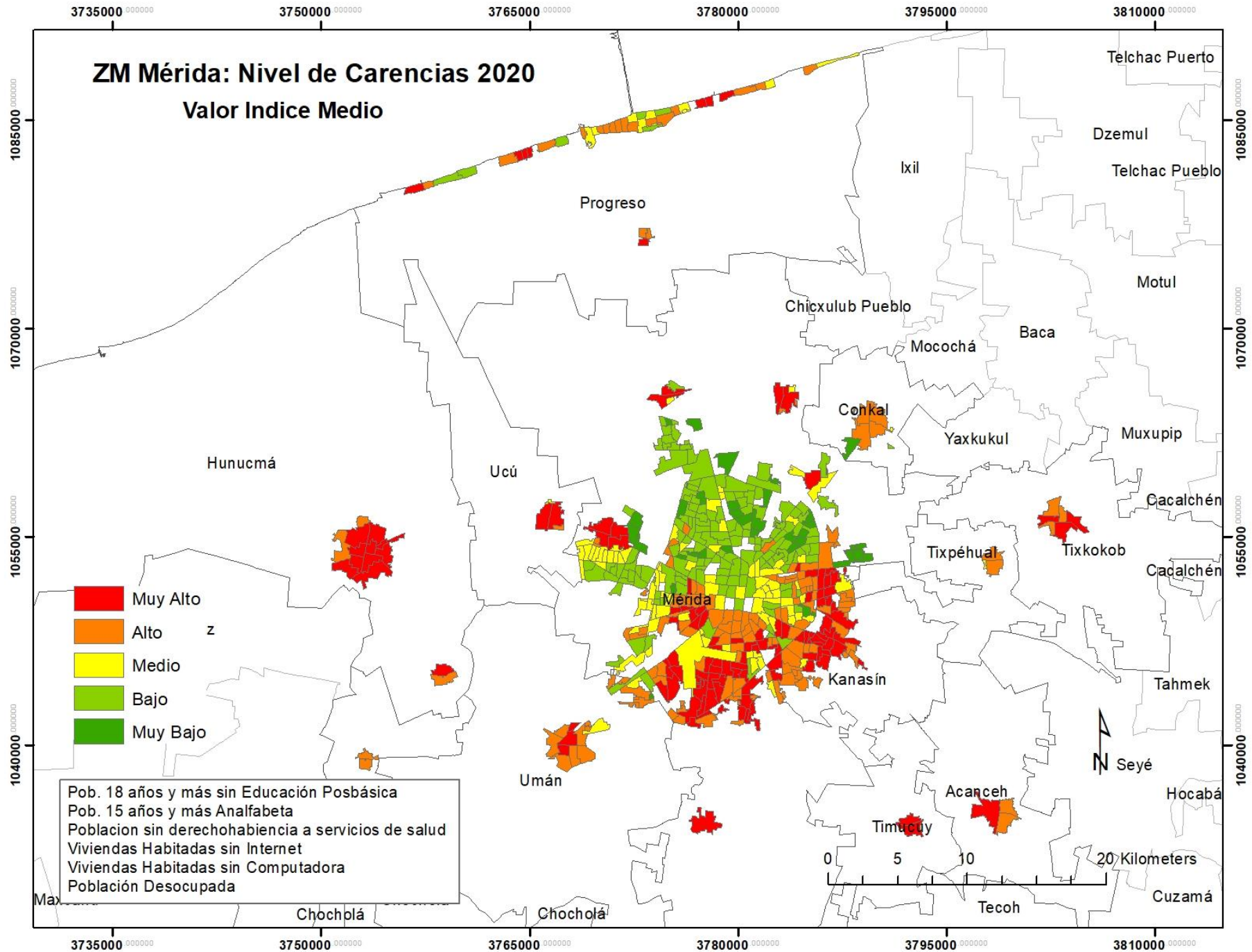
### **3.3 La Fragmentación Socio-Territorial. Pobreza y Carencias Sociales**

- Los promotores inmobiliarios aparecen como agentes de mucho poder en la planificación urbana en el norte de la ciudad, y por lo mismo son co-participes en la ampliación de la brecha socioeconómica entre el norte y el sur;
- Influyen para sobrevalorar el precio del suelo que se vuelve inalcanzable para la población de mas bajos recursos, atraen infraestructura y equipamientos de alta calidad, y acaparan el suelo de mayor valor.
- Grandes zonas de pobreza en la periferia metropolitana. Una dinámica urbana muy excluyente de toda esa población que experimenta grandes carencias, en términos de acceso a servicios, a infraestructura urbana, y a oportunidades laborales.

- Fuerte concentración de niveles de pobreza en el municipio de Mérida y en algunos de los municipios periféricos;
- Tendencia al incremento del número de población pobre en toda la zona metropolitana.
- En 2020 el municipio de Mérida tenía 241,515 individuos en condición de pobreza= 58.4 % de la población pobre de la ZM
- Kanasin, 62,903 personas y Hunucma, 28,202 personas= 22% de toda la ZM.
- Entre los tres municipios=80% de la pobreza metropolitana

2010 - 363,008  
2020 - 413,404





# Conclusiones

- Las metropolis emergentes son actualmente una categoria de gran relevancia en la expansion de los sistemas urbanos, no solo por su dinamica productiva sino tambien por sus procesos de fragmentacion socio-territorial.
- La fragmentacion metropolitana es un concepto util para interpretar las fracturas sociales, economicas y territoriales, dominadas por principio de exclusividad y de segregacion, y profundizadas por la globalizacion.
- La fragmentacion esta tomando muchas formas; puede ser resultado de acciones de planeacion urbana, o de ausencia de ella favoreciendo al sector privado; por el incremento de la pobreza y la informalidad; o por la especulacion del suelo. Procesos todos que profundizan problemas de falta de sustentabilidad urbana.