

# HABITAR



HABLEMOS  
*de Arquitectura,*  
vivienda y ciudad

## *Casa* Temporal DIEZ

POR Edgardo Esquiliano Martínez

REVISTA Año 3, No. 7  
DISTRIBUCIÓN GRATUITA



REVISTA PATROCINADA POR

**yo solutions**  
Consultoría urbana

# Contenido

NÚMERO SIETE



## EDITORIAL

Yolanda Fernández  
Martínez



## CASA TEMPORAL DIEZ

Edgardo Esquiliano  
Martínez



## ECOSISTEMA DE SELVA BAJA CADUCIFOLIA EN MÉRIDA, YUCATÁN

Juan Carlos  
Chab Medina



## EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO

María Isabel  
Velázquez

## HABITARY<sup>+</sup>

Un espacio para dialogar, analizar y comunicar temas relacionados con la arquitectura, la vivienda y la ciudad.

## PROGRAMAS EN VIVO

Programas en vivo de Habitar y más lunes y miércoles a las 20:00 horas en **FACEBOOK LIVE**



Síguenos



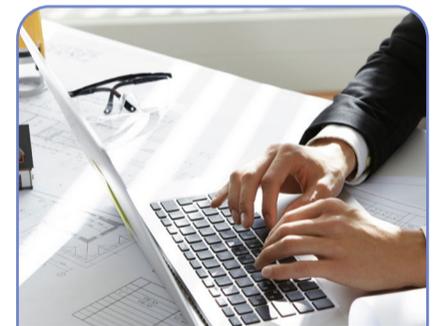
## CIUDADES RESILIENTES Y EL CONFLICTO URBANO

Yolanda Fernández  
Martínez



## LA IMPORTANCIA DE VALUAR TU PATRIMONIO

Bianca Zureni  
Estrada Santos



## NORMATIVIDAD URBANA Y SU RELEVANCIA

Telma Rivera y  
Leticia Torres

## HABITARY<sup>+</sup> DIRECTORIO

**Dirección general:** Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez  
**Productora Editorial:** M.A.P. Leticia Torres Mesías Estrada  
**Coordinación Editorial:** M. en Arq. Telma Leticia Rivera Abreu  
**Diseño gráfico editorial:** D.C.G. Cecilia Gorostieta Monjaraz  
cecigorostieta@hotmail.com  
**Traducción:** Lic. en Psic. Javier Magaña Torres Mesías  
**Social Media:** Auxilio Visual: Karymee Morales Leal y  
Adhara del Carmen Jiménez Rosado  
**Infomación y comercialización:** Lic. Laura Saldaña del M.  
latesdm@gmail.com

**Habitar y más** es una publicación de distribución gratuita. Edición hecha en Mérida, Yucatán, México. Año 3 No. 7 / Julio, 2021.

### ISSN EN TRÁMITE

El contenido es responsabilidad de los autores, quienes garantizan que tanto el artículo como los materiales vinculados a él son originales y no infringen derechos de autor.

**Contacto:** [info@habitarymas.com](mailto:info@habitarymas.com)



# Editorial

**E**s un placer presentar propuestas desde lo arquitectónico hasta lo urbano, así como cuestiones que tienen que ver con nuestro patrimonio edificado y los entornos ambientales de la zona metropolitana.

Con respecto a la dimensión arquitectónica, tenemos a un joven y exitoso arquitecto, Edgardo Esquiliano que nos presenta el proyecto Temporal 10 en la Ciudad de Campeche, una propuesta de diseño que logra resolver recorridos y visuales con el uso de elementos estructurales y materiales pétreos combinados con los efectos de transparencia.

Por su parte el Biólogo Juan Carlos Chab Medina nos comparte su conocimiento y experiencia sobre los entornos ambientales que debemos de procurar y conservar en nuestra zona metropolitana. La resiliencia que podemos fortalecer para garantizar la calidad de vida depende enteramente de nuestra capacidad de respetar las especies de fauna y flora.

La Arquitecta y Maestra en Diseño Urbano María Isabel Velázquez nos aporta desde su experiencia profesional nacional el diseño del espacio público y toma en cuenta una condición prioritaria como lo es integrar a los niños en los procesos participativos del diseño del espacio público.

El tema de la importancia de valorar nuestro patrimonio es desarrollado por la Arq. Bianca Estrada, quien desde su formación académica y de posgrado, establece las pautas para elegir el propósito y la ocasión para contar con un avalúo inmobiliario.

Asimismo, las arquitectas Leticia Torres Mesías y Telma Rivera nos comparten una reflexión sobre la importancia del conocimiento de la normativa, tanto en el ámbito arquitectónico como en la escala urbana.

Finalmente, me permito compartir el texto sobre Ciudades Resilientes como una iniciativa de Habitar y más para abrir un espacio formativo, propositivo y de reflexión, para unir conocimientos y experiencias, conectar gente y construir nuevas propuestas.

Agradezco a todo el equipo de *Habitar y más*, con quienes hemos logrado generar sinergia para poder integrar y documentar las maravillosas aportaciones y conocimientos de nuestros colegas, amigos y profesionales que día a día están trabajando para dejar su legado y hacer siempre, mejores entornos para vivir y habitar.

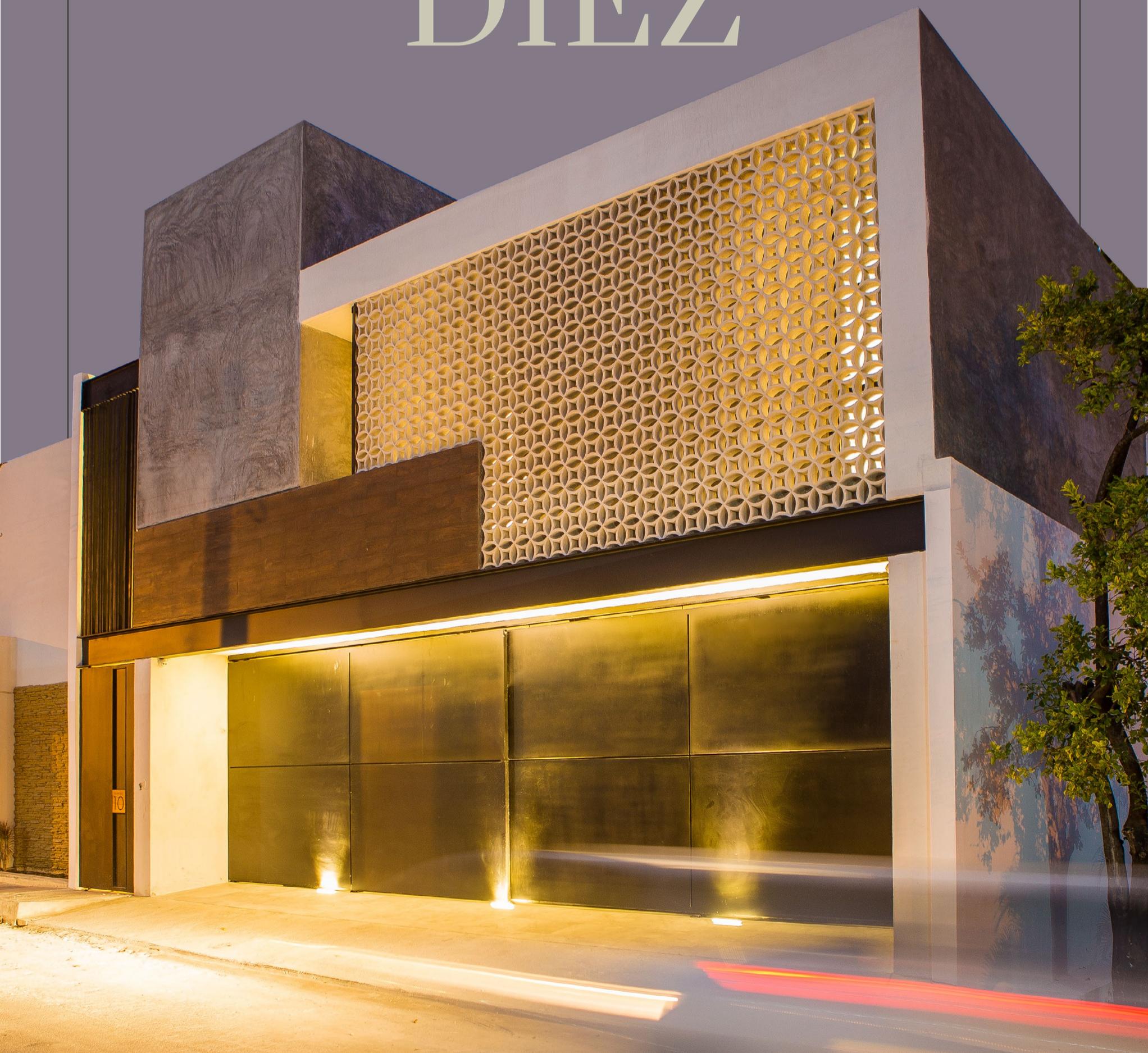
*Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez*  
*Directora*

ENCUENTRA AQUÍ  
LOS NÚMEROS ANTERIORES DE  
*Habitar y +*



POR Edgardo Esquiliano Martínez

# *Casa* Temporal DIEZ





Proyecto: **Temporal 10**

Ubicación:

**Campeche, Campeche**

Arquitectura: **Edgardo Esquiliano Martínez**

**Colaboradores:**

Interiorismo: **M2 Taller,**

**LDI Kikey Mendoza**

**Matus, LDI Carol**

**Soberanes Acereto**

Fotografía: **Jorge Angel**

**Gonzalez Freyre**

## Descripción general del proyecto:

Ubicada en medio de uno de los cruces más concurridos de la ciudad, **Casa Temporal 10** fue concebida como un refugio del caos. Esta vivienda fue pensada como un remanso de paz, cobijo y tranquilidad; un oasis urbano.

La respuesta formal volumétrica se genera a partir de la oposición de vanos y macizos, de manera que la fachada exterior de forma introvertida evita las visuales hacia el interior; en contraposición con las fachadas interiores, con un lenguaje más extrovertido en la utilización de transparencias y espacios abiertos. El uso de la sección áurea fue una herramienta de vital importancia para la conceptualización de este proyecto, buscando la proporción y el equilibrio visual en todo momento.



## Arq. Edgardo Esquiliano Martínez

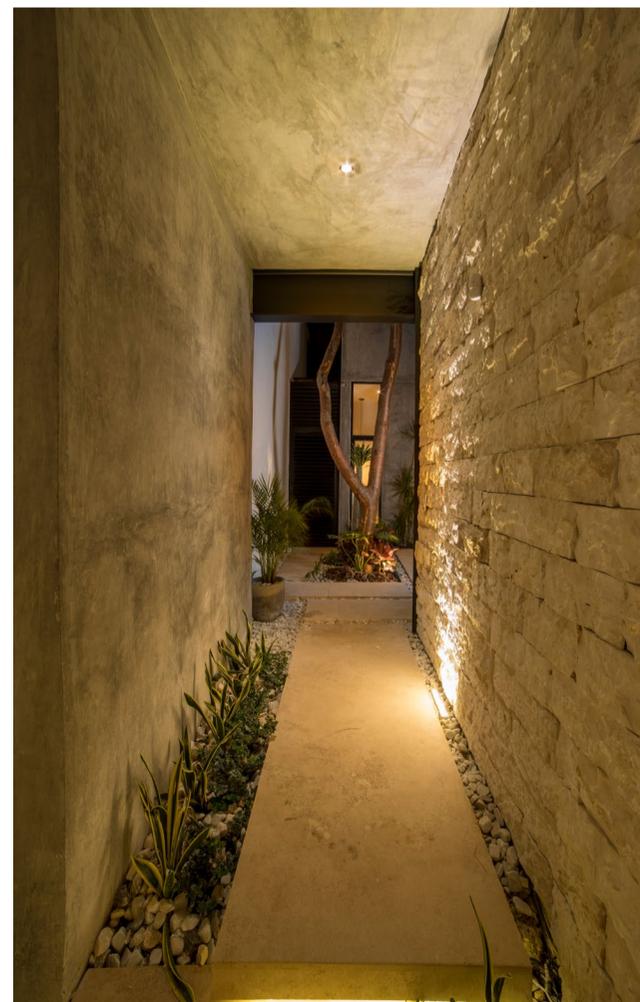
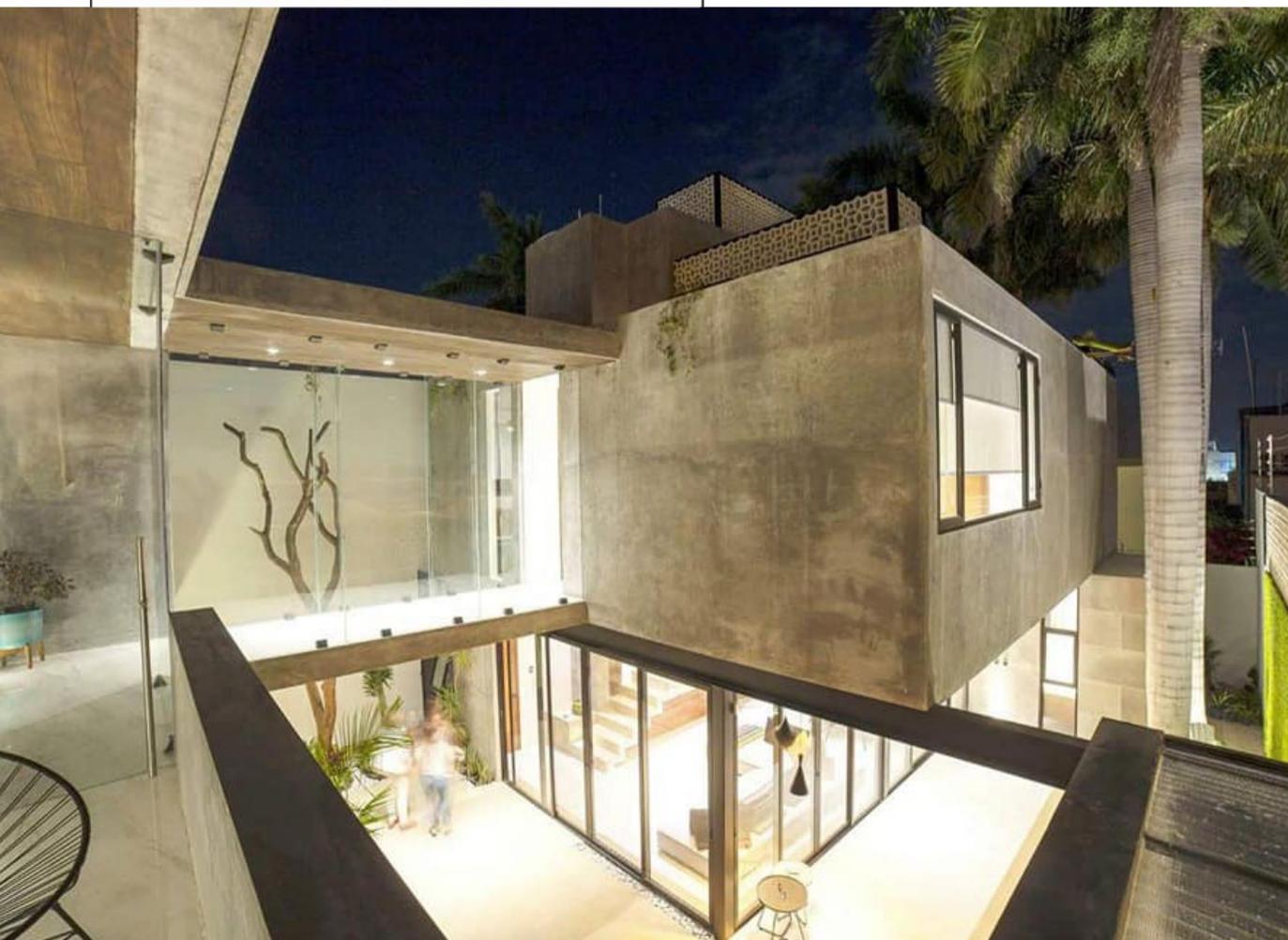
Egresado de la Licenciatura en Arquitectura por la Universidad Modelo Campus Mérida. Maestría en Intervención del Patrimonio Edificado por la misma universidad. Práctica independiente como Esquiliano/Arqs. desde 2015; trabajando en proyectos de toda índole en cuestión de escala y tipo; desde proyectos de tipo residencial, multifamiliares, comercios, oficinas, hasta hotelería; tanto en Arquitectura como Interiorismo e Intervención en edificios patrimoniales.

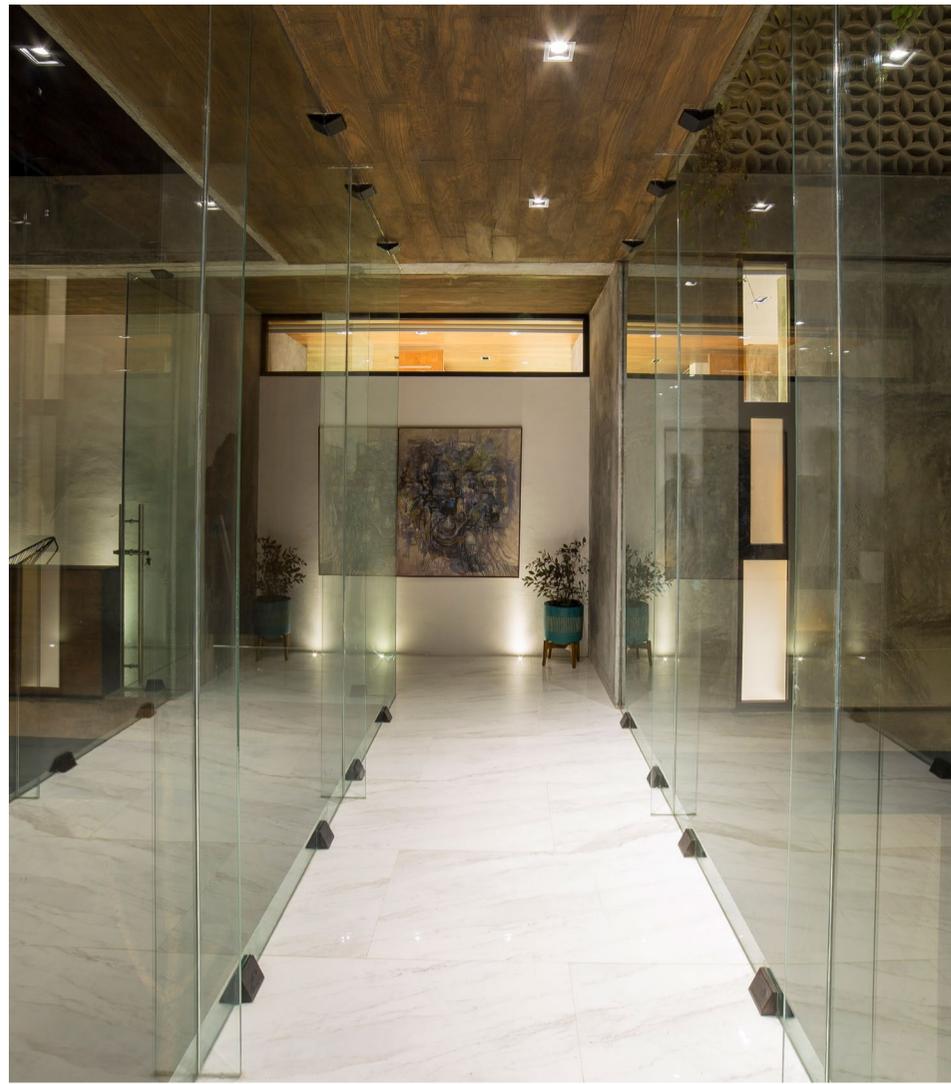
Instagram @esquilianoarqs

Mail : esquiliano\_@hotmail.com

El principal desafío del proyecto fue lograr, en un terreno de 12.25m de frente por 24.00m de fondo una vivienda tipo residencial de 450 m<sup>2</sup> construidos, lo que requirió un total de tres niveles y el máximo aprovechamiento de las áreas ajardinadas disponibles, el reto fue superado con grandes plantas libres y el uso de transparencias que lograron sensaciones de amplitud e interacción con jardines y terrazas contenidos en él, respetando la vegetación existente en el terreno. Las áreas comunes, tanto interiores como exteriores solo están divididas por un elemento de cristal corredizo en escuadra que al abatirse en su totalidad unifica los espacios.

Al llegar, nos recibe un vestíbulo/jardín a doble altura con piedra natural y vegetación, lo que crea un primer remate visual, dando como resultado un recorrido "corto, pero lleno de texturas" generando una atmósfera de calidez y cobijo. Este vestíbulo comunica con una gran terraza enmarcada por un puente de cristal que a manera de elemento rector, une los dos volúmenes que conforman la vivienda, y nos permite una perspectiva completa de las áreas comunes, en donde predomina un árbol de "Chaká" como protagonista

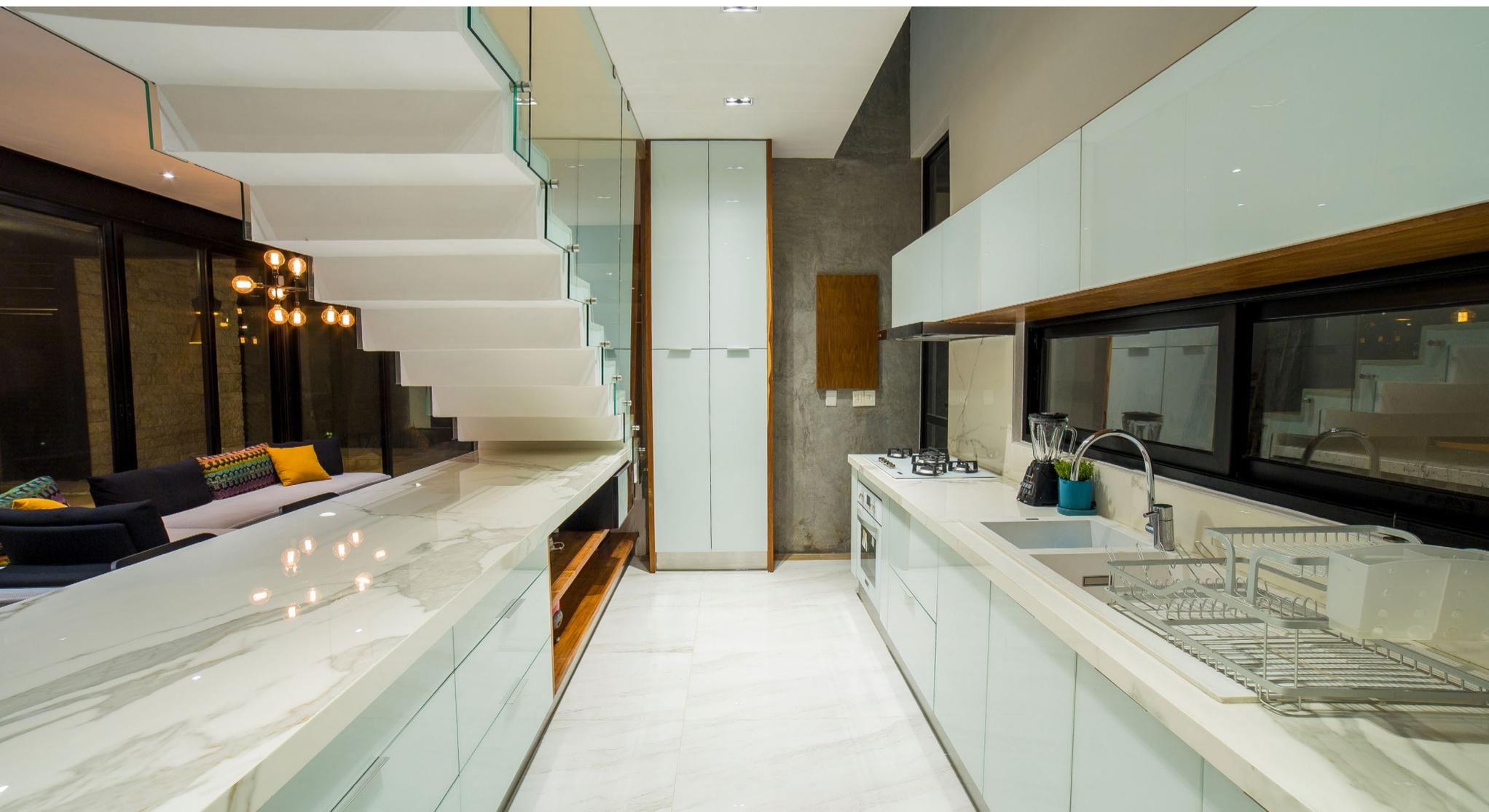






Sala, comedor y cocina se encuentran intervenidos por una escalera monolítica como punto focal principal, generada a manera de escultura, al mismo tiempo que permite la optimización de metros cuadrados aprovechando la estructura de la escalera para generar el nacimiento de la barra en la cocina. El color blanco en la cocina fue esencial para lograr la amplitud deseada sin robar protagonismo a las demás áreas.

Una de las primicias en este proyecto fue la utilización de materiales aparentes o en su estado natural como cemento pulido, acero, madera, mármol, piedra chapa labrada, etc; con la finalidad de generar un lenguaje arquitectónico honesto y neutro.



“La **MATERIALIZACIÓN** de ideas en una arquitectura generadora de **ATMÓSFERAS** como valor agregado al proyecto es nuestra responsabilidad como arquitectos, al valorizar las necesidades emocionales y no solo funcionales del usuario, mejorando las condiciones de **HABITABILIDAD**”.

— *Edgardo Esquiliano Martínez* —

“The **MATERIALIZATION** of ideas in an architecture that generates **ATMOSPHERES** as an added value to the project is our responsibility as Architects, by valuing the emotional needs and not just only the functional needs of the user, improving the conditions of **HABITABILITY**”.



25

CONOCE  
LA NUEVA VERSIÓN  
**ARCHICAD**  
25

[www.graphisoft.com/mx](http://www.graphisoft.com/mx)



GRAPHISOFT  
**Archicad**<sup>®</sup>

# ECOSISTEMA de *Selva baja caducifolia (SBC)* en Mérida, Yucatán

POR Juan Carlos Chab Medina



“Como humanos y seres racionales no podemos pasar como especie por encima de otras especies”

**E**l presente escrito tiene como objetivo contribuir con el conocimiento y cuidado del ecosistema de Selva Baja Caducifolia (SBC) existente en la periferia de la ciudad de Mérida, Yucatán. Asimismo, no solo se pretende enfatizar la revaloración de la vegetación de SBC, habría que agregar a todo lo anterior, la importancia que posee el ecosistema como proveedor de servicios ambientales y de hábitat de la fauna silvestre, hay que entender que se hace prioritario promover su conservación y recuperación, lo cual ayudará a elevar la calidad ambiental del entorno construido.

Imagen 1. Ecosistema de Selva baja caducifolia en la periferia de la ciudad de Mérida, Yucatán. (Foto. J. C. Chab Medina)



**Biól. Juan Carlos Chab Medina**

Biólogo por la Universidad Autónoma de Yucatán. Profesor en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán, autor del libro *Especies vegetales para su uso en el medio urbano*. Miembro del Comité Árbol Patrimonio Vivo de la Humanidad y colaborador en la iniciativa de Ley de Conservación y Desarrollo del Arbolado Urbano del Estado de Yucatán.

**Correo:** [juancarlos.chab@correo.uady.mx](mailto:juancarlos.chab@correo.uady.mx)  
**Facebook:** @JC.ChabMedina

## CARACTERÍSTICAS DE LA SELVA BAJA CADUCIFOLIA

La SBC nos ofrece un peculiar paisaje ya que muestra dos facetas dependiendo de la época del año, en una de ellas se hace resaltar la estructura del árbol y se puede observar un variado colorido por la presencia de flores, esto es de gran relevancia ya que son una fuente de alimento para las abejas, las cuales son imprescindibles para la continuidad de la vida, por otro lado, en la época de lluvias la selva experimenta el retoño y rebrote de nuevas hojas, llenando el dosel de los árboles de diferentes matices de tonos de verdes y contrastando de manera extraordinaria con el aspecto mostrado de la época seca *“Un sentido dinámico del tiempo que modifica gratamente el paisaje del que forman parte”*.

Imagen 2. Labores de construcción en el ecosistema de selva baja caducifolia al norte de la ciudad de Mérida. (Foto. J. C. Chab Medina)

La conservación de este ecosistema es importante por varias razones: concentra numerosas especies endémicas de la Península de Yucatán, posee un peculiar paisaje y una fauna conspicua, a pesar de lo anterior carece de protección ya que es poco apreciada, sobre todo en el medio construido, donde la expansión y dispersión urbana está propiciando la pérdida de importantes porciones de esta vegetación y su consecuente fragmentación.

## RELACIÓN DE PARASITISMO

Y es precisamente la relación entre la ciudad y los ecosistemas naturales que la rodean lo que tanto preocupa, ya que esta es considerada como una relación de parasitismo. El “parasitismo” es un proceso biológico interdependiente entre dos organismos: el parásito y el hospedero. Como ejemplo un endoparásito se beneficia del hábitat del aparato digestivo del hospedero, porque le ofrece un medio ambiente propicio para su desarrollo vital, es decir le brinda alojamiento, nutrición, y puede reproducirse, en otras palabras, un ambiente idóneo para perpetuar la especie por lo que en esta relación es prioritario para el parásito mantener con vida a su hospedero.

En la relación naturaleza-ciudad, cabe mencionar que la ciudad es considerada como un sitio crítico que requiere una demanda muy amplia de bienes y servicios para su sustento vital y que también produce una gran cantidad de desechos, es considerada el parásito, pero contrariamente a como se da esta





relación en la naturaleza, la ciudad de manera sistemática y sin importar que de ello depende su sobrevivencia está destruyendo, no lenta sino de manera acelerada a su hospedero, el medio natural.

Podemos ejemplificar lo anterior con lo que está sucediendo en la periferia de la ciudad de Mérida, donde la desmesurada deforestación, fragmentación y consecuente impacto del ecosistema de Selva Baja Caducifolia, propiciado principalmente para establecer nuevos desarrollos habitacionales, pueden considerarse como grandes heridas en la selva, que están ocasionando que de manera acelerada se genere un daño en la calidad de vida del habitante urbano, dado que de esta forma se está llevando al límite la capacidad del ambiente circundante para cubrir aquellas demandas en servicios ambientales que requiere la misma ciudad.

### **IMPACTO EN LA SELVA BAJA CADUCIFOLIA**

Históricamente la desaparición de la SBC en el interior del estado se debe al cambio de uso de suelo por actividades agropecuarias, lo anterior ha sido rebasado por la expansión urbana considerada en la actualidad como el más fuerte cambio de uso de suelo, puesto que es irreversible ya que la cobertura vegetal es sustituida por una gran cantidad de cemento y asfalto.

Imagen 3. Desmonte de la selva baja caducifolia para futuro asentamiento humano.  
(Foto. J. C. Chab Medina)

La construcción de carreteras y fraccionamientos, bajo el argumento de atender la demanda de vivienda y movilidad urbana, requiere de “espacios libres” lo que significa dejar amplias áreas sin vegetación, asimismo no se considera un proyecto de conservación y menos la restauración de la cobertura original.

Como respuesta a lo anteriormente mencionado, en nuevos edificios, estacionamientos y plazas de la ciudad, se está registrando una exacerbada plantación de árboles de *Bursera simaruba* conocido localmente como “chaka”, -especie de importancia en la selva baja caducifolia-, ya que por sus características de adaptación es seguro que sobreviva al trasplante, pero además se piensa que al ser una especie nativa con ello se soluciona el grave problema de deforestación-arborización en el medio urbano.

### PÉRDIDA DE COBERTURA

En los últimos 9 años la SBC ha disminuido su cobertura a una tasa de 2.77 % lo que equivale a un promedio de 4,188 h x año, se estima que de seguir a ese ritmo en 25 años habremos acabado con este recurso en su etapa primaria quedando solamente diferentes mosaicos de vegetación secundaria, lo que dejaría en una vulnerabilidad extrema al medio urbano ante la escasez de los servicios ambientales tan esenciales para una ciudad cada vez más afluente.

### CIUDAD RESILIENTE

Es altamente necesario lograr una ciudad equilibrada, como sucede con el ecosistema natural donde la riqueza y abundancia relativa de sus componentes mantienen una uniformidad constante, es necesario interconectar el espacio urbano con el medio natural y no hacerla excluyente a la misma, es necesario alcanzar una continuidad en el hábitat natural, y evitar en lo máximo la fragmentación de la misma, es por lo tanto necesario revertir la relación de parásito-huésped por un mutualismo, en donde ambas partes se benefician, mejoren y perduren en el tiempo.

### IMPORTANCIA DE UN PROGRAMA DE RESCATE Y MANEJO DE LA SBC

Ante esta problemática y el reto de conservar y proteger la SBC, se hace prioritario proponer programas de rescate y manejo de las especies que podrían ser afectadas durante las etapas de preparación del sitio y construcción, con la finalidad de mantener la biodiversidad en el ecosistema y la calidad del paisaje natural; conservar las especies arbóreas apropiadas que funcionen como hábitat y fuente de alimento para la fauna en el sitio; reubicar las especies de árboles que presenten los atributos y características deseables en la generación de servicios ambientales y lograr un espacio arbolado-ajardinado de bajo mantenimiento y consumo de agua.

“El reto es impulsar la cultura urbana en relación con la **CONSTRUCCIÓN** y el **ecosistema** haciendo avanzar el verde de la selva y la **CONSERVACIÓN** de este.”

“The challenge lies in promoting urban culture in relation to **CONSTRUCTION** and the **ecosystem** by advancing the green of the forest and its **CONSERVATION**.”

–Juan Carlos Chab Medina–



POR María Isabel Velázquez

# El diseño del ESPACIO PÚBLICO

*–experiencias desde campo–*



Los niños siempre tienen una solución sencilla a los problemas que como adultos consideramos complejos, así que hay una tendencia a subestimar sus ideas, hemos olvidado que con los espacios públicos podemos influir en su desarrollo de manera positiva, pues serán ellos quienes en un futuro diseñarán, gestionarán y gobernarán nuestras ciudades.

Página anterior: Ejercicio de participación ciudadana, grupo focal niños. Proyecto: Parque Central, San Pedro Garza García, Monterrey.  
Foto: C. de León, 2017.

Arriba: Mesas de consulta ciudadana para proyecto: Parque Integral Constituyentes, Los Cabos, Baja California Sur.  
Foto: M. Velázquez, 2016.

Fue después de 10 años ejerciendo mi carrera como arquitecta, trabajando en el diseño de espacios residenciales y comerciales, que llegó a mi el proyecto que cambió mi visión de la arquitectura, un proyecto de espacio público que fue un parteaguas en mi vida profesional y personal.

El proyecto consistía en diseñar un parque, un espacio que sería el escenario de la vida pública de muchas personas que vivían cerca de él; me di a la tarea de usar todas las herramientas que conocía para desarrollar este proyecto, y sentí la necesidad de pasar tiempo en el sitio, me convertí en una observadora del espacio, de sus alrededores, de la gente que pasaba por el lugar, y me identifiqué con él. A partir de entonces me he dado a la tarea de estudiar y observar la ciudad, sus espacios abiertos, pero sobre todo me he dedicado a trabajar con las personas que usan estos espacios, dejando en segundo lugar, sin menospreciar, el trabajo que se desarrolla en la oficina a puerta cerrada, que hasta entonces había sido mi ambiente principal de trabajo.

Desde ese proyecto han pasado ya 6 años, en los que he aprendido algunas cosas trabajando en campo; han surgido varios retos que abonaron a este conocimiento; uno de ellos es abordar el diseño de los espacios públicos desde la visión del diseño urbano, donde el usuario se coloca en el centro y toman protagonismo elementos como la accesibilidad universal, la biodiversidad, la movilidad, y la sostenibilidad financiera; asumiendo que los especialistas son los usuarios y que el escenario de lo público trasciende el polígono a intervenir.



He tenido la fortuna de diseñar parques a partir de procesos de diseño participativo en ciudades como Los Cabos, Baja California Sur; San Pedro Garza García, Monterrey; Cozumel, Quintana Roo; en estas experiencias un gran reto ha sido ejercer como Mujer, Diseñadora Urbana, y Yucateca; he aprendido que los procesos metodológicos tienen que adaptarse a cada sitio, pues los espacios públicos responden a un elemento que es cambiante, intangible y abstracto, la sociedad, por lo tanto, la conceptualización tendrá que responder siempre a este elemento, y para lograrlo el tiempo destinado al trabajo de campo, la observación de las personas del lugar, el análisis social y cultural, y por tanto la realización del plan maestro, será mucho mayor que el tiempo destinado a la generación de los productos urbano-arquitectónicos.

La mayoría de los proyectos de espacio público se implementan con fondos públicos, por lo tanto, el trabajo con diferentes funcionarios públicos, en diferentes niveles de gobierno y con diferentes intereses, es imprescindible para lograr que la gestión de los proyectos llegue a buen fin. En este sentido, el trabajo colaborativo interdisciplinario, donde las diferentes especialidades aportan insumos que se integran en una Visión Común, es el punto de partida para la definición de objetivos puntuales; el reflejo de dichos



## Arq. María Isabel Velázquez

Arquitecta y Maestra en Diseño Urbano por la Universidad Autónoma de Yucatán. Especialista en diseño de espacio público, diseño participativo, talleres de diseño urbano para niños; fundadora y directora de Consultores en Diseño Urbano del Sureste SCP.

**Correo:**  
[grupoveca.arq@gmail.com](mailto:grupoveca.arq@gmail.com)

**Facebook:** María Isabel Velázquez de Cantón

Arriba izq.: Consulta ciudadana familiar de deseos y necesidades para el parque.

Proyecto: Parque Corazón, Cozumel, Quintana Roo.

Foto: M. Velázquez, 2018.

“Incluir a los **NIÑOS** en los procesos participativos nos asegura la formación de **CIUDADANOS** comprometidos, responsables y empáticos con nuestra ciudad.”

—  
 “Including **children** in participatory processes ensures the formation of committed, responsible and empathetic **CITIZENS** with our city.”

—*María Isabel Velázquez*—

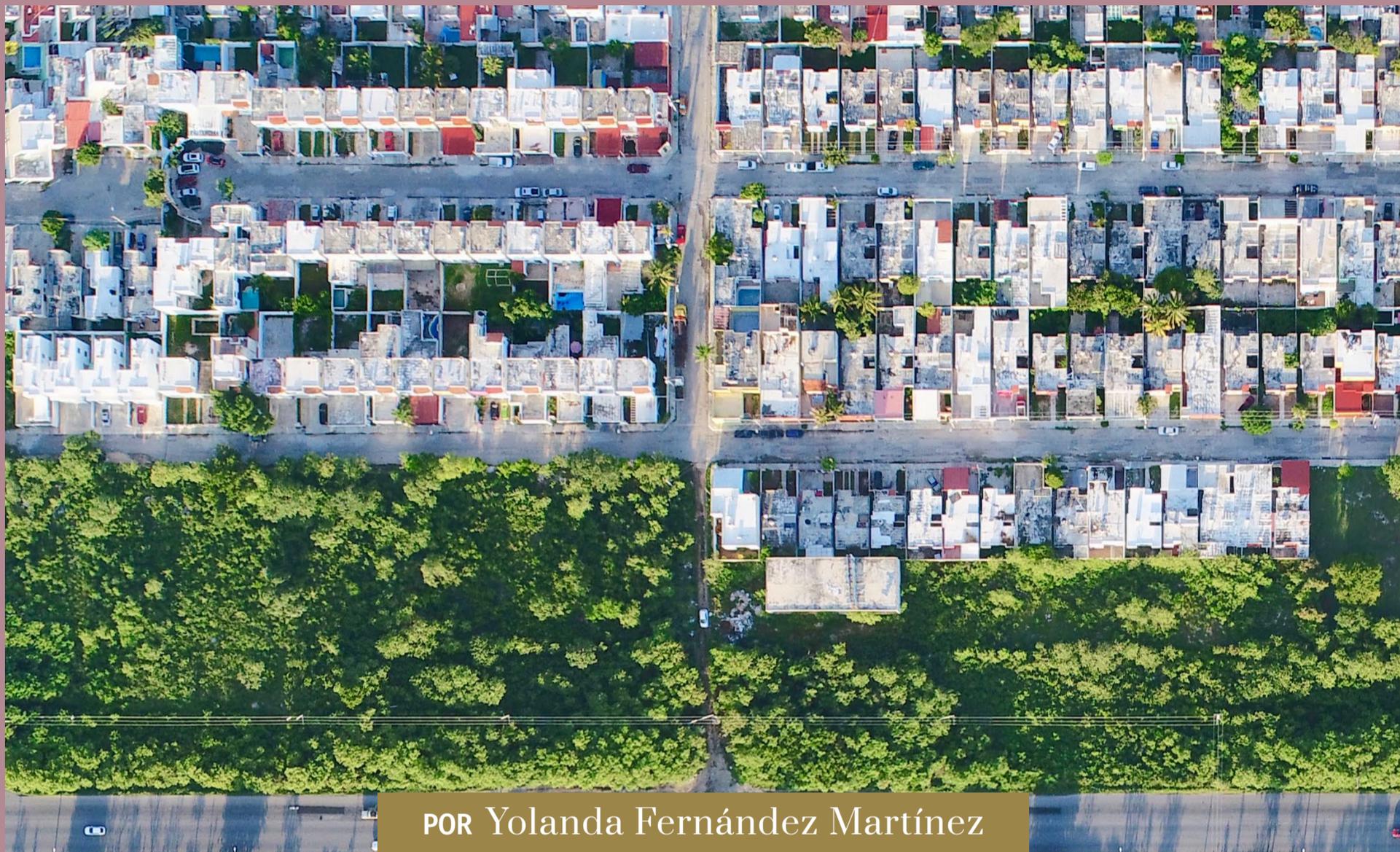
objetivos en el producto final respalda el compromiso político con la sociedad y con el proyecto mismo al conseguir que los diferentes actores se sientan reconocidos en la propuesta.

Por último y a la vez lo más importante que he aprendido, es incluir a los niños en los procesos de diseño participativos de espacios públicos. Siempre tienen una solución sencilla a los problemas que como adultos consideramos complejos, así que hay una tendencia a subestimar sus ideas y hemos olvidado que son en la mayoría de los casos los usuarios principales de estos espacios y que podemos influir en su desarrollo de manera positiva, pues serán ellos quienes en un futuro diseñarán, gestionarán y gobernarán nuestras ciudades. Incluir a los niños en los procesos participativos nos asegura la formación de ciudadanos comprometidos, responsables y empáticos con nuestra ciudad.

Diseñar espacios públicos es mucho más que una profesión, es un compromiso social y personal, es una mirada a la ciudadana que aspiro a ser, y a la ciudad en que quiero vivir con mis hijas y mi familia.

Consulta ciudadana, ejercicio FODA, grupo focal ONG's y Funcionarios Públicos.  
 Proyecto: Parque Corazón, Cozumel, Quintana Roo.  
 Foto: L. Romahn, 2018





POR Yolanda Fernández Martínez

# *Ciudades resilientes y el conflicto urbano: una metodología de aproximación socio-jurídica*

Ciudades Resilientes es la propuesta de *Habitar y más* para abrir un espacio formativo, propositivo y de reflexión, para unir conocimientos y experiencias, conectar gente y construir nuevas propuestas. Muy pronto daremos a conocer esta iniciativa, cuyo propósito es hacer más con menos, aprender y proponer juntos para procurar ciudades resilientes desde una metodología de aproximación socio-jurídica. Y que además nos permita trabajar en la visualización de escenarios futuros y aprender a planear con la incertidumbre y la velocidad del cambio.

**E**l concepto sobre resiliencia en términos urbanos finalmente ha sido reconocido en un instrumento jurídico federal como lo es la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016). Sin embargo, a pesar de haber dado un gran paso en este aspecto, aún nos queda mucho por hacer. Y, primero que nada, considero que falta el gran análisis urbano en sus diferentes escalas, para identificar correctamente el conflicto que los mismos instrumentos jurídicos generan.



Es por ello, que cuando se dice que Mérida y su zona Metropolitana están sobre diagnosticadas y ya todos nos hemos agotado de diagnósticos sobre diagnósticos, es precisamente cuando hay que pasar con urgencia al siguiente paso. Para qué nos sirve haber identificado un sinnúmero de problemáticas en la ciudad, si no somos capaces de dar respuestas en el corto y mediano plazo y ni qué decir en el largo plazo. Lo que convierte a esos diagnósticos en simples inventarios.

ONU HABITAT en su Programa de Ciudades Resilientes, CRPP por sus siglas en inglés, nos dice: una ciudad resiliente es aquella que evalúa, planea y actúa para preparar y responder a todo tipo de obstáculos, ya sean repentinos o lentos de origen, esperados o inesperados .

Y que conste que, en el interior del Estado de Yucatán, aún quedan muchos otros pendientes territoriales que precisamente desde los instrumentos jurídicos, han quedado en el olvido, como lo son los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y las respuestas empáticas para la movilidad de las personas.

Fotografías aéreas de  
**ENRIQUE CABRERA PENICHE**



Dra. en Arq. Yolanda  
Fernández Martínez

Arquitecta y Maestra en Arquitectura la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán. Doctora en Arquitectura por la Universidad de Guanajuato.

Participación en diversos cursos del *Lincoln Institute of Land Policy* desde 2013 abordando temas relacionados con los “Desafíos Jurídicos y Económicos sobre la política de suelo en América Latina”. Diplomados en Urbanismo y Salud por la Universidad Modelo (2017) y Derecho Urbanístico con Enfoque de Derechos Humanos por el CJUR (2020). Consultora Urbana desde el año 2005.

Profesora Investigadora de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán desde el año 2000 en el área de diseño y desarrollo urbano y vivienda.

Facilitadora certificada por Per Kristiansen para el diseño e impartición de Talleres con la Metodología de LEGO® SERIOUS PLAY® y con una certificación avanzada en “Escenarios futuros” con base a la metodología de Adam Kahane y Reos.

“Debemos de **RE APRENDER** a abordar las problemáticas urbanas desde una perspectiva **SOCIO-jurídica**, en el contexto de la incertidumbre y la velocidad del cambio”.

“We must **RELEARN** to approach urban issues from a **SOCIO-LEGAL** perspective, in the context of uncertainty and the speed of change”.

— *Yolanda Fernández Martínez* —

Por tanto, siempre nos estamos preguntando, si la capital del estado está sobre diagnosticada y cuenta con instrumentos jurídicos actualizados, ¿Por qué sigue habiendo conflictos y situaciones que aún no se terminan de resolver? Así como también el cuestionarnos si el actual modelo urbano que se debate entre la expansión urbana y la verticalidad, pueden garantizarnos una ciudad resiliente en el futuro próximo.

En virtud de lo anterior, me permito sugerir que hoy más que nunca debemos de hacer las cosas diferentes. Es imposible tener resultados diferentes, si seguimos haciendo las cosas de la misma manera que siempre, y teniendo como base y evidencia, que las cosas no mejoran.

Por tanto y tomando como base que las cosas no solo cambian, sino que ahora cambian mucho más rápido, tendríamos como consecuencia desarrollar metodologías que vayan más allá de meros diagnósticos urbanísticos. Porque finalmente el problema radica en que las propuestas se realizan a partir de lo que arroja el diagnóstico, sin que haya de por medio un análisis profundo sobre las causas de tales problemas y lo único que se logra es proponer modificaciones al mismo instrumento, que en este caso es el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, sin que exista una acción vinculatoria con los demás instrumentos jurídicos.

Para ello se requiere una nueva metodología que se base en los principios de la política pública para incidir en los asentamientos humanos con base a

lo establecido en la LGAHOTDU (2016), y a su vez que oriente el análisis del conflicto urbano desde una perspectiva de aproximación socio-jurídica. Es decir, necesitamos abordar el conflicto urbano desde la perspectiva de los habitantes y los principales actores, para desmenuzar los intereses que se enfrentan en el territorio, pero a su vez, comprender cómo funciona el andamiaje jurídico que le da vida al conflicto urbano. Pero además debemos trabajar en la visualización de escenarios futuros y aprender a planear con la incertidumbre y la velocidad del cambio.

Expansión descontrolada desarticulada de un plan asertivo y visionario de movilidad y verticalidad salpicada sobre vialidades a las cuales se le pueden sacar provecho según el artículo 65 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, vigente desde el 5 de enero 2018, son algunos temas que deben analizarse a profundidad a través de talleres participativos, mesas de trabajo, webinars, metodologías y ejercicios que nos ayuden a aproximarnos a propuestas jurídicas formuladas desde la comprensión del conflicto urbano y el mapa de actores.

Esta es la propuesta de *Habitar y más* para abrir un espacio formativo, propositivo y de reflexión, para unir conocimientos y experiencias, conectar gente y construir nuevas propuestas. Muy pronto daremos a conocer esta iniciativa, cuyo propósito es hacer más con menos, aprender y proponer juntos para procurar ciudades resilientes desde una metodología de aproximación socio-jurídica.



ARQ. YOLANDA FERNÁNDEZ

CITY, HUMAN DEVELOPMENT & FUTURE SCENARIOS  
LEGO® SERIOUS PLAY® FACILITATOR

# WORKSHOPS LEGO® SERIOUS PLAY® METHOD

¡Concreta tus sueños, nosotros te ayudamos!

Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez  
Facilitadora certificada por Per Kristiansen  
[yolanda.fernandez@habitarymas.com](mailto:yolanda.fernandez@habitarymas.com)

Cumple de manera  
más rápida tus objetivos  
a través de una de las  
**METODOLOGÍAS**  
más poderosas y prestigias  
en el mundo

¡Construimos ideas, conectamos gente  
compartimos conocimiento!

# La importancia de valorar tu patrimonio

La importancia de saber el valor de nuestro patrimonio está relacionada con el uso que se le va a dar, es decir, quiero venderlo, quiero generar un ingreso a partir de rentarlo, obtener un crédito para mejorarlo, liquidar una deuda, realizar una repartición de bienes producto de una herencia. Conocer su propósito nos ayuda a entender su importancia.

¿Por qué es importante conocer el valor de tu patrimonio? Primero debemos entender que valor es la estimación que nos sirve para determinar el valor justo de un inmueble, que se obtiene mediante un avalúo. Dicho avalúo debe ser realizado por un profesional capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes de estudio, es decir un valuador profesional.

Su importancia radica en el uso que se le quiera dar. Existen diferentes tipos o aplicaciones de los avalúos, para saber cuál es el tipo de avalúo que necesitamos debemos como primer punto saber cuál es su uso y propósito del mismo, es decir, con qué fin requiero el avalúo.

A continuación, les presento algunos de los usos que pueden tener los avalúos inmobiliarios.

## Compra-venta

Pablo Prats Riestra en su libro "Bases de Valuación Inmobiliaria" nos dice que los avalúos surgen en la historia debido al fenómeno del intercambio comercial, ya que era indispensable fijar un monto equivalente a los bienes en función de su utilidad y ventajas. Por esto, el uso o propósito más popular es conocer el



Arq. Bianca Zureni Estrada Santos

Licenciatura en Arquitectura por la Universidad Modelo.

Maestra en Valuación inmobiliaria Industrial y de Bienes Nacionales por del Instituto Tecnológico de la Construcción.

Docente del área técnica en la Escuela de Arquitectura de la Universidad Modelo.

Correo:  
zureniestrada@gmail.com

valor comercial de un inmueble con fines de comprar o vender. Es decir, conocer el valor justo del inmueble que me interesa comprar y no pagar un valor elevado por él. Desde la perspectiva del vendedor, es necesario saber en cuánto se puede vender mi predio considerando los diversos aspectos como lo son sus m<sup>2</sup>, su ubicación, su uso, etc. y así obtener un precio justo para su venta.



Fotografía de ijeab en  
[www.freepik.es](http://www.freepik.es)

### Renta

Si como parte de nuestro patrimonio tenemos un inmueble desocupado, podemos generar un ingreso mensual al rentarlo. Un avalúo nos ayudará a determinar el valor de renta del inmueble de acuerdo a su uso, al mercado inmobiliario y al estado del mismo.

### Aseguramiento

El asegurar tus bienes tiene como objeto contar con una protección económica de los mismos. Un seguro de casa te ayuda a proteger tu patrimonio de riesgos como robo, incendio, eventos hidrometeorológicos, por mencionar algunos. Al solicitarlo es necesario saber cuál es el valor asegurable, es decir, el costo neto de reposición de un bien.

### Hipoteca

Para construir, mejorar o comprar un bien inmueble, en ocasiones recurrimos a créditos hipotecarios. La hipoteca es un derecho real sobre los bienes inmuebles que te garantiza el pago de un crédito adquirido y te hace acreedor preferente sobre otros créditos. El conocer el valor del inmueble a hipotecar nos sirve para tener la certeza de que el precio del inmueble cubre la deuda generada por el crédito otorgado y los intereses ordinarios y moratorios en su caso.

### Partición de Herencia

En el caso de partición de herencia, tanto si se cuenta con un testamento como si no, dentro de una sucesión se asigna un albacea, el cual es el responsable de ver que se realice un inventario y avalúo de los bienes que forman parte del patrimonio y así conocer su valor para poder hacer una justa repartición de los bienes. También nos sirve para que el notario fije el precio por escrituración para los nuevos propietarios.

### Dación en pago

Si tienes un adeudo con un acreedor, ya sea con el banco, un particular o con hacienda, puedes cubrir el adeudo con alguna propiedad. La importancia de conocer el valor del inmueble es para saber si con esta propiedad cubres el valor de la deuda adquirida, pudiendo saldarla.

### Proyecto de inversión

Con el propósito de hacer crecer nuestro patrimonio tenemos como una de las opciones de inversión el mercado inmobiliario. A grandes rasgos la valuación nos ayuda a conocer la rentabilidad del proyecto para tomar la decisión de invertir en él o no. Como desarrolladores la valuación nos ayuda en cada etapa del desarrollo del proyecto de inversión; desde la búsqueda del terreno, conocer la plusvalía de la zona, así como la propuesta arquitectónica al considerar aspectos formales, funcionales, y acabados entre otros; el impacto que va a tener en mis créditos bancarios, al presentarles el esquema financiero, así mismo conocer el valor de venta de los inmuebles.

Estas son solo algunas de las razones por las que es importante conocer el valor de nuestro patrimonio.

Fotografía de tirachardz en [www.freepik.es](http://www.freepik.es)

“Conocer el **VALOR** de mi **patrimonio** nos da seguridad de lo que tengo, con lo cuento y lo que le puedo dejar a *mi familia*”.

—  
“Knowing the **VALUE** of our **assets** gives us an assurance of what we have, what we can count on and what we can leave to *our family*”.

— *Bianca Zureni Estrada Santos* —



POR

Telma Leticia Rivera Abreu y  
Leticia Torres Mesías Estrada

# NORMATIVIDAD URBANA *y su relevancia*

**E**n este artículo comentaremos la importancia de conocer la legislación urbana, ya que desconocer la relevancia de su manejo y aplicación, puede ocasionar sobrecostos, injusticias y abusos de poder.



Comencemos por romper el paradigma que dice:

*“A mí no me interesa saber de leyes porque no me gusta la política”.*

Esta manera de pensar es muy frecuente y en este artículo demostraremos que es erróneo no interesarnos en este tema, ya que en algún momento de nuestra vida tendremos que hacer algún trámite, y desconocer los procesos y requisitos a cumplir afectará de alguna manera nuestra economía, nos guste o no la política.

El conocer y cumplir con las disposiciones normativas, evidentemente nos podrá evitar muchos problemas ya que debemos de tener presente el principio jurídico absoluto:

*“El desconocimiento de la ley no te exime de su cumplimiento.”*

Pero va más allá:

Al conocer la ley, estarás con la seguridad de que no se está cometiendo un abuso y exceso en lo que te están solicitando ya que TÚ podrás conocer los requisitos específicos que se requieren por cada trámite. Es más, no tienes que saberlo, tienes que saber en DÓNDE puedes conseguir esa información.

Son muchas las normas, reglamentos, leyes, programas que debemos conocer, tanto en el ámbito federal, estatal y municipal. Nos concentraremos en los que consideramos como los dos básicos en cuanto a legislación urbana, por ejemplo, si se quiere realizar alguna gestión en el municipio de Mérida: **El Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida (RCMM) y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM)**

Pondremos de ejemplo lo siguiente:

Cuando algún propietario o inversionista, llega a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio (DDU), lugar donde se realizan los trámites para construcción y se obtienen las Licencias de Uso del Suelo, es un momento muy importante, porque está yendo a gestionar un trámite para poder construir algo con lo que ha soñado: poder construir su casa, un local para comercio, o el lugar donde proporcionará un servicio.

Pero antes de hacer su proyecto, no consultó el RCMM ni el PMDUM, instrumentos normativos que nos indican entre otras muchas cosas, los requisitos que debe de cumplir el proyecto, las compatibilidades de uso del suelo, esto es, donde sí y donde no se puede ubicar, así como el coeficiente de ocupación conocido

M. en Arq. Telma Leticia Rivera Abreu



Telma Leticia Rivera Abreu, Arquitecta por la Universidad Autónoma de Yucatán, Maestra en Arquitectura por la Universidad Autónoma de Yucatán. Experiencia en la iniciativa privada y en la Administración Pública, en temas de Planeación y Desarrollo Urbano.

M.A.P. Leticia Torres Mesías Estrada



Leticia Torres Mesías Estrada Arquitecta por la UADY, Maestra en Administración Pública por la UVM campus Mérida y especialista en Planeación Estratégica Urbana por la CIDEU. Experiencia en la iniciativa privada y en la administración pública. Docente a nivel licenciatura y nivel maestría.

por sus siglas C.O.S., que es el que indica qué porcentaje de ocupación es el que podemos realizar, dependiendo de la zona donde esté ubicado el predio. En consecuencia, el uso que se le quiere dar a ese polígono en esa zona y cuyo proyecto ya realizó, NO es compatible o el proyecto NO cumple con las especificaciones.

Como resultado, obtendrá con toda seguridad, una respuesta negativa por parte de la DDU, de eso que él quería construir, de eso que era su sueño, de eso para lo que estuvo ahorrando por mucho tiempo y la cruda realidad es que NUNCA tendrá sustento decir “es que lo desconocía...”, “es que no lo sabía...”, “es que ... es que...”.

### ¿Qué implicaciones tiene esto?

En el supuesto de que el uso que se desea instalar en una propiedad sea permitido, pero el proyecto no cumpla con el RCMM, será necesario realizar cambios para cumplir los requerimientos solicitados, lo cual puede significar atrasos en el tiempo de ejecución de la obra y afectar directamente el plan de inversión para el negocio.

En otro escenario, si el uso que se planea instalar, es incompatible con la zona, esto significaría no poder ejecutar la obra y/o instalación de la actividad. En este caso se podría perder la inversión realizada en la adquisición de la propiedad, así como el costo por concepto de estudios y proyectos.

En ambos casos siempre hay pérdidas tanto en tiempo como en dinero.



“**CONOCER** tus derechos y tus obligaciones sobre legislación el área de Desarrollo Urbano garantiza que puedas **REALIZAR TU OBRA.**”

*Telma Leticia Rivera Abreu*

— y —

*Leticia Torres Mesías Estrada*

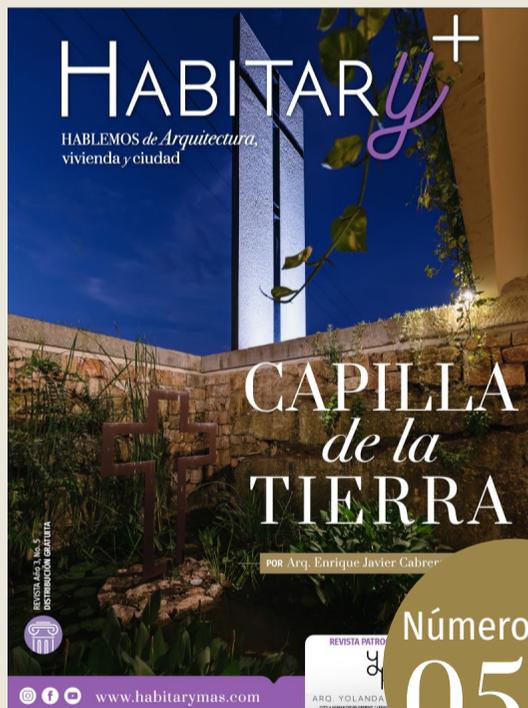
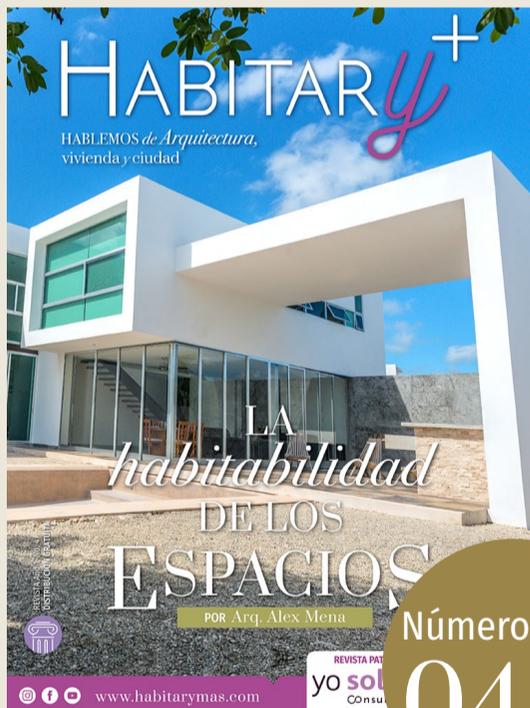
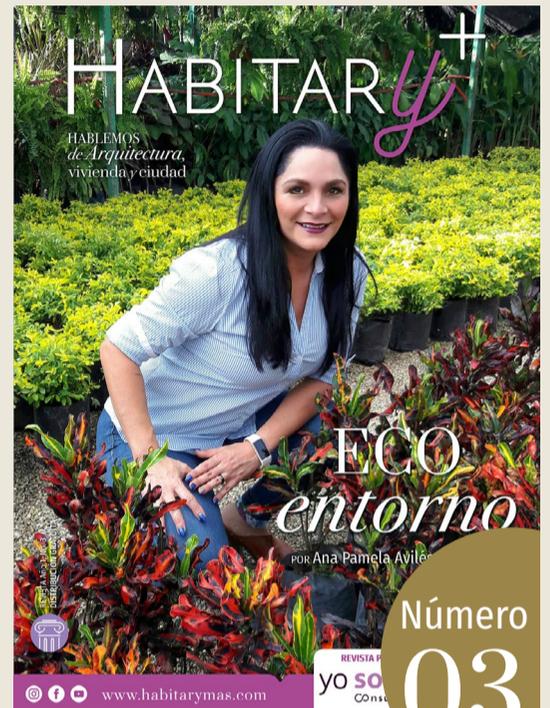
“**KNOWING** your rights and your obligations regarding legislation in the Urban Development area guarantees that you can **CARRY OUT YOUR WORK.**”

Fotografías de artículo de wayhomestudio y www.freepik.es.

Números anteriores de

# HABITARY<sup>+</sup>

Hablemos de Arquitectura, Vivienda y Ciudad



Descubre todos nuestros contenidos y programas en vivo de *Habitar y más* en nuestras redes sociales

AQUÍ



[www.habitarymas.com](http://www.habitarymas.com)

