

Algo no cuadra

Uaymitún se subdivide...

FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ VADILLO (*)

Velamar, 73 fracciones y una pregunta elemental: ¿qué autorizaciones sostienen su comercialización?

La investigación publicada el domingo 13 de septiembre por Central 9, de *Diario de Yucatán*, puso bajo la lupa un asunto que merece más que ruido en redes. El reportaje documentó la controversia en torno a Velamar, proyecto de lotes residenciales que se comercializa en la costa de Ixil, y el amparo promovido por habitantes de Uaymitún contra esa comercialización. Días después, la pregunta sigue siendo: ¿estamos ante una subdivisión o frente a un desarrollo inmobiliario sujeto a una cadena más amplia de autorizaciones?

El punto de partida es el tablaje 2792, con 23,532 metros cuadrados, dividido mediante el oficio DCAT-IXIL/0116/2026 en 73 fracciones. A ello se suma otra superficie cercana a 131,903 metros cuadrados destinada, según información conocida, a etapas posteriores. Por escala y forma de promoción, resulta difícil reducir todo esto a un mero movimiento catastral.

Conviene explicar un término: UGA significa Unidad de Gestión Ambiental. En sencillo, es una especie de zonificación ecológica: ordena el territorio según actividades permitidas, condicionadas y valores que deben protegerse. Que una UGA considere compatible un desarrollo inmobiliario no significa que lo autorice automáticamente. Significa que puede plantearse si cumple las condiciones urbanas, ambientales y legales. Es la diferencia entre que la puerta esté abierta y tener permiso para entrar.

Una UGA no sustituye la factibilidad urbano-ambiental, la autorización del desarrollo, las licencias municipales, la infraestructura requerida ni los permisos estatales o federales aplicables. En Yucatán sabemos que el papel aguanta bastante; la costa, no necesariamente.

Catastro tampoco debe confundirse con planeación urbana. Una clave catastral identifica un predio; no garantiza que sea edificable ni crea derechos de urbanización. Catastro puede multiplicar claves, pero no multiplica la capacidad del territorio. El agua, la carretera y la duna, con la proverbial terquedad de la naturaleza, siguen siendo las mismas.

Por ello, la pregunta para el Ayuntamiento de Ixil es concreta: ¿qué autorizaciones técnicas, urbanísticas y ambientales precedieron al oficio que permitió dividir el tablaje 2792 en 73 fracciones?

Las vialidades son decisivas. Si para dar acceso a esos lotes deben abrirse calles, construirse in-

(*) Expresidente del Colegio Yucateco de Arquitectos, A.C.

NI SE CREA NI SE DESTRUYE

EXPERTOS EN APAGONES DISEÑAN UN APARATO PARA CONVERTIR LA ENERGÍA LACAYÓLICA EN ENERGÍA ELÉCTRICA



fraestructura común o generarse nuevas conexiones, la operación deja de parecer una simple división y adquiere características de un desarrollo inmobiliario, con obligaciones de urbanización, servicios, conectividad y áreas de cesión.

La naturaleza no reconoce claves catastrales. Podemos dibujar 73 polígonos impecables, pero el acuífero continúa siendo uno. La duna es la misma. La capacidad de infiltración, los riesgos de inundación y las rutas de evacuación durante un huracán siguen siendo compartidos. Los impactos se acumulan aunque los expedientes se tramiten por separado.

Una vivienda puede ser una intervención puntual. Decenas de viviendas con automóviles, pozos, biodigestores, bardas, iluminación, residuos y consumo de ser-

vicios constituyen un asentamiento. Si después se incorporan más de trece hectáreas, el proyecto debe estudiarse integralmente.

La comercialización de Velamar abre otro frente. No sería responsable afirmar, sin una investigación concluida, que existe fraude. Tampoco sería serio ignorar que la legislación penal de Yucatán contempla supuestos de fraude vinculados con la división de terrenos y la transmisión de derechos sobre lotes cuando faltan permisos administrativos y existe perjuicio. Una irregularidad administrativa, una publicidad engañosa y un delito no son equivalentes; cada figura exige pruebas propias. Pero quien ofrece un lote como residencial o edificable debe demostrar que esa

promesa coincide con la realidad jurídica del inmueble.

El Comité Vecinal de Uaymitún merece reconocimiento. Solicitar expedientes, revisar permisos y acudir a la justicia federal no significa estar contrala inversión. Significa ejercer ciudadanía y defender algo que también beneficia al desarrollador serio: certeza jurídica. Más incómodo es advertir que esta revisión la impulsen vecinos cuando debió existir antes una verificación rigurosa del Municipio de Ixil, del Gobierno del Estado y de las autoridades federales.

No necesitamos buscar ejemplos fuera de Yucatán. Basta mirar nuestra propia costa: Chuburná, Chelem, Progreso y Chicxulub muestran lo que ocurre cuando la ocupación inmobiliaria avanza más rápido que la in-

fraestructura, la conservación de dunas y la planeación de largo plazo.

Si Velamar cumple, que abra el expediente y despeje las dudas. Nada fortalece más a un proyecto legítimo que la transparencia. Si faltan autorizaciones, todavía estamos a tiempo de evitar que la costa termine pagando una cuenta que comenzó como negocio privado.

Uaymitún no discute solamente 73 lotes. Está decidiendo qué paisaje, qué infraestructura y qué costa quiere heredar en veinte años.

Porque podemos subdividir la tierra, multiplicar las claves catastrales y hasta ponerle nombres atractivos al desarrollo. Lo único que no podemos subdividir son sus consecuencias.— Mérida, Yucatán