DESDE LOS CIMIENTOS

De un lado de la calle 63

Luis Felipe Góngora López

Martes 15 de septiembre de 2026 · Novedades Yucatán

En la calle 63, entre 68 y 70, hay una casa que fue de mi familia. Enfrente, en esa misma calle, hay un hotel de casi cien habitaciones y más de siete niveles. Se miran de frente.

Hace unos años quisimos convertir la casa en un hotel boutique de doce cuartos en tres niveles, respetando la primera crujía: dejando intacto lo que se ve desde la banqueta. El INAH se opuso. El argumento fue que un peatón parado en la acera de enfrente alcanzaría a ver un pedazo del tercer piso, y eso rompía la imagen urbana del Centro Histórico.

La acera de enfrente es la del hotel de siete pisos.

Aclaro lo que corresponde: soy desarrollador inmobiliario, tengo proyectos activos, y lo que cuento aquí no me lo contaron: me costó dos proyectos. El lector puede descontar lo que le parezca. Pero el hotel lleva décadas ahí y cualquiera puede pararse en esa esquina y juzgar qué imagen se protegía.

Modificamos el proyecto: ya no hotel, una casa. El costo de liberación que nos plantearon rondaba el millón de pesos. Un millón, para construir una casa. Ahí se quedó el proyecto, y la casa sigue vacía.

Este año me volvió a pasar, en otra escala. Un desarrollo horizontal, fuera del Centro. La primera estimación de liberación fue de setecientos mil pesos. La siguiente superó los cinco millones. Siete veces más. Cuando fui a preguntar qué había cambiado, me dijeron que los setecientos mil eran para prospectar, no para liberar.

Puede que sea cierto: prospección y salvamento son etapas distintas, y el costo depende de lo que aparezca bajo tierra. En Yucatán esa lógica es defendible.

El problema es otro, y es más simple: **no existe un tarifario público.**

Todo lo demás que pago en un proyecto tiene un número que puedo consultar antes de comprar el terreno: la licencia municipal, el ISAI, el agua, el notario. Puedo equivocarme en mis supuestos —de eso se trata el negocio— pero ninguno de esos números se multiplica por siete sin una explicación por escrito.

Y aquí quiero ser preciso, porque importa: **no estoy acusando a nadie de un delito.** No tengo pruebas de que alguien se haya quedado con un peso y no las voy a insinuar. Estoy diciendo algo que me parece peor, porque no depende de la honestidad de ninguna persona: el procedimiento está diseñado de tal manera que no hace falta averiguarlo.

El precio lo fija quien lo cobra. No hay metodología publicada, no hay peritaje independiente, no hay plazo cierto. Y el que recibe el número está, casi siempre, con el terreno comprado, el crédito firmado y el reloj corriendo. Eso no es un trámite: es una negociación donde una parte tiene toda la información y la otra ninguna. **La opacidad no es un efecto colateral de la corrupción; es su condición previa.**

Alguien dirá que el patrimonio no se defiende con tabuladores y que Yucatán tiene bajo los pies algo que no se puede reponer. Estoy de acuerdo. Mérida es lo que es porque alguien la protegió cuando otras ciudades no lo hicieron. No quiero un INAH débil.

Pero justamente por eso, una institución que importa debería poder explicar sus números: cómo estima el salvamento, cuánto tarda en resolver, cuántas solicitudes recibe y cuántas autoriza. Y aplicar el criterio de imagen urbana mirando la calle que existe, no la del expediente de hace cuarenta años.

Porque el costo de no hacerlo tampoco se publica. Nadie lleva la cuenta de los proyectos que se quedan en papel, de la inversión que se fue a otro estado, del empleo que no se generó. Un proyecto abortado no aparece en ninguna estadística: simplemente deja de existir, en el cajón de alguien.

Mientras tanto, la calle 63 sigue igual. Un hotel de siete pisos de un lado. Del otro, una casa vacía que no rompió la imagen de nada.

Publicado originalmente en Novedades Yucatán, sección El Poder de la Pluma, el martes 15 de septiembre de 2026.
© Luis Felipe Góngora López · felipegongora.com