TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHETUMAL

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

TRABAJO RECEPCIONAL EN MODALIDAD DE TESIS

Vivienda reminiscente colonial:
Transformación y sobrevivencia, Felipe Carrillo Puerto,
Quintana Roo, México.
Casos de estudio: AGEB 0434 y 0415

Que para obtener el título profesional de
ARQUITECTO

Presentan

Ireiry Citlali Hernández Gámez
Jesús Jafet Alvarado Promotor

Directora de tesis

Dra. en Arq. Clara Sugeydy Torres Uicab

Ciudad de Chetumal, Quintana Roo
Marzo de 2026

TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHETUMAL

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

TRABAJO RECEPCIONAL EN MODALIDAD DE TESIS

Vivienda reminiscente colonial:
Transformación y sobrevivencia, Felipe Carrillo Puerto,
Quintana Roo, México.
Casos de estudio: AGEB 0434 y 0415

Que para obtener el título profesional de
ARQUITECTO

Presentan

Ireiry Citlali Hernández Gámez
Jesús Jafet Alvarado Promotor

Directora de tesis

Dra. en Arq. Clara Sugeydy Torres Uicab

Revisoras

M. en Arq. Gabriela Rosas Correa
Dra. Sheila Isabel Irigoyen Sosaya

Ciudad de Chetumal, Quintana Roo
Marzo de 2026

Educación
Secretaría de Educación Pública

TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO



Instituto Tecnológico de Chetumal
Departamento de Cienciás de la Tierra

Chetumal, Q. Roo a **18/02/2026**
OFICIO: **Q214/2026**

ASUNTO: Liberación de proyecto para la titulación integral.

LIC. CECILIA LORIA TZAB
JEFA DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS PROFESIONALES
PRESENTE

Por este medio informo que ha sido liberado el siguiente proyecto para la titulación integral:

Nombre del estudiante y/o egresado:	HERNANDEZ GAMEZ IREIRY CITLALI
Carrera:	ARQUITECTURA
No. de control:	21390106
Nombre del proyecto:	VIVIENDA REMINISCENTE COLONIAL: TRANSFORMACIÓN Y SOBREVIVENCIA, FELIPE CARRILLO PUERTO, QUINTANA ROO, MÉXICO. CASOS DE ESTUDIO: AGEB 0434 Y 0415.
Producto:	Titulación Integral (Tesis)

Agradezco de antemano su valioso apoyo en esta importante actividad para la formación profesional de nuestros egresados.

M.T.I. MARIA DE LOS ANGELES NAVARRETE MARNEOU
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA.

DR. CLARA SUGEYDY TORRES UICAB ASESOR	**MTRA. GABRIELA ROSAS CORREA** REVISOR	**DRA. SHEILA ISABEL IRIGOYEN ZOZAYA, AFHEA.** REVISOR

C.p. Minutario

EDUCACIÓN | TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHETUMAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA

SISTEMA DE GESTIÓN BICERT, S.C.



2026 año de Margarita Maza

Educación
Secretaría de Educación Pública

TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO



Instituto Tecnológico de Chetumal
Departamento de Ciencias de la Tierra

Chetumal, Q. Roo a **18/02/2026**
OFICIO: **Q213/2026**

ASUNTO: Liberación de proyecto para la titulación integral.

LIC. CECILIA LORIA TZAB
JEFA DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS PROFESIONALES
PRESENTE

Por este medio informo que ha sido liberado el siguiente proyecto para la titulación integral:

Nombre del estudiante y/o egresado:	ALVARADO PROMOTOR JESUS JAFET
Carrera:	ARQUITECTURA
No. de control:	21390059
Nombre del proyecto:	VIVIENDA REMINISCENTE COLONIAL: TRANSFORMACIÓN Y SOBREVIVENCIA, FELIPE CARRILLO PUERTO, QUINTANA ROO, MÉXICO. CASOS DE ESTUDIO: AGEB 0434 Y 0415.
Producto:	Titulación Integral (Tesis)

Agradezco de antemano su valioso apoyo en esta importante actividad para la formación profesional de nuestros egresados.

M.T.I. MARIA DE LOS ANGELES NAVARRETE MARNEOU
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA.

DR. CLARA SUGEYDY TORRES UICAB ASESOR	**MTRA. GABRIELA ROSAS CORREA** REVISOR	**DRA. SHEILA ISABEL IRIGOYEN ZOZAYA, AFHEA.** REVISOR

C.p. Minutario

EDUCACIÓN | TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHETUMAL
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA



2026 año de Margarita Maza

AGRADECIMIENTOS

Expresamos nuestro más sincero agradecimiento a nuestra directora de tesis, la Dra. Clara Sugeydy Torres Uicab, por su apoyo constante y su atención en todo momento, así como por ser una guía fundamental durante el proceso de elaboración de esta investigación, mediante su asesoramiento y acompañamiento académico.

De igual manera, agradecemos a nuestras revisoras, la Mtra. Gabriela Rosas Correa y la Dra. Sheila Isabel Irigoyen Sosaya, quienes estuvieron siempre dispuestas a atender las revisiones del trabajo y cuyas valiosas recomendaciones contribuyeron significativamente a mejorar la calidad de esta tesis.

Asimismo, agradecemos al Instituto Tecnológico de Chetumal por ser nuestra casa de estudios y permitirnos formar parte de su comunidad estudiantil, brindándonos el espacio para desarrollar nuestra formación académica y profesional. A la carrera de Arquitectura, por las enseñanzas adquiridas y por impulsarnos a mantener la curiosidad y el compromiso con el aprendizaje; así como a todos los docentes que formaron parte de este proceso, a quienes expresamos nuestro respeto y gratitud.

AGRADECIMIENTOS

Ireiry Citlali Hernández Gámez

Agradezco a mis padres, Nory Gámez y Héctor Hernández, por su esfuerzo, apoyo y acompañamiento a lo largo de este proceso, los cuales fueron fundamentales para alcanzar esta meta. Gracias por enseñarme la importancia de los valores y por su amor incondicional, que ha sido siempre mi mayor fortaleza.

A mami Carmen y a papi Miguel, quien recientemente partió y ya no se encuentra conmigo, por el cariño, cuidado y apoyo brindados a lo largo de mi vida. Sus enseñanzas y su presencia hicieron posible que contara con muchas facilidades para continuar mis estudios; por ello, este logro también les pertenece.

A mi compañero Jafet, con quien se desarrolló el presente trabajo, por su constancia, compromiso y sabiduría. Más que un compañero, ha sido un gran amigo, cuyo apoyo facilitó la realización de esta investigación.

A mis familiares cercanos, por su apoyo y amor incondicional, que fueron un pilar fundamental durante este proceso; en especial, a mi hermano Bryan y a mi hermanita Itzel, por los sacrificios realizados, por su apoyo constante y por estar a mi lado cuando más lo necesitaba.

A mi perrito y a mi pareja, por su amor, compañía y apoyo emocional, que contribuyeron a mi bienestar y motivación para continuar aprendiendo y superándome.

Finalmente, a mi mejor amiga Emily, quien desde el inicio de la carrera ha estado presente, brindándome su apoyo moral y comprensión incondicional en cada etapa del camino.

AGRADECIMIENTOS

Jesús Jafet Alvarado Promotor

Quiero agradecer a mi mamá, Marlene, por su presencia y apoyo constante durante esta etapa de mi carrera universitaria, por brindarme el respaldo necesario en cada momento y por estar siempre atenta a mis experiencias y actividades diarias.

A mi hermanita, por su interés constante en mis actividades académicas y por su preocupación hacia mí; por compartir momentos a mi lado mientras trabajaba arduamente en mis entregas finales, así como por su amor y cariño incondicional.

A mis tías, tíos y primos, quienes siempre han mostrado interés en mi formación como profesionista, por alentarme en los días difíciles de la etapa universitaria y por brindarme su apoyo en momentos importantes de mi vida.

Agradezco a mis amigas, Monserrat y Emily, por estar siempre pendientes de mi crecimiento como persona y profesionista, por su apoyo moral y por permitirme contar con ellas en todo momento.

En especial, a mi compañera de tesis, Ireiry, quien ha sido un apoyo fundamental en este proceso. Su trabajo en equipo, dedicación y compromiso han sido esenciales para la culminación de esta etapa.

Finalmente, extiendo mi más sincero agradecimiento a mis abuelos de crianza, Martín Alvarado y Pilar Promotor, quienes son mi motor de vida y me brindan su apoyo incondicional en todo momento. Ellos me recuerdan encomendarme a Dios, lo que me permite encontrar la fuerza y la paciencia necesarias para afrontar cualquier desafío, tanto en mi vida personal como académica y profesional. Mi más profundo agradecimiento es para ellos, quienes son una de las principales razones por las que hoy me encuentro en esta etapa de mi vida.

VINCULACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Los resultados presentados en este documento forman parte de la investigación titulada “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México”, proyecto dirigido y coordinado por la Dra. Clara Sugeydy Torres Uicab.

Los datos recolectados provienen de fuentes primarias obtenidas mediante trabajo de campo, cuyos derechos de autor pertenecen al proyecto del Atlas y a la Dra. Clara Sugeydy Torres Uicab. En el marco de esta vinculación, se otorgó acceso a la base de datos del proyecto, así como a diversos recursos necesarios para el desarrollo de la presente investigación.

Por lo anterior, se expresa el agradecimiento por los recursos económicos, humanos y materiales proporcionados, los cuales hicieron posible la realización de este estudio.

RESUMEN

La presente investigación analiza la transformación y sobrevivencia de la vivienda reminiscente colonial en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, a partir de los casos de estudio del Área Geoestadística Básica (AGEB) 0434 y 0415, ubicadas en la zona centro de la ciudad. El objetivo principal consiste en identificar aquellas viviendas que han transitado de un uso habitacional a uno comercial, así como examinar los factores que han incidido en su adaptación funcional y permanencia dentro del contexto urbano contemporáneo.

La metodología adoptada se enmarca en un enfoque mixto (cuantitativo-cualitativo), con alcance descriptivo, diseño transversal y muestreo no probabilístico dirigido. El trabajo de campo incluyó levantamientos arquitectónicos, cédulas de registro fotográfico y entrevistas semiestructuradas aplicadas a propietarios o usuarios de las viviendas seleccionadas. Asimismo, se incorporaron herramientas tecnológicas, como sistemas de información geográfica (SIG) y ortomosaicos obtenidos mediante drones, lo que permitió una sistematización precisa de la información recabada.

Los resultados evidencian que la transformación funcional de la vivienda reminiscente colonial responde a una convergencia de factores sociales, económicos y urbanos, entre los que destaca el cambio de uso como una estrategia de subsistencia que favorece la continuidad física del inmueble y evita su abandono. A pesar de las modificaciones espaciales, se identificó la permanencia de elementos arquitectónicos y constructivos asociados a su origen colonial.

Finalmente, se concluye que la adaptación funcional no implica necesariamente la pérdida total del valor patrimonial de estas viviendas, sino que constituye un mecanismo de sobrevivencia frente a las dinámicas urbanas actuales. Esto plantea la necesidad de desarrollar enfoques de conservación que reconozcan la transformación —cuando esta exista— como parte de su evolución histórica.

Palabras clave: vivienda reminiscente, uso de suelo, patrimonio cultural.

ABSTRACT

This study analyzes the transformation and survival of *reminiscent colonial housing* in the city of Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, based on case studies from Basic Geostatistical Areas (AGEB) 0434 and 0415, located in the city center. The main objective is to identify those dwellings that have transitioned from residential to commercial use, as well as to examine the factors that have influenced their functional adaptation and persistence within the contemporary urban context.

The methodology is framed within a mixed-methods approach (quantitative–qualitative), with a descriptive scope, cross-sectional design, and purposive non-probability sampling. Fieldwork included architectural surveys, photographic record sheets, and semi-structured interviews conducted with property owners or users of the selected dwellings. Additionally, technological tools such as Geographic Information Systems (GIS) and orthomosaics obtained through drone surveys were incorporated, allowing for a precise systematization of the collected data.

The results indicate that the functional transformation of reminiscent colonial housing responds to a convergence of social, economic, and urban factors, with land-use change standing out as a survival strategy that promotes the physical continuity of the property and prevents its abandonment. Despite spatial modifications, the persistence of architectural and construction elements associated with its colonial origin was identified.

Finally, it is concluded that functional adaptation does not necessarily imply the total loss of the heritage value of these dwellings; rather, it constitutes a mechanism of survival in response to current urban dynamics. This finding highlights the need to develop conservation approaches that recognize transformation—when present—as part of their historical evolution.

Keywords: reminiscent housing, land use, cultural heritage.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN **5**

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA **7**
Pregunta general 9
Preguntas particulares 9

HIPÓTESIS **10**
Hipótesis general 10
Hipótesis particulares 10

OBJETIVOS **11**
Objetivo general 11
Objetivos particulares 11

JUSTIFICACIÓN **11**
Relevancia social 12
Viabilidad de la investigación 12
Originalidad 13
Interés personal 13

ESTADO DEL ARTE **14**
Contexto internacional 15
Contexto nacional 17
Contexto regional 19
Contexto local 22

CONCLUSIONES PARTICULARES **27**

CAPÍTULO 1. MARCO CONCEPTUAL Y METODOLOGÍA **30**

1.1. MARCO CONCEPTUAL **30**
1.1.1. Patrimonio 30
1.1.2. Vivienda reminiscente colonial 35
1.1.3. Identidad cultural 40
1.1.4. Uso de suelo 42
1.1.5. Conclusiones particulares 43

1.2. METODOLOGÍA **45**
1.2.1. Diseño de la investigación 45
1.2.2. Delimitación del área de estudio 48
1.2.3. Selección de la muestra 48
1.2.4. Instrumento 52
1.2.4.1. Cédula de levantamiento arquitectónico 52

1.2.4.2. Cédula de unidades domésticas y entrevista semiestructurada 56
1.2.4.3. Cédula de registro fotográfico 58
1.2.5. Procesamiento y sistematización de la información 58
1.2.6. Conclusiones particulares 59

CAPÍTULO 2. RAÍCES HISTÓRICAS Y EVOLUCIÓN URBANA: FELIPE CARRILLO PUERTO 61

2.1. DE LA FUNDACIÓN DE SANTA CRUZ DE BRAVO A LA CONSOLIDACIÓN DE FELIPE CARRILLO PUERTO 62

2.2. TRANSFORMACIONES TERRITORIALES Y POLÍTICAS 63

2.3. EVOLUCIÓN URBANA Y HABITACIONAL 65

2.4. CONCLUSIONES PARTICULARES 67

CAPÍTULO 3. CARACTERIZACIÓN DEL USO DE SUELO 70

3.1. CONCLUSIONES PARTICULARES 73

CAPÍTULO 4. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA 76

4.1. CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESPACIALES 76
4.1.1. Viviendas con configuración ortogonal 77
4.1.2. Viviendas con configuración en chaflán 85

4.2. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS 94

4.3. CONCLUSIONES PARTICULARES 96

CAPÍTULO 5. CARACTERÍSTICAS SOCIALES, MATERIALES Y URBANAS IDENTIFICADAS EN LAS VIVIENDAS REMINISCENTES COLONIALES CON USO COMERCIAL 99

5.1. UNIDAD "EL SAZÓN DE LA ABUELA" 100

5.2. TIENDA DE ABARROTES 100

5.3 TALLER DE BICICLETAS 101

5.4. TIENDA DE ABARROTES "LA ECONÓMICA" 103

5.5. TIENDA DE ABARROTES "LA BENDICIÓN DE DIOS" 104

5.6. TIENDA DE ABARROTES "EL CAMPESINO" 104

5.7. CONCLUSIONES PARTICULARES 106

DISCUSIÓN 109

CONCLUSIONES 113

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....115

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ejemplo de código de vivienda (cédulas) 47
Figura 2. Cédula de unidades domésticas 53
Figura 3. Cédula de levantamiento arquitectónico 54
Figura 4. Cédula de levantamiento arquitectónico: planta arquitectónica 55
Figura 5. Cédula de levantamiento arquitectónico: fachadas 56
Figura 6. Cruz Parlante en Chan Santa Cruz, centro simbólico y ceremonial del movimiento cruzoob 63
Figura 7. Unidad “El sazón de la abuela” 78
Figura 8. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio) 79
Figura 9. Taller de bicicletas 81
Figura 10. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio) 81
Figura 11. Tienda de abarrotes “El campesino” 82
Figura 12. Representación tridimensional de inmueble de uso exclusivamente comercial 83
Figura 13. Fachadas en viviendas en configuración ortogonal identificadas en el área de estudio 84
Figura 14. Tienda de abarrotes 86
Figura 15. Representación tridimensional de inmueble de uso exclusivamente comercial 87
Figura 16. Establecimiento “Asadero El Pollo” 88
Figura 17. Representación tridimensional de inmueble de uso exclusivamente comercial 89
Figura 18. Tienda de abarrotes “La Económica” 90
Figura 19. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio) 91
Figura 20. Tienda de abarrotes “La Bendición de Dios” 93

Figura 21. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio) 93
Figura 22. Inmuebles ubicados en esquina con configuración en chaflán 94
Figura 23. Elementos arquitectónicos identificados en las viviendas de la muestra 96
Figura 24. Inmueble “El sazón de la abuela” 100
Figura 25. Tienda de abarrotes (AGEB 0434) 101
Figura 26. Taller de bicicletas 102
Figura 27. Tienda abarrotes “La Económica” 103
Figura 28. Cocina de la unidad correspondiente a la tienda de abarrotes “La Bendición de Dios” 104
Figura 29. Abarrotes “El campesino” 105

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tipología de vivienda reminiscente colonial, obtenidas a partir de las muestras seleccionadas 51
Tabla 2. Cantidad de viviendas identificadas por colonia, tipo y clasificación 73

ÍNDICE DE ESQUEMAS

Esquema 1. Diseño metodológico de la investigación de campo 47

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Delimitación de la zona de estudio: Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México 49

Mapa 2. Selección de la muestra de vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México. 50
Mapa 3. Clasificación de colonias en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto 72

Introducción



INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de la presente investigación es identificar la vivienda reminiscente colonial en la zona centro de Felipe Carrillo Puerto, particularmente aquellas que han transitado de un uso habitacional a uno comercial, con el propósito de analizar los factores que han influido en su adaptación y permanencia como parte del patrimonio cultural de la ciudad.

Para ello, se emplearon diversos instrumentos de recopilación de información, tales como cédulas de registro fotográfico y levantamiento arquitectónico, así como entrevistas semiestructuradas. A partir de estos insumos, se analiza el estado y uso actual de las unidades, así como las razones que motivaron dichos cambios. En este sentido, la investigación integra trabajo de campo mediante visitas in situ que permitieron documentar detalladamente las viviendas analizadas; la realización de entrevistas a propietarios; y la revisión de literatura histórica y arquitectónica, lo que en conjunto enriquece la interpretación de los hallazgos dentro de un marco más amplio de transformación y sobrevivencia.

Según González (2019), las viviendas del periodo colonial constituyen un patrimonio arquitectónico que refleja modos de vida, estructuras sociales y códigos estéticos propios de épocas pasadas. Estas edificaciones han sido moldeadas por adaptaciones locales derivadas del clima, la disponibilidad de materiales, las tradiciones indígenas y los condicionamientos geográficos y socioeconómicos.

Con el paso del tiempo, estas viviendas han experimentado transformaciones en distintos niveles. En el ámbito *estructural y material*, se observa la incorporación de nuevas tecnologías constructivas, materiales distintos o técnicas modernas que modifican elementos originales como muros, techos y acabados (Pérez & Lobos, 2021). En el plano *funcional*, los cambios en los usos domésticos han propiciado la reorganización de los espacios interiores, el surgimiento de nuevas estancias —como baños o cocinas modernas—, así como la adaptación de áreas para usos distintos a los originales (Ayala,

2003). A nivel *urbano*, dichas transformaciones se relacionan con procesos de modernización del entorno, tales como la modificación de la trama urbana, la densificación, los cambios en los frentes de calle y la incorporación de actividades comerciales (Ribera, 2003).

A pesar de estas transformaciones y de los desafíos asociados, muchas de estas viviendas han perdurado gracias a diversos factores. Entre ellos destaca su papel dentro del tejido urbano central, especialmente en centros históricos, donde constituyen un componente esencial de la identidad visual y cultural de la ciudad (Torres, 2003). Asimismo, el creciente reconocimiento de su valor patrimonial, histórico y cultural ha impulsado esfuerzos de catalogación, conservación y regulación por parte de comunidades, investigadores y autoridades (Gutiérrez, 2025).

La relevancia de este estudio radica en contribuir al conocimiento sobre la transformación y sobrevivencia de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, como parte de su patrimonio cultural y arquitectónico. Estas edificaciones no solo representan un vínculo tangible con el pasado, sino que también evidencian la capacidad de adaptación de sus habitantes, quienes integran elementos arquitectónicos tradicionales con dinámicas contemporáneas, en un contexto urbano caracterizado por el cambio constante.

En este sentido, los resultados de la investigación pueden incidir en la conservación y promoción del patrimonio cultural de la región, incluso ante cambios de uso en este tipo de viviendas. Lejos de significar una pérdida absoluta, dichas transformaciones pueden favorecer la continuidad de sus características esenciales, evidenciando su capacidad de sobrevivencia frente a diversas dinámicas urbanas.

Desde esta perspectiva, la investigación no solo resalta la importancia de la transformación y permanencia de la vivienda reminiscente colonial en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, sino que también abre un espacio de reflexión en torno a la relación entre las formas de hacer arquitectura en el pasado y en la actualidad, así como sobre la integración de la herencia histórica en el contexto del crecimiento urbano contemporáneo.

La estructura del documento se organiza en cinco capítulos, además de los apartados correspondientes al planteamiento del problema, la hipótesis, los objetivos —generales y particulares— y la justificación, en la que se expone la relevancia social, viabilidad, originalidad e interés personal del estudio, así como el estado del arte, que integra aportaciones teóricas y empíricas desde el ámbito internacional hasta el local.

El capítulo 1 establece las bases conceptuales y metodológicas de la investigación, mediante la definición de los conceptos centrales, el diseño metodológico, la delimitación del área de estudio, la selección de la muestra y los instrumentos utilizados para la recolección y sistematización de la información. El capítulo 2 aborda los antecedentes históricos y el proceso de conformación urbana de la ciudad, desde su fundación como Santa Cruz de Bravo hasta su consolidación actual, lo que permite comprender el contexto territorial, político y social en el que se insertan las viviendas analizadas. El capítulo 3 examina las dinámicas actuales del uso de suelo en la zona centro de las AGEB de estudio, identificando la presencia de actividades comerciales y su relación con la transformación funcional de las viviendas. El capítulo 4 analiza las condiciones espaciales y formales de las viviendas seleccionadas, describiendo su configuración, elementos arquitectónicos y grado de conservación. Finalmente, el capítulo 5 profundiza en los factores sociales, económicos, constructivos y urbanos que inciden en su transformación, a partir del análisis de casos específicos, lo que permite comprender la adaptación funcional como una estrategia de sobrevivencia en el contexto urbano contemporáneo.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El patrimonio edificado de propiedad privada, que incluye numerosas viviendas de origen colonial, se encuentra en una situación crítica en México. Diversos estudios señalan la limitada investigación sobre su estado general y evidencian que las políticas públicas de conservación no han logrado los efectos esperados, lo que incrementa el riesgo de pérdida o transformación de estos inmuebles (López, 2011).

En el estado de Quintana Roo se presentan problemáticas relevantes en materia de vivienda. La proliferación de asentamientos irregulares y la falta de acceso a vivienda

digna evidencian una presión constante sobre el patrimonio habitacional tradicional, así como la necesidad de implementar mecanismos eficaces de protección y adaptación (Gobierno de Quintana Roo, 2013). Esta tensión entre la vivienda tradicional, el patrimonio y la demanda contemporánea cuestiona la sobrevivencia de las viviendas reminiscentes coloniales.

En este contexto, en Quintana Roo se han registrado 145 monumentos históricos edificados entre los siglos XVI y XIX, entre los que se incluyen construcciones coloniales, religiosas y civiles que reflejan la permanencia de tipologías históricas (Instituto Nacional de Antropología e Historia [INAH], 2023). Asimismo, en el municipio de Felipe Carrillo Puerto se localizan 86 edificaciones coloniales históricas, muchas de ellas en localidades como Tihosuco, lo que evidencia la persistencia física de estructuras originarias del periodo colonial (INAH, 2023).

Particularmente en la zona de estudio, la vivienda reminiscente colonial constituye un elemento característico de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto. No obstante, la creciente pérdida de este tipo de vivienda representa un fenómeno alarmante que amenaza la preservación del patrimonio cultural local. Estas construcciones, que conforman la historia e identidad comunitaria, han recibido escasa atención frente a los procesos de transformación y desaparición que han experimentado con el paso del tiempo. La falta de reconocimiento de su valor simbólico y arquitectónico ha propiciado su deterioro y, en numerosos casos, su desaparición, lo que conlleva la pérdida de memoria histórica. Dichos procesos se relacionan, en gran medida, con cambios en el uso del suelo y en la función de los espacios.

En este sentido, Canché y Gutiérrez (2025) señalan que estas viviendas constituyen un legado histórico y un símbolo cultural invaluable que conecta a las comunidades con su pasado y sus raíces. Al tratarse de construcciones habitacionales, íntimas y representativas del modo de vida local, su desaparición impacta profundamente en la memoria colectiva y en el vínculo cotidiano de los habitantes con su historia (p. 17). A pesar de las transformaciones que han experimentado, estas viviendas conservan un valor significativo dentro del patrimonio cultural y arquitectónico de la región.

De igual forma, los entornos urbanos en los que se insertan estas viviendas han experimentado procesos acelerados de transformación, asociados a cambios en los usos del suelo, incremento de la densidad, presión del mercado inmobiliario y una limitada regulación patrimonial eficaz. Estas dinámicas ponen en riesgo tanto la integridad arquitectónica como la función original de estas construcciones tradicionales (Magar, 2021).

A partir de lo anterior, el presente estudio se centra en la identificación de viviendas con esta tipología que han experimentado transformaciones, con el fin de analizarlas de manera detallada. La información recopilada permitirá caracterizar estas edificaciones, generando evidencia sobre su situación actual y su proceso de adaptación en el contexto contemporáneo.

En consecuencia, se plantea que la transformación —en términos de uso, materiales y configuración arquitectónica— y la sobrevivencia de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto constituyen una problemática central que requiere ser analizada, lo que da lugar a las siguientes interrogantes:

Pregunta general

- ¿Cómo se manifiesta la vivienda reminiscente colonial, en términos de su función y adaptación, en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, en relación con su permanencia urbana y su conservación patrimonial?

Preguntas particulares

- ¿Qué características y usos de suelo presentan las zonas donde se ubican las unidades analizadas, y cómo influyen en la conservación del patrimonio arquitectónico local?
- ¿En qué condiciones morfológicas se encuentran las viviendas reminiscentes coloniales de la muestra en la zona de estudio, y qué cambios en su uso se identifican?

- ¿Cuáles son los principales aspectos sociales, materiales y urbanos que caracterizan a estas viviendas?

El planteamiento de estas preguntas permite comprender cómo la vivienda reminiscente colonial enfrenta desafíos de sobrevivencia en un entorno urbano contemporáneo, y contribuye a la generación de propuestas de intervención o políticas orientadas a su conservación funcional, tipológica y social.

HIPÓTESIS

En este apartado se presentan las hipótesis planteadas para la presente investigación.

Hipótesis general

Si el uso habitacional de una vivienda reminiscente colonial se encuentra condicionado por la dinámica del entorno, lo que influye en su función y adaptación, entonces es posible que establezca una relación directa con dichas dinámicas, incidiendo en su permanencia urbana y en el estado de conservación del patrimonio arquitectónico.

Hipótesis particulares

1. Al ubicarse el área de estudio en la zona centro, se espera identificar un predominio del uso de suelo comercial; en caso de presentarse cambios en la función de las unidades analizadas, será posible determinar sus implicaciones en la conservación del patrimonio arquitectónico local, al priorizar intervenciones que podrían afectar la integridad de los elementos originales de los inmuebles.
2. Las condiciones morfológicas actuales de las viviendas reminiscentes coloniales se relacionan con los cambios en su función y con su adaptación espacial, manifestándose en modificaciones parciales de su configuración original y en distintos grados de conservación de sus elementos arquitectónicos.
3. Los aspectos sociales, materiales y urbanos identificados en las viviendas inciden en la modificación de su uso original, favoreciendo la adopción de funciones

comerciales como respuesta a nuevas necesidades habitacionales, económicas y al contexto urbano inmediato.

OBJETIVOS

Objetivo general

Analizar el uso actual y la funcionalidad de las viviendas reminiscentes coloniales en Felipe Carrillo Puerto, con el fin de identificar los factores que influyen en su adaptación, permanencia urbana y conservación patrimonial.

Objetivos particulares

1. Analizar el uso de suelo predominante en la zona de estudio y su influencia en la conservación del patrimonio arquitectónico local.
2. Caracterizar las condiciones morfológicas de las viviendas reminiscentes coloniales con uso comercial.
3. Determinar los principales aspectos sociales, materiales y urbanos que inciden en las viviendas reminiscentes coloniales con uso comercial.

JUSTIFICACIÓN

A lo largo del tiempo, la vivienda reminiscente colonial ha enfrentado diversos procesos de cambio que han puesto en riesgo su permanencia dentro del paisaje urbano contemporáneo. En la actualidad, este tipo de vivienda representa un patrimonio arquitectónico poco reconocido en el estado de Quintana Roo, pese a su valor histórico, cultural y social. La presencia de estas edificaciones en Felipe Carrillo Puerto puede explicarse por una combinación de factores históricos, constructivos y socioeconómicos que han influido en su transformación y sobrevivencia.

Felipe Carrillo Puerto, ubicado en el corazón de la península de Yucatán, se distingue por su profunda herencia cultural, estrechamente vinculada con la civilización maya. En este contexto, las viviendas reminiscentes coloniales no solo constituyen testimonios

arquitectónicos del pasado, sino también elementos que fortalecen la identidad cultural y la memoria colectiva del municipio. En consecuencia, su estudio permite comprender de qué manera se han adaptado a las necesidades actuales sin perder su esencia histórica.

Relevancia social

La vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto ha atravesado procesos de transformación que comprometen su permanencia en el paisaje urbano contemporáneo. A pesar de su valor histórico, cultural y social, este patrimonio arquitectónico ha recibido escaso reconocimiento en Quintana Roo. Su presencia en la ciudad responde a factores históricos, constructivos y socioeconómicos que han favorecido su adaptación y continuidad.

Estas edificaciones no solo constituyen vestigios del pasado, sino también elementos que consolidan la identidad cultural y la memoria colectiva. Su estudio permite comprender cómo la arquitectura reminiscente colonial se ha ajustado a las dinámicas actuales sin perder sus rasgos esenciales, lo que resulta fundamental para su valoración y preservación.

Viabilidad de la investigación

De acuerdo con la metodología propuesta, la viabilidad de una investigación se sustenta en la disponibilidad y adecuada articulación de los recursos humanos, materiales, temporales, documentales y económicos necesarios para su desarrollo (Chico Ponce de León, 2000). En este sentido, la presente investigación se considera viable, ya que contó con los recursos indispensables y con una planificación que permitió cumplir los objetivos planteados en tiempo y forma.

Desde la perspectiva de los recursos humanos, el trabajo de campo y el análisis se desarrollaron de manera colaborativa mediante la conformación de binas de trabajo, lo que favoreció una distribución eficiente de las tareas. Asimismo, se contó con el apoyo del personal en servicio social del Escuadrón Mapache, cuya participación fortaleció los

procesos de levantamiento de información, registro y observación directa, garantizando un desarrollo más ágil y organizado de las actividades.

En cuanto a los recursos temporales, la investigación se llevó a cabo conforme a un cronograma previamente establecido, lo que permitió una adecuada gestión del tiempo. Gracias a esta planificación, fue posible cumplir con las actividades programadas en las distintas etapas del estudio, asegurando el logro de los objetivos dentro del periodo previsto. Asimismo, la investigación contó con apoyo y asesoría vinculados al proyecto Atlas de vivienda, lo que facilitó el acceso a recursos clave para su desarrollo.

Por otra parte, la viabilidad económica no se limita únicamente a la disponibilidad de recursos, sino también a los beneficios potenciales que esta investigación puede aportar a la comunidad. Documentar las viviendas reminiscentes coloniales contribuye a fortalecer la conciencia patrimonial y el sentido de pertenencia de los habitantes, además de generar insumos para actividades educativas y culturales que refuercen la identidad local. De igual manera, los resultados pueden orientar tanto a la comunidad como a las autoridades en la implementación de estrategias de conservación accesibles y sostenibles, favoreciendo la cohesión social y promoviendo un desarrollo más equilibrado en el municipio.

Originalidad

El presente estudio aborda la vivienda reminiscente colonial desde una perspectiva integral, al considerar tanto sus características físicas y arquitectónicas como los procesos de transformación y adaptación que ha experimentado a lo largo del tiempo. Asimismo, busca identificar los factores que han incidido en su transformación y sobrevivencia, aportando un enfoque analítico e innovador en el contexto local, donde las investigaciones sobre esta tipología arquitectónica son aún limitadas.

Interés personal

El interés por desarrollar este tema surge de una inquietud personal frente a la escasa atención académica que ha recibido este tipo de vivienda en Quintana Roo. En el

municipio de Felipe Carrillo Puerto, reconocido por su riqueza cultural y su herencia maya, resulta pertinente cuestionar las razones por las cuales la vivienda reminiscente colonial ha ido disminuyendo conforme el municipio se expande y moderniza.

Asimismo, este proyecto representa una oportunidad para fortalecer habilidades de investigación documental y de análisis del patrimonio construido, desde una perspectiva arquitectónica y cultural, contribuyendo al desarrollo profesional en el ámbito de la arquitectura y la conservación patrimonial.

ESTADO DEL ARTE

En esta sección se presenta un análisis de investigaciones previas relacionadas con el tema de estudio, con el propósito de contextualizar el problema y reconocer los principales enfoques conceptuales y metodológicos abordados en la literatura. Para ello, se examinan diversos trabajos que permiten comprender la evolución del objeto de estudio y su tratamiento en distintos contextos. La revisión se organiza en cuatro niveles de análisis —internacional, nacional, regional y local—, lo que facilita una lectura ordenada y comparativa de los aportes existentes.

El estudio de la vivienda reminiscente colonial, en términos de su transformación y sobrevivencia, mantiene vínculos con diversas disciplinas. Desde la sociología, se plantea que la vivienda tradicional funciona como soporte de identidad colectiva y memoria social (Licuime, 2018). En el ámbito de la geografía, se reconoce que el paisaje y la vivienda tradicional expresan formas de conocimiento ecológico y territorial (Sánchez, 2014). Desde la ingeniería, se analizan los procesos de pérdida de técnicas constructivas tradicionales y la incorporación de materiales industriales (Kalisch y Jiménez, 2019). En el campo de la economía, se discuten los efectos derivados de la revalorización del patrimonio (Brito-do Nascimento y Bonomo, 2022). Por su parte, la antropología describe la vivienda —particularmente la casa maya— como un modelo de sostenibilidad cultural y ecológica, destacando su carácter dinámico y vigente (Casanova, 2023). En el ámbito de las políticas públicas, se señala la ausencia de instrumentos específicos para la protección de la arquitectura vernácula (Conservación de la Arquitectura Vernácula, s. f.). Finalmente, desde los estudios urbanos, se analiza la relación entre vivienda y patrimonio

en los procesos de construcción de identidad y sentido de pertenencia en las ciudades (Sánchez, 2024).

Desde la arquitectura —disciplina central en el estudio del patrimonio cultural y de la vivienda reminiscente colonial— se han desarrollado diversas investigaciones en distintos contextos, que abarcan desde el ámbito internacional hasta el local.

Contexto internacional

Landívar (2013), en su investigación “Registro gráfico y técnico: Acabados de viviendas patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca, Ecuador”, aborda la problemática de la conservación y transformación de edificaciones con valor histórico, analizando cómo estas construcciones pueden adaptarse a nuevas necesidades sin perder su esencia arquitectónica y cultural.

El estudio tiene como objetivo demostrar que la reutilización y adecuación de inmuebles históricos contribuyen tanto a la preservación del patrimonio como al fortalecimiento de la identidad colectiva de las comunidades que los habitan. Entre sus principales aportaciones destaca la identificación de estrategias de intervención que equilibran la conservación material con la incorporación de funciones contemporáneas, asegurando la continuidad y vigencia de estas edificaciones en el tiempo. Este antecedente resulta relevante para la presente investigación, ya que proporciona un marco de referencia para comprender cómo la transformación consciente y planificada de la vivienda patrimonial no solo garantiza su sobrevivencia física, sino también su capacidad de desempeñar un papel activo en la vida urbana y social.

Por su parte, Ahrens (2016), en el trabajo “Modern Architecture in Urban Heritage Areas”, centrado en Quito, Ecuador, analiza la arquitectura vernácula y patrimonial en contextos urbanos, destacando la importancia de su conservación frente a los procesos de modernización. El estudio tiene como propósito evidenciar que las viviendas tradicionales, a pesar del desgaste del tiempo y de las transformaciones sociales, continúan desempeñando un papel significativo en la identidad cultural de las comunidades.

Entre sus aportaciones, se identifican los factores que amenazan la permanencia de estas edificaciones, como el abandono, la sustitución por nuevas tipologías y la falta de políticas de conservación. Asimismo, se proponen estrategias de intervención orientadas a su preservación, mediante acciones que respeten su valor histórico y su funcionalidad habitacional. Este antecedente resulta relevante, ya que permite comprender que la transformación y sobrevivencia de las viviendas coloniales no solo aseguran su permanencia física, sino también su continuidad como espacios vivos que fortalecen la memoria y el patrimonio cultural urbano.

Pérez y Lobos (2021), en “Vivienda colonial urbana en Santiago de Chile: casos de transformación patrimonial”, presentan un estudio centrado en la vivienda colonial urbana como objeto de análisis en contextos latinoamericanos. A través del estudio de cuatro casos construidos a finales del siglo XVIII, se documentan procesos de conservación, mutación funcional y adaptación tipológica de edificaciones residenciales emplazadas en el damero fundacional de la ciudad.

La metodología empleada es de carácter histórico-arquitectónico e integra análisis morfológico, revisión documental y levantamientos planimétricos, lo que permite reconstruir las transformaciones espaciales y materiales de los inmuebles. Este estudio permite establecer puntos de convergencia con otros contextos latinoamericanos en tres dimensiones principales. En primer lugar, se reconoce la implantación del modelo urbano en damero y la prevalencia de la casa-patio como unidad doméstica estructurante. En segundo lugar, se evidencian procesos de resignificación del patrimonio residencial hacia usos culturales e institucionales, lo que abre la posibilidad de plantear estrategias de reconversión adaptativa en distintos contextos urbanos. Finalmente, el enfoque metodológico aporta herramientas conceptuales para identificar las huellas del trazado fundacional y de las lógicas espaciales coloniales en la morfología urbana contemporánea.

Por último, Maya (2023), en la investigación “Adaptive Reuse of Historic Buildings towards a Resilient Heritage”, desarrollada en Chile, analiza la evolución de los principios de conservación y reutilización del patrimonio arquitectónico desde el siglo XVIII hasta su

incorporación en las agendas contemporáneas de desarrollo sostenible. El estudio se apoya en la revisión bibliográfica y en el análisis de casos, y destaca la reutilización adaptativa de edificios históricos como una estrategia clave para la preservación del patrimonio.

Este enfoque plantea que los inmuebles con valor patrimonial pueden mantenerse vigentes mediante procesos de transformación que permitan la incorporación de nuevos usos sin perder su esencia cultural y arquitectónica. En este sentido, dichos estudios destacan que la conservación se concibe no como una práctica de preservación estática, sino como un proceso dinámico en el que la adaptabilidad garantiza la sobrevivencia del patrimonio construido en contextos urbanos contemporáneos. Este antecedente resulta fundamental para la presente investigación, ya que evidencia que la adaptación consciente de estas construcciones no solo asegura su permanencia física, sino también su relevancia cultural frente a las nuevas demandas sociales y urbanas.

Contexto nacional

Castro (2015), en su trabajo “Causas y efectos de la transformación de la vivienda tradicional del Barrio de San José de la Laguna de los siglos XVIII y XIX en Xalapa: Propuesta de salvamento”, analiza el proceso de transformación de la vivienda tradicional en el centro histórico de Xalapa, Veracruz, con el propósito de establecer estrategias de rescate y conservación.

La autora emplea una metodología histórico-tipológica que combina el análisis documental —mapas, planos, registros y fotografías históricas— con levantamientos arquitectónicos y entrevistas a habitantes. Este enfoque permite examinar la evolución espacial y constructiva de las viviendas, así como los factores sociales y económicos que han incidido en su modificación. Los resultados evidencian una alteración progresiva de las características originales de las viviendas de barrio, derivada de la falta de planeación urbana y de la ausencia de políticas efectivas de conservación. No obstante, también se identifican elementos patrimoniales susceptibles de recuperación mediante estrategias de intervención que integren la vivienda histórica al entorno contemporáneo. Este antecedente aporta un marco metodológico y conceptual relevante, al demostrar que la

vivienda tradicional puede ser diagnosticada, reinterpretada y revalorada a partir de propuestas fundamentadas en la memoria arquitectónica y en el tejido urbano histórico.

Por su parte, López et al. (2015), en “Cambio de uso de suelo e implicaciones socioeconómicas en un área mazahua del altiplano mexicano”, analizan los procesos de cambio de uso de suelo en catorce municipios del periodo 2000-2010. El estudio se sustenta en la geografía socioeconómica de Bonfil (1996) y en los enfoques metodológicos de Fernández y Prados (2010), lo que permite evaluar las dinámicas de transformación territorial desde una perspectiva integral.

Esta investigación constituye una referencia clave para la presente tesis, ya que permite comprender las dinámicas territoriales en regiones rurales con presencia indígena, donde la presión sobre los recursos naturales se vincula con procesos de marginación, migración y reconfiguración productiva. Asimismo, aporta una base metodológica sólida para el análisis comparativo de los cambios de uso de suelo en otras regiones del país, particularmente en aquellas sujetas a transformaciones aceleradas por factores socioeconómicos y ambientales. En el caso de Felipe Carrillo Puerto, estos procesos se reflejan en la expansión urbana sobre suelos con valor histórico y agrícola, el abandono progresivo de viviendas tradicionales de tipo colonial y la tensión entre la permanencia cultural y las dinámicas de modernización. La referencia al contexto mazahua permite establecer paralelismos analíticos que enriquecen la comprensión de la transformación y sobrevivencia de la vivienda reminiscente colonial en el contexto maya de Quintana Roo.

En esta misma línea, Duarte (2018), en la investigación “Expresión de la pobreza y estrategias de sobrevivencia en el ámbito doméstico: el caso de la colonia Renovación”, señala que la expansión urbana, la presión inmobiliaria y la ausencia de políticas de conservación han propiciado la modificación o sustitución de viviendas tradicionales, lo que genera una pérdida progresiva de memoria arquitectónica.

El estudio, desarrollado desde una perspectiva social y territorial, analiza cómo las familias en contextos urbanos de bajos recursos implementan estrategias de adaptación y reorganización doméstica para enfrentar condiciones económicas adversas. En este sentido, la vivienda se concibe no solo como un espacio físico, sino como un refugio

social y cultural en el que se articulan dinámicas familiares, actividades económicas informales y redes de apoyo vecinal como mecanismos de sobrevivencia. Así, las transformaciones arquitectónicas se interpretan como respuestas directas a procesos de marginación y desigualdad urbana. Este enfoque resulta pertinente para el presente estudio, ya que permite comprender cómo, en Felipe Carrillo Puerto, las viviendas reminiscentes coloniales pueden transformarse en respuesta a cambios urbanos y económicos, sin perder su valor simbólico como expresión de continuidad cultural y resistencia local.

Finalmente, García (2018), en *Las casas solas del siglo XVIII en la Ciudad de México: análisis tipológico y constructivo*, aborda la problemática de la conservación de edificaciones con valor histórico y patrimonial, destacando el papel de la arquitectura tradicional como componente fundamental de la identidad cultural de las comunidades.

El estudio analiza las condiciones actuales de estas edificaciones, así como los factores que han puesto en riesgo su permanencia, entre los que se encuentran la falta de mantenimiento, la presión derivada de la modernización urbana y la ausencia de estrategias de preservación. Asimismo, subraya la necesidad de implementar acciones orientadas a su recuperación y adaptación a nuevas funciones sin comprometer su esencia original. Entre sus principales aportaciones, se destaca la importancia de articular políticas públicas, programas de restauración y participación comunitaria como ejes fundamentales para garantizar la continuidad de las viviendas patrimoniales. Este antecedente resulta relevante para la presente investigación, ya que evidencia que la transformación y sobrevivencia de la vivienda colonial dependen no solo de su valor histórico, sino también de la capacidad de las comunidades y las instituciones para adaptarla a las demandas contemporáneas, asegurando así su permanencia física y su vigencia cultural.

Contexto regional

Sánchez (2006), en su investigación “La casa maya contemporánea: usos, costumbres y configuración espacial”, desarrollada en Yucatán, México, estudia la vivienda maya en el contexto actual, destacando cómo sus formas, materiales y organización responden tanto

a la tradición cultural como a las necesidades contemporáneas de las comunidades. El propósito del estudio es analizar la permanencia y transformación de la vivienda maya como un espacio que integra prácticas ancestrales, adaptaciones sociales y exigencias funcionales modernas.

Entre sus principales aportaciones se encuentra la identificación de los elementos espaciales y constructivos que han perdurado a lo largo del tiempo, así como la manera en que las familias los reinterpretan para mantener su vigencia. Este antecedente resulta valioso para la presente investigación, ya que permite establecer un marco comparativo sobre los procesos de transformación y sobrevivencia de las tipologías habitacionales tradicionales, reforzando la idea de que la arquitectura vernácula constituye un soporte fundamental de la identidad cultural y la memoria histórica de la región.

En el mismo ámbito, Paredes y Rodríguez (2013), en “Transformaciones en viviendas históricas: multicultura y revitalización en la Zona de Monumentos Históricos de Mérida”, analizan las transformaciones de edificaciones habitacionales en el contexto urbano de Mérida, Yucatán. El estudio se centra en los impactos arquitectónicos, urbanos y socioculturales derivados de la llegada de nuevos habitantes —principalmente extranjeros retirados— que adquieren viviendas históricas y las adaptan a sus modos de vida, generando procesos de revitalización, pero también de alteración tipológica y patrimonial.

A través de entrevistas, análisis de proyectos arquitectónicos y observación directa, las autoras identifican patrones de intervención que incluyen modificaciones estructurales, incorporación de elementos ajenos a la arquitectura tradicional y reconfiguración del programa habitacional. Estas transformaciones responden tanto a necesidades funcionales como a valores culturales externos, lo que evidencia procesos de transculturación y redefinición del espacio doméstico. Este enfoque resulta pertinente para el análisis de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, donde también se observan procesos de transformación vinculados a dinámicas sociales, cambios en los sistemas productivos y resignificación del patrimonio construido.

Por su parte, Sánchez (2015), en “Patrimonio vernáculo en la Península de Yucatán: un habitar entre las esferas de lo material e inmaterial”, analiza la arquitectura vernácula maya en los estados de Campeche, Yucatán y Quintana Roo, enfatizando su valor cultural, constructivo y simbólico. El autor identifica como problemática central el deterioro y la pérdida de la vivienda maya, atribuida a la falta de transmisión de conocimientos constructivos tradicionales y a la subvaloración de su dimensión simbólica y espiritual.

Metodológicamente, el estudio se basa en un enfoque etnográfico y documental, mediante la observación directa, entrevistas con constructores tradicionales y la revisión de fuentes históricas. Este enfoque permite establecer la relación entre la cosmovisión maya, las prácticas constructivas y el simbolismo arquitectónico de la vivienda tradicional, entendida como un ente vivo que posee tanto cuerpo (materia) como espíritu (inmaterialidad). Los resultados evidencian que, a pesar de los procesos de abandono y desvalorización, la vivienda maya mantiene su vigencia cultural en ciertos sectores de la población gracias a la transmisión intergeneracional del conocimiento técnico y simbólico. Este antecedente resulta relevante para la presente investigación, ya que demuestra cómo las viviendas tradicionales pueden resistir su desaparición mediante la adaptación funcional y la continuidad cultural, aportando un marco teórico para comprender la sobrevivencia simbólica y material de la vivienda colonial en contextos contemporáneos.

Finalmente, Paredes y Pat (2018), en “Conjuntos históricos rurales del área metropolitana de Mérida, Yucatán: rururbanización entre los siglos XX y XXI”, analizan once asentamientos de origen rural —antiguas haciendas y pueblos— que han sido transformados por la expansión urbana, dando lugar a un fenómeno híbrido denominado “rururbanización”. Este enfoque permite comprender cómo las políticas de uso de suelo, la privatización del régimen ejidal y los procesos de metropolización han reconfigurado la morfología y la habitabilidad de estos espacios.

La pertinencia de este estudio radica en su aplicabilidad al caso de análisis, donde se identifican condiciones similares: asentamientos con valor patrimonial, habitados por población maya, que enfrentan presiones urbanas que inciden directamente en la morfología, la ocupación del suelo y la estructura social. En este sentido, el artículo aporta

herramientas teóricas y metodológicas valiosas para interpretar la transformación del hábitat en contextos rururbanos, así como para comprender la persistencia de formas de vida tradicionales en escenarios de expansión urbana.

Contexto local

La organización del contexto local se estructura en dos apartados. En el primero, se presentan investigaciones que abordan las dimensiones territoriales, ambientales, históricas y socioculturales de Felipe Carrillo Puerto, las cuales permiten comprender el entorno en el que se desarrolla la vivienda. En el segundo, se integran estudios específicos sobre la vivienda y la arquitectura habitacional, con énfasis en aquellas con reminiscencias coloniales, estableciendo así la base teórica y metodológica de la presente investigación.

Canché y Tut (2025), en “Vivienda anglocaribeña y las políticas públicas culturales para su conservación como patrimonio arquitectónico en Isla Mujeres, Quintana Roo, México”, emplean un enfoque mixto y trabajo de campo —mediante fichas descriptivas y clasificación de viviendas— para analizar la efectividad de las políticas públicas en la conservación de este tipo de patrimonio en la zona norte de Isla Mujeres. El estudio concluye que estas viviendas, al constituir un vínculo esencial con la identidad cultural, enfrentan riesgos significativos de deterioro y abandono.

Aunque existe un marco normativo local orientado a su protección, los resultados evidencian su limitada eficacia: una proporción considerable de los inmuebles ha sido transformada de uso habitacional a comercial o mixto como estrategia de “supervivencia” económica, mientras que los propietarios carecen de incentivos y apoyo financiero para su restauración. Este antecedente resulta fundamental para la presente investigación, ya que aborda una problemática similar en el contexto de Quintana Roo: la sobrevivencia de la arquitectura vernácula y colonial frente a presiones económicas —como la turistificación y el comercio— y la insuficiencia de las políticas públicas para su conservación. Asimismo, ofrece una base comparativa para analizar la situación en Felipe Carrillo Puerto y orientar la caracterización de este patrimonio en riesgo.

Por su parte, Sánchez (2015), en “Tihosuco y la ruta de las iglesias en la historia moderna de Quintana Roo, a inicios del siglo XXI”, reúne diversos estudios sobre la arquitectura, la historia y el contexto sociocultural de los templos coloniales ubicados en la denominada Ruta de las Iglesias en la zona maya. A lo largo de la obra, los autores emplean metodologías cualitativas con enfoques histórico-documentales, análisis arquitectónico, microhistoria, historia oral y trabajo de campo, complementados con revisión bibliográfica, hemerográfica y registro fotográfico.

Entre sus principales aportaciones destaca la caracterización de la evolución de edificaciones coloniales —como las iglesias de Tihosuco, Tepich, Sabán, X-Querol, Lalcah y Sacalaca—, así como la identificación de elementos arquitectónicos poco estudiados, entre los que se encuentran pilastras estípites, coros de madera, naves de una sola crujía y techos a dos aguas. Asimismo, el estudio evidencia la relación entre la arquitectura religiosa y la economía regional, así como la persistencia de festividades como mecanismos de continuidad cultural.

Este antecedente aporta al presente trabajo un marco comparativo regional sobre las dinámicas históricas, constructivas y de transformación de la arquitectura colonial en comunidades mayas de Quintana Roo, lo que permite comprender cómo estos inmuebles sobreviven, se adaptan o se deterioran frente a cambios sociales, conflictos históricos, fenómenos naturales y políticas de conservación. De este modo, se aportan elementos clave para el análisis de la transformación y sobrevivencia de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto.

En esta misma línea, Suárez et al. (2021), en “Grupos y estrategias para la defensa biocultural del territorio en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo”, ofrecen una referencia fundamental para comprender las dinámicas territoriales que inciden en la transformación de la vivienda en el ámbito local. El estudio analiza las estrategias colaborativas implementadas por mujeres, campesinos, familias productoras y organizaciones civiles en ejidos mayas del municipio, con el objetivo de contrarrestar problemáticas como la exclusión social, la inseguridad alimentaria y la pérdida de biodiversidad.

A través de una metodología de investigación-acción participativa (IAP), los autores documentan cómo estas comunidades articulan formas de producción sustentable y agroecológica que reivindican su derecho a la libre determinación y a la defensa biocultural del territorio. Este trabajo resulta relevante para la presente investigación, ya que permite contextualizar el entorno socioterritorial en el que se insertan las viviendas reminiscentes coloniales. Asimismo, evidencia cómo, de acuerdo con Suárez et al. (2021), los procesos de reordenamiento territorial, la presión de megaproyectos y la subordinación de las formas de vida comunitarias han generado transformaciones en el uso del suelo y en la organización espacial de los ejidos (p. 94).

Por su parte, Vázquez (2014), en “El Bacalar colonial. Una villa española en los confines de Yucatán”, examina la evolución de la vivienda tradicional bacalarense y los efectos que los procesos contemporáneos —principalmente el turismo, la presión inmobiliaria y los cambios socioculturales— han tenido en su permanencia. El estudio emplea una metodología cualitativa de corte histórico-arquitectónico, basada en revisión documental, análisis morfológico, levantamientos de campo y entrevistas a residentes, con el fin de identificar las tipologías vernáculas originales y contrastarlas con sus transformaciones contemporáneas.

Los resultados revelan una pérdida progresiva de la identidad patrimonial, la sustitución de materiales y técnicas tradicionales, así como la insuficiencia de políticas urbanas orientadas a la protección de la arquitectura histórica. Este antecedente contribuye a la presente investigación al permitir comprender dinámicas regionales de deterioro, sustitución tipológica y pérdida de conocimiento constructivo, además de ofrecer un marco comparativo para el análisis de la transformación y sobrevivencia de viviendas con valor histórico en la zona maya.

Por otro lado, Magaña y Velázquez (2024), en “Análisis histórico de la precipitación en Felipe Carrillo Puerto”, presentan un estudio sobre la evolución de la precipitación en el municipio durante el periodo 1972-2012. Mediante el uso de diagramas de Voronoi y del índice estandarizado de precipitación (SPI), los autores identifican patrones de sequía y humedad que inciden directamente en la dinámica territorial y ambiental de la región.

Este enfoque permite comprender cómo las variaciones climáticas han influido en la habitabilidad, conservación y transformación de los espacios habitacionales. En este sentido, el estudio resulta pertinente para la presente investigación, ya que aporta elementos para contextualizar los factores climáticos que inciden en la dinámica del uso de suelo y, por ende, en las condiciones de permanencia y adaptación funcional de las viviendas reminiscentes coloniales. Los autores señalan que “los patrones de precipitación muestran para la zona de estudio mayores eventos secos en los últimos años del registro, es decir, eventos de sequía” (p. 2), lo que puede tener implicaciones directas en la funcionalidad de las viviendas tradicionales, especialmente aquellas que dependen de materiales locales y sistemas constructivos adaptados a condiciones específicas.

En relación directa con el objeto de estudio, Torres Uicab (2013), en *Tipología constructiva de apoyos y cubiertas de la vivienda rural en la zona centro de Quintana Roo, México*, analiza la arquitectura rural del centro del estado mediante un enfoque mixto (cualitativo–cuantitativo), a partir de revisión documental, trabajo de campo, observación directa y muestreo dirigido de viviendas rurales. El objetivo del estudio es identificar y clasificar sistemas constructivos, materiales, tipologías formales y procesos históricos asociados a la vivienda.

La autora documenta cómo los factores históricos, económicos, sociales y ambientales —particularmente las actividades chicleras y madereras desarrolladas desde mediados del siglo XX— influyeron en la conformación de diversas tipologías habitacionales, entre ellas la vivienda con reminiscencias coloniales, caracterizada por el uso combinado de materiales regionales e industrializados y por adaptaciones funcionales progresivas.

Los resultados evidencian una diversidad tipológica y constructiva condicionada por los procesos de poblamiento, el acceso a infraestructura y materiales, así como la persistencia de prácticas de autoconstrucción. Este trabajo constituye uno de los primeros antecedentes que identifican y clasifican la vivienda con reminiscencias coloniales en el contexto de Quintana Roo, por lo que representa un punto de partida conceptual y metodológico para la presente investigación. A partir de este antecedente,

el estudio actual retoma y profundiza el análisis de la transformación y sobrevivencia de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, dando continuidad y actualización al conocimiento generado en el ámbito local.

Por otro lado, Torres (2018), en “Apropiación sociofísica en la vivienda rural como manifestación del habitar humano, Quintana Roo, México”, analiza la vivienda rural como un espacio dinámico en el que se manifiesta el habitar humano a través de procesos de apropiación, transformación y adaptación socioespacial.

La investigación se sustenta en una metodología cualitativa con apoyo de técnicas cuantitativas, que incluye revisión teórica y documental, trabajo de campo, observación directa, levantamientos arquitectónicos, registro fotográfico y entrevistas a habitantes de comunidades rurales del estado de Quintana Roo. El objetivo es identificar las formas en que los usuarios modifican y resignifican la vivienda en función de sus necesidades sociales, culturales y económicas.

Los resultados evidencian que la vivienda rural no constituye un objeto estático, sino un sistema en constante transformación, en el que coexisten elementos tradicionales, coloniales y contemporáneos, reflejo de procesos de permanencia y cambio derivados del uso cotidiano, la autoconstrucción y la apropiación del espacio doméstico. Este antecedente resulta relevante para la presente investigación, ya que aporta un marco conceptual y metodológico para comprender la transformación y sobrevivencia de la vivienda a partir de la relación entre el habitante y el espacio construido, lo que permite analizar cómo las prácticas sociales inciden en la conservación, modificación o sustitución de viviendas con valor histórico.

Asimismo, Canché y Gutiérrez (2025), en “Vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México”, desarrollan un estudio centrado en la caracterización de las tipologías arquitectónicas tradicionales como parte del patrimonio cultural local. A través de un diseño metodológico mixto, documentan los elementos constructivos, materiales y técnicas que reflejan la fusión entre la herencia maya y los modelos coloniales, adaptados a las condiciones del trópico.

El estudio identifica dos tipologías principales de vivienda, caracterizadas por planta cuadrangular, muros de mampostería, carpintería de madera y el uso de materiales locales como piedra y cal. Asimismo, las autoras advierten sobre la pérdida progresiva de estas edificaciones y la falta de reconocimiento institucional, lo que pone en riesgo la preservación del patrimonio tangible e intangible de la región.

Este antecedente resulta fundamental para la presente investigación, ya que permite profundizar en los procesos de cambio y adaptación que han experimentado estas edificaciones dentro del tejido urbano contemporáneo. Al centrarse en las AGEB analizadas, ubicadas en la zona centro de la ciudad, el presente estudio busca explorar la permanencia, transformación y reconfiguración de las viviendas reminiscentes coloniales frente a las dinámicas socioeconómicas actuales. De esta manera, se complementa y amplía la línea de investigación desarrollada por Canché y Gutiérrez, aportando una visión actualizada y localizada sobre la sobrevivencia del patrimonio arquitectónico doméstico en Felipe Carrillo Puerto.

CONCLUSIONES PARTICULARES

La información recopilada en los distintos niveles de análisis permite una comprensión más amplia del significado del patrimonio arquitectónico y cultural en un contexto específico, particularmente en el caso de Felipe Carrillo Puerto. Este recorrido teórico contribuye a profundizar en el conocimiento de las dinámicas que han configurado este tipo de patrimonio en la región.

Los estudios e investigaciones revisados resultan fundamentales para la presente investigación, ya que constituyen una base teórica y metodológica sólida que orienta el abordaje de la vivienda reminiscente colonial. Estos aportes no solo se sustentan en antecedentes históricos, sino también en enfoques contemporáneos que permiten entender la vigencia y transformación de esta arquitectura en el contexto actual de la región.

El análisis desarrollado ha permitido contextualizar e identificar este tipo de vivienda en los ámbitos internacional, nacional, regional y local, evidenciando cómo esta tipología

arquitectónica refleja dinámicas históricas, sociales y territoriales propias de Quintana Roo. Asimismo, se establece una relación con diversas investigaciones que abordan la conservación de la vivienda tradicional y patrimonial en distintos contextos, lo que posibilita generar vínculos analíticos y comparativos que enriquecen la comprensión del fenómeno estudiado.

CAPÍTULO I



Marco conceptual y metodología

CAPÍTULO 1. MARCO CONCEPTUAL Y METODOLOGÍA

Como parte integradora de la presente investigación, este apartado se estructura en dos secciones. En primera instancia, se desarrolla el marco conceptual, el cual permite comprender los principales conceptos que sustentan el estudio a partir de diversos autores; en segunda instancia, se expone la metodología, donde se presenta la delimitación del área de estudio, la selección de la muestra, el instrumento, así como el procesamiento y la sistematización de la información.

1.1. MARCO CONCEPTUAL

En este apartado se definen diversos conceptos fundamentales que sustentan el desarrollo del estudio, entre los que se encuentran: *patrimonio* —dividido en *patrimonio histórico* y *patrimonio cultural*—, *vivienda reminiscente colonial*, *identidad cultural* y *uso de suelo*. La delimitación y comprensión de estos conceptos resulta indispensable para el análisis planteado, ya que permiten establecer un marco conceptual claro y coherente, facilitando la interpretación de los fenómenos estudiados y asegurando que el propósito de la investigación se desarrolle de manera ordenada, precisa y comprensible para la audiencia.

1.1.1. Patrimonio

El concepto de patrimonio resulta fundamental para la presente investigación, ya que permite sustentar el valor de las edificaciones heredadas del pasado dentro del análisis urbano, justificando su estudio y permanencia en el tiempo desde una perspectiva histórica y cultural.

La palabra “patrimonio” (del latín *patrimonium*) posee dos acepciones principales: por un lado, refiere a los bienes propios adquiridos por cualquier medio; por otro, a los bienes materiales heredados de los antepasados (INAH-México, 2008). Este último significado se aproxima a la definición contemporánea reconocida a nivel internacional, en la cual el

patrimonio se entiende como el conjunto de elementos culturales y naturales, tanto materiales como inmateriales, heredados del pasado, así como aquellos generados en el presente. En ambos casos, las sociedades reconocen en estos bienes su identidad y asumen el compromiso de transmitirlos a las generaciones futuras.

El Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS, 2008) define el *patrimonio*, desde la práctica profesional, como el conjunto de lugares y bienes que poseen valores múltiples, tanto tangibles como intangibles, y que requieren procesos integrales de interpretación, presentación y gestión. Este enfoque enfatiza que el patrimonio no se limita a su dimensión física, sino que incorpora su significado social y cultural, su valor para las comunidades y la necesidad de una gestión participativa basada en evidencia.

Desde una perspectiva teórica, Lowenthal, citado por Woodward (1987), plantea que el *patrimonio* no constituye únicamente un conjunto de elementos heredados, sino una construcción social mediante la cual el presente reinterpreta y resignifica el pasado. En este sentido, el patrimonio se configura a partir de aquello que las sociedades deciden valorar, conservar y dotar de significado en el presente, lo que refleja intereses culturales y políticos contemporáneos.

En cuanto a las coincidencias entre los autores, destaca la noción del *patrimonio* como herencia del pasado, vinculada a una continuidad histórica que articula pasado, presente y futuro. Asimismo, coinciden en reconocer los valores culturales, simbólicos e identitarios que este representa, así como su relevancia social.

Por otra parte, las diferencias se centran en los enfoques desde los cuales se aborda el concepto. Mientras que el INAH (2008) y el ICOMOS (2008) adoptan una perspectiva normativa e institucional, orientada a la identificación, conservación y gestión del patrimonio, Lowenthal —citado por Woodward (1987)— propone una visión crítica al considerarlo una construcción social determinada por intereses contemporáneos. De igual forma, se identifican diferencias entre el énfasis en la materialidad del patrimonio frente a su interpretación social, así como entre los enfoques centrados en la conservación y aquellos que privilegian la resignificación.

Para efectos de la presente investigación, el *patrimonio* se entiende como el conjunto de bienes culturales heredados del pasado, principalmente de carácter material —sin excluir su dimensión simbólica e inmaterial—, que poseen valores históricos, culturales, sociales e identitarios reconocidos por la comunidad en el presente. En este sentido, no se limita a su condición de objeto físico, sino que adquiere significado a partir de los procesos de interpretación, uso, transformación y gestión que las sociedades contemporáneas ejercen sobre él, en función de sus intereses, necesidades y contextos urbanos actuales.

Dentro de esta noción amplia se distinguen dos categorías principales: *patrimonio histórico* y *patrimonio cultural*, las cuales se abordan a continuación.

Castillo (1996) define el *patrimonio histórico* como el conjunto de bienes, tanto materiales como inmateriales, acumulados a lo largo del tiempo y que una sociedad considera valiosos, dignos de conservación y transmisión a las generaciones futuras.

Por su parte, la Real Academia Española (RAE, s.f.) lo entiende como el conjunto de bienes muebles e inmuebles que poseen interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, así como el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, los sitios naturales, jardines y parques que cuentan con valor histórico, artístico o antropológico.

Desde una perspectiva crítica, Smith (2006) plantea que el *patrimonio histórico* debe entenderse como una práctica cultural y no únicamente como una colección de objetos. Según la autora, los bienes históricos son seleccionados, valorados y gestionados socialmente, de modo que lo histórico se convierte en patrimonio en función de su significado cultural en el presente, más allá de su antigüedad o materialidad.

En cuanto a las coincidencias entre estos enfoques, se reconoce que el patrimonio histórico está conformado por bienes que poseen un valor significativo para la sociedad y que, por ello, son considerados dignos de conservación y transmisión a las generaciones futuras. Asimismo, todas las posturas coinciden en señalar que cumple una función cultural y social dentro de la colectividad.

Las diferencias, por su parte, radican en el énfasis conceptual de cada autor. Castillo (1996) adopta una visión integradora que contempla tanto bienes materiales como inmateriales, subrayando su acumulación histórica y su relevancia para la continuidad social. La RAE (s.f.), en cambio, presenta una definición normativa y descriptiva, centrada en la clasificación de bienes y en sus valores artísticos, históricos y científicos. Por su parte, Smith (2006) propone una perspectiva crítica al alejarse de una concepción objetual del patrimonio y entenderlo como una práctica cultural activa.

En este sentido, el *patrimonio histórico* puede entenderse como el conjunto de bienes materiales e inmateriales heredados del pasado que una sociedad reconoce, valora y resignifica en el presente por su valor histórico, cultural e identitario. Estos bienes no deben concebirse únicamente como vestigios materiales, sino como construcciones sociales dinámicas, cuya conservación, uso y permanencia responden a procesos culturales, sociales y urbanos contemporáneos.

En relación con el *patrimonio cultural*, la UNESCO (2009) señala que este comprende artefactos, monumentos, conjuntos de edificaciones y emplazamientos, así como bienes con valores simbólicos, históricos, artísticos, estéticos, etnológicos, antropológicos, científicos y sociales. Asimismo, abarca tanto el patrimonio tangible —mueble, inmueble y subacuático— como el patrimonio cultural inmaterial (PCI), incluyendo prácticas, expresiones y saberes tradicionales asociados a las comunidades, así como las formas de preservación y transmisión de estos bienes.

Por su parte, la Real Academia Española (RAE, s.f.) define el *patrimonio cultural* como el conjunto de bienes, monumentos, conjuntos y lugares que, por su valor histórico, artístico, urbanístico, etnográfico, científico, técnico o social, merecen protección y conservación. Estos bienes pueden ser de carácter material —estructuras u objetos— o inmaterial — tradiciones, costumbres y saberes vinculados a las comunidades.

El Consejo de la Unión Europea (2014) establece que el patrimonio cultural es un recurso heredado del pasado en todas sus formas y dimensiones: tangibles e intangibles, naturales y digitales. Este comprende monumentos, sitios, paisajes, conocimientos,

expresiones, colecciones y prácticas, y se reconoce como un recurso estratégico para el desarrollo sostenible y la cohesión social.

Las definiciones revisadas coinciden en concebir el patrimonio cultural como un conjunto amplio de bienes y expresiones que poseen valores significativos para la sociedad. Asimismo, reconocen que no se limita a elementos materiales, sino que incluye también manifestaciones inmateriales como prácticas, saberes, tradiciones y expresiones sociales.

Las diferencias entre los enfoques se manifiestan principalmente en el énfasis y alcance del concepto. Mientras que la UNESCO (2009) adopta una perspectiva integral que subraya la diversidad de valores asociados al patrimonio, la RAE (s.f.) presenta una definición de carácter más normativo y descriptivo. Por su parte, el Consejo de la Unión Europea (2014) amplía el concepto al incorporar explícitamente dimensiones contemporáneas, como lo digital y lo natural, destacando su papel en los procesos de desarrollo.

Para efectos de la presente investigación, el patrimonio cultural se entiende como el conjunto de bienes, manifestaciones y prácticas —tanto materiales como inmateriales— heredadas del pasado que una sociedad reconoce, valora y resignifica en el presente por sus valores históricos, culturales, sociales e identitarios. En este sentido, no se concibe únicamente como un conjunto de objetos o expresiones susceptibles de conservación, sino como un recurso dinámico que interactúa con el contexto urbano y social contemporáneo, contribuyendo a la construcción de la identidad colectiva, a la continuidad cultural y a los procesos de desarrollo y permanencia en el territorio.

De este modo, el patrimonio se consolida como la base teórica que permite comprender las edificaciones estudiadas no solo como estructuras físicas, sino como elementos significativos que concentran valores históricos y culturales relevantes dentro del entorno urbano contemporáneo.

1.1.2. Vivienda reminiscente colonial

La *vivienda* se incorpora como el eje a partir del cual se analizan las formas de habitar y sus transformaciones en el tiempo. Desde este concepto general se articulan la vivienda reminiscente y la vivienda colonial, entendidas como expresiones que permiten observar la permanencia de rasgos históricos y su adaptación a las dinámicas urbanas contemporáneas.

De acuerdo con Henilane (2016), la *vivienda* constituye uno de los componentes más importantes de la vida humana, ya que proporciona refugio, seguridad, abrigo y un espacio para el descanso. No obstante, la autora advierte la ausencia de una definición unificada en diversos contextos, lo cual representa un reto para la formulación de políticas habitacionales (p. 168).

Por su parte, Clapham (2005) señala que la *vivienda* no solo funciona como refugio para las familias frente a los elementos y las adversidades, sino que también integra diversas formas arquitectónicas y dimensiones sociales, al constituirse como el espacio donde se desarrolla la vida familiar, laboral, recreativa y relacional.

En una línea más amplia, Yadav (1987) define la *vivienda* como un proceso que implica la interacción entre un organismo —individuo, familia o comunidad— y su entorno natural, social, económico, cultural y político. Desde esta perspectiva, la vivienda trasciende su condición de objeto físico para entenderse como una relación dinámica entre los habitantes y su ambiente.

En cuanto a las coincidencias entre los autores, se reconoce la *vivienda* como un elemento esencial para la vida humana, cuya función básica consiste en proporcionar refugio, seguridad y condiciones mínimas de habitabilidad. Asimismo, los distintos enfoques — el estudio del *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* (2016), como Clapham (2005) y Yadav (1987)— coinciden en que la vivienda constituye un espacio indispensable para el desarrollo cotidiano de las personas y las familias, donde se satisfacen tanto necesidades físicas como sociales.

Las diferencias se manifiestan en el nivel de complejidad con el que se aborda el concepto. Henilane (2016) enfatiza la función básica de la *vivienda* como refugio y subraya la falta de una definición unificada, destacando su relevancia en el ámbito de las políticas habitacionales. Clapham (2005) amplía esta visión al incorporar explícitamente las dimensiones sociales y espaciales, entendiendo la vivienda como el escenario donde convergen múltiples actividades de la vida cotidiana. Por su parte, Yadav (1987) propone una concepción dinámica y procesual, al definir la *vivienda* como una interacción constante entre los habitantes y su entorno, desplazando el énfasis del objeto construido hacia la relación viva entre las personas y el espacio.

Para efectos de la presente investigación, la *vivienda* se entiende como el espacio físico y social que proporciona refugio y condiciones de habitabilidad a individuos y familias, y que, al mismo tiempo, constituye un proceso dinámico de interacción entre los habitantes y su entorno urbano, social, cultural y económico. Más allá de su materialidad arquitectónica, se concibe como el lugar donde se desarrollan prácticas cotidianas, relaciones sociales y procesos de adaptación y transformación.

Dentro de esta noción general se distingue la categoría de *vivienda colonial*.

Herrera (2019) señala que la *vivienda colonial* se caracteriza por su organización en torno a patios interiores, el uso de materiales locales como piedra, cal y madera, así como por la disposición simétrica de las crujías que estructuraban la vida doméstica. Estas características no solo responden a condiciones climáticas y técnicas, sino también a una lógica social y simbólica que articulaba el espacio privado con la vida pública.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH, 1972) establece que las viviendas construidas entre los siglos XVI y XIX forman parte del patrimonio inmueble protegido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos. Estas edificaciones son reconocidas como testimonios de la evolución de las ciudades coloniales y de las formas de habitar asociadas al mestizaje cultural. En este sentido, la vivienda colonial no solo constituye una tipología arquitectónica, sino también una expresión tangible de la historia social y territorial del país.

Pico y Ríos (2020) señalan que la arquitectura doméstica colonial, aun cuando ha sido objeto de modificaciones, conserva en su estructura patrones espaciales que reflejan jerarquías sociales, funciones religiosas y prácticas económicas propias de su época. En consecuencia, en el estudio urbano contemporáneo, la vivienda colonial puede entenderse como una unidad de análisis que articula pasado y presente, evidenciando procesos de transformación, adaptación y resistencia dentro del tejido urbano actual.

La vivienda se reconoce como un elemento articulador que integra distintas expresiones habitacionales dentro del entorno urbano. En este sentido, la vivienda reminiscente y la vivienda colonial evidencian procesos de continuidad, transformación y resignificación del espacio habitado.

Para comprender la noción de *vivienda reminiscente colonial*, resulta necesario abordar previamente el concepto de *reminiscencia* como categoría independiente. Este apartado es fundamental, ya que permite explicar cómo el pasado se mantiene presente en el espacio construido, aportando una lectura temporal que vincula la memoria con la arquitectura.

Farieta (2015), a partir de la objeción de Aristóteles a la teoría platónica de la *reminiscencia*, señala que la memoria no constituye un simple depósito pasivo de imágenes, sino un proceso activo de búsqueda en el alma, mediante el cual se evocan y reconstruyen experiencias pasadas. En este sentido, la *reminiscencia* se configura como una operación consciente que permite traer al presente aquello que ya no está, articulando percepción, imaginación y pensamiento.

Desde el campo arquitectónico, Meraz (2009) concibe la *reminiscencia* como el acto de rememorar que vincula lo íntimo —asociado al espacio vivido— con lo público —relacionado con la memoria colectiva de un lugar—. De este modo, la *reminiscencia* se manifiesta en la conexión entre los recuerdos personales ligados al espacio construido y los significados compartidos que este adquiere en la comunidad.

Por su parte, Danilova y Bakshutova (2021) señalan que, en la arquitectura contemporánea, la *reminiscencia* constituye uno de los modos mediante los cuales opera

la memoria. Se trata de la evocación consciente de capas del pasado, a través de la reutilización o referencia de elementos previos que permiten generar nuevas obras con sentido histórico o simbólico.

Finalmente, Remizova (2020) define la *reminiscencia* arquitectónica como las formas en que la memoria se manifiesta en la arquitectura, a través de procesos como la descripción cronológica, el estudio histórico, los análisis evolutivos, la reconstrucción y la restauración. En este sentido, la reminiscencia puede entenderse como un diálogo consciente de la arquitectura con su pasado, en el que se incorporan, evocan o reinterpretan formas, estilos y temporalidades previas.

En cuanto a las coincidencias entre los autores, se reconoce que la *reminiscencia* constituye un proceso activo y consciente de evocación del pasado desde el presente. Tanto Farieta (2015), a partir de Aristóteles, como los enfoques contemporáneos coinciden en que la memoria no se limita a un almacenamiento pasivo, sino que implica una operación reflexiva mediante la cual se recuperan experiencias, significados y formas ausentes.

Las diferencias se relacionan principalmente con el nivel de análisis y el campo disciplinar desde el cual se aborda el concepto. Farieta (2015) ofrece una base filosófica al definir la *reminiscencia* como un proceso cognitivo interno de reconstrucción de lo ausente. Meraz (2009) traslada esta noción al ámbito arquitectónico, enfatizando la relación entre memoria íntima, experiencia espacial y memoria colectiva. Danilova y Bakshutova (2021) la interpretan como un recurso proyectual en la arquitectura contemporánea, mientras que Remizova (2020) adopta una perspectiva histórica y metodológica al identificarla en prácticas como la restauración, la reconstrucción y los estudios evolutivos.

En este sentido, la *reminiscencia* permite interpretar la arquitectura como un medio de continuidad histórica, en el que la memoria se manifiesta a través de formas, materiales y configuraciones espaciales que dialogan con el presente.

Ahora bien, una vez analizadas las categorías conceptuales que integran el término, se procede a exponer las aportaciones de diversos autores en torno a la *vivienda reminiscente colonial*, así como las coincidencias y diferencias entre sus perspectivas.

Paul Oliver (2011) define este tipo de vivienda como edificaciones que surgen de manera espontánea o tradicional, adaptadas al clima y a los materiales locales, construidas por los propios habitantes o artesanos, más que por arquitectos formales, y dotadas de un profundo significado cultural y social.

Por su parte, Torres Uicab (2013), en sus estudios sobre vivienda rural en el estado de Quintana Roo, analiza las viviendas con reminiscencias coloniales y señala que estas se caracterizan por presentar, en sus fachadas, reinterpretaciones de elementos formales propios del periodo colonial que han perdurado hasta la actualidad. Asimismo, destaca la presencia de elementos ornamentales ajustados a las necesidades y a la disponibilidad de recursos económicos de los habitantes (p. 130).

En la misma línea, Canché y Gutiérrez (2025) indican que la *vivienda reminiscente colonial* se distingue por el uso de materiales tradicionales, como la piedra y la madera, así como por la incorporación de sistemas constructivos históricos. Estos elementos reflejan las dinámicas sociales e históricas de la región, evidenciadas en los detalles decorativos, las adaptaciones climáticas y la interacción de diversas influencias culturales (p. 51).

En cuanto a las coincidencias, los autores concuerdan en que la *vivienda reminiscente colonial* es el resultado de procesos históricos y culturales que han dejado huellas visibles en la arquitectura habitacional, particularmente a través de formas, materiales y elementos constructivos heredados del periodo colonial. Asimismo, reconocen su estrecha relación con el contexto local, manifestada en la adaptación al clima, el uso de materiales tradicionales y la persistencia de rasgos formales y simbólicos que reflejan la identidad social y cultural de la región.

Las diferencias se identifican en el énfasis analítico de cada enfoque. Oliver (2011) adopta una perspectiva antropológica más amplia, al destacar el carácter vernáculo,

autoconstruido y adaptado al entorno, sin centrarse exclusivamente en lo colonial, sino en su significado cultural y social. Torres Uicab (2013), en cambio, enfoca su análisis en el aspecto formal y visual, subrayando la reinterpretación de elementos coloniales en fachadas y ornamentos, condicionada por las posibilidades económicas de los habitantes. Por su parte, Canché y Gutiérrez (2025) enfatizan los aspectos materiales y constructivos, resaltando el uso de sistemas históricos y materiales tradicionales como expresión de las dinámicas sociales, climáticas e interculturales propias de la región.

De manera general, la *vivienda reminiscente colonial* puede definirse como una tipología habitacional que se caracteriza por el uso de materiales locales, la adecuación al contexto climático y la incorporación de recursos disponibles, lo que evidencia su carácter dinámico y evolutivo; al mismo tiempo que mantiene elementos formales característicos derivados del periodo colonial y contempla elementos constructivos de la época, conservando el dinamismo histórico y social de la región, sin dejar de lado la disponibilidad de recursos económicos con los que cuenta el usuario. En este sentido, se crea un sentido de sobrevivencia ante esta tipología de vivienda, que no solo permanece en la actualidad sino que se transforma en cuanto su función y uso, conservando al mismo tiempo su esencia cultural y su valor simbólico.

1.1.3. Identidad cultural

La *identidad cultural* se incorpora en esta investigación como una categoría analítica que permite comprender cómo los valores, prácticas y formas de vida compartidas se reflejan en el espacio urbano y en las edificaciones, posibilitando interpretar el sentido de pertenencia y la continuidad social asociados al entorno construido.

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO, 2001), en la Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural, reconoce la *identidad cultural* como un factor esencial del desarrollo humano sostenible, destacando la necesidad de proteger y promover las expresiones culturales locales frente a los procesos de homogeneización global. Desde esta perspectiva, la vivienda y el espacio urbano actúan como depositarios de memoria colectiva, reforzando el sentido de pertenencia y la continuidad histórica.

Por su parte, Molano (2007) define la *identidad cultural* como un proceso dinámico de construcción colectiva mediante el cual los individuos se reconocen como parte de una comunidad a través de símbolos, prácticas y expresiones compartidas. En el ámbito urbano, esta identidad se manifiesta en la materialidad del entorno construido, en los modos de habitar y en la apropiación simbólica del territorio.

Terry (2011) señala que la *identidad cultural* se materializa en la arquitectura tradicional, donde las técnicas constructivas, los materiales y las configuraciones espaciales reflejan modos de vida, valores y cosmovisiones particulares. En este sentido, la vivienda colonial y sus transformaciones contemporáneas pueden entenderse no solo como objetos materiales, sino como manifestaciones de una identidad que persiste, se adapta y se resignifica a lo largo del tiempo.

En cuanto a las coincidencias, los enfoques de la UNESCO (2001), Molano (2007) y Terry (2011) convergen en reconocer la *identidad cultural* como un fenómeno colectivo que se construye y expresa a través de prácticas, símbolos y manifestaciones compartidas por una comunidad. Asimismo, coinciden en señalar su carácter dinámico y su estrecha vinculación con la memoria histórica y el sentido de pertenencia, los cuales se expresan de manera tangible en el espacio habitado.

Las diferencias radican principalmente en el énfasis analítico de cada autor. La UNESCO (2001) aborda la *identidad cultural* desde una perspectiva normativa y global, destacándola como un elemento clave para el desarrollo humano sostenible y subrayando la necesidad de su protección frente a los procesos de homogeneización cultural. Molano (2007), por su parte, enfatiza su carácter social y procesual, entendiéndola como una construcción colectiva en constante transformación a partir de la interacción entre los individuos y su entorno. Finalmente, Terry (2011) centra su análisis en la dimensión arquitectónica, al señalar que la *identidad cultural* se materializa en la vivienda y en la arquitectura tradicional, donde técnicas constructivas, materiales y configuraciones espaciales expresan cosmovisiones y formas de habitar específicas.

En este sentido, la *identidad cultural* se reconoce como un elemento que se expresa y se mantiene a través del espacio habitado, evidenciando procesos de permanencia, adaptación y resignificación que fortalecen la relación entre la comunidad y su territorio.

1.1.4. Uso de suelo

El concepto de *uso de suelo* se integra en la presente investigación debido a su influencia en la organización y regulación del territorio, ya que permite analizar las condiciones normativas y espaciales que inciden en la permanencia, transformación o sustitución de las edificaciones dentro del desarrollo urbano.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016) define los usos del suelo como “los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano” (art. 3, fracción XLIV). Esta disposición normativa tiene como propósito orientar el crecimiento urbano, proteger los recursos naturales y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, evitando conflictos entre actividades incompatibles.

Desde una perspectiva socioespacial, Hiernaux y Lindón (2004) señalan que el *uso del suelo* refleja las relaciones sociales, económicas y políticas que se materializan en el espacio, evidenciando cómo el territorio urbano se configura a partir de decisiones, intereses y tensiones entre actores públicos y privados. En este sentido, los usos del suelo son resultado de procesos históricos y de políticas urbanas que moldean tanto las formas de habitar como los paisajes urbanos.

Por su parte, Borsdorf (2003) plantea que el *uso de suelo* urbano no debe entenderse únicamente como una categoría técnica de zonificación, sino también como una manifestación cultural y social del espacio. Según el autor, este expresa dinámicas de apropiación, segregación y transformación del territorio en América Latina, mostrando cómo las prácticas sociales inciden directamente en la configuración urbana.

En cuanto a las coincidencias, los autores convergen en que el uso de suelo constituye un mecanismo fundamental para organizar y comprender el espacio urbano. Asimismo, coinciden en que este se relaciona con la asignación y desarrollo de actividades en el territorio, influyendo de manera directa en las formas de habitar, en la estructura urbana y en la coexistencia de distintos usos y funciones.

Las diferencias radican en el enfoque desde el cual se aborda el concepto. La Ley General de Asentamientos Humanos (2016) presenta una definición de carácter normativo y técnico, centrada en la regulación de los usos permitidos en cada zona o predio. En contraste, Hiernaux y Lindón (2004) adoptan una perspectiva socioespacial, al interpretar el uso del suelo como reflejo de relaciones sociales, económicas y políticas. Por su parte, Borsdorf (2003) profundiza en su dimensión cultural, al entenderlo como una expresión de prácticas sociales de apropiación, segregación y transformación del espacio.

En este sentido, el *uso de suelo* se reconoce como un elemento clave en la conformación del espacio urbano, al reflejar las relaciones sociales, económicas y políticas que inciden en las formas de habitar y en la transformación del territorio a lo largo del tiempo.

1.1.5. Conclusiones particulares

El presente apartado tiene como finalidad establecer los conceptos que fundamentan el análisis de esta investigación, proporcionando las bases necesarias para una comprensión integral del marco teórico y de sus categorías centrales. A manera de síntesis, se presentan las siguientes conclusiones particulares:

El análisis integral de los conceptos desarrollados permite comprender que las edificaciones heredadas del pasado no pueden interpretarse de manera aislada, sino como parte de procesos históricos, culturales y territoriales que han configurado las formas de habitar en el contexto urbano. La relación entre patrimonio, vivienda e identidad cultural evidencia que las construcciones analizadas concentran valores simbólicos que reflejan la memoria colectiva y las transformaciones sociales a lo largo del tiempo. Desde esta perspectiva, el patrimonio se concibe como un bien cultural heredado que adquiere

significado en el presente a partir de su uso, permanencia y resignificación social dentro del entorno urbano.

En este sentido, se adopta el término *patrimonio histórico* por considerarse el más pertinente para el análisis de la vivienda reminiscente colonial, ya que permite centrar la atención en aquellas edificaciones que, por su origen, configuración arquitectónica y trayectoria temporal, constituyen testimonios materiales de procesos históricos específicos. A diferencia del concepto de patrimonio cultural, que abarca un espectro más amplio de manifestaciones materiales e inmateriales, el patrimonio histórico enfatiza la dimensión temporal, constructiva y urbana de los bienes heredados, aspecto fundamental para el estudio de la transformación y sobrevivencia de la vivienda dentro del tejido urbano de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo.

Bajo esta perspectiva, la vivienda reminiscente colonial se entiende como una expresión habitacional en la que convergen rasgos arquitectónicos heredados, prácticas sociales persistentes y adaptaciones derivadas de las dinámicas urbanas contemporáneas. Su permanencia dentro del tejido urbano no responde únicamente a criterios formales, sino a procesos de apropiación, resignificación y uso continuo que le otorgan sentido dentro de la vida cotidiana y del entorno cultural en el que se inserta.

Asimismo, el uso de suelo se reconoce como un factor que incide directamente en la conservación, modificación o sustitución de estas viviendas, influyendo en la manera en que el pasado se integra o se diluye en el desarrollo urbano actual. Esta relación pone de manifiesto las tensiones existentes entre las lógicas de ordenamiento territorial y la preservación de los valores históricos y culturales.

En conjunto, el marco conceptual construido permite establecer una base interpretativa sólida para el análisis de la vivienda reminiscente colonial como patrimonio histórico, al articular memoria arquitectónica, identidad cultural y regulación del territorio. Esta aproximación favorece una lectura más profunda del espacio habitado, reconociendo a la vivienda no solo como una estructura física, sino como un testimonio activo de continuidad, transformación y resistencia dentro del contexto urbano contemporáneo.

1.2. METODOLOGÍA

La metodología implementada en la presente investigación se fundamenta en los enfoques desarrollados en las tesis “Tipología constructiva de apoyos y cubiertas de la vivienda rural en la zona centro de Quintana Roo, México” (Torres Uicab, 2013) y “Apropiación sociofísica en la vivienda rural como manifestación del habitar humano, Quintana Roo, México” (Torres Uicab, 2018), las cuales proporcionan referentes teóricos y metodológicos para el análisis de la vivienda en el contexto regional.

El diseño temporal de la investigación es de tipo transversal, ya que el estudio se realizó en un único periodo, sin considerar su evolución a lo largo del tiempo. Asimismo, el alcance es de carácter descriptivo, debido a que se enfoca en detallar los elementos arquitectónicos, espaciales y morfológicos de las viviendas reminiscentes coloniales, así como los factores que influyen en sus procesos de transformación en las AGEB 0434 y 0415 de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo.

En este sentido, se llevó a cabo la aplicación de instrumentos mediante trabajo de campo, lo que permitió la obtención de información directa para su análisis e interpretación. Dicho proceso incluyó levantamientos arquitectónicos, registros fotográficos y la aplicación de entrevistas a los propietarios o usuarios de las viviendas seleccionadas, lo cual facilitó el posterior procesamiento y sistematización de la información recabada.

1.2.1. Diseño de la investigación

La investigación se estructura como un proceso organizado en ocho fases, cuyo propósito es orientar su desarrollo desde la delimitación del tema hasta la sistematización de los resultados. Se adopta un enfoque mixto, que combina la revisión documental con el trabajo de campo, lo que permite generar información tanto descriptiva como explicativa para el análisis de las características arquitectónicas, espaciales, sociales y de transformación del objeto de estudio.

Para la identificación de la muestra, se realizó un recorrido en las AGEB de estudio. De manera previa, se llevó a cabo una exploración digital mediante herramientas como

Google Maps, específicamente a través de Street View, lo que permitió una preselección de viviendas con base en sus características visibles. Posteriormente, se efectuó un recorrido físico en campo con el fin de corroborar la información obtenida digitalmente y verificar que las viviendas cumplieran con los criterios establecidos para su inclusión en el estudio.

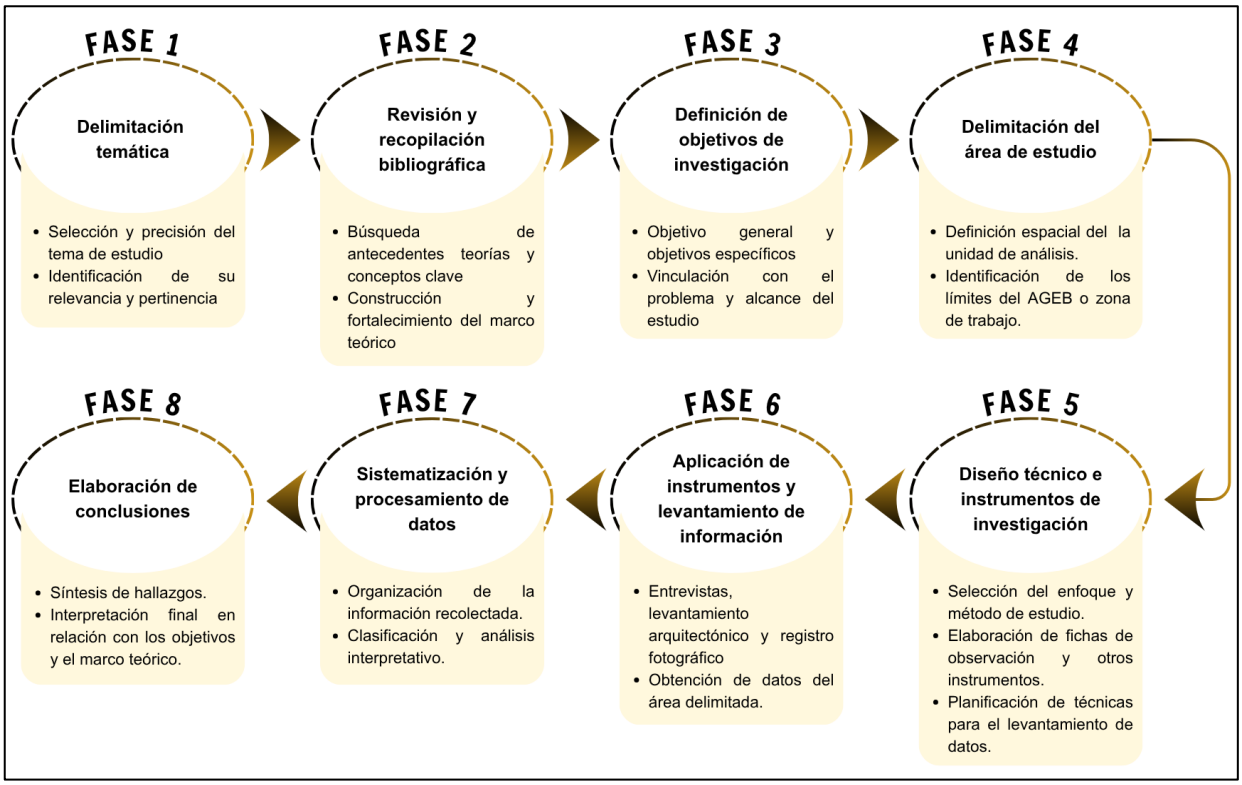
A continuación, se presenta el esquema metodológico de la investigación, el cual funciona como guía del proceso seguido en el trabajo de campo. Este se compone de las siguientes fases: delimitación temática; revisión y recopilación bibliográfica; definición de los objetivos de investigación; delimitación del área de estudio; diseño técnico e instrumentos de investigación; aplicación de instrumentos y levantamiento de información; sistematización y procesamiento de datos; y, finalmente, elaboración de conclusiones particulares.

Este esquema permite comprender de manera integral el proceso de investigación, así como la organización y secuencia de las actividades desarrolladas, facilitando la interpretación de los resultados y la posible retroalimentación o ajuste metodológico en caso necesario (véase Esquema 1).

En ambas cédulas, así como en el formato de entrevista, se asignó un folio de identificación a cada vivienda, el cual integra las siglas de la ciudad, el AGEB correspondiente y un número secuencial conforme al orden de análisis. Este sistema permitió organizar y sistematizar la información de manera clara y consistente.

El código de identificación se estructura de la siguiente manera: FCP_0434_X, donde “FCP” corresponde a la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, “0434” al AGEB estudiado y “X” al número consecutivo asignado a cada vivienda. La clave empleada para la identificación de las viviendas en las distintas cédulas se presenta en la Figura 1.

Esquema 1. Diseño metodológico de la investigación de campo



Fuente: Elaboración propia con base en Torres Uicab (2013).

Figura 1. Ejemplo de código de vivienda (cédulas)



Fuente: Elaboración propia con base en instrumentos de Torres Uicab (2018).

1.2.2. Delimitación del área de estudio

En el estado de Quintana Roo, se seleccionó como área de estudio la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, específicamente las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) 0434 y 0415, localizadas en la zona centro de la ciudad (véase Mapa 1). Esta delimitación responde a la presencia de edificaciones con reminiscencias coloniales que, en la actualidad, han sido transformadas principalmente para uso comercial. Dentro de estas AGEB se identifican diversos ejemplos constructivos que conservan elementos arquitectónicos asociados al periodo colonial, lo que permite analizar tanto su permanencia como sus procesos de transformación en el contexto urbano contemporáneo.

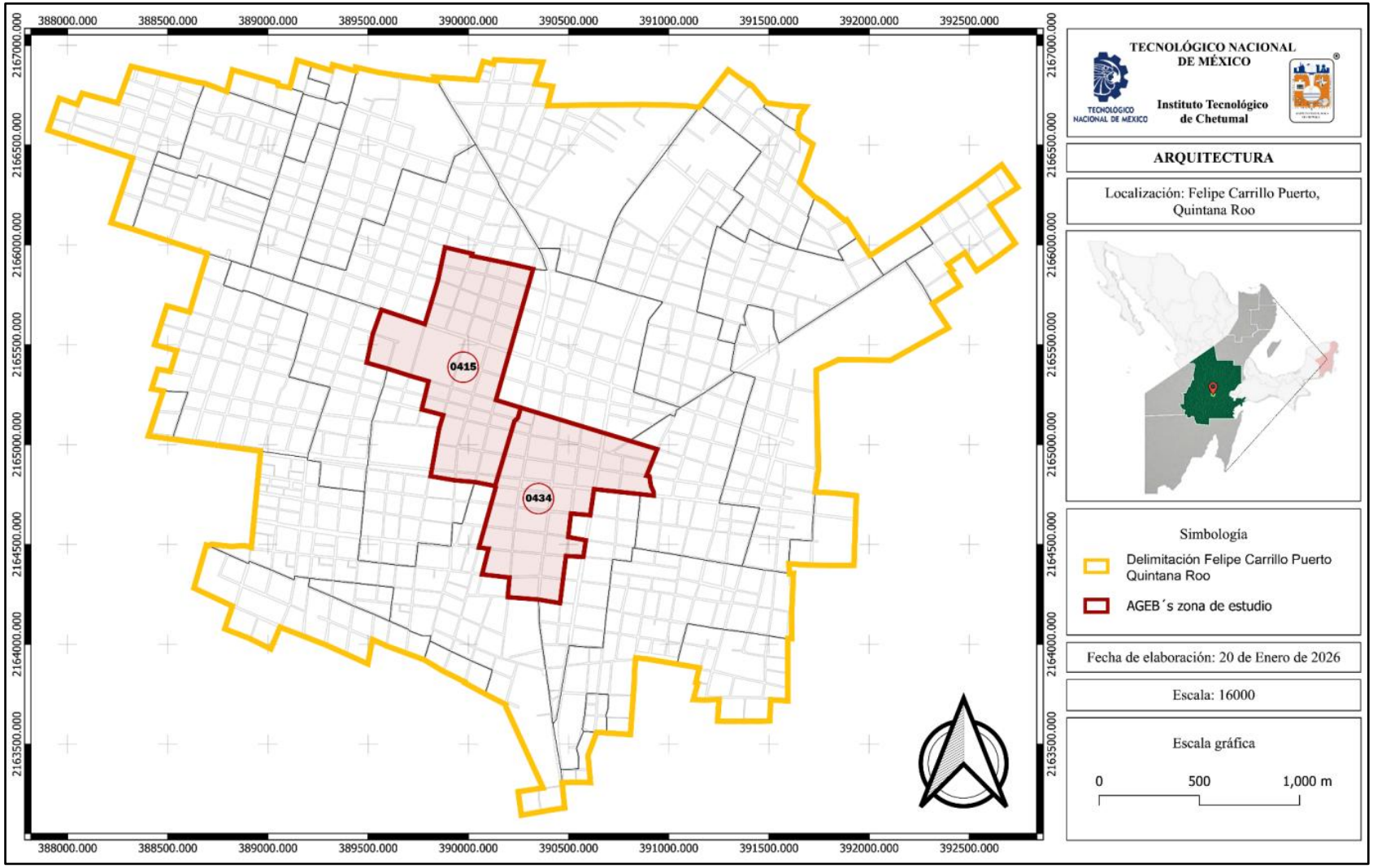
Para el desarrollo del trabajo de campo, se realizó un recorrido sistemático en las AGEB seleccionadas, lo que permitió la identificación de las unidades de análisis. Posteriormente, se llevó a cabo la selección de la muestra, así como la georreferenciación de las viviendas y el registro fotográfico correspondiente, con el fin de documentar sus características arquitectónicas y su estado actual.

1.2.3. Selección de la muestra

La muestra de la presente investigación se seleccionó a partir de un censo de viviendas con características de tipo reminiscente colonial que presentan algún grado de transformación. Como resultado, se identificaron siete unidades de análisis distribuidas en ambas AGEB, lo que permitió reconocer, además, dos tipologías de vivienda dentro del área de estudio. La base de este censo se deriva del proyecto “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México”, del cual se retomaron los datos iniciales para la identificación de las viviendas. A partir de esta información, se realizó una depuración y verificación en campo, con el fin de asegurar que las unidades seleccionadas cumplieran con los criterios establecidos en la investigación.

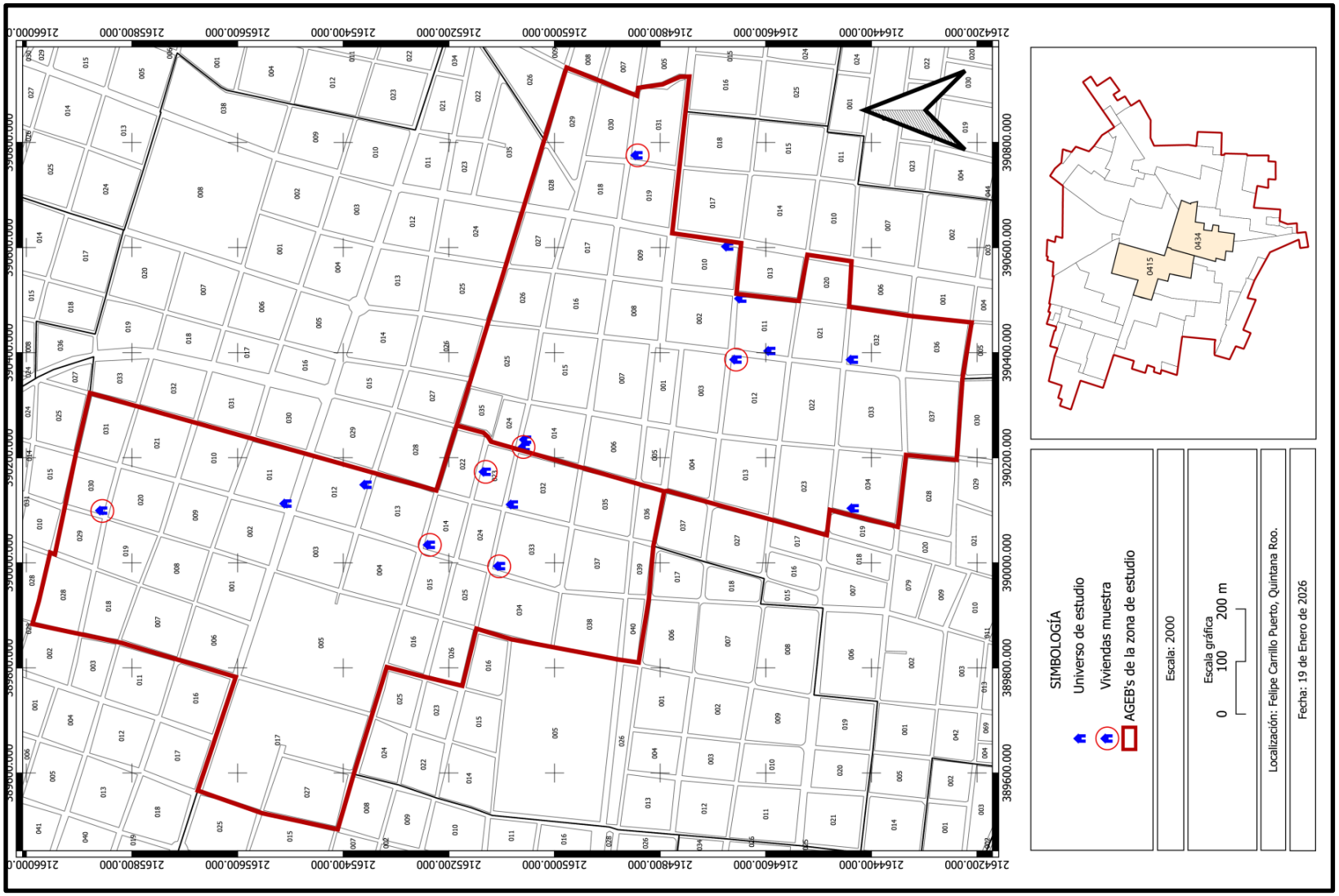
La selección de la muestra se llevó a cabo mediante un muestreo dirigido no probabilístico, el cual permitió elegir de manera intencional aquellas viviendas que presentaban las características relevantes para el análisis (véase Mapa 2).

Mapa 1. Delimitación de la zona de estudio: Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México



Fuente: Elaborado por Ireiry Hernández y Jafet Alvarado con base en Marco Geoestadístico Nacional (INEGI, 2020).

Mapa 2. Selección de la muestra de vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Archivo del "Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México" (2022-2025).

En este sentido, la unidad de análisis corresponde a la vivienda reminiscente colonial con uso actual de comercio, localizada dentro de las AGEB seleccionadas en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, ya que constituye el elemento principal de estudio conforme a los objetivos de la investigación. La selección de estas unidades se realizó con base en la observación directa, la revisión documental y la verificación de elementos arquitectónicos representativos.

Dentro de las AGEB analizadas se identificaron dos tipos de vivienda, definidos a partir de su morfología arquitectónica, con el propósito de validar y actualizar la información previamente georreferenciada. Esta clasificación también sirvió como base para el recorrido de campo en la zona de estudio. Las viviendas que integran la muestra se agrupan en dos tipologías (B1 y B2), las cuales se presentan en una tabla de acuerdo con sus características morfológicas. Esta clasificación permite una mejor caracterización de las unidades de análisis, así como la identificación de los elementos arquitectónicos que las conforman (véase Tabla 1).

Tabla 1. Tipología de vivienda reminiscente colonial, obtenidas a partir de las muestras seleccionadas

TIPO	IMAGEN	TIPO	IMAGEN
B1		B2	
	Descripción: Se caracteriza por estar construida con muro de mampostería, puestas una sobre otra y pegadas con mortero, (pudiendo variar el tipo de mortero) los refuerzos están colocados en las esquinas y es únicamente de forma rectangular.		**Descripción**: Se caracteriza por estar construida con muro de mampostería, puestas una sobre otra y pegadas con mortero, (pudiendo variar el tipo de mortero). A diferencia del tipo B1, este cuenta con un chaflán en la forma de la planta, es decir, en una de las esquinas del los muros.

Fuente: Elaboración propia con base en los instrumentos de Torres Uicab (2018) y en fotografías del archivo del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

1.2.4. Instrumento

Para el desarrollo de la presente investigación se emplearon instrumentos metodológicos previamente diseñados y validados en el marco de la tesis de maestría “Apropiación sociofísica en la vivienda rural como manifestación del habitar humano, Quintana Roo, México”, elaborada por la Dra. Clara Sugeydy Torres Uicab (2018), asesora interna de este trabajo. Los formatos originales de dichos instrumentos se encuentran en el apartado de anexos de la tesis referida.

Estos instrumentos fueron adaptados y contextualizados al ámbito urbano de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, con énfasis en el análisis de viviendas con reminiscencias coloniales que han experimentado procesos de transformación y cambio de uso hacia actividades comerciales o mixtas. Esta adaptación permitió integrar información de carácter arquitectónico, urbano y social, facilitando una lectura integral del objeto de estudio.

A continuación, se describen los instrumentos empleados, así como el tipo de información obtenida a partir de cada uno de ellos, haciendo referencia al análisis gráfico y visual contenido en las figuras correspondientes.

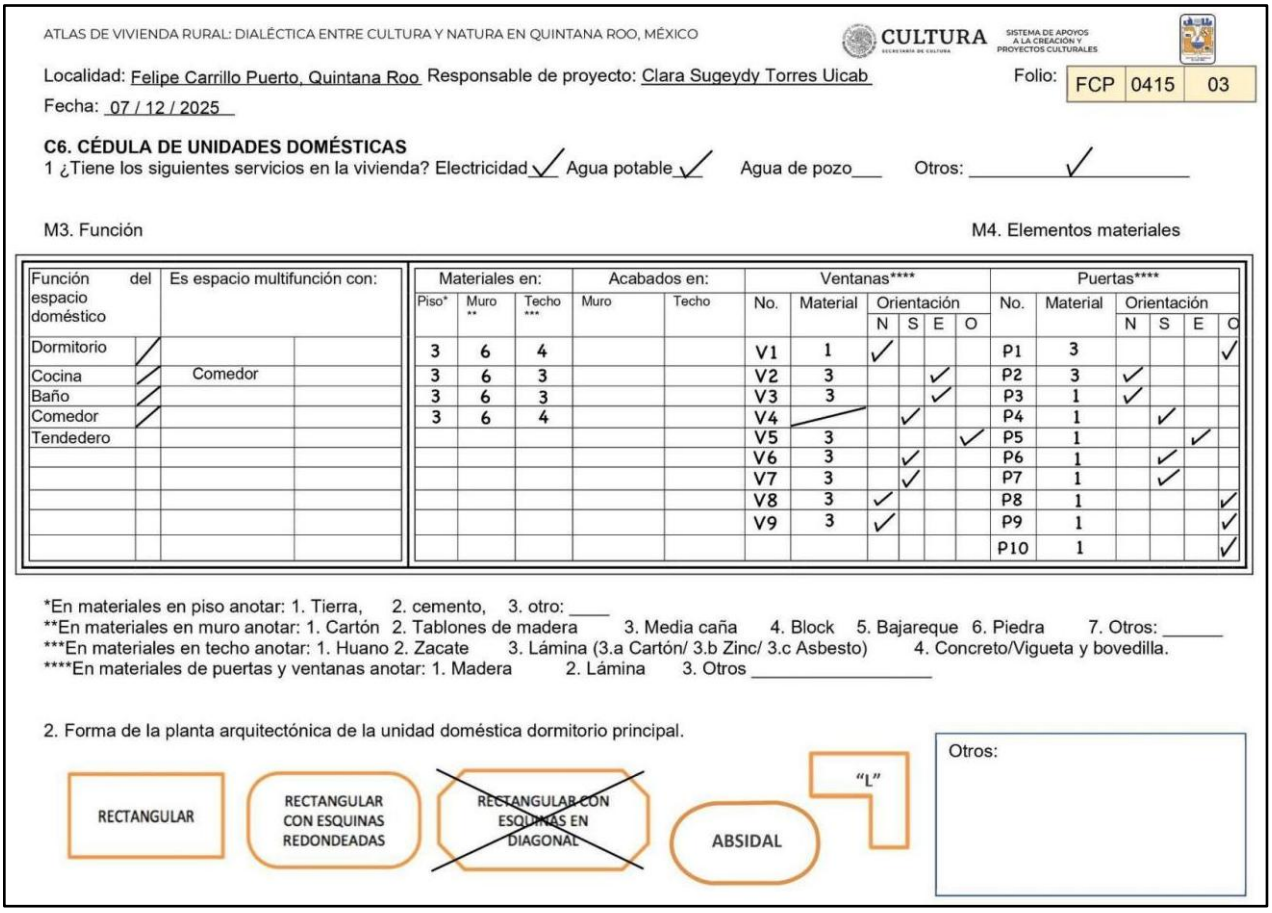
1.2.4.1. Cédula de levantamiento arquitectónico

La cédula de levantamiento arquitectónico tuvo como finalidad registrar de manera sistemática las características morfológicas de cada vivienda analizada. A partir de la observación directa y la medición en sitio, se elaboraron croquis y esquemas que permitieron representar gráficamente la configuración arquitectónica de los inmuebles.

Esta cédula permite identificar los servicios básicos con los que cuenta la vivienda, tales como el suministro de agua potable, energía eléctrica, acceso a agua de pozo u otros sistemas alternativos. Asimismo, facilita el análisis de la función de los espacios, los materiales predominantes en muros, pisos y cubiertas, los acabados empleados, así como las características de los vanos, puertas y ventanas.

De este modo, la cédula constituye una herramienta fundamental para la caracterización arquitectónica de las viviendas, al integrar información técnica y funcional que contribuye al análisis de su estado actual y de sus procesos de transformación (véase Figura 2).

Figura 2. Cédula de unidades domésticas



ATLAS DE VIVIENDA RURAL: DIALÉCTICA ENTRE CULTURA Y NATURA EN QUINTANA ROO, MÉXICO

CULTURA — SISTEMA DE APOYOS A LA CREACIÓN Y PROYECTOS CULTURALES

Localidad: Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo Responsable de proyecto: Clara Sugeydy Torres Uicab Folio: FCP 0415 03

Fecha: 07 / 12 / 2025

C6. CÉDULA DE UNIDADES DOMÉSTICAS

1 ¿Tiene los siguientes servicios en la vivienda? Electricidad ✓ Agua potable ✓ Agua de pozo___ Otros: ✓

M3. Función

Función del espacio doméstico		Es espacio multifunción con:	
Dormitorio	/		
Cocina	/	Comedor	
Baño	/		
Comedor	/		
Tendedero			

M4. Elementos materiales

Materiales en: Piso*	Muro **	Techo ***	Acabados en: Muro	Techo
3	6	4		
3	6	3		
3	6	3		
3	6	4		

Ventanas**** No.	Material	Orientación N	S	E	O
V1	1	✓			
V2	3			✓	
V3	3			✓	
V4			✓		
V5	3				✓
V6	3		✓		
V7	3		✓		
V8	3	✓			
V9	3	✓			

Puertas**** No.	Material	Orientación N	S	E	O
P1	3				✓
P2	3	✓			
P3	1	✓			
P4	1		✓		
P5	1			✓	
P6	1		✓		
P7	1		✓		
P8	1				✓
P9	1				✓
P10	1				✓

*En materiales en piso anotar: 1. Tierra, 2. cemento, 3. otro: ____
**En materiales en muro anotar: 1. Cartón 2. Tablones de madera 3. Media caña 4. Block 5. Bajareque 6. Piedra 7. Otros: _____
***En materiales en techo anotar: 1. Huano 2. Zacate 3. Lámina (3.a Cartón/ 3.b Zinc/ 3.c Asbesto) 4. Concreto/Vigueta y bovedilla.
****En materiales de puertas y ventanas anotar: 1. Madera 2. Lámina 3. Otros _____

2. Forma de la planta arquitectónica de la unidad doméstica dormitorio principal.

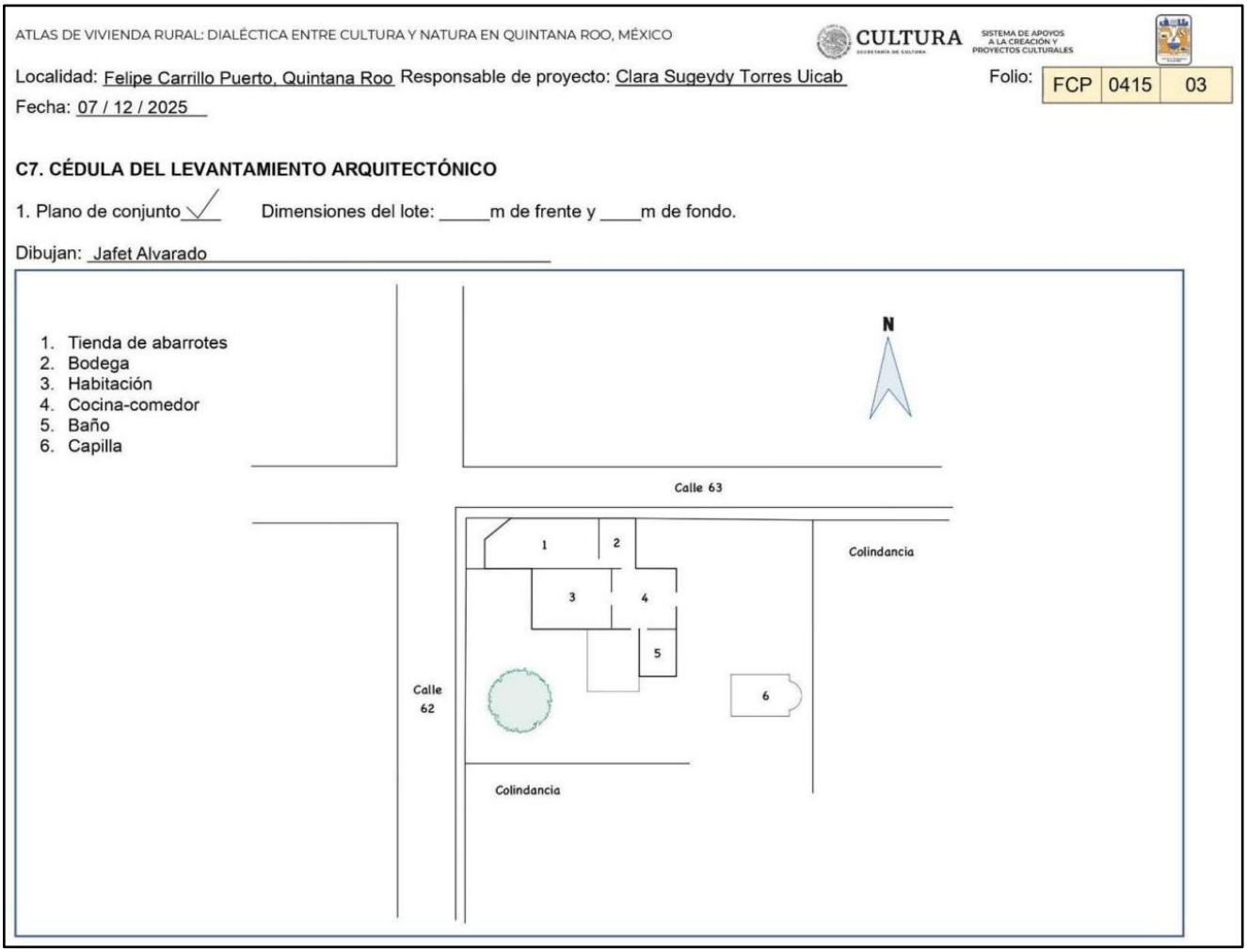
RECTANGULAR | RECTANGULAR CON ESQUINAS REDONDEADAS | RECTANGULAR CON ESQUINAS EN DIAGONAL | ABSIDAL | "L"

Otros:

Fuente: Archivo “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Corresponde a la planta de conjunto con su respectivo contexto urbano, en la cual se analizan las colindancias del predio, la relación con las vialidades inmediatas, la traza urbana y la organización interna de la vivienda, ya sea como unidad habitacional, establecimiento comercial o inmueble de uso mixto. Este análisis resulta fundamental para comprender la inserción del inmueble dentro del tejido urbano (véase Figura 3).

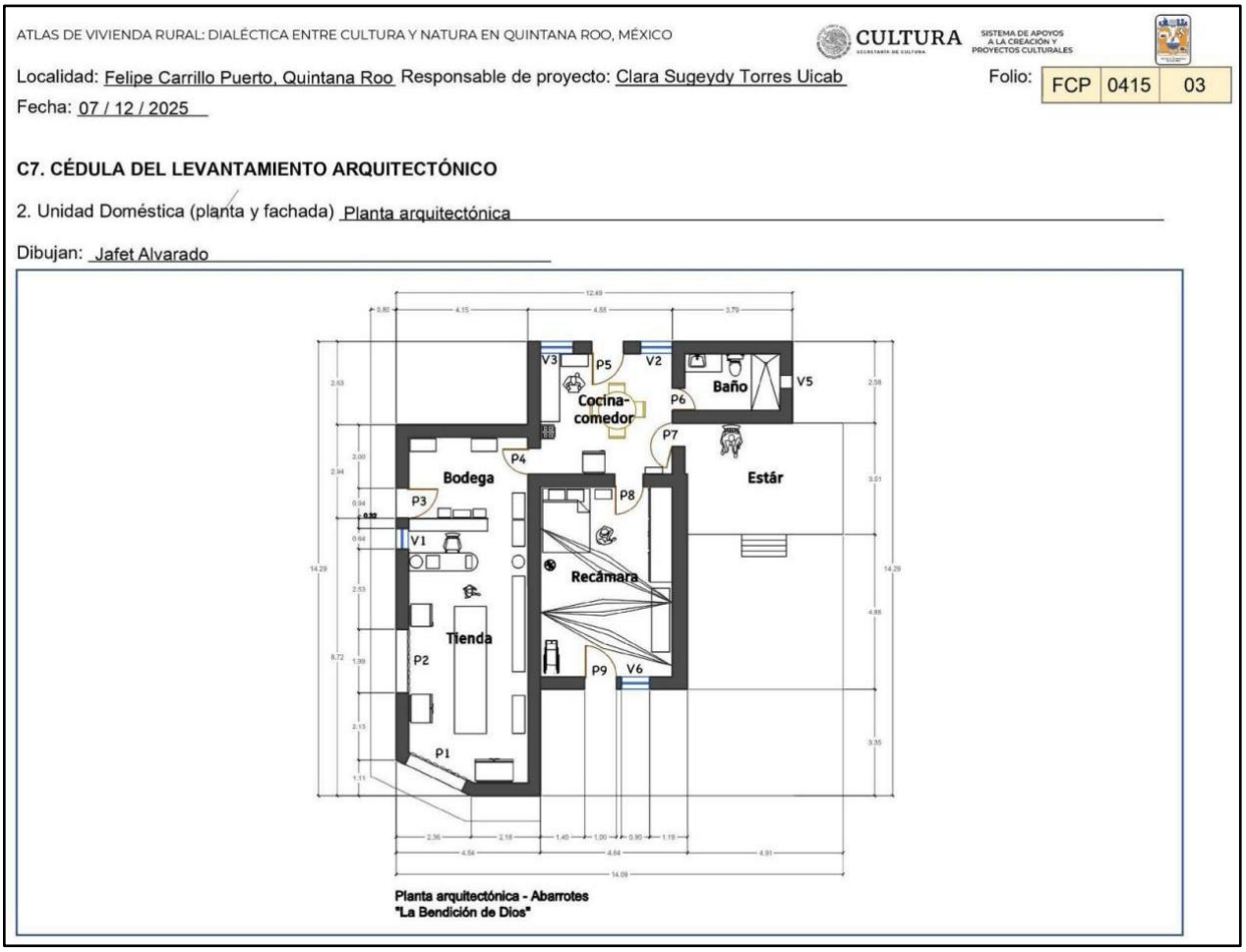
Figura 3. Cédula de levantamiento arquitectónico



Fuente: Archivo “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Asimismo, se presenta la planta arquitectónica, en la cual se identifican los espacios interiores, el mobiliario existente —en los casos en que se permitió el acceso—, así como las dimensiones generales y parciales de cada área. Esta información permitió evaluar la funcionalidad espacial y las adaptaciones realizadas como resultado del crecimiento o del cambio de uso de la vivienda (véase Figura 4).

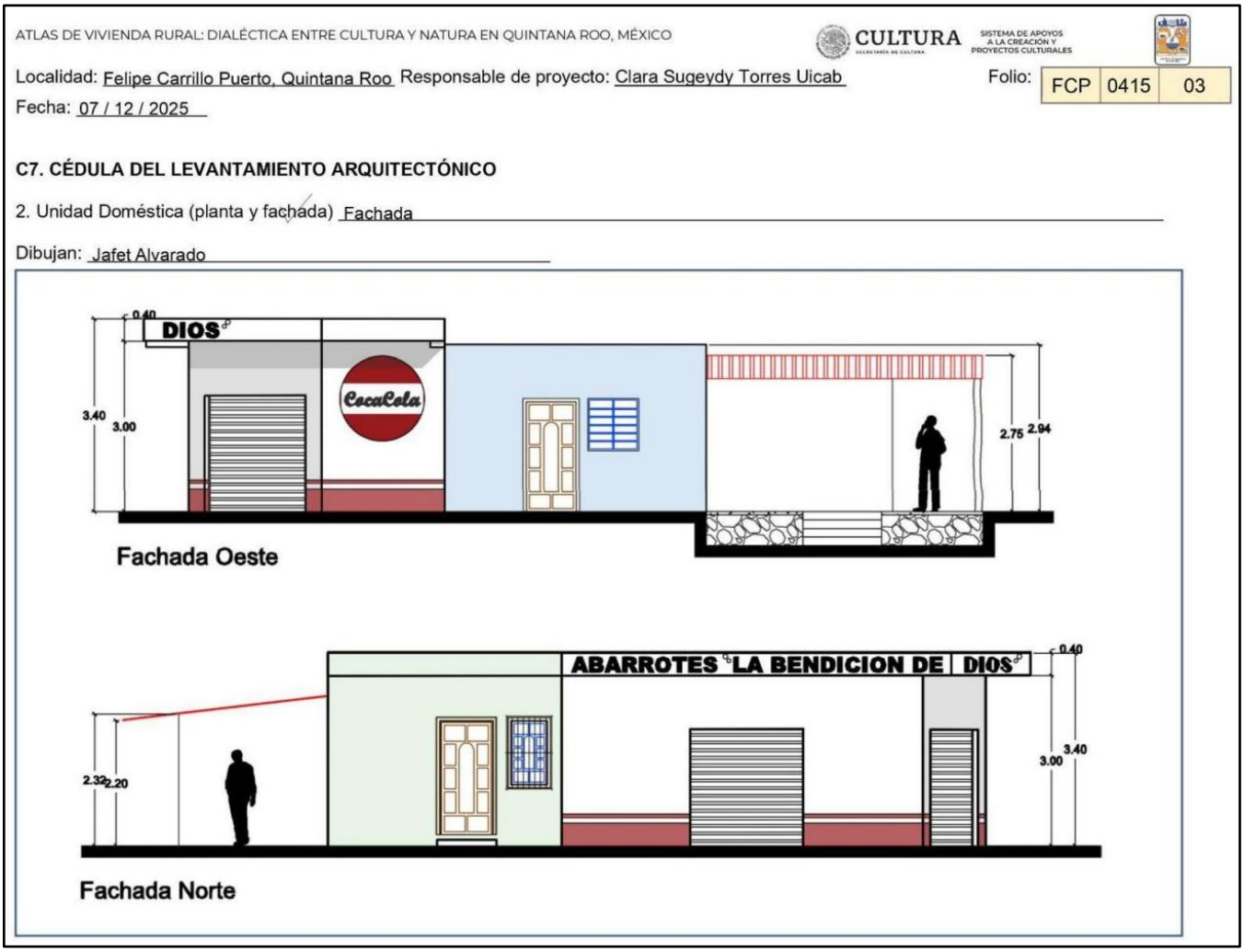
Figura 4. Cédula de levantamiento arquitectónico: planta arquitectónica



Fuente: Archivo “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Se presentan las fachadas del inmueble, donde se analizan con mayor detenimiento aspectos como las alturas de la estructura, proporciones, ritmo de vanos, tipología de puertas y ventanas, así como elementos constructivos y formales que evidencian su carácter reminiscente colonial (véase Figura 5).

Figura 5. Cédula de levantamiento arquitectónico: fachadas



Fuente: Archivo “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

1.2.4.2. Cédula de unidades domésticas y entrevista semiestructurada

Para la presente investigación, la información correspondiente a la cédula de unidades domésticas y la entrevista semiestructurada se integró en un solo apartado, con el propósito de articular la información física del inmueble con los procesos sociales, históricos y de función que han determinado su transformación.

La entrevista fue aplicada a los propietarios o usuarios de las viviendas, tomando como base el instrumento metodológico propuesto por la Dra. Clara Torres Uicab (2018), el cual se estructura en cinco secciones o cédulas, permitiendo un análisis integral del crecimiento y transformación de la vivienda.

En la cédula de entrevista semiestructurada, se incluyen preguntas relacionadas con la antigüedad del inmueble, las etapas de crecimiento, los materiales utilizados en cada fase constructiva y los motivos que impulsaron dichas modificaciones, así como el cambio de uso de habitacional a comercial, en los casos en que este se presenta.

Las cinco secciones que conforman la entrevista son las siguientes:

- **Sección 1. Cédula de datos socioeconómicos:** permite analizar la composición del hogar, las actividades económicas, el nivel de ingresos y otros aspectos que influyen directamente en las decisiones de transformación de la vivienda.
- **Sección 2. Cédula de datos históricos:** documenta la antigüedad del inmueble, su origen, los propietarios iniciales y los acontecimientos relevantes que han marcado su evolución a lo largo del tiempo.
- **Sección 3. Cédula de etapas de crecimiento de la vivienda:** permite identificar las distintas fases constructivas del inmueble, las ampliaciones realizadas y los cambios de uso. Esta información se complementa con representaciones gráficas que ilustran dicho proceso.
- **Sección 4. Cédula de rasgos psicológicos:** analiza aspectos intangibles como la percepción de seguridad —tanto patrimonial como física—, el confort térmico, la autorrealización y el sentido de pertenencia de los habitantes respecto a su vivienda.
- **Sección 5. Cédula de rasgos sociales:** se enfoca en las actividades comunitarias que se desarrollan en la comunidad y en la relación con su entorno social inmediato.

1.2.4.3. Cédula de registro fotográfico

La cédula de registro fotográfico permitió complementar la información obtenida mediante el levantamiento arquitectónico y la entrevista, a través de un registro visual sistemático de los inmuebles estudiados.

En esta cédula se incluyen fotografías de los espacios exteriores de la vivienda, ya sea del inmueble, del establecimiento comercial o de unidades de uso mixto (véase Figura 8). Asimismo, se incorporó un registro fotográfico de los espacios interiores, documentando su estado físico, los materiales predominantes, la distribución espacial y el nivel de transformación.

De manera complementaria, se integró una cédula del entorno inmediato, en la cual se presentan imágenes de las construcciones colindantes y del contexto urbano próximo. Este registro permitió analizar la relación del inmueble con su entorno físico y social, así como identificar contrastes y continuidades arquitectónicas.

En conjunto, estos instrumentos permitieron obtener una visión integral de las viviendas reminiscente coloniales estudiadas, al articular el análisis arquitectónico, urbano, social y perceptual, lo que fortalece la validez y profundidad de los resultados de la investigación.

1.2.5. Procesamiento y sistematización de la información

La información recabada fue analizada de manera sistemática mediante el uso de herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG). Este enfoque permitió la elaboración de cartografía temática, así como la integración de tecnologías complementarias, como el uso de drones para la generación de ortomosaicos.

Las tomas aéreas obtenidas resultaron fundamentales para el reconocimiento del área de estudio, ya que facilitaron la verificación espacial de los inmuebles, el apoyo en el llenado de las cédulas correspondientes y la precisión de los levantamientos arquitectónicos. Asimismo, permitieron una mejor comprensión de la relación entre las viviendas y su contexto urbano inmediato.

Este proceso de sistematización fortaleció la documentación y el análisis de la información, al aportar mayor precisión en la interpretación de los datos y eficiencia en la obtención de resultados.

1.2.6. Conclusiones particulares

La metodología aplicada, basada en Torres Uicab (2018), permitió estructurar el estudio de manera clara y coherente, desde la delimitación del área de análisis hasta la sistematización de los resultados. El enfoque no probabilístico y dirigido resultó pertinente para el análisis de un universo reducido de viviendas reminiscente coloniales en las AGEB seleccionadas de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, priorizando aquellas que presentan transformaciones significativas.

El diseño transversal facilitó la obtención de información en un único momento temporal, mientras que la combinación de revisión documental, observación directa y trabajo de campo permitió construir una visión integral del objeto de estudio. Asimismo, la aplicación de instrumentos estandarizados contribuyó a garantizar la validez y comparabilidad de los datos obtenidos.

Si bien la muestra se conformó por siete viviendas, esta permitió desarrollar un análisis profundo de carácter cualitativo, centrado en las dinámicas de transformación, uso y permanencia de la vivienda reminiscente colonial.

Finalmente, el uso de herramientas tecnológicas, como los Sistemas de Información Geográfica y la generación de ortomosaicos, enriqueció el procesamiento de la información, fortaleciendo la precisión del análisis y asegurando resultados consistentes con los objetivos planteados en la investigación.

CAPÍTULO II



Raíces históricas y evolución urbana: Felipe Carrillo Puerto

CAPÍTULO 2. RAÍCES HISTÓRICAS Y EVOLUCIÓN URBANA: FELIPE CARRILLO PUERTO

El presente capítulo se construye a partir de la revisión de fuentes documentales y bibliográficas que abordan el desarrollo histórico, político y territorial de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, con el propósito de contextualizar su conformación urbana y comprender los procesos que han incidido en su estructura espacial y habitacional actual. La revisión histórica permite identificar las condiciones sociales, políticas y administrativas que dieron origen al asentamiento, así como las transformaciones que han modelado su crecimiento urbano y la organización del suelo a lo largo del tiempo.

Desde un enfoque integral, se analizan los antecedentes prehispánicos del asentamiento, su consolidación como Chan Santa Cruz durante el periodo de resistencia maya y su posterior incorporación al proyecto político-administrativo del Estado mexicano. Estos procesos no solo implicaron la pérdida de la autonomía territorial indígena, sino que también influyeron en la configuración del espacio urbano, particularmente en el área central, donde se concentraron las funciones políticas, religiosas, comerciales y habitacionales.

Asimismo, se examinan las transformaciones político-administrativas del municipio y su impacto en la planeación urbana y en las políticas de vivienda, a partir de un recuento general de los gobiernos municipales y de la revisión de información estadística y documentos oficiales. Este análisis permite identificar continuidades y rupturas en la toma de decisiones que han incidido en el desarrollo urbano, la provisión de infraestructura y las dinámicas de ocupación del suelo.

Finalmente, se incorporan los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto, con el fin de contrastar el marco normativo vigente con la realidad construida, particularmente en lo referente al uso habitacional, la mixticidad funcional y la transformación progresiva de las viviendas del

centro urbano. De este modo, el capítulo proporciona una base contextual sólida para comprender los procesos históricos y urbanos que han favorecido la permanencia, adaptación y transformación de las viviendas reminiscente coloniales que constituyen el objeto de estudio de la presente investigación.

2.1. De la fundación de Santa Cruz de Bravo a la consolidación de Felipe Carrillo Puerto

La región donde actualmente se localiza Felipe Carrillo Puerto presenta una ocupación continua desde época prehispánica por poblaciones mayas, lo cual se evidencia en la presencia de vestigios arqueológicos y zonas ceremoniales como Kaná, Chumyaxché y otros asentamientos menores que reflejan la persistencia del poblamiento y del paisaje cultural a lo largo del tiempo (INAH, 2013).

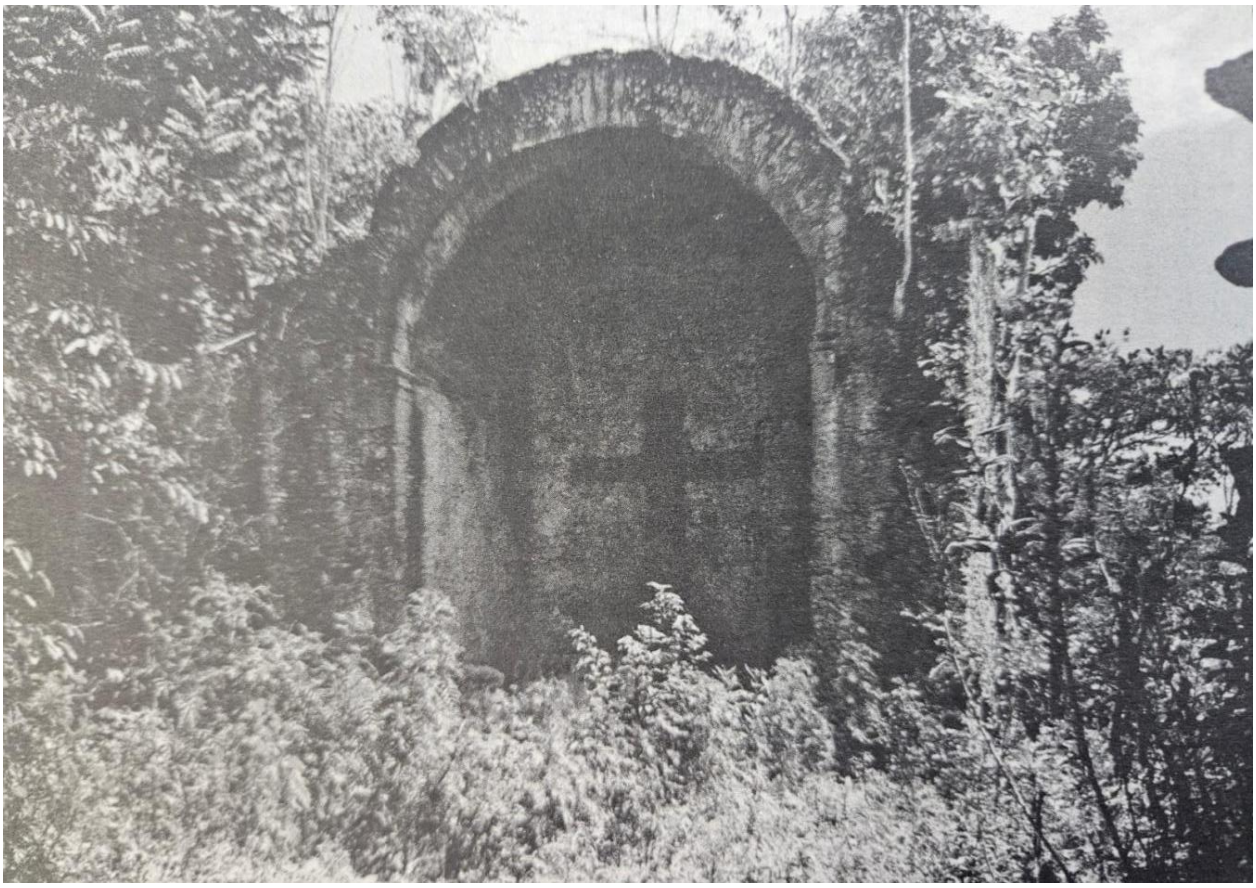
La fundación de Chan Santa Cruz estuvo estrechamente vinculada al surgimiento del culto a la Cruz Parlante, elemento que funcionó como eje de cohesión espiritual y fundamento de la organización política y militar del movimiento insurgente, fortaleciendo la resistencia indígena frente a las fuerzas externas (González Durán, 2021). En torno al santuario erigido para la cruz se consolidó un núcleo poblacional que articuló la vida religiosa, social y militar, permitiendo la conformación de una estructura comunitaria disciplinada y autónoma (González Durán, 2021).

Chan Santa Cruz se consolidó como el principal centro político y religioso del movimiento de resistencia maya, al albergar la Cruz Parlante como símbolo de un estado indígena autónomo que logró sostener su independencia frente al control yucateco y, posteriormente, frente al Estado mexicano. Este proceso contribuyó a la construcción de una sólida memoria colectiva asociada a la identidad de resistencia, autonomía y cohesión social que ha caracterizado históricamente a la localidad (INAH, 2024).

En este sentido, “la Cruz Parlante fue el elemento que permitió la cohesión del grupo y devolvió a los mayas la confianza y el espíritu de lucha” (Xacur Maiza, s.f., p. 273). La Cruz Parlante constituye, por tanto, un elemento central de la identidad cultural del movimiento cruzoob, al consolidarse como símbolo de cohesión social y resistencia

indígena en Chan Santa Cruz. Su relevancia histórica se manifiesta en la configuración del espacio ceremonial que la albergó (véase Figura 6).

Figura 6. Cruz Parlante en Chan Santa Cruz, centro simbólico y ceremonial del movimiento cruzoob



Fuente: Tomado de *Enciclopedia de Quintana Roo* (Vol. 3, p. 384), por J. A. Xacur Maiza (coord.), 2008, Gobierno del Estado de Quintana Roo.

2.2. TRANSFORMACIONES TERRITORIALES Y POLÍTICAS

Durante el periodo de consolidación de Chan Santa Cruz, el asentamiento desarrolló una organización territorial jerarquizada, estructurada en torno a una plaza central donde se concentraban las edificaciones de carácter político, militar y administrativo. Esta disposición espacial reflejaba el carácter militarizado del asentamiento y la centralización del poder en torno a las autoridades político-religiosas que encabezaban la comunidad

indígena, consolidando a Santa Cruz como un centro autónomo de gobierno y resistencia (Xacur Maiza, 1998).

A partir de la segunda mitad del siglo XIX, los conflictos internos entre los líderes mayas y el debilitamiento progresivo del culto a la Cruz Parlante como eje político-militar propiciaron transformaciones en la estructura de gobierno y en la función territorial del asentamiento. Este proceso derivó en una separación gradual entre las funciones religiosas y militares, reduciendo el papel de Chan Santa Cruz como centro político y reforzando su carácter ceremonial (Xacur Maiza, 1998).

La incorporación del territorio al proyecto estatal mexicano marcó un punto de quiebre en la autonomía del asentamiento. En 1901, la toma de Santa Cruz por parte del ejército federal y su renombramiento como Santa Cruz de Bravo simbolizaron el inicio de un proceso de control político y territorial que se formalizó con la creación del Territorio Federal de Quintana Roo en 1902. De acuerdo con González Castro (2021), esta reorganización respondió a una estrategia político-administrativa orientada a debilitar la resistencia maya, asegurar el dominio de una región estratégica y facilitar la explotación de sus recursos naturales.

La instauración del Territorio Federal implicó la imposición de nuevas estructuras de gobierno, la designación de autoridades políticas y militares y la redefinición de los límites administrativos, lo que significó la pérdida del control territorial indígena y la subordinación del espacio a las decisiones del poder central (González Castro, 2021). Antiguos centros de resistencia, como Santa Cruz de Bravo, fueron transformados en nodos administrativos sujetos a una lógica estatal que privilegió el control político, militar y económico del territorio.

Durante los años siguientes, las políticas federales y los acontecimientos derivados de la Revolución Mexicana generaron periodos alternados de repoblamiento, abandono y reconfiguración territorial. El traslado de la capital a Payo Obispo y la devolución temporal del asentamiento a la población maya en 1915 provocaron un nuevo despoblamiento, evidenciando la inestabilidad política y territorial que caracterizó esta etapa histórica (Xacur Maiza, 1998).

Este proceso de reorganización territorial y control estatal también se manifestó a través de la concesión de amplias extensiones forestales a empresas nacionales y extranjeras a inicios del siglo XX, lo que permitió al Estado consolidar su dominio económico y político sobre el territorio. La distribución espacial de dichas concesiones evidencia la lógica de apropiación y fragmentación del espacio en la región maya, así como la pérdida progresiva del control territorial indígena, en un contexto de integración forzada al proyecto nacional (González Castro, 2021).

2.3. Evolución urbana y habitacional

El desarrollo urbano y habitacional de Felipe Carrillo Puerto se ha caracterizado por un crecimiento progresivo y desigual, estrechamente vinculado a los procesos históricos, demográficos y económicos del municipio. De acuerdo con la *Enciclopedia de Quintana Roo*, para 1995 se registraban en el municipio un total de 10 426 viviendas particulares, con una ocupación promedio de 5.4 personas por vivienda, lo que evidencia una alta densidad habitacional asociada a dinámicas familiares extensas, particularmente en la población de origen maya (Xacur Maiza, 1998).

En términos de infraestructura básica, los datos de 1995 muestran importantes rezagos en el acceso a servicios urbanos. Del total de viviendas, únicamente 8 933 contaban con energía eléctrica, 8 809 disponían de agua potable y solo 3 475 tenían servicio de drenaje. En la cabecera municipal se concentraban 3 437 viviendas habitadas por 16 333 personas, de las cuales una proporción significativa carecía de servicios completos, lo que refleja una estructura urbana con limitaciones en su capacidad de cobertura y equipamiento (Xacur Maiza, 1998).

Estas condiciones históricas de rezago se relacionan con el proceso tardío de integración territorial de Felipe Carrillo Puerto al sistema político-administrativo nacional (González Castro, 2021). La conformación del Territorio Federal de Quintana Roo respondió prioritariamente a estrategias de control político y territorial, más que a un proyecto integral de desarrollo urbano, lo que incidió en un crecimiento lento y fragmentado de los asentamientos del centro del estado.

En décadas recientes, el crecimiento urbano ha continuado asociado al aumento poblacional y a la diversificación de las actividades económicas. De acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015, en el municipio se registraron 19 525 viviendas particulares habitadas, de las cuales el 2.0 % no contaba con acceso a agua entubada, el 23 % carecía de drenaje, el 3.5 % no disponía de energía eléctrica y el 9.6 % presentaba piso de tierra, lo que evidencia la persistencia de condiciones de rezago en sectores específicos de la población (Atlas de Riesgo de Quintana Roo, 2018).

En la localidad de Felipe Carrillo Puerto se concentraron 3 950 viviendas, equivalentes al 33 % del total municipal. Durante los últimos años, el crecimiento de la vivienda ha sido ligeramente superior al crecimiento poblacional, lo que indica una expansión física del asentamiento; sin embargo, esta dinámica no ha sido suficiente para cubrir de manera equitativa la demanda de vivienda adecuada, manteniéndose problemáticas relacionadas con la calidad constructiva, la infraestructura y la ocupación del suelo (Gobierno del Estado de Quintana Roo, 2006).

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto, el área central de la localidad se caracteriza por una mancha urbana consolidada, donde predomina una diversidad de usos de suelo, principalmente habitacional, comercial y de servicios. El programa identifica que el uso habitacional ocupa el mayor porcentaje del suelo urbano, concentrando aproximadamente el 70 % del área, mientras que los usos comerciales, de servicios y equipamiento se distribuyen de manera complementaria, especialmente a lo largo de las vialidades principales del centro (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto, 2024).

En el primer cuadro de la ciudad se reconoce una alta interacción entre vivienda y actividades económicas, lo que ha dado lugar a procesos de transformación hacia usos mixtos, particularmente comercio de barrio y servicios. El Programa de Desarrollo Urbano permite esta compatibilidad siempre que se respeten los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS), así como los lineamientos de zonificación establecidos, con el objetivo de consolidar un modelo de ciudad densa y compacta y

evitar la expansión desordenada del crecimiento urbano (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto, 2024).

2.4. CONCLUSIONES PARTICULARES

El análisis histórico y urbano de Felipe Carrillo Puerto permite comprender que la configuración actual de la ciudad es resultado de un proceso complejo, marcado por la resistencia indígena, la pérdida progresiva de la autonomía territorial y la incorporación tardía al proyecto político-administrativo nacional. Desde su origen como Chan Santa Cruz, el asentamiento se estructuró en torno a funciones político-religiosas y militares que concentraron la vida comunitaria en el área central, estableciendo una lógica espacial que ha perdurado —con transformaciones— hasta la actualidad.

Las transformaciones territoriales derivadas de la toma del asentamiento por el Estado mexicano y la creación del Territorio Federal de Quintana Roo implicaron una reorganización del espacio urbano bajo criterios de control político y económico, más que bajo una visión integral de desarrollo urbano. Esta condición incidió en un crecimiento lento, fragmentado y con rezagos significativos en infraestructura y servicios, particularmente en el ámbito habitacional, situación que se refleja tanto en los indicadores históricos como en los datos recientes de vivienda y equipamiento urbano.

El crecimiento urbano y habitacional del municipio ha estado estrechamente vinculado al aumento poblacional y a la diversificación de las actividades económicas, generando una expansión física del asentamiento que no siempre ha sido acompañada por mejoras equivalentes en la calidad de la vivienda y la infraestructura. En este contexto, el área central de Felipe Carrillo Puerto se ha consolidado como un espacio de alta interacción entre usos habitacionales y actividades económicas, lo que ha propiciado procesos de transformación de las viviendas, particularmente hacia esquemas de uso mixto vivienda-comercio.

Finalmente, el contraste entre el marco normativo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano y la realidad construida evidencia que, si bien la mixticidad de usos es reconocida y permitida, en la práctica se presentan adaptaciones que responden a

dinámicas sociales, económicas y culturales propias del contexto local. Estas conclusiones permiten comprender que las viviendas reminiscente coloniales del centro urbano no solo son producto de una herencia histórica, sino también de procesos continuos de adaptación funcional, lo que justifica su análisis detallado en los capítulos posteriores de la investigación.

CAPÍTULO III



Caracterización del uso de suelo

CAPÍTULO 3. CARACTERIZACIÓN DEL USO DE SUELO

El cambio de uso y la transformación de las viviendas reminiscente coloniales en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto deben comprenderse a partir del marco urbano y normativo vigente, el cual establece los lineamientos para la ocupación del suelo, la compatibilidad de usos y la organización del crecimiento urbano. En este sentido, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto constituye el principal instrumento de planeación que regula las dinámicas espaciales y funcionales dentro del área de estudio.

De acuerdo con este instrumento, la estructura urbana de la ciudad se caracteriza por la presencia de zonas consolidadas, particularmente en el centro y áreas aledañas, donde se permite la coexistencia del uso habitacional con actividades comerciales de bajo impacto, orientadas principalmente a la atención de necesidades cotidianas de la población local. Esta compatibilidad normativa favorece la permanencia de esquemas de uso mixto, en los cuales la vivienda funciona no solo como espacio residencial, sino también como soporte para actividades productivas, sin alterar de manera significativa la estructura urbana existente.

Dentro de este contexto, la vivienda se entiende como un elemento flexible, capaz de adaptarse funcionalmente a las dinámicas económicas locales, especialmente en áreas con consolidación urbana previa y presencia de edificaciones tradicionales. Asimismo, el Programa de Desarrollo Urbano establece criterios generales relacionados con la conservación de la imagen urbana, el control de alturas, la continuidad de fachadas y la regulación de intervenciones arquitectónicas, lineamientos que inciden de manera directa en los procesos de transformación física derivados del cambio de uso, aun cuando el documento no aborde de forma específica la vivienda reminiscente colonial.

En este marco, el cambio de uso de vivienda a comercio, o la coexistencia de ambos, no debe interpretarse como un fenómeno aislado o irregular, sino como una respuesta funcional permitida dentro del esquema normativo vigente. Estas transformaciones se

desarrollan bajo criterios generales de regulación urbana establecidos por el Programa de Desarrollo Urbano, los cuales inciden en la configuración física y funcional de los inmuebles.

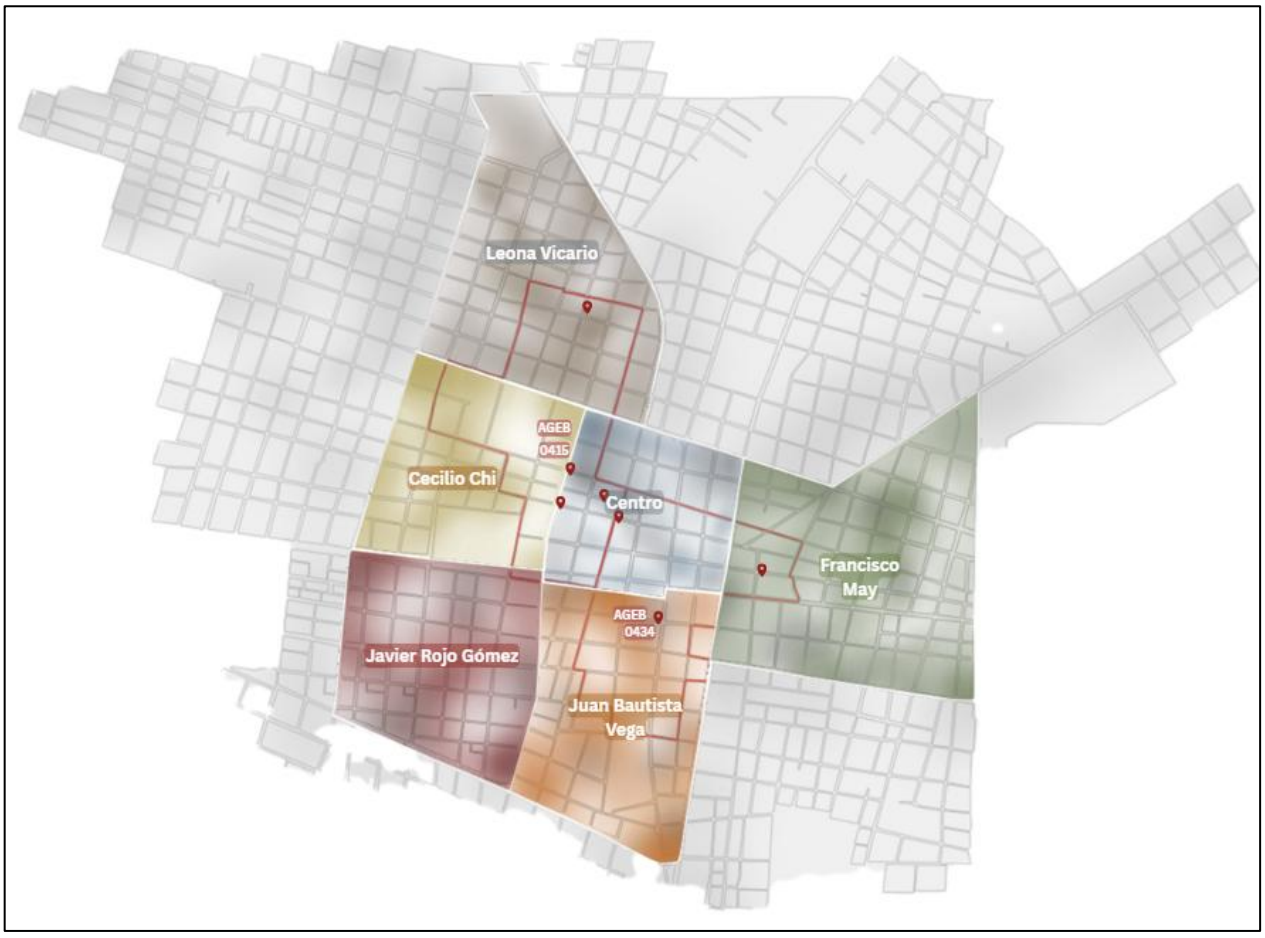
A partir de este contexto urbano y normativo, se presenta a continuación el análisis cartográfico y estadístico del área de estudio, apoyado en representaciones gráficas y tablas, con el objetivo de comprender la relación entre la clasificación del uso de suelo definida por el Programa de Desarrollo Urbano, la delimitación de las AGEB analizadas y la localización de las viviendas reminiscente coloniales con transformación.

En el Mapa 3 se presenta la clasificación de las colonias de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano, así como la delimitación de las AGEB objeto de estudio. Esta representación permite identificar con claridad el contexto territorial en el que se localizan las viviendas analizadas y su relación con la estructura urbana definida por el instrumento de planeación.

Dentro del área de estudio se reconocen como colonias colindantes Centro, Leona Vicario, Francisco May, José Bautista Vega, Cecilio Chi y Javier Rojo Gómez, las cuales conforman el entorno inmediato de las AGEB analizadas. La identificación de estas colonias resulta relevante, ya que permite examinar la compatibilidad del uso de suelo y las dinámicas urbanas predominantes en la zona, de acuerdo con los criterios establecidos por el Programa de Desarrollo Urbano de Felipe Carrillo Puerto.

De manera complementaria, en la misma representación se incorpora la ubicación de las muestras, lo que facilita la lectura espacial de su distribución dentro del tejido urbano. Esta superposición de información permite reconocer patrones de localización de las viviendas con transformación, así como su relación con vialidades, zonas consolidadas y áreas con mayor actividad urbana (véase Mapa 3).

Mapa 3. Clasificación de colonias en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto



Fuente: Elaboración propia con base en Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020), *Delimitación de colonias y otros asentamientos humanos (DCAH)*.

Una vez realizada la clasificación de las colonias, en la Tabla 2 se especifica el tipo de uso identificado en cada vivienda reminiscente colonial y su categoría dentro del esquema de compatibilidad establecido por el Programa de Desarrollo Urbano. Esta sistematización de la información permite comprender con mayor precisión la concentración de actividades comerciales incorporadas en viviendas con transformación funcional, así como su distribución espacial dentro del área de estudio (véase Tabla 2).

Tabla 2. Cantidad de viviendas identificadas por colonia, tipo y clasificación

COLONIA	TIPO	CLASIFICACIÓN
Centro	Regular Urbano	Constituye el barrio de origen y concentra las actividades políticas administrativas comerciales y religiosas más importantes del municipio.
Juan Bautista Vega	Periurbano	Predomina el uso habitacional y en menor medida el uso comercial.
Leona Vicario	Regular Urbano	Concentra actividades comerciales y de servicios, así como habitacional.
Francisco May	Regular Urbano	Concentra actividades comerciales y de servicios, así como habitacional.

Fuente: Elaboración propia con base en Gobierno del Estado de Quintana Roo (2024), *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto* (pp. 64-65).

El análisis de la Tabla 2 indica que la categoría predominante corresponde a suelo clasificado como *regular urbano*, lo que sugiere una relación entre la zonificación establecida por el Programa de Desarrollo Urbano y la presencia de actividades comerciales incorporadas a la vivienda dentro de un esquema de compatibilidad normativa.

3.1. Conclusiones particulares

El análisis del contexto urbano y normativo, apoyado en las representaciones cartográficas y en la sistematización de la información por colonias, permite confirmar que la localización de las viviendas reminiscente coloniales con transformación no es aleatoria, sino que responde a la estructura urbana y a la clasificación del uso de suelo establecida por el Programa de Desarrollo Urbano de Felipe Carrillo Puerto. La delimitación de las AGEB analizadas y su relación con las colonias colindantes evidencia la inserción de estas viviendas dentro de zonas consolidadas, donde la coexistencia de usos habitacionales y comerciales se encuentra normativamente permitida.

La lectura conjunta de la figura y la tabla muestra que determinadas colonias concentran un mayor número de viviendas con incorporación de actividades comerciales, lo cual permite establecer una relación directa entre la compatibilidad normativa del suelo y la presencia de dinámicas económicas desarrolladas en el ámbito doméstico. Esta concentración refuerza la interpretación de la vivienda reminiscente colonial como un soporte funcional para la actividad económica local, particularmente en áreas donde la estructura urbana favorece el comercio de proximidad.

Asimismo, la clasificación de las colonias, el tipo de zonificación y los usos identificados permiten reconocer patrones espaciales que contribuyen a comprender la distribución de las actividades comerciales integradas en viviendas con transformación funcional. Estos patrones reflejan tanto dinámicas económicas locales como la influencia del marco normativo en la adaptación y permanencia de este tipo de inmuebles dentro del tejido urbano.

En conjunto, los resultados obtenidos en este apartado establecen una base territorial y normativa que sustenta el análisis posterior de las implicaciones funcionales, urbanas y patrimoniales derivadas de estas transformaciones, lo que permite avanzar hacia una reflexión más profunda sobre sus efectos en la conservación del patrimonio arquitectónico y en la identidad comunitaria.

CAPÍTULO IV



Morfología Arquitectónica

CAPÍTULO 4. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

El presente capítulo expone los resultados del análisis morfológico y espacial de las viviendas reminiscentes coloniales localizadas en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, en correspondencia con el objetivo particular 2 de investigación, el cual consiste en caracterizar sus condiciones morfológicas y su configuración arquitectónica dentro del contexto urbano.

El capítulo se organiza en dos apartados principales. En el primero se analizan las condiciones morfológicas y espaciales de las viviendas que conforman la muestra de estudio, a partir de su clasificación según características formales como la configuración ortogonal y la presencia de chaflán, así como su organización espacial y su relación con la vía pública. En el segundo apartado se identifican los elementos arquitectónicos recurrentes presentes en estas edificaciones y se examinan los patrones de uso observados, con el propósito de reconocer las constantes tipológicas que caracterizan a estas viviendas dentro del área de estudio.

4.1. CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y ESPACIALES

En este apartado se analizan las condiciones morfológicas y espaciales de las viviendas que integran la muestra de estudio, con el objetivo de identificar las características formales que definen su configuración arquitectónica. El análisis se centra en la forma del volumen, la disposición de sus elementos, su organización espacial y su relación con la traza urbana.

A partir de estos criterios, las viviendas se clasifican según su configuración arquitectónica, distinguiendo principalmente aquellas con configuración ortogonal y aquellas con presencia de chaflán. Esta clasificación permite reconocer patrones formales recurrentes y comprender la manera en que estas edificaciones se implantan dentro del entorno urbano, así como su relación funcional con el espacio público.

4.1.1. Viviendas con configuración ortogonal

El primer grupo corresponde a las viviendas que presentan una configuración ortogonal, caracterizadas por mantener esquinas rectas y una volumetría regular alineada a los límites del predio. Esta condición responde a su implantación en lotes con frente único hacia la vía pública, donde la edificación se desarrolla a partir de una geometría rectangular, estableciendo una relación frontal directa con la calle y contribuyendo a la continuidad del paramento urbano.

Desde el punto de vista morfológico, estas edificaciones se distinguen por volúmenes de un solo nivel, cubiertas planas y una composición formal sencilla. La fachada principal concentra los accesos y vanos, organizados de manera lineal, lo que refuerza la horizontalidad del conjunto y su lectura como un volumen compacto dentro del entorno inmediato.

En términos espaciales, la organización interior se estructura mediante una disposición longitudinal, en la que los espacios principales se orientan hacia la fachada, mientras que las áreas complementarias se localizan en la parte posterior. Esta configuración responde a la forma regular del volumen y favorece una relación directa entre el acceso y el espacio principal, lo que permite una organización funcional clara y eficiente.

La configuración ortogonal constituye una condición morfológica representativa dentro del conjunto analizado, al evidenciar una solución formal coherente con la alineación del frente del predio y con la estructura urbana existente. Su presencia contribuye a la definición del paisaje urbano y permite comprender una de las tipologías predominantes en las viviendas reminiscente coloniales de Felipe Carrillo Puerto.

A continuación, se analiza un caso representativo de esta configuración morfológica:

A partir de la observación del inmueble, se identifica su localización en un predio de esquina, lo que favorece su visibilidad dentro del entorno urbano. En la Figura 7 se muestran las vialidades colindantes, lo que permite ubicarlo dentro de su contexto inmediato. La fachada corresponde a un volumen de una sola planta, alineado a la traza

urbana, en el cual aún es posible reconocer su uso comercial previo mediante la presencia de un rótulo y una cortina metálica integrados a su composición.

En relación con las condiciones físicas y constructivas, se identifica el uso de materiales tradicionales, principalmente muros de piedra como sistema constructivo predominante. El inmueble conserva su configuración general, manteniendo la forma, proporción y elementos arquitectónicos que definen su expresión formal.

Desde el punto de vista espacial, presenta una organización longitudinal, donde el área frontal se vincula directamente con el acceso y la vía pública, mientras que los espacios posteriores corresponden a áreas complementarias. Esta disposición refleja una organización funcional clara, definida por el desarrollo del volumen hacia el interior del predio.

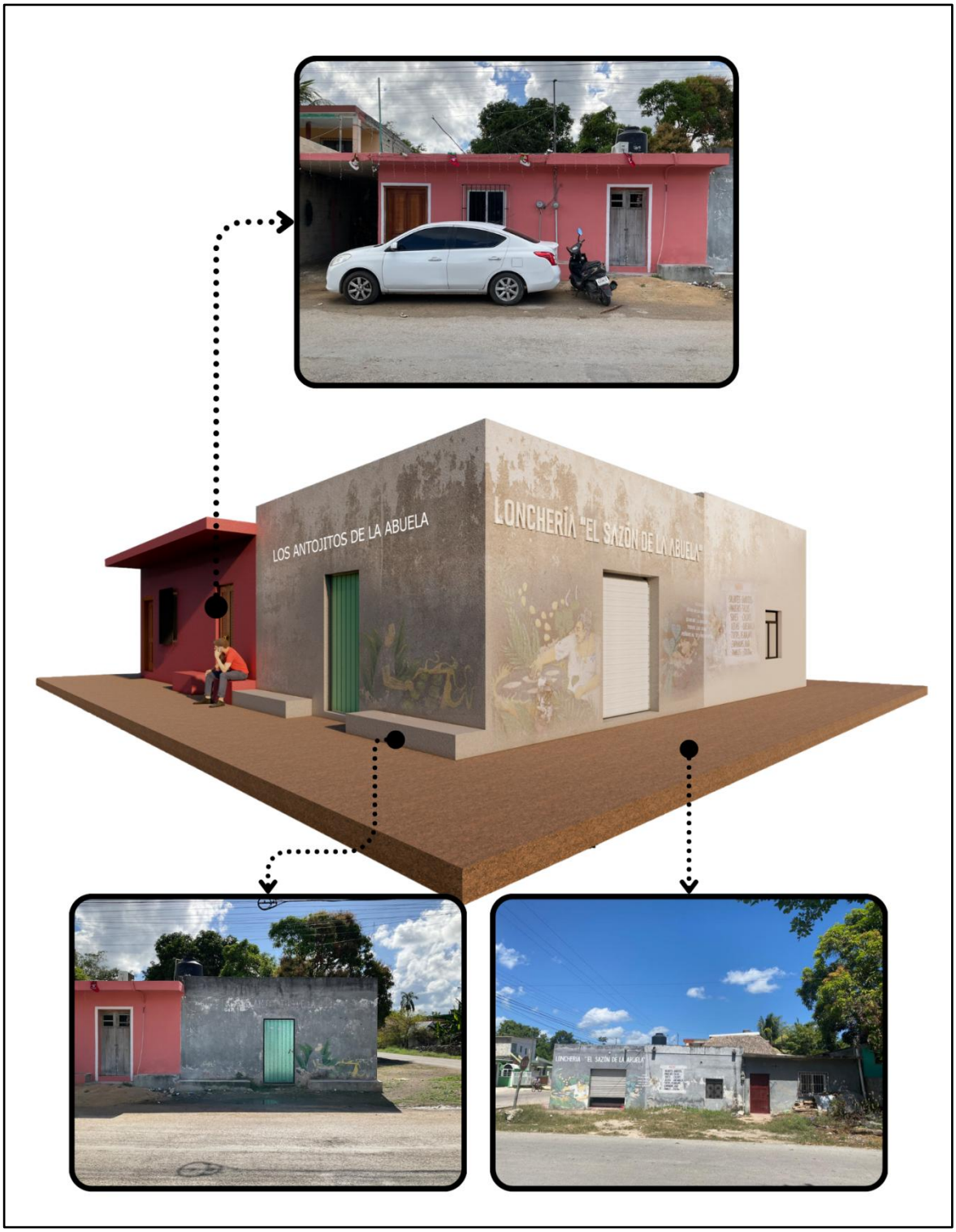
A continuación, se presenta la imagen de la fachada con referencia a su ubicación (véase Figura 7), así como el modelado tridimensional correspondiente (véase Figura 8), el cual permite comprender su configuración volumétrica y su relación con el entorno.

Figura 7. Unidad “El sazón de la abuela”



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 8. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio)



Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

En la unidad 4, a partir de la observación directa, se identifica una edificación de un solo nivel, alineada a la traza urbana y definida por una volumetría longitudinal. La fachada presenta accesos directos desde la vía pública, lo que permite reconocer su uso actual como taller de bicicletas, ubicado en el espacio frontal del inmueble. Esta condición evidencia la coexistencia de actividades habitacionales y productivas dentro de una misma estructura, característica presente en las viviendas reminiscente coloniales de la zona de estudio.

En relación con las condiciones físicas y constructivas, se observa el uso de materiales tradicionales, principalmente muros de piedra como sistema constructivo predominante. No se identifican modificaciones estructurales significativas; sin embargo, la primera crujía presenta una cubierta de lámina de zinc, lo que la diferencia del resto de los espacios, los cuales conservan cubiertas sólidas. Esta variación refleja adaptaciones funcionales asociadas al uso del espacio. La ventilación natural es variable, con mejores condiciones en la primera crujía y en el patio posterior, debido a su relación directa con el exterior.

En cuanto a su organización espacial, la vivienda se estructura a partir de una secuencia de crujías dispuestas longitudinalmente. La primera crujía corresponde al área de acceso, donde se localiza el taller de bicicletas, funcionando como espacio de transición entre la vía pública y el interior. La segunda crujía integra el área social de la vivienda, donde se ubican la sala y el comedor. La tercera crujía corresponde a la cocina y a un espacio de circulación que articula las distintas áreas del inmueble. La cuarta crujía alberga las recámaras y el baño, constituyendo la zona de carácter más privado. Finalmente, la quinta crujía corresponde al patio posterior, donde se localiza una habitación y un espacio abierto que favorece la ventilación e iluminación natural de los espacios interiores.

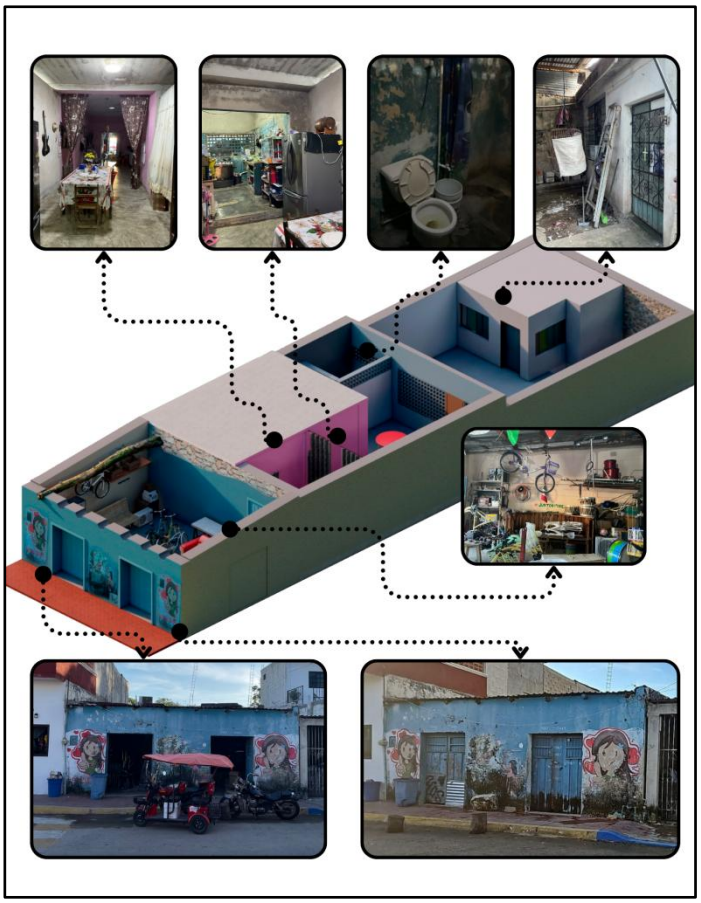
A continuación, se presenta la imagen de la fachada, acompañada de una referencia a su ubicación (véase Figura 9), así como el modelado tridimensional correspondiente (véase Figura 10), el cual permite comprender la organización espacial del inmueble.

Figura 9. Taller de bicicletas



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 10. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio)



Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

El inmueble corresponde actualmente a un espacio de uso comercial destinado a la venta de abarrotes. Su configuración arquitectónica y sistema constructivo evidencian que originalmente fue concebido como un espacio habitable, el cual posteriormente fue adaptado a una función comercial.

Desde el punto de vista espacial, la organización del inmueble se estructura en crujías dispuestas longitudinalmente. La primera crujía corresponde al área frontal, delimitada por una barda perimetral que genera una transición entre la vía pública y el volumen construido. La segunda crujía corresponde al volumen principal, donde se localiza el área de venta, definida por muros de piedra como sistema constructivo predominante. La tercera crujía se ubica en la parte posterior y funciona como bodega, complementando la actividad comercial.

El inmueble presenta una configuración sencilla, con una volumetría de un solo nivel y una ventilación natural limitada, debido a la concentración de vanos en la fachada frontal. Esta disposición refleja una organización espacial lineal, en la que cada crujía responde a una función específica dentro del conjunto.

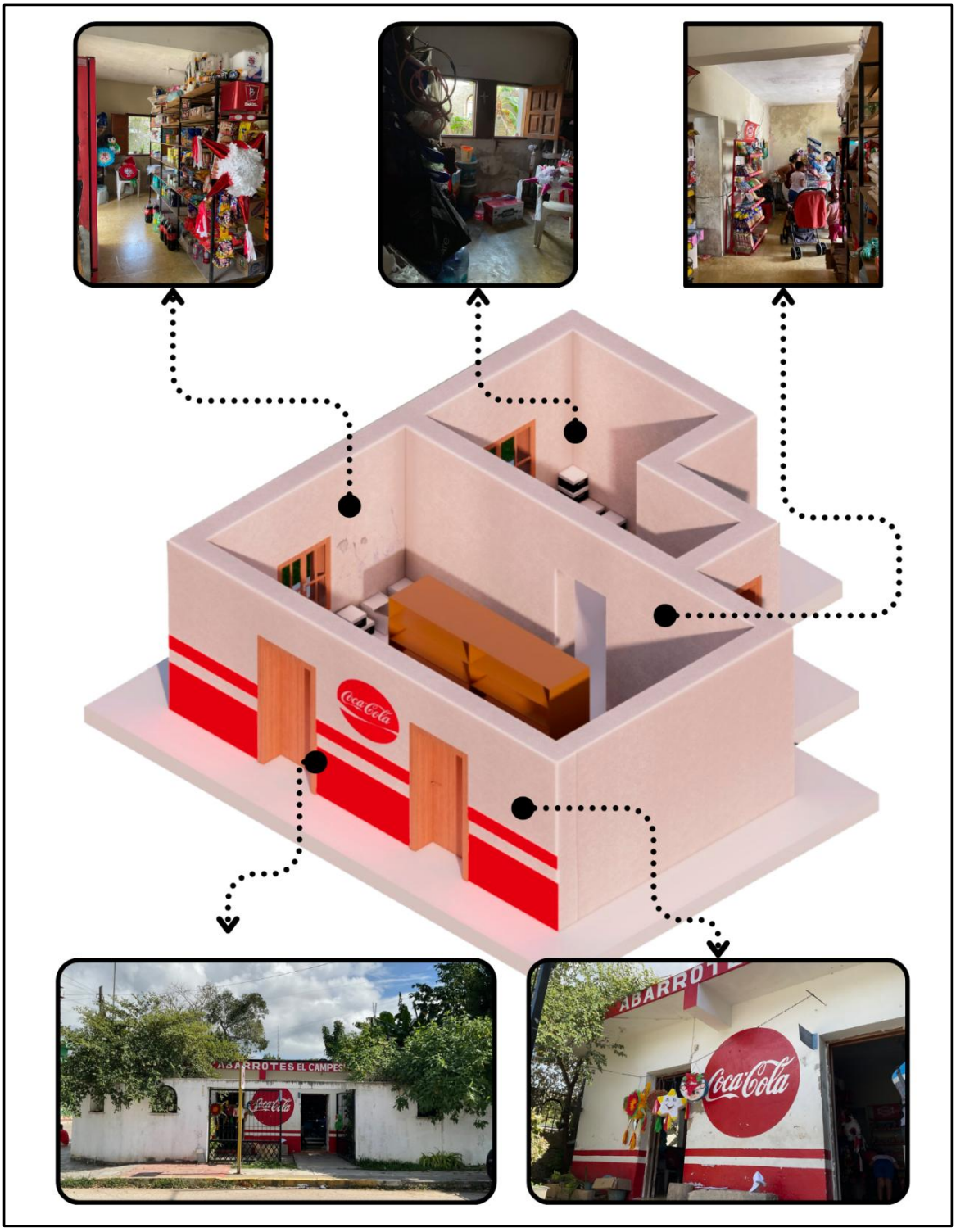
A continuación, se presenta la imagen de la fachada con referencia a su ubicación (véase Figura 11), así como el modelado tridimensional correspondiente (véase Figura 12), el cual permite identificar con mayor claridad la organización espacial del inmueble.

Figura 11. Tienda de abarrotes “El campesino”



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 12. Representación tridimensional de inmueble de uso exclusivamente comercial



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Dentro del área de estudio se observan características coincidentes con las descritas previamente para las viviendas con configuración ortogonal. A partir de la observación directa, se identifican volúmenes de un solo nivel, con geometría regular y fachadas alineadas a la traza urbana. Estas edificaciones presentan accesos ubicados al frente, resueltos mediante puertas de madera o cortinas metálicas, así como vanos que permiten una relación directa con la vía pública.

Asimismo, se reconoce el uso de cubiertas planas y muros continuos que delimitan el volumen arquitectónico, manteniendo una composición sencilla y funcional. La presencia de rótulos y elementos gráficos en las fachadas evidencia la adaptación del inmueble a actividades comerciales, sin modificar de manera sustancial su configuración morfológica original (véase Figura 13).

Figura 13. Fachadas en viviendas en configuración ortogonal identificadas en el área de estudio



Fuente: Fotografías del Archivo del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

4.1.2. Viviendas con configuración en chaflán

El segundo grupo corresponde a las viviendas que presentan remate en chaflán, entendido como el corte diagonal de la esquina del volumen arquitectónico en la intersección de dos vialidades. Esta condición responde a su implantación en predios de esquina y constituye un recurso formal que modifica la geometría ortogonal del volumen, generando una transición entre ambas fachadas y una vinculación directa con el espacio público.

Desde el punto de vista morfológico, estas edificaciones se caracterizan por volúmenes de un solo nivel, cubiertas planas y una configuración compacta, donde el chaflán se integra al cuerpo principal como elemento definitorio. Su incorporación influye en la disposición de accesos y vanos, favoreciendo la orientación hacia ambas vialidades y consolidando su presencia dentro del tejido urbano.

En términos espaciales, la localización en esquina y la incorporación del chaflán propician una mayor exposición visual y accesibilidad, fortaleciendo la interacción entre el interior y el exterior. La organización interior mantiene una distribución funcional sencilla, con espacios principales orientados hacia las fachadas y áreas complementarias ubicadas en la parte posterior.

El remate en chaflán constituye un rasgo morfológico significativo dentro del conjunto analizado, al expresar una adaptación formal derivada de la condición de esquina y permitir la identificación de una variante tipológica característica en el contexto de estudio.

A continuación, se examinan las viviendas con remate en chaflán, las cuales representan una configuración morfológica asociada a su implantación en predios de esquina dentro del conjunto analizado.

El inmueble corresponde a un local de uso exclusivamente comercial. De acuerdo con la información obtenida mediante las entrevistas aplicadas, el inmueble ha funcionado de manera continua como negocio, sin que exista referencia a un uso habitacional asociado, lo que permite identificar una tipología diferenciada dentro de la muestra analizada.

A partir de la observación directa, se identifica que el local se ubica en colindancia con la estación de combis, lo que explica su vocación comercial y su relación directa con el flujo urbano. El inmueble se integra de manera continua a las edificaciones colindantes, formando parte de un frente urbano consolidado vinculado a actividades de transporte y comercio. Presenta una escala reducida y carece de una transición entre espacios comerciales y habitacionales, lo que refuerza su carácter exclusivamente comercial.

En relación con sus condiciones físicas y espaciales, el local conserva una configuración sencilla y no presenta modificaciones recientes. La ventilación natural es limitada, lo que incide en el confort térmico interior, particularmente durante los periodos de mayor temperatura. Asimismo, la ausencia de aberturas adicionales y su disposición continua respecto a los inmuebles colindantes condicionan tanto la iluminación como la ventilación natural del espacio.

A continuación, se presenta la imagen de la fachada, acompañada de una referencia a su ubicación y colindancias (véase Figura 14), así como el modelado tridimensional correspondiente (véase Figura 15).

Figura 14. Tienda de abarrotes



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 15. Representación tridimensional de inmueble de uso exclusivamente comercial



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

El inmueble identificado corresponde a un establecimiento destinado a la venta de pollo asado. En este caso, no fue posible realizar la entrevista ni el registro fotográfico del interior. No obstante, se permitió la toma de medidas y el registro fotográfico exterior, lo cual posibilitó documentar sus características físicas y morfológicas.

A partir del levantamiento exterior y la observación del inmueble, se identificó la configuración del frente y su relación con la vía pública, lo que permitió elaborar una representación tridimensional de carácter interpretativo. Esta representación se centra en la configuración espacial y formal del inmueble, aportando información sobre su organización arquitectónica.

A continuación, se presenta el diagrama de distribución correspondiente al inmueble de uso comercial (véase Figura 16), así como el modelado tridimensional correspondiente (véase Figura 17).

Figura 16. Establecimiento “Asadero El Pollo”



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 17. Representación tridimensional de inmueble de uso exclusivamente comercial



Elaboración propia con base en datos del "Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México" (2022-2025).

La vivienda corresponde a un caso de uso mixto vivienda-negocio. Con base en la información obtenida, el inmueble no siempre funcionó como tienda de abarrotes, sino que originalmente se concebía como un espacio habitable, similar a los demás que integran la vivienda. Fue hasta años posteriores a su construcción cuando comenzó a operar como establecimiento comercial.

Desde la observación inicial, se identifica que el inmueble se ubica en un predio de esquina, lo que favorece su visibilidad y fácil localización dentro de la trama urbana. A diferencia de otros casos, no se integra de manera completamente continua a las edificaciones colindantes, lo que permite distinguirlo como un volumen independiente dentro del conjunto urbano.

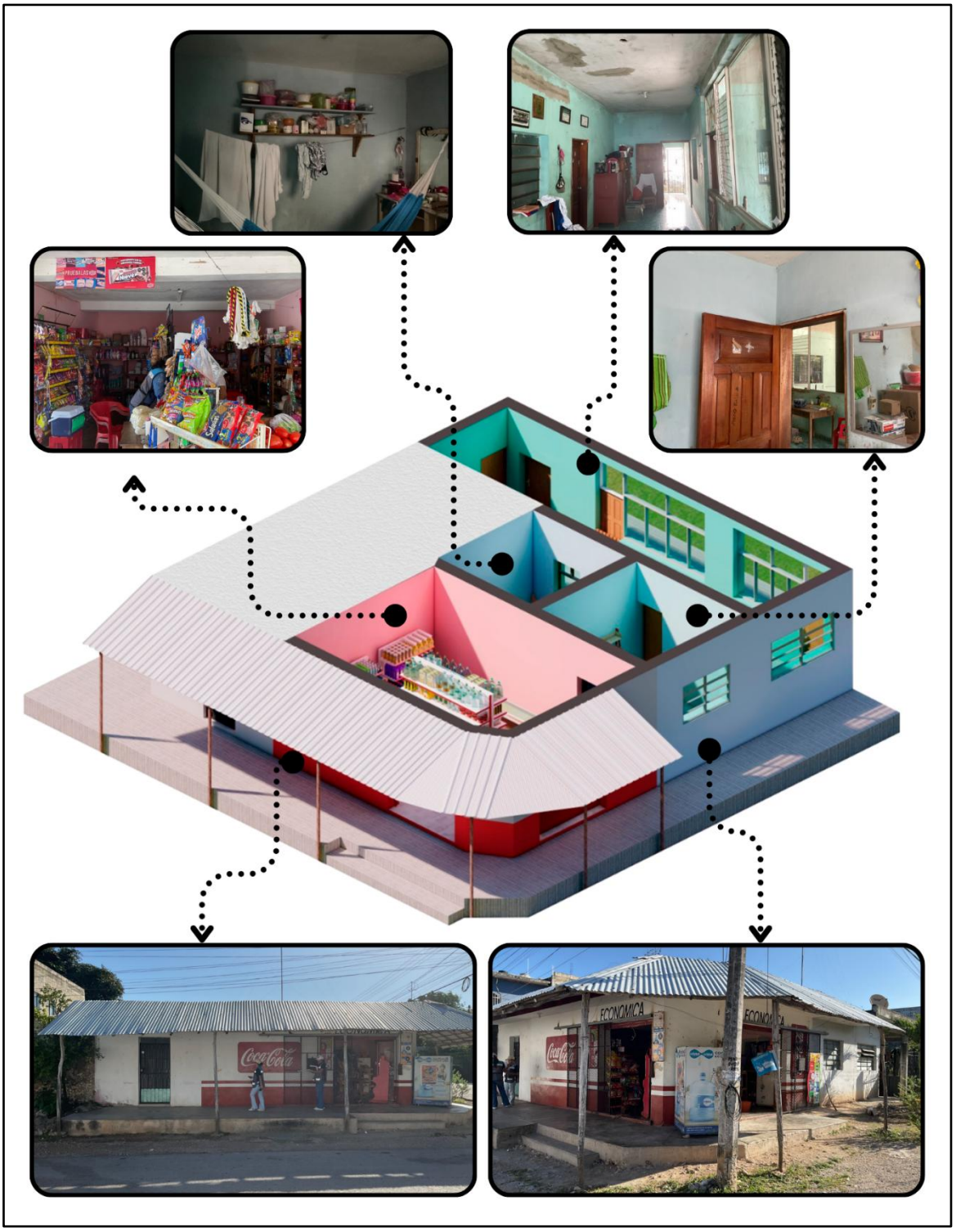
En relación con sus condiciones físicas y espaciales, la vivienda conserva una configuración sencilla, incorporando un chaflán en una de las esquinas de sus muros, sin evidenciar modificaciones recientes. Asimismo, se caracteriza por la presencia de un tejado de lámina de zinc en la zona frontal de las fachadas principales. La ventilación natural es adecuada, ya que tanto la distribución espacial como la disposición de puertas y ventanas favorecen la ventilación cruzada, permitiendo condiciones de confort térmico en la mayoría de los espacios. A continuación, se presenta la imagen de la fachada, acompañada de una referencia a su ubicación (véase Figura 18), así como el modelado tridimensional correspondiente, en el cual se indican, mediante apoyo fotográfico, los espacios interiores a los que se tuvo acceso directo (véase Figura 19).

Figura 18. Tienda de abarrotes “La Económica”



Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 19. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Desde la observación directa, la morfología de la fachada permite identificar que se trata de una vivienda de un solo nivel. Al ingresar, se reconoce que el espacio frontal corresponde a una tienda de abarrotes. No obstante, el inmueble constituye un caso de uso mixto vivienda-negocio, ya que en la parte posterior del solar se localizan áreas habitacionales que complementan esta función. Con base en la información obtenida, se identifica que el área frontal fue planificada para uso comercial desde su etapa de construcción.

En relación con las condiciones físicas y constructivas, se observa el uso de materiales tradicionales, principalmente muros de piedra como sistema constructivo predominante. El inmueble cuenta con losa de concreto, a excepción de la cocina y el área de estar, que presentan cubierta de lámina de zinc. La ventilación natural es favorable, debido a la orientación de los espacios y a la presencia de aberturas que permiten la entrada de luz y la circulación del aire.

En cuanto a la organización espacial, el solar integra un volumen principal donde se distribuyen los espacios habitacionales, entre los que se identifican una recámara, bodega, cocina-comedor, baño y un área de estar. Asimismo, dentro del mismo solar se localiza una pequeña capilla, la cual forma parte de la configuración espacial del conjunto y complementa el uso del inmueble.

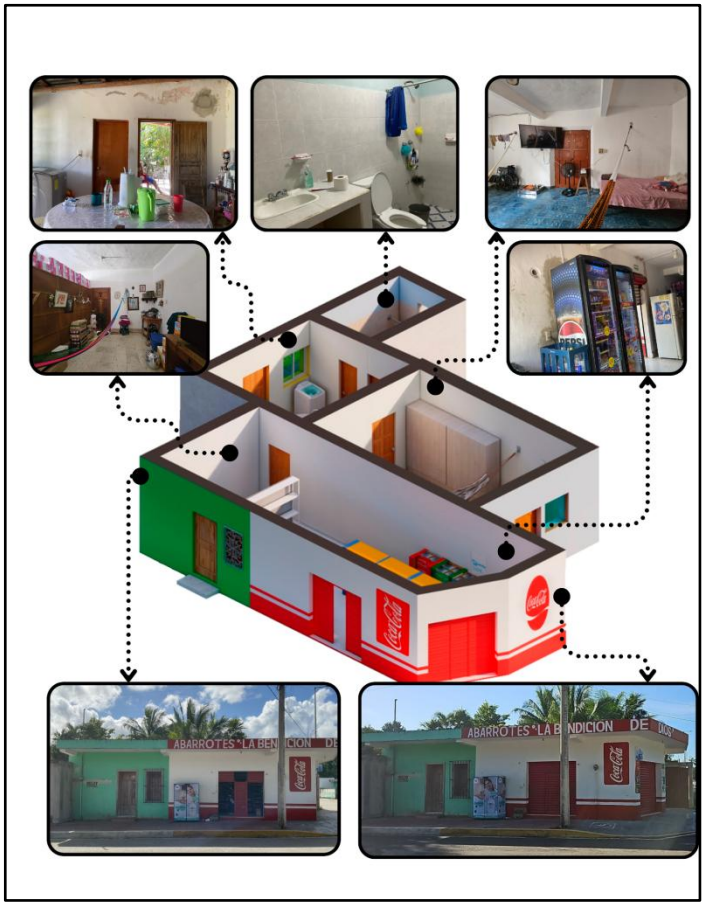
A continuación, se presenta la imagen de la fachada, acompañada de la referencia correspondiente a su ubicación (véase Figura 20). Asimismo, se incorpora el modelado tridimensional del inmueble, en el cual se señalan, mediante registro fotográfico, los espacios interiores a los que se tuvo acceso directo (véase Figura 21).

Figura 20. Tienda de abarrotes “La Bendición de Dios”



Fuente: Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Figura 21. Representación tridimensional de inmueble de uso mixto (vivienda-comercio)



Elaboración propia con base en datos del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Este comportamiento se observa también en otros inmuebles con configuración en chaflán dentro del área de estudio. A partir de la observación directa, se identifica que estas edificaciones se ubican en predios de esquina, donde el chaflán forma parte del volumen principal y define la relación del inmueble con ambas vialidades.

Se trata de volúmenes de un solo nivel, cuyos accesos se orientan hacia la esquina, favoreciendo su visibilidad y accesibilidad. La presencia del chaflán permite una mayor apertura hacia el espacio público, al tiempo que mantiene la continuidad de las fachadas dentro del paramento urbano (véase Figura 22).

Figura 22. Inmuebles ubicados en esquina con configuración en chaflán



Fuente: Fotografías del Archivo del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

4.2. Elementos arquitectónicos

El análisis de las viviendas que conforman la muestra permitió identificar elementos arquitectónicos recurrentes que definen su configuración morfológica y constructiva. Estos elementos reflejan el uso de sistemas constructivos tradicionales, así como adaptaciones realizadas en función de las necesidades actuales.

Entre los componentes más representativos se encuentran los muros, los cuales constituyen el sistema estructural principal del inmueble. Predominan los muros de piedra, característicos de la tipología reminiscente colonial, los cuales delimitan el volumen arquitectónico y aportan estabilidad estructural. En algunos casos, se observa la incorporación de muros de block como resultado de intervenciones posteriores, sin alterar de manera sustancial la configuración general del inmueble.

Las cubiertas corresponden a sistemas mixtos, donde se identifican losas de concreto y cubiertas de lámina de zinc o aluminio. Estas últimas se presentan principalmente en áreas de uso complementario o en espacios adaptados, evidenciando procesos de adecuación funcional que permiten la permanencia y el uso continuo de la edificación.

Las puertas constituyen otro elemento relevante, observándose principalmente puertas de madera como acceso a los espacios interiores. Estas se localizan tanto en la fachada principal como en áreas posteriores, permitiendo la conexión entre los distintos espacios que conforman la vivienda. En algunos casos, se identifican sustituciones con materiales contemporáneos, conservando la ubicación original de los accesos.

En cuanto a las ventanas, estas se distribuyen en las fachadas frontales y laterales, permitiendo la ventilación e iluminación natural de los espacios interiores. Se observan ventanas de madera y metálicas, algunas protegidas con elementos de herrería.

Un elemento morfológico distintivo es el chaflán, presente en viviendas ubicadas en predios de esquina. Este recurso consiste en el corte diagonal del volumen arquitectónico en la intersección de dos vialidades, lo que permite ampliar la visibilidad del inmueble y fortalecer su relación con el espacio público. Su presencia influye en la disposición de accesos y en la configuración formal del volumen dentro del paramento urbano.

La Figura 23 presenta una síntesis gráfica de los elementos arquitectónicos identificados en las viviendas analizadas, lo que permite reconocer las características formales y constructivas predominantes en la muestra (véase Figura 23).

Figura 23. Elementos arquitectónicos identificados en las viviendas de la muestra



Fuente: Fotografías del Archivo del "Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México" (2022-2025).

4.3. CONCLUSIONES PARTICULARES

El análisis morfológico y tipológico de las viviendas reminiscentes coloniales estudiadas permitió identificar patrones consistentes en su configuración arquitectónica y en su adaptación funcional dentro del contexto urbano de Felipe Carrillo Puerto. Estas edificaciones conservan, en gran medida, sus características formales, como el uso de muros de piedra, cubiertas simples y una organización espacial longitudinal, lo que evidencia la permanencia de técnicas constructivas tradicionales.

A partir de la clasificación de los usos comerciales identificados, se reconoce que las tiendas de abarrotes constituyen la actividad económica predominante, seguidas por establecimientos dedicados a la venta y preparación de alimentos, talleres y comercios especializados de pequeña escala. Esta concentración responde a su función como

comercios de proximidad, orientados a atender a la población residente del entorno inmediato.

La integración del uso comercial en el espacio frontal del inmueble, manteniendo el uso habitacional en áreas posteriores, configura un patrón recurrente de uso mixto vivienda–comercio. Esta condición evidencia la capacidad de adaptación de la vivienda reminiscente colonial a las dinámicas económicas locales, sin alterar de manera sustancial su configuración arquitectónica.

Asimismo, la identificación de distintas configuraciones morfológicas, como la disposición ortogonal y la presencia de chaflán, permite reconocer variantes tipológicas que responden tanto a la traza urbana como a las condiciones de implantación del predio, influyendo en la relación del inmueble con el espacio público y en su funcionalidad.

En conjunto, los resultados confirman que estas viviendas continúan desempeñando un papel activo dentro del tejido urbano, funcionando no solo como espacios habitacionales, sino también como unidades productivas que contribuyen a la economía local. Esta dualidad refuerza su valor como elemento arquitectónico representativo del centro de Felipe Carrillo Puerto, al tiempo que evidencia su vigencia como tipología adaptable dentro de un contexto urbano en transformación.

CAPÍTULO V



Características sociales, materiales y urbanas identificadas en las viviendas reminiscentes coloniales con uso comercial

CAPÍTULO 5. CARACTERÍSTICAS SOCIALES, MATERIALES Y URBANAS IDENTIFICADAS EN LAS VIVIENDAS REMINISCENTES COLONIALES CON USO COMERCIAL

El presente capítulo expone y analiza los resultados obtenidos a partir del trabajo de campo, con el propósito de identificar los principales aspectos sociales, materiales y urbanos presentes en las viviendas estudiadas. La información presentada responde al objetivo particular 3, el cual busca comprender las dinámicas que han favorecido la adaptación funcional de estas viviendas dentro del contexto urbano contemporáneo.

Para ello, se sistematizan los datos recabados mediante la aplicación de entrevistas a los propietarios o usuarios de las viviendas, así como el análisis de información socioeconómica y urbana asociada a cada caso de estudio. Los resultados se presentan de manera ordenada a través de relatos descriptivos, los cuales permiten identificar patrones, tendencias y relaciones entre las variables analizadas.

Este apartado no tiene como finalidad desarrollar una interpretación teórica profunda, sino presentar de forma objetiva y estructurada los hallazgos empíricos, los cuales servirán como base para la discusión y el análisis interpretativo posterior. De esta manera, el capítulo contribuye a comprender cómo los factores sociales, materiales y urbanos influyen en la permanencia y resignificación de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto.

A continuación, se presenta de manera secuencial la información obtenida a partir de las entrevistas realizadas a los propietarios de las viviendas analizadas, en ambas AGEB. Cabe destacar que la participación de la Dra. Clara Sugeydy Torres Uicab fue fundamental en el proceso de levantamiento de información, al encargarse de la aplicación de la mayoría de las entrevistas. Cada relato se acompaña de material gráfico que evidencia el trabajo de campo y refuerza la veracidad de los resultados presentados en este apartado.

5.1. UNIDAD "EL SAZÓN DE LA ABUELA"

Unidad de tipología reminiscente colonial con uso mixto vivienda-negocio. El inmueble funcionó inicialmente como tienda de abarrotes y, posteriormente, como lonchería.

La entrevistada señala que el predio ya contaba con una edificación previa, construida con materiales tradicionales como palo y guano, ubicada en el mismo emplazamiento que la vivienda actual. La primera sección edificada correspondió al área destinada al negocio, lo que evidencia una vocación comercial desde etapas tempranas del desarrollo del inmueble.

En relación con los materiales constructivos, menciona que se utilizó principalmente piedra, debido a que era el material predominante en la comunidad durante ese periodo. Asimismo, indica que la vivienda no ha presentado modificaciones desde su construcción.

En cuanto a las condiciones ambientales, el inmueble presenta ventilación natural limitada, por lo que se recurre al uso de ventiladores para mejorar el confort térmico en el interior.

Figura 24. Inmueble "El sazón de la abuela"



Fuente: Archivo del "Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México" (2022-2025).

5.2. TIENDA DE ABARROTES

Inmueble de tipología reminiscente colonial con uso exclusivamente comercial, correspondiente a una tienda de carácter local, sin uso habitacional asociado.

El entrevistado es Adolfo Natanael Pérez Cab, trabajador del establecimiento, quien señala que el inmueble ha funcionado de manera continua como tienda desde su origen.

En relación con las condiciones ambientales, menciona que el mes de octubre presenta la mayor sensación de calor en el interior del establecimiento y que no se perciben periodos de frío significativos. Esta condición sugiere limitaciones en la ventilación y en el confort térmico del inmueble.

Asimismo, el edificio se construyó de manera continua con las edificaciones colindantes, una de ellas correspondiente a la estación de combis Untrac, lo que evidencia su integración a un frente urbano vinculado a actividades de transporte y comercio.

Figura 25. Tienda de abarrotes (AGEB 0434)



Fuente: Archivo del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

5.3 TALLER DE BICICLETAS

Vivienda de tipología reminiscente colonial con uso mixto vivienda-negocio. El entrevistado, el señor Francisco Sosa, señala que la construcción del inmueble se realizó principalmente con piedra como material predominante. Asimismo, indica que la edificación se desarrolló por etapas, iniciando con una cubierta de lámina de cartón, la cual fue sustituida posteriormente por lámina de asbesto y, finalmente, por losa de concreto. Este proceso evidencia una evolución constructiva asociada a la disponibilidad de materiales y a las necesidades del usuario.

En relación con las condiciones ambientales, menciona que la ventilación es regular; el mes de agosto presenta la mayor acumulación de calor al interior, mientras que entre septiembre y diciembre la vivienda se percibe más fresca. Estas variaciones reflejan la incidencia de las condiciones climáticas en el confort térmico del inmueble.

Figura 26. Taller de bicicletas



Fuente: Archivo del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

5.4. TIENDA DE ABARROTES "LA ECONÓMICA"

Vivienda de tipología reminiscente colonial con uso mixto vivienda-negocio. El predio, ubicado en la colonia Leona Vicario, contaba inicialmente con una palapa y un baño de dimensiones reducidas. El primer espacio construido corresponde al que actualmente funciona como tienda de abarrotes. La edificación se realizó principalmente con piedra, material de uso común en ese periodo ante la limitada disponibilidad de block.

El inmueble se compone de cocina, dos habitaciones, baño y corredor, y originalmente funcionó exclusivamente como casa habitación. La morfología original de puertas y ventanas se mantuvo sin modificaciones para la adaptación del uso comercial, lo que evidencia una transformación funcional sin alteraciones significativas en la configuración arquitectónica.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad, la vivienda presenta buena ventilación. No existen espacios descubiertos, ya que la totalidad del inmueble se encuentra techada. En temporada de frío, el mes más perceptible es noviembre, sin diferencias térmicas significativas entre los espacios. El baño está conformado por letrina y sumidero, mientras que la cocina, completamente techada, se integra al resto de los espacios.

Figura 27. Tienda abarrotes "La Económica"



Fuente: Archivo del "Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México" (2022-2025).

5.5. TIENDA DE ABARROTES "LA BENDICIÓN DE DIOS"

El entrevistado, Luis Pech, originario de Felipe Carrillo Puerto, refiere que la vivienda que actualmente habita data del año 1972. Inicialmente no funcionaba como tienda; sin embargo, posteriormente se construyó un espacio destinado al uso comercial, el cual se mantiene hasta la actualidad como fuente de ingreso.

La edificación fue realizada con mampostería y el inmueble cuenta con dos habitaciones. A lo largo del tiempo se han efectuado modificaciones, principalmente en el área destinada al comercio, así como en la configuración de puertas y ventanas. El baño se localiza al interior de la vivienda y cuenta con excusado y sumidero.

Figura 28. Cocina de la unidad correspondiente a la tienda de abarrotes "La Bendición de Dios"



Fuente: Archivo del "Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México" (2022-2025).

5.6. TIENDA DE ABARROTES "EL CAMPESINO"

La entrevistada, Ady del Rocío, señala que el espacio que actualmente funciona como tienda de abarrotes fue originalmente una vivienda. La edificación contaba inicialmente con cubierta de lámina, la cual fue sustituida posteriormente por losa de concreto. Los muros se construyeron con piedra como material predominante.

El predio se encuentra delimitado por una barda perimetral. En cuanto a las condiciones ambientales, se identifica que la vivienda presenta buena ventilación; se perciben mayores niveles de calor durante los meses de julio y agosto, mientras que el espacio más fresco corresponde al patio. El mes con mayor sensación de frío es enero.

Figura 29. Abarrotes “El campesino”



Fuente: Archivo del “Atlas de vivienda rural: dialéctica entre cultura y natura en Quintana Roo, México” (2022-2025).

Con el propósito de complementar el análisis cualitativo de los relatos de vivienda y fortalecer la interpretación de los resultados, a continuación se describen los principales aspectos identificados, los cuales permiten sistematizar la información obtenida a partir de las entrevistas realizadas. Este ejercicio facilita reconocer patrones, tendencias y relaciones entre los factores sociales, materiales y urbanos que inciden en el uso, preservación y, en algunos casos, transformación de las viviendas reminiscentes coloniales en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, contribuyendo a una lectura comparativa de los casos analizados y al cumplimiento del objetivo particular tres de la investigación.

De acuerdo con las viviendas analizadas, se observa un predominio de tiendas de abarrotes como principal actividad económica, lo que evidencia la consolidación de un comercio de escala barrial. Este tipo de actividad se caracteriza por requerir mínimas

modificaciones espaciales, lo que facilita su incorporación en viviendas reminiscentes coloniales y contribuye a la permanencia del inmueble, al tiempo que modifica, en algunos casos, su función original.

Asimismo, se identifica que una parte significativa de las viviendas se encuentra integrada a edificaciones continuas, mientras que otras conservan patios o áreas libres. Esta relación con el entorno urbano incide directamente en las condiciones de ventilación, iluminación y confort, y condiciona las posibilidades de transformación del inmueble. Las viviendas ubicadas en contextos más densificados presentan mayores limitaciones para adaptaciones ambientales, lo que puede influir en decisiones de uso y modificación espacial.

Finalmente, se determina que las condiciones de ventilación se perciben mayoritariamente como regulares o limitadas, especialmente en viviendas con edificación continua. Esta situación evidencia que las características urbanas y constructivas influyen en el confort térmico, lo cual se convierte en un factor relevante en la transformación de los espacios interiores y en la adecuación de áreas destinadas a actividades comerciales.

5.7. Conclusiones particulares

El análisis de la información obtenida a partir de las entrevistas permite identificar los principales factores sociales, materiales y urbanos que inciden en el uso actual y, en algunos casos, en la transformación funcional de las viviendas reminiscentes coloniales en Felipe Carrillo Puerto. Estos cambios responden a un proceso gradual de adaptación, determinado por la interacción de dichos factores, más que a intervenciones abruptas o decisiones aisladas. En este contexto, el arraigo de los habitantes a estas viviendas favorece su conservación como espacio de vida, al tiempo que impulsa su adecuación funcional ante nuevas necesidades.

En el ámbito económico, los resultados muestran que el cambio de uso hacia actividades comerciales, particularmente tiendas de abarrotes de escala barrial, constituye una estrategia de subsistencia y generación de ingresos complementarios. La vivienda se convierte así en un recurso económico que permite a las familias mantener su

permanencia en el lugar sin renunciar al uso habitacional. Esta condición explica la coexistencia de funciones y la mínima transformación espacial, privilegiando adaptaciones que no comprometen la estructura original del inmueble.

Por su parte, los factores urbanos influyen de manera directa en las condiciones de habitabilidad y confort, especialmente en lo referente a la ventilación y la percepción térmica. La inserción de las viviendas en contextos de edificación continua, así como la progresiva densificación urbana, limitan las posibilidades de adaptación ambiental, lo que incide tanto en el confort interior como en las decisiones de transformación del espacio.

En conjunto, los resultados permiten concluir que las viviendas reminiscentes coloniales no deben entenderse como elementos estáticos, sino como estructuras dinámicas, capaces de adaptarse a las condiciones sociales, materiales, urbanas y económicas de su contexto. Los usos identificados no implican la pérdida de su valor habitacional o cultural, sino que constituyen una estrategia de permanencia que garantiza la continuidad de la vivienda y de las formas de habitar asociadas a ella.

Discusiones y conclusiones



DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos confirman que la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto no puede entenderse como un vestigio estático del pasado, sino como una tipología habitacional dinámica, sujeta a procesos constantes de adaptación y resignificación. El cambio de uso habitacional a comercial identificado en las AGEB estudiadas se configura principalmente como una estrategia de subsistencia frente a las transformaciones económicas y urbanas del contexto local, más que como un proceso intencional de pérdida patrimonial.

En este sentido, los resultados coinciden con lo planteado por Pérez y Lobos (2021), quienes señalan que la transformación funcional de la vivienda colonial en contextos urbanos latinoamericanos responde a la necesidad de mantener la vigencia del inmueble ante nuevas demandas sociales y económicas. A partir de esta investigación, se reafirma este planteamiento, ya que la adaptación funcional ha permitido la permanencia física de las viviendas dentro del tejido urbano, evitando su abandono o sustitución total. No obstante, a diferencia de algunos casos documentados en centros históricos consolidados, en Felipe Carrillo Puerto estas transformaciones ocurren en ausencia de regulaciones patrimoniales estrictas, lo que evidencia procesos más espontáneos y menos controlados.

La hipótesis general se confirma al demostrarse que la transformación funcional de las viviendas reminiscentes coloniales responde a la interacción de factores materiales, sociales, económicos y urbanos. Estos resultados permiten matizar la visión tradicional que asocia transformación con deterioro patrimonial, evidenciando que, en muchos casos, la modificación funcional constituye un mecanismo de permanencia urbana.

Respecto a la primera hipótesis particular, se comprobó que las condiciones morfológicas y tipológicas actuales están directamente vinculadas a los procesos de transformación funcional. Este resultado coincide con lo documentado por Castro (2015), quien identifica que las modificaciones en viviendas históricas suelen concentrarse en fachadas y

espacios frontales, permitiendo la coexistencia entre el uso comercial y la estructura habitacional original. En el caso estudiado, esta tendencia se confirma; sin embargo, se observa una mayor flexibilidad en las viviendas analizadas, posiblemente asociada a la ausencia de regulación patrimonial local.

En relación con la segunda hipótesis, se confirma que los factores económicos son determinantes en la adopción de usos comerciales. Este hallazgo respalda lo señalado por Duarte (2018), quien plantea que la vivienda, en contextos urbanos vulnerables, funciona como una extensión de las estrategias domésticas de subsistencia. Los resultados obtenidos permiten reforzar esta postura, evidenciando que la transformación no responde únicamente a dinámicas de mercado, sino a necesidades directas de los usuarios.

En cuanto a la tercera hipótesis, los resultados muestran que las transformaciones no implican necesariamente la pérdida del valor del patrimonio arquitectónico. Este resultado coincide con el enfoque de reutilización adaptativa planteado por Maya (2023), quien propone que el uso activo del inmueble favorece su permanencia material. A partir de este estudio, se puede afirmar que la adaptación funcional, cuando no altera elementos estructurales esenciales, contribuye a la conservación indirecta del patrimonio.

A nivel latinoamericano, los resultados coinciden con lo señalado por Landívar (2013) y Ahrens (2016), quienes destacan que la permanencia del patrimonio edificado depende de su capacidad de adaptación a nuevas funciones. No obstante, el caso de Felipe Carrillo Puerto presenta una particularidad: la adaptación se vincula principalmente al comercio local de pequeña escala, lo que refuerza el carácter cotidiano y doméstico del patrimonio habitacional.

En el contexto nacional, los resultados dialogan con García (2018), quien señala que la ausencia de políticas públicas específicas para la vivienda patrimonial favorece transformaciones espontáneas. Sin embargo, a diferencia de otros contextos donde esto deriva en sustituciones totales, en el caso analizado se observa una tendencia a conservar elementos estructurales originales, lo que sugiere una apropiación social del patrimonio más que una sustitución funcional completa.

A escala regional y local, los hallazgos coinciden con los planteamientos de Sánchez (2015) y Torres Uicab (2013), quienes destacan la capacidad de adaptación de las viviendas tradicionales de la península de Yucatán, sustentada en técnicas constructivas locales y conocimientos empíricos. Este estudio confirma que dichas características facilitan la transformación funcional sin comprometer de manera sustancial la integridad arquitectónica.

Desde el punto de vista teórico, la investigación refuerza la concepción del patrimonio como un proceso dinámico, en el que la conservación se vincula con el uso y la apropiación social, en concordancia con los enfoques de reutilización adaptativa (Maya, 2023). Este resultado permite cuestionar enfoques rígidos de conservación basados exclusivamente en la preservación material.

Metodológicamente, el enfoque mixto permitió integrar el análisis físico-espacial con la percepción social del uso de la vivienda, fortaleciendo la interpretación de los resultados. El uso de sistemas de información geográfica y ortomosaicos aportó precisión al análisis espacial, en concordancia con metodologías aplicadas por Pérez y Lobos (2021) y Torres Uicab (2013).

En términos prácticos, los resultados aportan elementos para el diseño de estrategias de conservación que reconozcan el cambio de uso como parte de la permanencia del patrimonio habitacional. Asimismo, pueden servir como base para la elaboración de lineamientos urbanos que integren la vivienda patrimonial en procesos de desarrollo económico local.

Entre las fortalezas del estudio destaca su enfoque integral y su aportación al conocimiento local sobre una tipología poco estudiada en Quintana Roo. Como limitaciones, el análisis se restringe a dos AGEB, lo que limita la generalización de los resultados, además de la falta de registros históricos completos, situación también señalada por López (2011) en estudios sobre patrimonio habitacional privado.

Finalmente, se identifican líneas futuras de investigación relacionadas con la ampliación del análisis a otras AGEB, el estudio de políticas públicas sobre vivienda patrimonial y el

análisis del impacto del comercio regional y el turismo cultural en la transformación de estas viviendas, así como la incorporación de enfoques participativos en la gestión patrimonial.

CONCLUSIONES

La presente investigación permitió analizar los procesos de transformación y permanencia de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, evidenciando que este tipo de vivienda constituye un patrimonio arquitectónico dinámico, en constante adaptación frente a las transformaciones sociales, económicas y urbanas del contexto local. Estas viviendas no deben entenderse como elementos estáticos del pasado, sino como estructuras dinámicas que articulan memoria, identidad y funcionalidad contemporánea.

En relación con el objetivo general, se concluye que el cambio de uso de suelo y las transformaciones funcionales observadas responden principalmente a estrategias de adaptación económica y a la necesidad de mantener la vigencia del inmueble dentro del tejido urbano. El uso comercial se consolida como el principal mecanismo de permanencia, al permitir la continuidad física de las viviendas y evitar, en muchos casos, su abandono o sustitución total.

Respecto a los objetivos específicos, se logró caracterizar los elementos morfológicos y espaciales de las viviendas, identificando que las modificaciones se concentran en fachadas, espacios frontales y redistribuciones interiores. No obstante, se constató que gran parte de la estructura original y de los sistemas constructivos tradicionales se mantienen, lo que evidencia procesos de adaptación parcial orientados a compatibilizar nuevos usos con la tipología habitacional preexistente. Asimismo, se determinó que los factores sociales, económicos y urbanos actúan de manera articulada en la transformación de la vivienda reminiscente colonial.

Desde una perspectiva teórica, la investigación refuerza el enfoque del patrimonio como un proceso dinámico, en el que la conservación se vincula estrechamente con el uso y la apropiación social, cuestionando visiones tradicionales centradas exclusivamente en la preservación material.

Finalmente, se concluye que la permanencia de la vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto depende del equilibrio entre conservación, función y desarrollo urbano. Reconocer estas viviendas como parte fundamental del patrimonio local implica asumir su carácter cambiante y promover estrategias de gestión urbana flexibles que integren las necesidades de los habitantes sin comprometer los valores arquitectónicos esenciales. En este sentido, la vivienda no solo representa un legado del pasado, sino una estructura activa que continúa construyendo ciudad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alonso, E. A. (2003). Cómo la casa se convirtió en hogar. Vivienda y ciudad en el México decimonónico. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/60218/70373

Ángel Pico-Tinoco, M., & Ríos-Llamas, C. (2020). Patrimonio, identidad y memoria en la arquitectura colonial. *EdA Esempi di Architettura*, 32(2), 1-19. https://www.esempidiarchitettura.it/sito/journal_pdf/PDF%202020/32_EDA_2020_PICO_RIOS.pdf

Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE (Santiago)*, *29*(86), 37-49. https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002

Brito do Nascimento, F., & Bonomo, U. (2022). Mesa 38. vivienda social y patrimonio en América Latina: el legado de la ciudad moderna en las metrópolis contemporáneas. En *III Congreso de la Asociación Iberoamericana de Historia Urbana. Repensar la ciudad iberoamericana. Construir el pasado y diseñar el futuro* (pp. 1-2). https://eventos.ucm.es/_files/_event/_68253/_editorFiles/file/Mesa%2038%20-%20III%20AIHU.pdf

Casanova Rosado, A. A. (2023, abril 20). La casa maya, proceso de arquitectura vernácula, pragmática y tradicionalmente sustentable. *UNESCO.* https://www.unesco.org/es/articles/la-casa-maya-proceso-de-arquitectura-vernacula-pragmatica-y-tradicionalmente-sustentable

Castillo Ruiz, J. (1996). ¿Hacia una nueva definición del patrimonio histórico?: reflexiones sobre el documento bases para una carta sobre patrimonio y desarrollo en Andalucía. *PH: Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico*, 4(16), 101-106. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3018249

Castro Estrada, L. (2015). Causas y efectos de la transformación de la vivienda tradicional del barrio de San José de la Laguna de los siglos XVIII y XIX en Xalapa: propuesta de salvamento (Tesis de M*aestría).* Universidad Nacional Autónoma de México. https://repositorio.unam.mx/contenidos/177777

Chico Ponce de León, P. A. (2000). Transformaciones y evolución de la arquitectura religiosa de Yucatán durante los siglos XVII y XVIII: La metodología de

investigación histórica de la arquitectura y el urbanismo en un caso de estudio (Tesis de maestría/doctorado). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.

Clapham, D. (2005). The meaning of housing: A pathways approach. *The Meaning of Housing: A Pathways Approach*, 1-290.

Consejo de la Unión Europea. (2014). Conclusiones del Consejo, de 21 de mayo de 2014, sobre el patrimonio cultural como recurso estratégico para una Europa sostenible. *Diario Oficial de la Unión Europea*, 36.

Conservación de la arquitectura vernácula. (s.f). Conservación de la arquitectura vernácula y conocimiento de materiales. *Libros FAUD / catálogo*. https://librosfaud.mdp.edu.ar/EbooksFaud/catalog/download/patrimonio%2007/51/529-1?inline=1

Danilova, E., & Bakshutova, D. (2021). Metamodernism: The Phenomenon of Memory as Part of an Architectural Concept. *Proceedings of the 3rd International Conference on Architecture: Heritage, Traditions and Innovations (AHTI 2021)*, *600*, 140-146. https://doi.org/10.2991/ASSEHR.K.211125.162

Espinosa Sánchez, J. M. (2017). *Tihosuco y la ruta de las iglesias, en la historia moderna de Quintana Roo, a inicios del siglo XXI*. Universidad de Quintana Roo. https://risisbi.uqroo.mx/handle/20.500.12249/1470

Farieta, A. (2015). La objeción de Aristóteles a la teoría platónica de la reminiscencia. *Redalyc*, *18*(2), 6-28. https://doi.org/10.5294/pecu.2015.18.2.1

García Manzano, R. (2022). Las casas solas del siglo XVIII en la Ciudad de México: Análisis tipológico y constructivo (Tesis de maestría en Arquitectura). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura. http://132.248.9.195/ptd2022/junio/0826026/Index.html

Gobierno del Estado de Quintana Roo. (2006). Anexo del Atlas de Riesgo de la Ciudad de Felipe Carrillo Puerto. https://sursureste.org.mx/wp-content/uploads/2022/09/FELIPE_CARRILLO_PUERTO_2006.pdf

Gobierno del Estado de Quintana Roo. (2018). Atlas de Riesgo del Municipio de Felipe Carrillo Puerto - Tercera entrega [PDF].

Gobierno del Estado de Quintana Roo. (2024). Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Felipe Carrillo Puerto (2023). *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.*

González Castro, J. (2021). Génesis del Estado de Quintana Roo: Enfoque legislativo-gubernamental. Trabajo de ingreso a la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística y a la Sociedad Andrés Quintana Roo, presentado en la Biblioteca Nacional de la Crónica, Cancún, Quintana Roo. https://saqroo.mx/wp-content/uploads/2021/09/9-GLEZ-CASTRO-229-242_compressed.pdf

González Durán, Jorge (2021). Fundación y caída de Chan Santa Cruz. En *Trabajos de ingreso a la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística y a la Sociedad Andrés Quintana Roo* (pp. 135-153). https://saqroo.mx/wp-content/uploads/2021/09/6-GONZALEZ-135-153_compressed.pdf

Gutierrez, C. V. (2025, febrero). Vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México (Tesis de licenciatura). Instituto Tecnológico de Chetumal. https://rinacional.tecnm.mx/jspui/handle/TecNM/10873

Gutierrez, C. V., & Canche Cruz, G. A. (2025). Vivienda reminiscente colonial en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, México. https://rinacional.tecnm.mx/jspui/handle/TecNM/10873

Guzmán-Ramírez, A., & Ochoa-Ramírez, J. A. (2018). Definición tipológica de la vivienda popular auto-producida. *Legado de Arquitectura y Diseño*, *13*(24), 104-116. https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/view/9670/10087

Hassan, M. (2023). Adaptive reuse of historic buildings towards a resilient heritage. En *Conservation of Urban and Architectural Heritage – Past, Present and Future*. IntechOpen. https://doi.org/10.5772/intechopen.110280

Henilane, I. (2016). Housing concept and analysis of housing classification. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 4(1), 168-178.https://doi.org/10.1515/BJREECM-2016-0013

Herrera, O. D. P. (2019). Clasificación y preservación de la arquitectura colonial habitacional en el centro histórico: caso de Camagüey, Cuba. *PatryTer*, 2(4), 100-114. https://doi.org/10.26512/PATRYTER.V2I4.25005

Hiernaux, D., & Lindón, A. (2004). La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos. *Papeles de Población*, 10(42). https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11204205

Instituto Nacional de Antropología e Historia, I. (1972). *El Patrimonio Cultural de Nuestro País y su Ley*.

Instituto Nacional de Antropología e Historia. (2023, julio 21). La arquitectura colonial de Quintana Roo, una joya histórica por descubrir en este verano. *Gobierno de*

México. https://inah.gob.mx/boletines/la-arquitectura-colonial-de-quintana-roo-una-joya-historica-por-descubrir-en-este-verano

Instituto Nacional de Antropología e Historia. (2024). La ciudad de Felipe Carrillo Puerto, en Quintana Roo, estrena su museo históricohttps://inah.gob.mx/boletines/la-ciudad-de-felipe-carrillo-puerto-en-quintana-roo-estrena-su-museo-historico

Instituto Nacional de e Historia (INAH). (2013). Historia - Felipe Carrillo Puerto. *Gobierno Municipal de Felipe Carrillo Puerto.* https://www.felipecarrillopuerto.gob.mx/nuestro-municipio/historia

International Council on Monuments and Sites, I. (2008). *Carta ICOMOS para Interpretación y Presentación de Sitios de Patrimonio Cultural*. 2. https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/14.2.Carta-ICOMOS-para-Interpretaci%C3%B3n-y-Presentaci%C3%B3n-de-Sitios-de-Patrimonio-Cultural.pdf

Ley general de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano. (2016).

Licuime, L. A. (2018). Patrimonio cultural y memoria. El giro social de la memoria. *Revista Austral de Ciencias Sociales*, *34*(34), 21-35.

López Vázquez, V. H., Balderas Plata, M. A., Chávez Mejía, M. C., Pérez, J. I., & Gutiérrez Cedillo, J. G. (2015). Cambio de uso de suelo e implicaciones socioeconómicas en un área mazahua del altiplano mexicano. *Ciencia Ergo Sum, 22*(2). https://www.redalyc.org/pdf/104/10439327004.pdf

López, L. M. (2021). La vivienda como soporte interpretable: las casas que crecen de Pedro Ramírez Vázquez. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, *14*, 15-15. https://doi.org/10.11144/JAVERIANA.CVU14.VSIC

Magar, V. (2021). *Conservación de patrimonio arquitectónico y contextos urbanos: cambios y debates en las décadas de la posguerra en México*.

Meraz, F. (2009). Arquitectura y temporalidad en la filosofía de la conservación: Cesare Brandi (Tesis de maestría). University of Nottingham. https://www.researchgate.net/publication/39968063_Architecture_and_temporality_in_conservation_philosophy_Cesare_Brandi

Mercado López, E. (2011). Patrimonio edificado de propiedad privada: relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el Centro Histórico de Morelia. *Intervención: Revista de Conservación, Restauración y Museología*, (4), 27-34.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4947364&info=resumen&idioma=ENG

Mogrovejo Landívar, M. A. (2013). Registro gráfico y técnico: Acabados de viviendas patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca (Trabajo de titulación de pregrado). Universidad de Cuenca, Facultad de Artes.

Molano, O. L. (2007). Identidad cultural: un concepto que evoluciona. *Revista Opera*, (7), 69-84. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4020258&info=resumen&idioma=ENG

Mora Duarte, Q. (2018). Expresión de la pobreza y estrategias de sobrevivencia en el ámbito doméstico: El caso de la colonia Renovación (Tesis de Maestría). Universidad Autónoma de la Ciudad de México. http://repositorioinstitucionaluacm.mx/jspui/handle/123456789/1342

Novedades Quintana Roo. (s.f.). Falta de vivienda en Q. Roo causa proliferación de asentamientos irregulares. *SIPSE.* https://sipse.com/novedades/proliferan-asentamientos-irregulares-en-quintana-roo-38631.html

Oliver, P. (2011). *Encyclopedia of vernacular architecture of the world*. https://en.wikipedia.org/wiki/Encyclopedia_of_Vernacular_Architecture_of_the_World

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2009). Patrimonio cultural - glosario. *Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO*. https://whc.unesco.org/en/glossary/224

Paredes Guerrero, B., & Rodríguez Peraza, N. (2013). Transformaciones en viviendas históricas: multicultura y revitalización en la Zona de Monumentos Históricos de Mérida. *Jangwa Pana*, 12(1), 12-24. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=588069649003

Paredes-Guerrero, B., & Pat-Canul, J. C. (2018). Conjuntos históricos rurales del área metropolitana de Mérida, Yucatán: rururbanización entre siglos XX-XXI. *Jangwa Pana*, 17(2), 200-216. https://doi.org/10.21676/16574923.2387

Pérez, E. V., & Lobos, P. P. (2021). Vivienda colonial urbana en Santiago, Chile: casos de transformación patrimonial. *Cuadernos de arte de la Universidad de Granada*, *52*, 205–219. https://doi.org/10.30827/CAUG.V52I0.22910

Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo. (2024). *Programa de desarrollo urbano del centro de población del municipio de Felipe Carrillo Puerto del estado de Quintana Roo*.

Puy-Alquiza, M. J., Ordaz-Zubia, V. Y., Cruces-Cervantes, O., Bello-Sandoval, A., Miranda-Avilés, R., Salazar-Hernández, M. D. C., Carreño-Aguilera, G., Zanor, G. A., Li, Y., Puy-Alquiza, M. J., Ordaz-Zubia, V. Y., Cruces-Cervantes, O., Bello-Sandoval, A., Miranda-Avilés, R., Salazar-Hernández, M. D. C., Carreño-Aguilera, G., Zanor, G. A., & Li, Y. (2022). Comparative study of pre-Hispanic and colonial adobes in Mexico. Preliminary inferences on the effects of the granulometric distribution and used recycled materials in the state conservation of earth architecture. *Boletín de la Sociedad Geológica Mexicana*, *74*(3). https://doi.org/10.18268/BSGM2022V74N3A010422

Real Academia Española. (s.f.-a). Definición de patrimonio histórico. *Diccionario panhispánico del español jurídico*. https://dpej.rae.es/lema/patrimonio-hist%C3%B3rico?utm_source=chatgpt.com

Real Academia Española. (s.f.-b). Patrimonio cultural. *Fichero cibernético para la conservación del patrimonio cultural*. https://www.ucm.es/ficherocibernetico/patrimonio-cultural-t?utm_source=chatgpt.com

Remizova, O. (2020). Architectural memory and forms of its existence. *Journal of Architecture and Urbanism*, *44*(2), 97-108. https://doi.org/10.3846/JAU.2020.13053

Ribera Carbó, E. (2002). *Herencia colonial y modernidad burguesa en un espacio urbano: el caso de Orizaba en el siglo XIX*.

Román Suárez, H. R. (2021). Grupos y estrategias para la defensa biocultural del territorio en Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo. *Alteridades, 31*(61), 93-106. https://doi.org/10.24275/uam/izt/dcsh/alt/2021v31n61/Roman

Román-Kalisch, M. A., & Jiménez, A. P. (2019). Changes and continuities of mayan house's constructive technology at Merida, Yucatan. *Legado de Arquitectura y Diseno*, *14*(25), 72-83. https://doi.org/10.36677/legado.v14i25.11594

Sánchez Suárez, A. (2006). La casa maya contemporánea. Usos, costumbres y configuración espacial. *Península, 1*(2). https://repositorio.unam.mx/contenidos/58575

Sánchez Suárez, A. (2014). *La valoración del patrimonio vernáculo maya*.

Sánchez Suárez, A. (2015). *Patrimonio vernáculo en la Península de Yucatán: Un habitar entre las esferas de lo material e inmaterial*. https://www.academia.edu/

Sánchez Vargas, H. R. (2024). Patrimonio cultural y vivienda: una propuesta desde los estudios sociales de la memoria. *Humanitas Hodie*, 7(2), 75-88. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10348529&info=resumen&idioma=SPA

Smith, L. (2006). Uses of Heritage. *Uses of Heritage*, 1–351. https://doi.org/10.4324/9780203602263

Tavares López, E. (s.f.). La convención de la UNESCO y el patrimonio mundial. *Revistas INAH*.

Terry Gregorio, J. R. (2011). Cultura, identidad cultural, patrimonio y desarrollo comunitario rural: una nueva mirada en el contexto del siglo XXI latinoamericano. *Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales*, 400-412. www.eumed.net/rev/cccss/12/

Tillería González, J. del C. (2019). Forma y construcción de la vivienda tradicional en Chile : Tipos y transformaciones de los modelos de vivienda de los períodos de colonización (1541-1931). Tesis (Doctoral), E.T.S. Arquitectura (UPM). https://doi.org/10.20868/UPM.THESIS.55365

Torres Pérez, E. M. (2003). *La vivienda patrimonial ante el huracán Isidoro*.

Torres Uicab, C. S. (2013). Tipología constructiva de apoyos y cubiertas de la vivienda rural en la zona centro de Quintana Roo, México. Universidad Autónoma de Yucatán Facultad de Arquitectura.

Torres Uicab, C. S. (2018). Apropiación sociofísica en la vivienda rural como manifestación del habitar humano, Quintana Roo, México (Tesis doctoral). Programa Interinstitucional de Doctorado en Arquitectura. Universidad autónoma de Aguascalientes, Universidad de Colima, Universidad de Guanajuato, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo.

Tut Dzib, M. J. (2025, abril). Vivienda anglocaribeña y las políticas públicas culturales para su conservación como patrimonio arquitectónico en Isla Mujeres, Quintana Roo, México (Tesis de licenciatura). Instituto Tecnológico de Chetumal. https://rinacional.tecnm.mx/jspui/handle/TecNM/10891

UNESCO. (2001, noviembre 2). Declaración Universal de la UNESCO sobre la Diversidad Cultural. UNESCO. https://www.unesco.org/es/legal-affairs/unesco-universal-declaration-cultural-diversity

Vargas Magaña, M. F., & Andrade-Velázquez, M. (2024). Análisis histórico de la precipitación en Felipe Carrillo Puerto. *Revista Bio Ciencias, 11*, e1560. https://doi.org/10.15741/revbio.11.e1560

Vázquez Barke, G. (2014). El Bacalar colonial. Una villa española en los confines de Yucatán. *Revista Brasileira do Caribe, 14*(28), 325-347. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=159132242004

Von Ahrens, A., Caldwell, C., Gruendel, E., Haley, A., Lambert, A., Muthe, S., Paredes, D., Thomas, M., Wu, S., & Rojas, E. (s.f.). *Modern architecture in urban heritage areas: The case of Quito*.

Woodward, C. V., & Lowenthal, D. (1987). The past is a foreign country. *History and Theory*, 26(3), 346. https://doi.org/10.2307/2505068

Xacur Maiza, J. A. (Coord.). (1998). *Enciclopedia de Quintana Roo* (T. 3). Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Yadav, C. S. (1987). *Introduction to housing concepts*. https://ddugu.ac.in/ePathshala_Attachments/E_PS196043%40d3af402fi.pdf