



**CONDUSE**  
**VIAJERO**

Mesa

**Prosperidad Urbana**

17 de marzo de 2016

**CDMX**



**CONDUSE**  
CONSEJO PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

## **CONDUSE Viajero - Prosperidad Urbana**

Fecha: 17 de marzo de 2016

Sede: Salón Feria II, Hotel Presidente Intercontinental, Polanco.

### **I. Introducción**

La sesión comenzó a las 17:30 horas y finalizó a las 19:40 horas, contó con la asistencia de 13 miembros de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), destacando representantes de Quiero Casa, Del Parque, VERTEXRE, GIGANTE, GRUPO FREI, GRUPO DANHOS, Vivienda Residencial-COPRI, Grupo Invertierra e Inmuebles Carso.

El presidente de la ADI, Jaime Alverde Losada dio la bienvenida a los miembros de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y del Instituto de Investigaciones Sociales (IIS-UNAM) e indicó el interés por el Consejo para el Desarrollo Urbano y Sustentable (CONDUSE), enfatizando que es un grupo transdisciplinario donde participan distintos conocedores del tema, tanto académicos como políticos y ciudadanos. Asimismo señaló que el objetivo de la sesión sería expresar el punto de vista de los desarrolladores y contribuir al documento final.

En seguida, el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arquitecto Felipe de Jesús Gutiérrez, agradeció la presencia de los miembros de la ADI por su disposición a reflexionar sobre el futuro de la Ciudad de México para las siguientes generaciones; comenzó señalando que en el pasado, ésta se caracterizó por el alto crecimiento demográfico y de la tasa de natalidad, así como por una intensa migración del campo a la Ciudad lo cual generó asentamientos incontrolados, y en consecuencia, tanto la política como la legislación se dirigieron a atender dicho crecimiento.

Asimismo, señaló que la Ciudad se encuentra en un momento inédito, ya que no tiene altas tasas de crecimiento y no recibe a migrantes del campo, sino al contrario, expulsa y pierde habitantes que se trasladan a otros Estados y sitios alejados. Aunado a lo anterior, sostuvo que existe un bono demográfico ya que el 70% de la población citadina se encuentra en edad productiva (15 y 34 años) que genera una amplia demanda de espacios laborales, de esparcimiento y vivienda. Señaló que la reflexión

debe ir dirigida hacia lo metropolitano, ya que como Cuenca del Valle de México se deben tomar acuerdos y decisiones metropolitanas, con instrumentos y normatividad clara. Finalizó explicando que la agenda territorial tiene un objetivo con la Constitución de la Ciudad de México, con un mayor alcance de la Ley de Desarrollo Urbano y con el Programa General de Desarrollo Urbano, por lo que invitó a debatir sobre dichos temas y así fortalecer la política pública urbana, enfatizando la importancia de la participación ciudadana que es inédita en la construcción del Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU).

En seguida, el Moderador del IIS-UNAM, Antonio Moya Fonseca presentó el orden día; asimismo expuso la composición del CONDUSE como un organismo colegiado donde convergen el sector público, privado, social y académico para reflexionar sobre los grandes temas del desarrollo urbano y alcanzar consensos, es decir, equilibrar las propuestas técnicas con los posicionamientos políticos. El Moderador explicó la organización del CONDUSE en los cinco Comités Técnicos (Habitabilidad, Gobernanza y Participación Ciudadana, Equidad e Inclusión Social, Sustentabilidad Urbano – Ambiental y Prosperidad Urbana), así como la realización de los Talleres de Participación Ciudadana para la actualización del PGDU.

El Moderador dio a conocer la importancia del PGDU como instrumento rector para la política pública en la materia, el cual se articula con el Programa de Ordenamiento Ecológico y el Programa Integral de Movilidad, destacando que el desarrollo urbano, la sustentabilidad y la movilidad son los ejes transversales de la política urbana.

A fin de que los asistentes tuvieran clara la ruta del proceso del CONDUSE para la actualización del PGDU, el Moderador explicó cada fase: comenzó señalando la reinstalación del Consejo; la instrumentación y objetivo de los cuatro Talleres de Participación Ciudadana celebrados (Diagnóstico Ciudadano, Imagen - Objetivo, Estrategias y Líneas Estratégicas), así como de las Mesas de reforzamiento realizadas (Legislación Urbana, Vivienda y acceso al suelo, Megaproyectos, entre otras). Más adelante precisó que la organización del “CONDUSE Viajero” ha buscado involucrar a gremios, académicos, legisladores, arquitectos, urbanistas, empresarios, personas con discapacidad, entre otros, con el objetivo de reforzar la propuesta ciudadana como aportación para la actualización de dicho instrumento de planeación.

También presentó los alcances de otros trabajos realizados en el marco de la actualización del PGDU, en este sentido hizo referencia a la Encuesta “Decidiendo la Ciudad que Queremos”, así como la realización de 50 entrevistas a expertos. En seguida explicó las etapas restantes del proceso arriba señalado, tales como la presentación de la propuesta ciudadana, el proyecto del PGDU con su fase de Consulta Pública, y la etapa de discusión y, en su caso, la aprobación por parte de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Posteriormente explicó el objetivo de la sesión en curso del CONDUSE Viajero “Prosperidad Urbana” el cual fue conocer la opinión y posicionamiento de los integrantes del sector inmobiliario acerca del *Modelo de Ciudad* y la identificación de las expectativas de dicha agrupación en materia de la política urbana y ordenamiento del territorio.

## **II. Desarrollo de la sesión**

Para la dinámica del CONDUSE Viajero, el Moderador presentó la agenda de los temas de interés a debatir en la sesión (i. Megaproyectos, ii. Legislación Urbana, iii. Instrumentos para el Desarrollo Urbano, iv. Usos de suelo y expansión de la actividad económica, y v. Transparencia), y en cada uno explicó *grosso modo* los resultados y principales posicionamientos ciudadanos, así como los disensos y consensos obtenidos en los Talleres de Participación Ciudadana, a partir de lo cual planteó una serie de preguntas con las cuales propició el diálogo y la retroalimentación entre los participantes, argumentando que dichas preguntas tenían un multipropósito; por una parte, la actualización del PGDU, por otra parte la actualización de la legislación urbana, y finalmente obtener del sector inmobiliario su visión para la Constitución de la Ciudad de México, por lo cual sugirió que las respuestas se dirigieran a abarcar estos tres aspectos.

### **1. Política centralizada o descentralizada**

Para el primer planteamiento, el Moderador explicó que actualmente la política urbana está centralizada, aunque en el contexto de la democratización de la Ciudad se contemplan otros actores relevantes para la toma de decisiones (delegados o presidentes municipales). Sin embargo, señaló que a partir lo expuesto en los Talleres del CONDUSE, no resulta claro quién tiene que ser el responsable de la política

urbana a nivel central y local, enfatizando el papel que tendrán los próximos alcaldes de la ciudad.

En este sentido, el Moderador preguntó: *¿Cómo debe ser la política urbana, centralizada o desde las delegaciones?, ¿con quién sería más fácil la negociación, con un solo actor o con 16 jefes delegaciones? y ¿quién y cómo puede dirimirse el conflicto social en el desarrollo urbano de la ciudad?*

Sobre este punto, los participantes abrieron el debate señalando que es necesario **definir el término de “Megaproyecto”**, si es un proyecto de 10 mil m<sup>2</sup> o de 500 mil m<sup>2</sup>, ya que existe un problema en la forma en cómo se etiqueta, a lo que se sugirió desmarcarse de este tema, pues un megaproyecto tiene el impacto y tamaño como de los terrenos del Aeropuerto de la Ciudad. En lo referente al tema de la desconcentración de la autoridad, se explicó que ello afectaría la inversión en la Ciudad, asimismo la probabilidad de que **con la creación de los Cabildos, los trámites se compliquen**.

Al respecto se propuso “no poner más trabas” al desarrollo inmobiliario, ya que si el desarrollador cumple con la normatividad (usos de suelo, licencias, permisos, alturas, entre otros), se tienen que **dar todas las facilidades para que pueda realizar su inversión**. Asimismo se destacó la necesidad de un transporte público urbano eficiente con conectividad que permite repoblar la Ciudad y transformar las zonas industriales en zonas con mayor densidad (Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, por ejemplo), controlando así el precio de la vivienda y de los servicios.

En este sentido, se hizo referencia al tema de la gobernabilidad de la Ciudad, se argumentó que los municipios constitucionalmente tienen autonomía, por lo que con la Reforma Política de la Ciudad se cederán facultades a los municipios, y **el manejo de la legislación se va a dividir en 16 opiniones**. Igualmente, se propuso como condición en la Constitución, que los legisladores de la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la ALDF tengan el perfil técnico necesario y una trayectoria en el tema del desarrollo urbano, para evitar que las decisiones las tomen personas que no tienen el conocimiento suficiente.

Siguiendo con el tema de la normatividad, se enfatizó que **es necesario tener una regulación clara**. Pero se advirtió que al sector inmobiliario no lo consideran como un

actor dentro del proceso de desarrollo urbano, sino como un factor externo. Por lo que se argumentó que aquellos que realizan viviendas o proyectos de usos múltiples, tienen que ser actores clave, con reglas claras, así no importa si las relaciones son con un gobierno centralizado o con 16 Alcaldes.

También se refirieron a los procesos del CONDUSE y de su participación en otros eventos en relación al Constituyente, a los cuales han sido invitados y donde perciben que “la Constitución es el diseño del futuro de la Ciudad”, precisando que se tiene que aprovechar la oportunidad de participar en su configuración y tomar el riesgo de pensar en el diseño del futuro de la Ciudad.

Asimismo, se señaló que el diagnóstico físico, territorial y técnico está muy claro, hay consenso en una Ciudad compacta y densificada; sin embargo, **en la instrumentación comienzan los disensos**, por ejemplo, se puntualizó que ya no se está de acuerdo cuando se propone redensificar la delegación Benito Juárez, lo cual se puede resolver al actualizar los instrumentos normativos.

Otro tema abordado se refirió a la vocación real de la Ciudad de México, así como sus presupuestos, entendiendo que “**las ciudades contemporáneas sólo pueden vivir de los servicios**” como Miami, Buenos Aires, Bogotá, Madrid, Los Ángeles. Se reconoció que sí existen industrias y *clusters*, pero que la tendencia es que las ciudades evolucionan hacia el sector de los servicios (como Manhattan y Londres). Al respecto, se insistió en que los servicios que se requerirán son de tipo financiero, de entretenimiento, educación, salud, entre otros, los cuales **necesitan contenedores físicos**, es decir, edificios que contengan a los bancos, escuelas, clínicas, entre otros.

De igual modo se reconoció que la población tiene la idea de que uno de los problemas de la Ciudad implica que “hay muchos edificios”, sin considerar que **existe una correlación entre metros cuadrados producidos y la generación de riqueza (empleos y base fiscal)**. En este sentido, se explicó que las acciones que provienen del sector inmobiliario no son suficientes, ya que no han generado el empleo que se requiere o la base fiscal que necesita la Ciudad. También se indicó que el mercado inmobiliario ha tenido un *boom*, sin embargo, no bajan los precios tanto de la vivienda como de las oficinas, al contrario, los precios se encuentran estables o suben ligeramente, lo cual refleja la demanda.

En relación con el problema de la contaminación, se argumentó que su principal causa se debe a la existencia de cinco millones de automóviles (ya que en 1990 había solo un millón y medio de autos), aunado a que no existe un buen servicio de transporte público, debido a que en los 18 años de **gobiernos de izquierda se ha privilegiado el medio de transporte privado**, por ejemplo, con la construcción de segundos pisos para el 20% de la población en lugar de invertir en el Metro.

Finalmente se señaló que la respuesta del gobierno sobre los problemas que existen se debe a que **“no hay recursos”**. Se indicó que el presupuesto del gobierno de la Ciudad en 1994, fue de siete billones de dólares, actualmente el presupuesto es de 10 billones de dólares, con lo cual se demostró que el presupuesto no ha subido, en cambio, la población y sus necesidades se han transformado e incrementado. Se precisó que la Ciudad es muy rica pero no se cobran eficientemente los impuestos, específicamente el impuesto predial, entendiéndose que **el predial es el impuesto que se relaciona con la calidad de vida urbana**, y es un impuesto local que el gobierno central cobra y lo destina a otras zonas. Ante esto se propuso que el impuesto -y el del agua- los cobre la Secretaría de Finanzas otorgándole a cada Delegación un porcentaje de lo recaudado según las necesidades urbanas basándose en actos de equidad y bajo un esquema diferenciado de subsidios, no de manera generalizada (como el Metro que no tiene mantenimiento). Se añadió, que los cinco millones de m<sup>2</sup> de oficinas no existían en 1994, y que actualmente pagan el impuesto predial, lo cual refleja que la mitad de la población no lo está pagando, por ejemplo, se señaló que la colonia Polanco paga más que la delegación de Iztapalapa.

También se propuso **centralizar en la SEDUVI el tema de las licencias y servicios**, debido a que **los delegados tienen una visión muy corta (tres años)**, es decir, no tienen una visión de Ciudad, al respecto se mencionó: “cuando terminan de darte el permiso ya le tocó al otro delegado porque los permisos tardan tres años”, lo cual implica reiniciar los procesos. Al respecto, se indicó que la Secretaría tiene una visión más amplia, ya que ésta es la encargada de aprobar los Planes delegacionales, así como una visión más profesional, con mayor agilidad y transparencia de trámites.

En relación con el tema de las figuras de los jefes delegacionales, se señaló que si la dinámica de la Constitución es **la conversión en municipios autónomos y soberanos, por ende se les otorgará la facultad de modificar usos de suelo**, como

pasa en el Estado de México, lo cual va a diversificar la toma de decisión, por ende se considera más adecuado contar con una administración centralizada.

## **2. Policentros y desarrollo inmobiliario en el Oriente de la Ciudad**

A partir de las respuestas anteriores, el Moderador planteó que el binomio 'desarrollo urbano y economía' no debe estar fragmentado y enfatizó que en el CONDUSE se plantearon las asimetrías existentes en la Ciudad, donde hay una zona poniente con servicios financieros que generan la mayor parte de la riqueza del Producto Interno Bruto de la Ciudad, frente a una zona oriente pobre y con deficientes servicios. A lo cual preguntó: *¿qué se tendría que hacer para alcanzar una Ciudad policéntrica de servicios, donde la gente tenga un empleo cerca de su casa, donde haya transporte e infraestructura?, ¿cómo se podría llevar el desarrollo inmobiliario a la zona oriente de la Ciudad?* Asimismo, recuperó el argumento sobre la visión subsidiaria del gobierno central, porque no se puede pensar en esquemas político - administrativos que acentúen las disparidades entre municipios y/o delegaciones ricas y pobres.

Finalmente mencionó el interés de los Consejeros por la modificación de los artículos 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano, al respecto pidió a los participantes su opinión sobre el tema.

Sobre estos puntos, los participantes aclararon que **existen lugares donde hay trabas y problemas para llevar a cabo un desarrollo** que implica arriesgar todo el capital: "en muchas de las zonas de la Ciudad te da miedo invertir", debido a las nuevas administraciones o partidos políticos y al involucramiento de los vecinos; se consideró que no es necesario preguntarles a los ciudadanos cuando ya se tiene el uso de suelo y la licencia pagada.

Se mencionó que la falta de promoción por parte de los delegados sobre la inversión en sus delegaciones es fundamental para generar bienestar, mejores vías de comunicación y seguridad, etcétera, pues parte de **todos los derechos que se pagan se dan a la Tesorería, la cual las dirige a otras zonas, no donde fue el proyecto**, a lo cual se argumentó que es necesario que un porcentaje de todas las medidas de mitigación (20 o 30%) se quede en la zona donde está el desarrollo, de tal forma los vecinos estarían satisfechos y cómodos con el mejoramiento de los equipamientos e infraestructura en sus colonias.

Se dijo que actualmente los 300 millones de pesos pagados en licencias, usos de suelo, entre otros, no se invierten en la zona, por lo que se queda una **percepción entre los vecinos de que “el desarrollador no hizo nada”, y el delegado no informa del destino de dicho dinero**, por tanto los vecinos se organizan y paran la obra. En relación con el pago del artículo 302 del Código Fiscal, referente al uso del agua, se expuso que para cada desarrollo el gobierno argumenta que “no hay agua”, pero se estima que con el total destinado a este cobro prácticamente “se ha pagado casi dos veces el Sistema Cutzamala durante los últimos seis años”.

Se reiteró sobre la necesidad de promover a la Ciudad, ya que otros Estados como Jalisco, Nuevo León y Quintana Roo que han crecido significativamente debido a las facilidades que se dan para para invertir ahí, mientras que **en las delegaciones de la Ciudad de México no hay inversión porque no hay promoción ni facilidades**.

Si bien, se consideró que desarrollar la zona oriente de la Ciudad es un tema de promoción y facilidades, se reconoció que el **tema de fondo implica una Política Pública persistente**. Se ejemplificó con la ciudad de Manhattan que, a pesar de que es pequeña, el barrio de Harlem ahora está redensificado, así como en Londres donde se logró llevar a través de muchos años a los desarrollos en los lugares deteriorados, como el nuevo Edificio del piano. En cuanto a la zona oriente de la Ciudad de México, se recordó que en la época de los aztecas, los barrios pobres se encontraban en ese lado, así como en la colonia, cuando los barrios ricos con agua y aire limpio se encontraban en el poniente.

En este ámbito se argumentó que el mercado va buscando oportunidades en otras zonas, pero de manera lenta y desordenada, por lo que se requiere una intervención pública adecuada y seria. Por ejemplo, en Iztapalapa, no es posible construir un edificio de oficinas, aunque mucha población oficinista viva ahí, sin embargo, las empresas no optan por asentarse en ese lugar; por el contrario, **los proyectos que funcionan ahí son los Centros comerciales**. Asimismo, se señaló que el antiguo Aeropuerto es una gran oportunidad para generar un polo de desarrollo económico y resolver las carencias de educación, salud, entre otras en esa zona de la Ciudad.

Se enfatizó que es necesario tener claras **las diferencias socioeconómicas de la Ciudad, por ende, existen diversas preocupaciones**, por ejemplo, en Tláhuac no tiene impacto el que haya un piso más o menos, así como el tema del ambulante que

es un interés en la zona poniente, ya que en la colonia Merced los ambulantes no son un problema. Se argumentó que en Iztapalapa el uso de suelo general tiene que ser H4 para regularizar y cobrar impuestos. Por lo que se propuso que los instrumentos se ajusten a distintas zonas ya que su funcionamiento es muy distinto.

Se retomó el alcance del instrumento de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), que permitía **adaptarse a la vocación económica** y entrar a detalle a zonas de desarrollo inmobiliario con presión de cambio y que implicó la participación de los vecinos revisando el uso de suelo lote por lote, a partir de la aptitud de la zona y como estrategia para conservar el patrimonio.

### **3. Participación ciudadana**

En relación con el tema de la participación ciudadana, el Moderador retomó un planteamiento de la sesión sobre la percepción del desarrollador inmobiliario como un agente externo que refleja un “divorcio” entre desarrolladores y ciudadanos, para lo cual se requieren normas claras y precisas dirigidas a orientar la participación ciudadana. También explicó la preocupación ciudadana sobre los Megaproyectos, señalando que una parte de los consejeros está a favor de éstos pero siempre y cuando tengan una orientación social, mientras que por otra parte los Consejeros se oponen por completo. En este sentido, planteó la pregunta: *¿Cómo se puede reorientar la participación ciudadana para el desarrollo inmobiliario?*

Como parte de la respuesta, se refirió el tema de la consulta a los vecinos, planteando que “no hay una persona que si le preguntas que quiera un edificio frente a su casa, diga que sí”. Al respecto se precisó que no es negativo preguntar al vecino, sino **lo importante es definir cuándo hay que preguntarles y una vez que se obtuvo su opinión debe concluir su participación.**

En este sentido se señaló que existe una doble dinámica de los delegados que, por una parte, cobran los derechos para construir un edificio, pero por otra parte, el delegado con objeto de tener satisfechos a los vecinos, permite que éstos **cierren las obras después de que ya se cobraron los derechos.** En otros casos, se argumentó que **los vecinos se vuelven un botín político** del partido que quiere ganar la administración de la delegación, quien ayuda a los vecinos a “parar una obra que creen que les va a afectar”, para que así voten por su partido. Se reiteró que no es

necesaria la opinión de un vecino cuando se está cumpliendo con la ley al pagar la densidad, los pisos, los derechos y la seguridad, entonces “¿por qué le tendría que preguntar a los vecinos si están de acuerdo que yo ejerza los derechos que la ley me permite para construir?”.

De lo anterior se consideró importante definir “vecino”, si es el de al lado o a cuántos kilómetros de distancia se ubica la obra, y “**cuándo**” **hay que preguntar su opinión**, antes de que el inversionista pague los derechos, para que durante la construcción de la obra ésta no se vuelva en un rehén de los vecinos y de las organizaciones barriales.

Como ejemplo de participación se aludió a la Asociación de Colonos de Santa Fe, y se expuso la forma de participación directa de los ciudadanos a través de un **Fideicomiso cuando se les otorgaba un porcentaje de la recaudación obtenida del predial**, lo cual implicó un compromiso mutuo en la recaudación de dicho impuesto, “los mismos vecinos ayudan a cobrarlo” y a su vez permite una inversión directa proporcional a la recaudación en la zona, así por cada \$100 pesos que llegaban a la Asociación, se invertían \$97.5 pesos directos, los otros \$2.5 se dirigían a la supervisión de los proyectos. Se precisó que se ha contabilizado que en una delegación, de cada \$100 pesos recaudados sólo regresan \$30, por lo que se propuso el instrumento de Fideicomiso como un mecanismo susceptible para realizar inversiones importantes con intervención de los ciudadanos para las mejoras, ya que es una forma de **motivar a los ciudadanos de recaudar para invertir en sus propias zonas**, generando así un compromiso recíproco.

En este sentido se profundizó en la transversalidad de las políticas públicas donde se tenga una imagen – objetivo de la delegación, sin embargo, se enfatizó también que la delegación no tiene dicha visión, por lo que es necesario establecer líneas de desarrollo sin que se limite a los cambios de las autoridades delegacionales; además, dichas políticas deben ser flexibles con **la ciudadanía tanto en su ámbito para la toma de decisiones como en el momento de solicitar información**. Se insistió que cuando los vecinos “toman de rehenes” a los desarrollos se debe a la falta de información, por lo que se propuso la creación de puentes o canales de comunicación entre la autoridad, los desarrolladores y la ciudadanía a través de mecanismos de información, si bien la ciudadanía no tiene que decidir, sí tiene que estar informada.

Por lo anterior, se propuso realizar una revisión de la iniciativa propuesta por el Jefe de Gobierno para hacer vinculante la opinión de los vecinos en proyectos de alto impacto, pues es delicado debido a que puede retrasar el desarrollo de la Ciudad. Se resaltó que para el desarrollador es importante acortar los tiempos de tramitación de una licencia, ya que intervienen peritos de la SEDUVI, quienes se encargan de vigilar que el proyecto cumpla con toda la normatividad, sin embargo, aunque así sea, no necesariamente se garantiza el proyecto, por lo que se propuso **que los peritos tengan mayor participación y responsabilidad en el cumplimiento de las normas**, así no sólo se facilitarían trámites sino que generarían confianza entre las autoridades y los vecinos sobre los proyectos que se están proponiendo.

Se enfatizó que la **primera gran manifestación de los ciudadanos es elegir al Jefe de Gobierno y a los Delegados**, quienes tienen la obligación de hacer cumplir la ley clara y precisa, por ende, la participación ciudadana está implícita y no tiene que ser un freno de un 'sí' o un 'no quiero la obra frente a mi casa'. Asimismo, se argumentó que las disposiciones de transparencia son muy amplias e incluyentes.

En lo que concierne al tema de los vecinos como **figura vinculante en la Constitución implica riesgos**, ya que responden a intereses diversos; sin embargo, se insistió en que sí se tienen que involucrar en algún momento, pero debe mantenerse la centralidad de las autoridades en la conducción de los procesos del desarrollo urbano a través de la SEDUVI.

Del mismo modo, se explicó que **es necesario establecer mecanismos de distintos niveles de responsabilidades para la participación ciudadana**. Se reconoció que existen grandes acuerdos en la Ciudad como: mantener el Centro Histórico, conservar el Ajusco para la recarga del acuífero, así como lograr una Ciudad más equitativa, compacta y redensificada, donde el nivel de participación es general y ningún gobierno y/o partido están en desacuerdo con ello, sin embargo, en el nivel delegacional se presentan los desacuerdos, por ejemplo, en la delegación Cuauhtémoc cuando se oponen a la construcción de vivienda en su zona. Por estas razones, se argumentó, que en este nivel de decisiones los vecinos no tienen que opinar en si se hace o no - porque ya aceptaron los acuerdos generales-, por lo que su participación tiene que dirigirse a la vigilancia y contraloría de las acciones correspondientes.

#### 4. Mercados de suelo

El Moderador, a fin de cumplir el objetivo de obtener la posición del sector inmobiliario sobre los principales temas del desarrollo urbano, se refirió a los mercados de suelo los cuales tienden al monopolio e incrementan el costo de la intervención en áreas que ya cuentan la infraestructura, ante lo cual cuestionó: *¿Qué visión y propuesta tienen para hacer más competitivos los mercados de suelo en la Ciudad de México?*

Ante lo cual se respondió que **el mercado de suelo en el D.F. nunca ha sido monopolístico**, no hay grandes terratenientes que sean dueños del más del 1% del territorio, pues la tenencia del suelo está fragmentada por los ejidos, por la pequeña propiedad, entre otros, lo cual evitó el control total por algunos grupos.

Se enfatizó en que la **Ciudad de México no tiene reservas territoriales nuevas y no las tendrá**, por razones geográficas y de infraestructura, por el contrario existe una Ciudad ya construida que se busca que crezca verticalmente, para que no afecte zonas de valor ambiental, cuyo valor de suelo se tiene que reconvertir, por ejemplo, el Aeropuerto será una gran oportunidad.

A partir de lo anterior se explicó que **el suelo se encarece porque hay mucha demanda y hay poco suelo**. Por ejemplo, el precio de la vivienda se ha incrementado en doble dígito en los últimos seis años (desde la más cara hasta la más barata), en detrimento de la gente, debido a que quitaron la Norma 26 y, aunque se requieren 40 mil viviendas, sólo se están haciendo 10 mil. El problema se ejemplificó con una pirámide, donde la punta representa aquellos que pueden comprarse una vivienda de alto costo, mientras que la franja intermedia contiene a la población que necesita el crédito, y la base donde se encuentran las personas que necesitan subsidios. De lo contrario, si no se da vivienda al más rico, éste pasa a la franja intermedia lo cual encarece la vivienda intermedia, afectando a los más pobres.

Al respecto se propuso que la **manera de abaratar el precio del suelo -el gobierno - por mandato constitucional, no sólo por obligación- tiene que dar Licencias** para 40 mil casas y así equilibrar los mecanismos del mercado. Sin embargo el gobierno no tiene capacidad financiera para hacer la reconversión del suelo.

## 5. Coordinación metropolitana y transporte

En seguida, el Moderador retomó el argumento que enfatizaba que “no existirán acuerdos entre los gobiernos de la Ciudad de México y el Estado de México”. Recordó que los intentos de las Comisiones de Asentamientos Humanos y el Fondo Metropolitano no han tenido éxito para generar auténticas infraestructuras metropolitanas. Recordó que la expansión de las Líneas A y B del Metro se realizaron gracias a la intervención de la autoridad federal. Asimismo, explicó la preocupación sobre el agua y la dependencia de la Ciudad basada en fuentes externas y en la sobreexplotación del acuífero. En este sentido, preguntó lo siguiente: *¿Los instrumentos metropolitanos actuales son funcionales para un desarrollo urbano sustentable?*

Al respecto se señaló que la Ciudad seguirá concentrada, debido a las dificultades para generar un supragobierno con el Estado de México por relaciones históricas, por ende **no se dará una integración metropolitana.**

Existe una contradicción entre la densificación y la creación del transporte metropolitano, pues la primera implica un acercamiento del trabajo a la vivienda o viceversa para evitar la expulsión de los habitantes de la Ciudad de México a los municipios conurbados. Se argumentó que **es necesaria la inversión en transporte, siempre y cuando su área de trabajo esté cerca:** “porque no importa qué tan largo pueda ser el metro, [porque si sigue viviendo lejos], no tiene sentido”, por lo que no sería necesario invertir en la red del transporte metropolitano, sino destinar recursos para eficientar el transporte central, porque el objetivo es redensificar y disminuir los tiempos de traslado.

También se reconoció que la iniciativa privada superó en inversión al gobierno, por ejemplo, la inversión en edificios ha superado los recursos destinados al transporte. Un participante contrastó con el caso de un edificio en Londres 50% más grande que la Torre Bancomer, con mil veces menos cajones de estacionamiento. Lo cual representa una preocupación porque no se crece con metros cuadrados, y la Ciudad no ha crecido en transporte público, es decir, **el poco espacio que existe en la Ciudad no permite la construcción de cajones.** Por lo que se propuso crear un nuevo Reglamento para que disminuya la cantidad de cajones, y que a cambio se

otorguen beneficios fiscales y el ahorro de dichos cajones conformará un Fideicomiso eficiente y transparente para el transporte público de la Ciudad.

Finalmente se mostró una preocupación por la coordinación metropolitana que tiene fuertes limitaciones, por ejemplo, **los gobiernos de la Zona Metropolitana representan diferentes partidos políticos**, aunado a que los intereses de las autoridades mexiquenses recaen en el sector del transporte, debido a que el Estado de México privilegia el transporte concesionado porque le es funcional para mantener el *statu quo*, ya 400 mil personas ingresan a la zona del Toreo. Se recordó que el Estado de México tiene una historia transportista, Hank o los Alcántara, así como los líderes de microbuses que son de Ecatepec, lo cual se refleja en que dichos microbuses mueven a más personas por carretera porque los transportistas boicotearon las redes de alimentación del Mexibus. Por lo que, las autoridades mexiquenses han optado por privilegiar a las empresas transportistas que representan, en lugar de vincular el transporte con la Ciudad, lo que se traduce en afectación de la calidad de vida de miles de personas.

### **III. Comentarios finales**

Para concluir, el Moderador presentó una síntesis de las participaciones enfocadas en las siguientes propuestas: tener reglas claras para los trámites; la promoción de la inversión en las áreas menos desarrolladas; el mejoramiento de la recaudación fiscal a través del impuesto predial; la participación ciudadana definida en momentos específicos para el desarrollo inmobiliario con acciones de transparencia; la planeación urbana integral que trascienda periodos de gobierno; especificación y cumplimiento de la normatividad para dar certeza a la inversión; y reducción del precio del suelo a través del otorgamiento de más licencias para la construcción de vivienda. Con dicho resumen agradeció la participación de los miembros de la ADI en la sesión del CONDUSE Viajero.