



CONDUSE
VIAJERO

Mesa

Prosperidad Urbana

07 de marzo del 2016

CDMX



CONDUSE
CONSEJO PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

CONDUSE Viajero - Prosperidad Urbana

Fecha: 07 de marzo del 2016

Sede: Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México

I. Introducción

La sesión comenzó a las 10:20 horas y finalizó a las 12:40 horas con la asistencia de 26 representantes del sector privado y gubernamental, quienes se presentaron por nombre y procedencia, entre las cuales se encontraban representantes de la Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México (CANACO), Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA), Confederación Patronal de la República Mexicana, Secretaría de Economía, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), SOFOM Crédito para ti, Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Posteriormente el moderador explicó los antecedentes y el objetivo del CONDUSE Viajero, así como el trabajo realizado previamente en los Talleres de Participación Ciudadana.

II. Desarrollo de la sesión

El Moderador presentó cinco temas generales a debatir y para cada uno ofreció un breve recuento con los principales resultados obtenidos en los Talleres de Participación Ciudadana del Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable (CONDUSE), a partir de ello planteó una serie de preguntas con las cuales inició el diálogo y la retroalimentación entre los participantes. Los resultados de cada pregunta se describen a continuación:

1. Intervención gubernamental con participación privada en la planeación urbana.

El Moderador explicó que en este tema no hubo un consenso claro entre los participantes del CONDUSE, pues se percibieron dos posiciones: por un lado, quienes señalaron que los grandes proyectos de inversión urbana deberían ser única y exclusivamente tarea del Gobierno, mientras que, por otro lado, algunos participantes

aceptaron la necesidad de incorporar al sector privado, siempre y cuando éste retribuya a la población con mejoras en sus calles y/o colonias. En este contexto, el Moderador preguntó: ¿A través de qué instrumento se podrían conciliar los intereses del gobierno, de inversionistas y las demandas de la ciudadanía?

Los representantes del sector privado afirmaron que sí es posible conciliar los intereses del gobierno y de la iniciativa privada, dado que los dos tienen un interés común: el crecimiento y desarrollo de la sociedad; sin embargo, al mismo tiempo mencionaron que es necesario reconocer que la iniciativa privada no tiene la capacidad para desarrollar política pública, ni tampoco es su papel la repartición equitativa de los bienes y servicios públicos.

Debido a lo anterior, comentaron que el gobierno tiene la obligación de generar políticas públicas integrales -con ayuda de especialistas y expertos-, así como de coordinar las diferentes necesidades sociales con la participación del sector empresarial, pero dentro del marco de la ley. Al respecto, se indicó que cuando el gobierno no actúa en coordinación con el sector empresarial se generan problemas en torno a los desarrollos inmobiliarios, por ejemplo, al construir un complejo de viviendas el cual no se acompaña de los servicios urbanos básicos. Para evitarlo, se dijo necesario que el gobierno planeara en función de un modelo de ciudad a futuro, a fin de que todos los sectores pudieran apegarse a él.

Se insistió que la mencionada coordinación implica definir “quién hace qué”, pues en esencia la iniciativa privada es la que lleva a cabo el desarrollo de la Ciudad, mientras que el gobierno tiene que dotar la infraestructura y servicios urbanos para facilitar ese desarrollo. Bajo esta perspectiva, se añadió que la iniciativa privada es quien debe realizar los estudios para el desarrollo urbano, porque es la que puede integrar los intereses de todos los sectores, aunado a que cuenta con los instrumentos para medir las necesidades sociales y generar información útil para la toma de decisiones.

De igual modo se puntualizó que el gobierno tiene que llevar a cabo una planeación urbana para la formación de polos de desarrollo, cuyos beneficios sean para todos los sectores sociales, pues el empresariado busca realizar inversión social con planeación integral y con políticas de carácter metropolitano; sin embargo, desde su perspectiva, en ocasiones el gobierno no genera las facilidades para que el empresariado invierta.

Se insistió en que existe una desvinculación en los planes desarrollados e impulsados por el gobierno, por tanto, propusieron que el sector privado participe de forma más activa en la planeación de la Ciudad para darle mayor coherencia a la política urbana, porque en su opinión, el sector privado termina llevando a cabo el desarrollo inmobiliario, con o sin planeación gubernamental previa.

Por otra parte, se manifestó cierta inconformidad, pues afirmaron que son ellos -el sector privado- y no el gobierno quienes generan los servicios urbanos para que sea redituable la inversión en vivienda. Al respecto, se enfatizó que si el gobierno cubriera las necesidades de servicios urbanos a lo largo de todo el territorio de la Ciudad, los empresarios podrían hacer mayores inversiones desde una perspectiva social.

También se indicó que para llegar a consensos entre gobierno e iniciativa privada es necesario entender que los “empresarios” son un grupo heterogéneo y que incluso entre ellos hay contradicciones internas; por lo tanto, de nuevo es el gobierno quien debe tener claras sus atribuciones y mostrar liderazgo en la conducción de las políticas de desarrollo urbano.

Por último, refirieron dos problemas graves que desde su opinión enfrenta la ciudad: uno se refiere a la ineficiencia e insuficiencia del transporte público y, el segundo, al rezago que en el rubro de servicios urbanos prevalece en distintos puntos de la ciudad. Particularmente sobre este último punto se refirieron a la factibilidad en el suministro de agua, para lo cual se propuso que como parte de una estrategia de comunicación interinstitucional, se reduzca la asimetría de información entre todas las dependencias de gobierno, por ejemplo, establecer intercambio de datos entre Sistema de Agua de la Ciudad de México (SACMEX) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

2. Vivienda y normas de ordenamiento.

Sobre este tema, el Moderador explicó que los Consejeros del CONDUSE se pronunciaron, por un lado, por la revisión de la Norma de Ordenación 26, mientras que otros reiteraron su desaparición; también comentó que no se abordó el tema del mercado de vivienda en renta para sectores sociales de menores ingresos. Otra cuestión clave mencionada fue que, en cuanto a los asentamientos irregulares, hubo dos posicionamientos: uno referido a la no criminalización y su regularización,

y otro a su reubicación en suelo urbano, a partir de una política de vivienda interés social y popular. Una vez aclarado lo anterior, se plantearon las siguientes preguntas: ¿Qué posicionamiento tienen sobre la Norma General de Ordenación 26?, ¿Qué se tiene pensado para incentivar la vivienda en renta, tomando en cuenta que las nuevas generaciones le dan más valor a la localización que a la adquisición de vivienda? ¿Qué hacer con los Asentamientos Irregulares?

En lo relativo a la Norma 26 los participantes comentaron, primero, que en el supuesto de que se derogara habría un incremento en los precios de la vivienda; por tanto, se propuso que si el gobierno está pensando en el escenario anterior, es preciso generar una especie de Norma transitoria que regule las inversiones y el mercado de la vivienda.

A partir de lo anterior, también se indicó que si la Norma 26 no se actualiza a tiempo, se corre el riesgo de que ésta se vea rebasada por el nuevo ordenamiento urbano, puesto que en muchas ocasiones se ha visto cómo la regulación gubernamental queda obsoleta incluso antes de haber sido aprobada.

Desde esta perspectiva apuntaron que la vivienda de interés social en la Ciudad no puede costar menos de 600 mil pesos; de hecho, para que sea viable a ojos de los inversionistas, este tipo de vivienda debería tener un costo -en cálculos de los participantes- entre 1.2 y 1.4 millones de pesos.

Asimismo, se dijo que para generar competencia en el mercado de vivienda se deben abatir los costos aumentando el volumen de oferta, así los “terratenedores” competirán entre ellos para bajar el precio del suelo. Además, los asistentes señalaron que era importante revisar los montos de los créditos que otorgan el FOVISSSTE y el INFONAVIT para que aumente la demanda y se genere una competencia de mercado entre desarrolladoras de vivienda.

Por otro lado, los participantes mencionaron que es fundamental llevar a cabo el “reciclamiento” de suelo en ciertas zonas de la Ciudad, de lo contrario se elevarán los precios. Lo anterior presupone modificaciones de uso de suelo, a fin de que ocurran procesos de redensificación en la Ciudad y se esté en condiciones de ofrecer suelo más económico.

Retomando el tema de la planeación urbana, se apuntó que resulta indispensable que ésta se haga en función de la lógica del mercado, donde la vivienda debe aparecer como el punto rector de toda la gestión.

Sobre el cuestionamiento en torno al cambio generacional y el nuevo perfil de la población citadina, comentaron que la construcción de vivienda debía hacerse contemplando este aspecto, así como las edades de los jóvenes que quieren adquirir vivienda; desde su perspectiva esto es clave para la determinación de las alturas de construcción. Como ejemplo se expuso que, en el 2015, se frenó una iniciativa para dar financiamiento a vivienda de una recámara porque las autoridades argumentaron que esto generaba procesos de gentrificación; sin embargo, se precisó que las familias de un solo integrante son un nicho de mercado modesto que representa poco más del 1% del total del mercado de vivienda.

Finalmente, se formuló una propuesta en el sentido de establecer un Consejo Técnico de Vivienda que ayude a determinar las necesidades de la población y el tipo de vivienda que se va a requerir en el mediano y largo plazos, en concordancia con las tendencias de crecimiento poblacional y la estructura de mercado en el que están inmersos los desarrolladores de vivienda.

3. Usos de suelo y expansión de la actividad económica en la ciudad.

En este tema el Moderador refirió que en los Talleres de Participación Ciudadana, los consejeros desarrollaron varias estrategias relacionadas con el crecimiento económico, como la flexibilización en los esquemas de los usos de suelo, pues consideraron que eliminar las áreas mono-funcionales (como aquellas destinadas únicamente a la vivienda) podría facilitar la generación de encadenamientos productivos y de redes de provisión de servicios, que eventualmente darían paso a un crecimiento económico más equitativo. Lo anterior podría asemejarse al modelo de las Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES), sin embargo, apuntó que hubo un rechazo generalizado hacia ellas, pues los consejeros consideraron que éstas amenazan con expulsar a la población de menos recursos en lugar de propiciar la redensificación del centro de la Ciudad. Por tanto, el Moderador sugirió el siguiente planteamiento para el debate: ¿Cómo podrían generarse nodos productivos y de servicios en otras zonas de la ciudad, alejadas del llamado Distrito Central de Negocios de la Ciudad de México?

Los representantes del sector privado respondieron que si bien dicho sector tiene la visión de una “economía social de mercado”, para poder ponerla en práctica se tienen que construir polos de desarrollo dentro de la Ciudad, pues se han impulsado en zonas donde no hay infraestructura. Sostuvieron que para lograr lo anterior es necesario flexibilizar los usos de suelo, pues la falta de mixtura ha generado la proliferación de “islas habitacionales” desconectadas y carentes de servicios urbanos.

Como dato se mencionó que el 94% de la productividad en la Ciudad es generada por los inversionistas, de donde 86% es generada por las pequeñas y medianas empresas (PyMES). Se recalcó primero, que las empresas y los comercios producen servicios y beneficios para el desarrollo de la Ciudad mediante el trabajo y las ganancias que generan, y segundo, que es gracias a los impuestos que pagan las empresas que la Ciudad funciona y “se mantiene a flote”.

Otra cifra señalada fue que los empresarios han invertido millones de pesos en reparación de fugas de agua (Artículo 302 del Código Fiscal) y han arreglado baches como condiciones para la inversión.

Se puntualizó que las diferentes cámaras de comercio han desarrollado estudios sobre la posibilidad de expandir la actividad económica; sin embargo, el principal impedimento es la falta de infraestructura y de servicios urbanos. En este sentido, señalaron que el gobierno debe impulsar la creación de policentros urbanos, llevando la infraestructura a las áreas que ahora no la tienen.

Uno de los problemas asociados es que no hay una visión integral de la Ciudad, en donde su desarrollo se lleve a cabo de acuerdo al nivel social de sus habitantes. Por tanto, artículos como el 41 de la Ley de Desarrollo Urbano sólo complican la mixtura de usos de suelo, pues no corresponden con la realidad de cada zona. Sostuvieron que los usos de suelo deberían ser modificados por un cuerpo colegiado vigilado por la SEDUVI.

4. Integración Metropolitana

En seguida, el Moderador planteó que entre los consejeros del CONDUSE hubo plena coincidencia en que, para lograr el desarrollo urbano de la Ciudad, se requiere de una adecuada articulación de distintos ordenamientos, como son: Programa General de Ordenamiento Ecológico; Programa Integral de Movilidad y el Programa General de Desarrollo Urbano. Asimismo, el Moderador presentó algunas de las estrategias desarrolladas por los consejeros para resolver las problemáticas asociadas a la cuestión metropolitana, tales como el desarrollo de infraestructura y vialidades, mejoramiento de la movilidad, así como la dotación y mejoramiento de servicios urbanos de escala metropolitana. Señaló que para algunos consejeros, lo primero que se tiene que hacer es definir los problemas metropolitanos prioritarios para asignar un presupuesto que permita su atención, mientras que para otros, lo importante es crear un organismo autónomo con capacidad coercitiva, y para algunos más, lo fundamental es crear un organismo metropolitano con participación ciudadana.

En esta dirección, se preguntó: ¿Cómo puede garantizarse la articulación local y metropolitana de distintos instrumentos para alcanzar un desarrollo urbano sustentable?

Los participantes respondieron que el funcionamiento del Fondo Metropolitano es opaco y no informa sobre la manera en que se toman las decisiones, por lo que es importante rescatar los procesos de participación. Se propuso instalar un Consejo Metropolitano, argumentando que el gobierno tiene que impulsar políticas de carácter integral partiendo de la realidad metropolitana.

En este marco, se reconoció que la Ciudad tiene un funcionamiento heterogéneo a nivel metropolitano, pues en términos de movilidad, a veces es más sencillo llegar a Naucalpan que a Iztapalapa. Por otro lado, se indicó que los municipios olvidan su responsabilidad en el desarrollo urbano, pues no todos los problemas son generados por las construcciones dentro de la Ciudad; además, se planteó que la planeación debe trabajarse en conjunto con la zona conurbada.

Se insistió en que La Ciudad de México es dinámica, por lo que su desarrollo no puede quedarse dentro de ella, sino que la construcción debe acompañar a los procesos de crecimiento de la población, lo cual pasa por el nivel metropolitano.

Al respecto, es muy importante el diálogo que se establezca con las autoridades del Estado de México, pues la problemática es compartida. Un ejemplo de lo anterior es la existencia de las llamadas “ciudades dormitorio”, localizadas en la periferia de la Ciudad y donde habita una gran parte de los empleados de la Ciudad de México, cuyos trayectos diarios duran un promedio de 5 ó 6 horas entre ida y regreso.

De acuerdo a lo anterior, se expresó que la planeación urbana fracasará si no se toma en cuenta a la “población flotante” que, a pesar de no habitar en el territorio capitalino, desarrolla la mayor parte de sus actividades la Ciudad. Al mismo tiempo, los municipios deben asumir su responsabilidad por haber aceptado la construcción masiva de vivienda sin acompañarlos de los servicios urbanos básicos.

También enfatizaron que es indispensable integrar a la planeación los estudios sobre temas metropolitanos, dado que toda la información estadística está en manos de los gobiernos, pero no la comparten entre ellos, ni la usan para la formulación de los distintos proyectos en la escala regional metropolitana.

5. Participación ciudadana, Transparencia y Rendición de cuentas

En cuanto al tema del combate a la corrupción y la credibilidad de las acciones del gobierno, el Moderador indicó que los consejeros coincidieron en exigir el fortalecimiento de los mecanismos de participación y transparencia como un eje transversal en el diseño de la política urbana. Se refirió a diversos esquemas que los participantes en el CONDUSE señalaron como la planeación conjunta con la ciudadanía en las intervenciones urbanas, así como la creación de un sistema de corresponsabilidad a través de órganos ciudadanos de vigilancia. En este sentido, realizó la siguiente pregunta: ¿En qué casos la participación ciudadana puede ser vinculatoria para la aprobación de los nuevos proyectos urbanos?

Los participantes respondieron que lo más importante es que la participación ciudadana sea informada, con conocimiento y con asesoramiento profesional para que su intervención no derive en una posición política. Esto tiene que verse así, ya que los ciudadanos también tienen derechos y obligaciones, lo que implica que ellos también asuman responsabilidades en el tema de la participación.

En otra intervención se dijo que así como la participación privada en la planeación urbana es aceptada siempre y cuando se presenten datos sustentados con la ayuda de analistas y expertos, sería equitativo que se exija lo mismo a la ciudadanía, es decir, que se informen y participen a partir de datos verídicos y actuales.

Se enfatizó que el gobierno tiene que ganar credibilidad social para destrabar los conflictos sociales; para ayudar a lo anterior, las autoridades tienen que comunicar a los vecinos los beneficios de los proyectos, así como garantizar los acuerdos para evitar *chantajes* que se dan por parte de los ciudadanos hacia los inversionistas.

Se tienen que formular “mecanismos de escucha del sentir ciudadano”, con Comités diferenciados, donde participen profesionales y ciudadanos con opiniones maduras e informadas; esto podría darse aún cuando la participación ya está plasmada en la elección de sus representantes, en este caso el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México. No obstante, la decisión final debe ser de las autoridades, no de los vecinos.

Por último, se mencionó que es necesario precisar cada uno de los momentos donde se dará la participación ciudadana, lo cual ocurre antes de aprobar un programa, como en el caso del CONDUSE y el Programa General de Desarrollo Urbano, o cuando se modifica alguna ley o normatividad. De este modo, una vez que se ha dado la participación y se ha decidido la normatividad urbana, es responsabilidad del desarrollador cumplir con ella, pero no es válido que aún cuando los inversionistas cumplan la ley, los vecinos quieran volver a participar o se manifiesten en contra de los proyectos.

III. Comentarios finales

Para concluir la sesión el moderador agradeció la participación de las y los asistentes. Preciso que se elaboraría un resumen con los principales puntos abordados durante la sesión, el cual estaría disponible para su consulta en la página *Web* del CONDUSE. Asimismo, el moderador exhortó a los participantes a responder la Encuesta Ciudadana alojada en la misma página *Web* con la intención de abonar a la actualización del Programa General de Desarrollo Urbano.