

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL**  
**VII LEGISLATURA**  
**COORDINACION DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS**  
*ESTENOGRAFIA PARLAMENTARIA*



VII LEGISLATURA

**PRIMER AÑO DE EJERCICIO**

**Comisiones Unidas de Vivienda y de Desarrollo e Infraestructura Urbana**  
*Mesa de Trabajo*

**VERSIÓN ESTENOGRÁFICA**

**Salón Luis Donaldo Colosio**

**28 de marzo de 2016**

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Sean ustedes bienvenidas y bienvenidos. Esta es ya la cuarta mesa técnica que estamos teniendo en conjunto la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y la Comisión de Vivienda, les dejo un saludo de parte de la diputada Dunia Ludlow quien el día de hoy no nos pudo acompañar.

Ya tuvimos una primera reunión con el Colegio de Notarios muy interesante a la que tuvimos una primera parte de la discusión, ya tuvimos una mesa con los diputados integrantes de las Comisiones en las que también tuvimos un intercambio de puntos de vista. La semana pasada estuvieron aquí los organismos federales de vivienda, también con una perspectiva y el día de hoy me da muchísimo gusto recibir a organismos locales, la idea es que podamos también escuchar sus puntos de vista, son mesas en las que hemos estado integrando información sobre diferentes propuestas en materia de producción social de vivienda.

Voy a presentar a quienes el día de hoy nos están acompañando. Está Omar Jiménez, coordinador jurídico y de servicios legales del Instituto de Verificación Administrativa, el

INVEA, que por supuesto tiene un papel muy importante en todo este proceso que tiene que ver con la producción social de vivienda; está Leonardo González Ros, director de análisis y viabilidad de Pro Ciudad de México; también nos acompaña Mario David Landgrave, subprocurador de la PROSOC de la Ciudad de México, también muchísimas gracias por estar el día de hoy aquí; nos acompaña el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial, el doctor Miguel Ángel Cancino; también el doctor Jesús González Schamall, coordinador general de la Autoridad del Centro Histórico, y la licenciada Griselda Martínez Vázquez, de la dirección general de Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Como pueden ustedes ver es realmente muy interesante lo que todas estas instancias de carácter local nos van a poder aportar. Tendremos dos mesas más, una con organizaciones vecinales y otras con organizaciones del movimiento urbano, con eso concluiríamos esta etapa de escucha, de análisis, de recoger información de parte de los diferentes sectores sociales que tienen que ver con esta materia.

Entonces en primer lugar me daría muchísimo gusto escuchar y le doy la palabra a Omar Jiménez Cuenca, quien es coordinador jurídico y de servicios legales del INVEA, muchísimas gracias por su aportación.

**EL C. OMAR JIMÉNEZ CUENCA.-** Muy buena tarde a todos. El Instituto de Verificación si bien es cierto que cuenta con la atribución para verificar todo el tema de uso de suelo, específicamente en el tema de norma 26, el Instituto nace a principios de 2010 con la expedición de la ley, otorgándose la atribución verificadora de uso de suelo, posteriormente se expide la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda y de manera específica para el seguimiento de la norma 26, la vigilancia y seguimiento le otorga a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y quiere decir que nosotros estuvimos 4 meses con la atribución verificadora para el tema de norma 26, pero desde luego sí tenemos la experiencia para las verificaciones en todo el tema de uso de suelo de manera general, constatar que se cumplan los programas de uso de suelo tanto el general, los programas delegacionales, los programas parciales y desde luego las normas técnicas tanto las generales como las particulares que tienen incidencia en el tema de uso de suelo.

De manera específica el tema de norma 26 tal y como lo visualizamos, creo que el espíritu normativo lo que se busca tutelar finalmente era que un grupo de personas que con ciertas condiciones de vulnerabilidad como son los empleados y obreros a través de un

crédito pudieran acceder a viviendas bajo un costo menor al que pudiese tener la media de vivienda en el Distrito Federal, desgraciadamente creo que la problemática ha venido más bien en la búsqueda como desgraciadamente en muchos casos ha sido de tratar de evadir lo que señala la norma y las reglas que establece la norma, es decir el nacimiento de esta norma creo que era noble en la perspectiva de que en una cierta franja de la propia ciudad se pudiera construir más niveles de los que permitían los programas de uso de suelo tanto los delegacionales como los parciales, para potenciar la construcción de este tipo de viviendas y se pudiera cumplir una demanda que es muy importante para la propia ciudad, el de que la gente pudiera tener acceso a un crédito y a una vivienda y desde luego cumpliendo con ciertas características en cuanto a medidas, los frentes que tenía que tener este tipo de construcción, pero desgraciadamente creo que en el cumplimiento por parte de los particulares es en donde se vino a denostar este espíritu de la norma y que se diera lugar a que se construyeran viviendas bajo este espíritu con mayores dimensiones de las permitidas, etcétera y que vinieran a violentar la norma.

Entonces creo que lo que se tiene que trabajar para la emisión de una nueva norma 26 es en el establecimiento de candados para que se busque evitar esa forma en que los particulares hasta el momento han podido darle vuelta a la norma. En ese sentido me parece que la participación del Registro Público con las atribuciones respectivas de los notarios es muy importante para que los actos que se materialicen en el marco de invocar el beneficio de esta norma se tenga certeza plena de que va a estar cumpliendo con el espíritu de la norma, porque el espíritu nunca fue que algún particular pudiera comprar una vivienda y venderla 3 meses después, en donde entiendo que generalmente se da ya un lucro mayor al que se pudo obtener en un primer acto de venta.

Entonces en ese sentido nosotros ya enviamos como Instituto una propuesta a la Comisión, amablemente nos hicieron llegar una invitación para hacer alguna propuesta y básicamente lo que sugerimos y me voy a permitir comentarla de manera breve, es:

Sugerimos adicionar el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano para que se establezca como requisito para el visto bueno de uso y ocupación que otorgan las delegaciones que se acrediten las construcciones de vivienda de interés social que el monto de la venta se encuentra dentro de los permitidos para este tipo de vivienda, lo cual deberá hacerse a través de una consulta al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y aquí mismo debiera hacerse una prohibición expresa de revender inmuebles o viviendas en lo individual en un plazo menor a 3 meses de su adquisición y por un monto

mayor al 10% de su adquisición de origen y que desde luego haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como prohibir que una misma persona escribure más de una vivienda en un inmueble.

En este sentido es muy importante sobre todo este tema de la reventa porque es de lo que nosotros hemos podido escuchar es que se compra algún inmueble a un cierto precio pero en un plazo corto se vuelve a hacer la venta de ese inmueble y en ese sentido creo que la única forma de lograr que se evite sea estableciendo una prohibición para no vender antes de los 3 años y desde esa óptica lo que se busca preservar es justamente el espíritu de esa norma que al final de cuentas quienes accedan sean verdaderamente trabajadores que están aspirando a un crédito, que hagan efectivo un crédito y quien compra bajo esa lógica tiene el interés de mantener esa vivienda que ha comprado, no tendrá el interés de quererla vender a los 3, a los 6 meses. No sería inconstitucional esto porque desde luego el artículo 27 constitucional establece que las propias leyes secundarias serían las que establecerían las modalidades y las limitaciones que se podrían establecer a la propiedad privada, así es que estaríamos justamente en este esquema en donde la norma secundaria que es la que va a expedir la Asamblea podría regular válidamente el que no se puedan hacer ventas de estos inmuebles hasta que pase un cierto periodo, ya después de 3 años entendería que si hubo algún espíritu de compra de ese inmueble con un interés genuino de un trabajador, hacer efectivo un crédito y que en un precio a modo y de acuerdo a las posibilidades económicas haya podido pagar, ese me parecería que sería un primer candado.

Desde luego el tema del Registro Público que se hagan los registros en cuanto al monto de escrituración y que desde luego el tema de establecer el candado de que no se pueda hacer una venta mayor al 10%, porque en ese sentido también sería dándole vuelta al espíritu de la norma, si pretendemos venderlo al 50, al 80% dos o tres años después entonces creo que ese tipo de vivienda no estaría cumpliendo un espíritu originario de justamente constituirse en una vivienda digna en relación a un trabajador que con escasos recursos y fomentado principalmente por créditos del propio gobierno como INFONAVIT y FOVISSSTE que son los que principalmente otorgan este tipo de crédito, puedan acceder a ese crédito.

Entonces al final de cuentas creo que estos serían los dos candados más interesantes que nosotros estaríamos proponiendo y que no se pueda vender dentro de un plazo de 3 años a partir de la adquisición y que la venta tampoco pueda ser mayor al 10%, que creo

que eso estaría tratando de preservar el espíritu originario de este tipo de norma y el que se permita un régimen de excepción para construir viviendas con un mayor número de viviendas en esa zonificación, con un mayor número de niveles que permita la construcción de más vivienda, que desde luego van a demandar mayores servicios como agua, drenaje, etcétera y que vaya en congruencia con esta parte.

Creo que hay dos intereses importantes a tutelar, el del espíritu originario hacia los trabajadores que pueden aspirar a este crédito, que se proteja a los que verdaderamente tengan este interés genuino de una aspiración de vivienda digna como lo establece la Constitución, pero al mismo tiempo el interés público, el que trata de salvaguardar la propia administración, la Asamblea, el gobierno del Distrito Federal, en el sentido de que verdaderamente estos créditos sean hechos valer por la gente que tiene esta aspiración, que tiene esta necesidad y no con la intención de darle vuelta a la norma por algún vacío que pueda existir en ella.

Entonces básicamente esta es nuestra propuesta, les comentamos tenemos experiencia en el tema de verificación de normas de uso de suelo, pero el tema de norma 26 prácticamente a los 3, 4 meses de que nacimos por la expedición de la Ley de Desarrollo Urbano, de la ley del INVEA, bueno otorga esta atribución a SEDUVI y SEDUVI después viene el tema de la suspensión de la norma y finalmente ellos técnicamente están trabajando, entendemos incluso con ustedes para poder generar técnicamente una norma que cumpla con las necesidades actuales y el dinamismo que tiene esta ciudad, pero que al mismo tiempo tutele ese interés originario de la emisión de esta norma que es el permitir a los particulares de escasos recursos con cierto perfil y población vulnerable por el tipo de posibilidades económicas que tienen que puedan finalmente ser ellos los destinatarios y beneficiarios de esta norma de manera exclusiva.

Esos serían los comentarios por parte del Instituto.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias, licenciado Omar Jiménez, por su planteamiento. También ya lo recibimos por escrito como en el caso de muchas otras instancias que nos han hecho formalmente llegar esta información y la idea es poder escuchar diferentes perspectivas en ese sentido.

Vamos a escuchar ahora a Leonardo González Ros, director de análisis y viabilidad del organismo Pro Ciudad de México.

**EL C. LEONARDO GONZÁLEZ ROS.-** Muy buenas tardes. Muchas gracias, diputada Martínez.

Nosotros lo que buscamos como agencia es el desarrollo de proyectos en beneficio de la Ciudad de México y de sus habitantes y para el tema de lo que es el desarrollo de vivienda dentro de la ciudad traemos las siguientes sugerencias.

Primero que nada se debe de planear la infraestructura básica, realizar desarrollo de infraestructura, en lugar de mitigación de las obras por parte de los constructores.

Lo que queremos, lo que proponemos es que los desarrolladores urbanos doten de la infraestructura básica necesaria en las áreas donde se piensa desarrollar la vivienda antes de que se desarrolle la vivienda. En el caso de lugares donde hay déficit de los servicios públicos se debe de generar esta infraestructura como es drenaje, alcantarillado, agua, electricidad, iluminación, banquetas, priorizando siempre al peatón, el transporte público y también posteriormente el entorno vial.

En las zonas donde existan ya estos servicios públicos la búsqueda debe ser mejorar los servicios existentes en aras de lograr una mayor densificación de las zonas, de esta manera lo que se busca es priorizar la planeación de las áreas a desarrollarse y después ya crear las viviendas, crear las condiciones para la habitabilidad de estas zonas.

Nuestra segunda propuesta es llevar los desarrollos de vivienda, buscar que se genere desarrollo de vivienda social en zonas donde ya exista la infraestructura para un transporte público adecuado, para condiciones que mejoren la movilidad, nuevamente comentamos la movilidad debe de enfocarse primero que nada priorizar al peatón, la movilidad peatonal, la movilidad en medios de transporte alternos al vehículo particular, en transporte público, dotar las zonas de áreas de transporte multimodal, a partir de las cuales se pueda crear una zona de habitabilidad alrededor de estas zonas de transporte multimodal, esto debe de hacerse para aprovechar lo que ya existe, por dar un ejemplo lo que es la zona centro de la ciudad el cual hay suficientes medios de transporte, existen las condiciones para generar una mayor densidad de habitantes y por las condiciones que existen hoy en día no se ha logrado esta densificación, al contrario, las zonas céntricas de la Ciudad de México están perdiendo la densidad de habitantes puesto que los reglamentos y las normas existentes lo que están haciendo es expulsar a los habitantes hacia la periferia de la ciudad.

Si nosotros cambiamos esto y hacemos una planeación y un desarrollo centrado en los medios de transporte, lo que vamos a lograr es primero que nada densificar las zonas de la ciudad que más capacidad tienen para proveer a los habitantes de transporte, de infraestructura y, segundo, evitar que la gente tenga que trasladarse grandes distancias para llegar desde su vivienda a sus ubicaciones de trabajo, todo esto se encuentra bajo un esquema que se llama desarrollo orientado al transporte.

Nuevamente lo primero que debemos de buscar es generar las condiciones de movilidad, las condiciones de transporte público y de infraestructura y después desarrollar estas zonas, principalmente con la idea también de que entre mayor oferta vayamos creando los precios de las viviendas también se vuelven más accesibles para distintos estratos de la población. Se necesita buscar también esquemas que permitan el desarrollo de vivienda social en estas zonas que permitan que no solo sean accesibles para personas de un nivel económico medio alto, sino también para personas con requerimientos, con la necesidad de comprar viviendas de tipo social.

La tercera propuesta es precisamente el hacer mecanismos que incentiven la renta de vivienda social en las zonas en donde se puede densificar aún más la ciudad, en las zonas más cercanas a los lugares de trabajo, por ejemplo lo que es todo el corredor de Reforma, todo lo que es la zona centro que se encuentra con una gran cantidad de oficinas, con una gran cantidad de espacios comerciales y con grandes espacios subutilizados que podrían densificarse para crear viviendas y así generar condiciones que eviten que la gente pues sature el transporte público o tenga que hacer traslados desde grandes distancias.

La densificación para nosotros es muy importante dado que también implica reducir los costos de mantenimiento de la Ciudad, implica reducir el tamaño de la mancha urbana y dar más opciones para que las áreas periféricas de la Ciudad se rehabiliten o se regeneren como zonas donde pueda nuevamente haber pulmones para la Ciudad, pueda haber pues más áreas digamos de desarrollo agroindustrial que también pues se requieren mucho.

Estas son nuestras propuestas y pues no sé si haya alguna duda al respecto.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias a Leonardo González, quien es Director de Análisis y Viabilidad de Pro Ciudad de México.

Vamos a escuchar ahora por parte de la Procuraduría Social de la Ciudad de México a Mario David Landgrave, quien es Subprocurador. Muchísimas gracias también por estar aquí, porque sus planteamientos van a ser muy importantes para nosotros.

**EL C. MARIO DAVID LANDGRAVE.-** Espero no decepcionarlos.

Muchas gracias. Soy portavoz y un saludo del señor Procurador Social de la Ciudad de México, el licenciado Guillermo Orozco Loreto, quien agradece la gentil invitación a esta mesa de análisis.

Aclaro y debo en atención a la honestidad, decir que no sabía exactamente cuál iba a ser la mecánica, traigo mi ponencia por escrito, pensé que iba a haber tiempo para leer, pero creo que con una presentación ejecutiva salvamos el escollo.

Entonces si me lo permiten, quisiera hacer un apretado resumen de lo que traje por escrito. Empezando por el principio y valga la redundancia. Hablar de vivienda en la Ciudad de México no es sólo hablar de unidades privativas o de inmuebles para hábitat. Es hablar fundamentalmente de un derecho humano, un derecho humano que viene tutelado por todas las legislaciones y organismos internacionales y nacionales que deber ser contemplado en esa perspectiva.

Por tanto las propuestas que de este foro salgan, tendrán que mirar cómo se entreveran de manera tangencial y transversal todos los derechos humanos que afecta la vivienda o que son beneficiados por la vivienda.

En ese sentido debemos hacer un replanteamiento porque el destino fatal de la Ciudad de México ha llegado a su límite. Es decir si ya no tenemos suelo hacia dónde crecer de manera horizontal. El crecimiento de la vivienda y sobre todo de la vivienda social en la Ciudad, necesariamente tendrá que ser en un futuro muy cercado condominal, es decir se va ir aboliendo poco a poco la figura de la propiedad privada para entrar en el terreno de la copropiedad o de las unidades privativas con usos comunes.

De tal suerte que si eso es así tendremos que pensar en perspectiva también el asunto de la crisis hídrica. A mayor redensificación mayor oferta de viviendas, lo cual abatiría el costo o el precio de venta de las mismas y con ello podríamos saltar el escollo del criterio de mercado que hoy prima en la construcción y financiamiento de vivienda popular y social.



Sin embargo esta forma de crecer verticalmente la Ciudad va a traer aparejado también una enorme presión sobre los recursos naturales, sobre la calidad del aire y sobre el recurso hídrico que hoy por hoy en un buen porcentaje proviene del Estado de México, quien además ya ha anticipado crear corredores de vivienda en la ribera del Río Lerma y eso evidentemente en un corto plazo nos va a meter en problemas en cuanto a la dotación de agua potable para los servicios.

Eso nos lleva a pensar y a hacer un planteamiento lógico de que si la ciudad solamente tiene la posibilidad de crecer hacia arriba, ese plan de redensificación o de reconstrucción de la Ciudad debe de ir de la mano de un plan de captación de agua pluvial en las zonas serranas y de inyección de aguas en el subsuelo de los mantos freáticos.

De lo contrario, cualquier plan que se haga, sea en el ámbito legislativo o en el ámbito de los desarrollos inmobiliarios, fracasará en el mediano plazo y nos dejará inmersos en una crisis mucho mayor de la que hoy tenemos ante la escasez de suelo y de vivienda social.

En ese sentido digamos que desarrollando a vuelo de pájaro una propuesta toda vez que la Procuraduría Social no es un desarrollador inmobiliario, pero digamos que le toca la parte bonita del fenómeno de la vivienda, que es precisamente restañar el tejido social a través de acciones de mejoramiento de vivienda y de espacios de uso común que fomenten la organización vecinal y la participación ciudadana y que sirvan como un instrumento pedagógico para educar a los vecinos que habitan zonas condominales en la gestión de recursos que de por si son escasos y que en un futuro inmediato lo serán aún más.

Por tanto, pensar en la construcción y venta, aún con criterios de mercado o sin él, metidos en una política pública estatal de avío de subsidio porque no puede ser de otra manera, nos lleva a pensar precisamente que el modelo de compra-venta de vivienda de interés social, popular y económica se va agotar en muy corto plazo, por lo que ya hemos dicho la oferta de suelo es escaso, eso empuja el precio de venta a la alza, las familias de más escasos recursos han tenido que salir de la Ciudad precisamente por la imposibilidad de pagar esos altos precios en la compra-venta de viviendas subsidiadas y que los subsidios que no han sido debidamente vigilados terminan precisamente en manos del mercado y no de las familias de situación vulnerable.

¿Por qué? Porque la reventa sea a dos años, tres años o a diez años se da y ese fenómeno crea una burbuja inmobiliaria que beneficia más a los desarrolladores privados

y mucho menos a las familias de escasos recursos, con lo cual el modelo de compra-venta en una ciudad como esta, con las limitantes que tenemos de crecimiento y de crisis hídrica, yo digo está agotado. Pero para ser políticamente correcto y respetuoso con el foro que me invita, creo que la salvedad se encuentra en un modelo de financiamiento y de avío de vivienda subsidiada a precios populares, pero no para compra-venta, sino para arrendamiento garantizado por un espacio de 20 a 30 años que dura la amortización de los créditos y que estos pueden ser cofinanciados con sector público y privado, de tal suerte que equilibramos el mercado sin poner en la margen a los grupos vulnerables que hoy habitan la ciudad, porque repito la vivienda no es sólo una mercancía, es un derecho social, es un derecho humano y es creo uno de los más importantes y que tiene que ver con todos los demás derechos.

De tal suerte que si el mercado y el modelo económico que se ha seguido en los últimos 30 años impiden incidir en la piedra angular de la economía, que es el salario, debemos buscar mecanismos de compensación para que con esos mismos salarios que están rezagados podamos ofrecer esquemas de habitabilidad, de reorganización, pero sobre todo de satisfacción y exigibilidad de un derecho fundamental como lo es la vivienda.

De tal suerte y bueno dejo mi propuesta que no es mía, pues es del señor Procurador, la dejo por escrito para que en su momento pueda ser analizada, discutida y debatida y reformulada si fuese el caso.

Muchísimas gracias por su atención.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias doctor por su aportación y nunca es políticamente incorrecto. De hecho de lo que se trata es de que podamos escuchar de verdad las diferentes perspectivas que hay en esta materia y ahora escucharíamos a la licenciada Griselda Martínez Vázquez, Directora General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**LA C. LIC. GRISELDA MARTINEZ VAZQUEZ.-** Gracias. Muy buenas tardes a todas y a todos.

Pues agradeciendo infinitamente la invitación a participar en este foro que para la Consejería Jurídica y de Servicios Legales resulta sumamente importante.

Nosotros seremos quienes en su momento generemos todas esas reformas y las presentemos a la Asamblea Legislativa para su aprobación materia de Ley de Vivienda.

Creo que este foro se toman dos temas importantes. Uno el tema de la Norma 26 y el otro el tema de la Ley de Vivienda. Yo creo que empezaremos por el tema de la Norma 26.

¿Qué consideramos en el caso de la Norma 26? Que es una Norma que debiéramos de fortalecerla, que el espíritu de la Norma es sumamente importante para un sector de la población que lo requiere. Sin embargo la especulación en el valor del suelo nos lleva a lo que comentaba hace un rato nuestro compañero. Pero si lo viéramos desde esa perspectiva, entonces estaríamos hablando que tendríamos que dejar a un sector alto de la población fuera de este alcance de un derecho humano que es el derecho a la vivienda.

¿Qué buscaba la Norma de origen? Esa norma de origen buscaba incentivar entre estos inversionistas el crear una vivienda de interés social y vivienda popular. Hoy tenemos un gran número de ciudadanos que tienen acceso a un crédito de vivienda del INFONAVIT o del FOVISSSTE que no supera los 900 mil pesos, pero que en el Distrito Federal no los pueden hacer efectivos. Por eso tenemos no sólo ciudadanos, sino también muchos trabajadores del Gobierno de la Ciudad que viven en la periferia y que sus gastos para trasladarse a la Ciudad se incrementan no sólo en el transporte, sino en un tema de alimentación también, porque todo su día lo ocupan en trabajar y trasladarse a su trabajo.

Entonces creo que esta Norma la tenemos que incentivar, tenemos que regresar a ese espíritu de ver de qué forma la fortalecemos.

Creo que hubo tres factores importantes en el abuso de esta Norma. Uno tiene que ver con el abuso de los inmobiliarios; el abuso de crear y construir al amparo de esta Norma 26 un sinnúmero de viviendas que se vendieron sin mínimo en el doble del precio de la vivienda, incluso de interés popular. El otro tema es que se abusó del uso de suelo porque esta Norma nos permitía crecer a 6 niveles, disminuir el número de cajones de estacionamiento, disminuir las áreas libres y entonces con esto se generaban un mayor número de viviendas.

Esto como consecuencia fue especular en los valores. Pero creo que a la Norma le han faltado candados; candados claros que permitan que sí se dé un cumplimiento estricto a la Norma.

Hace rato comentaban del tema de valor. En todas las inscripciones que hacemos en el Registro Público no sólo de las viviendas de interés social o popular, en todas, toda operación inmobiliaria, en la anotación que se haga en el Registro Público, ustedes van a

poder observar el valor de la vivienda, el valor en que se adquiere y estamos hablando en la mayoría de los casos de valor comercial.

¿Esto a qué nos lleva? A que el notario de origen sabe el valor en que se está transmitiendo la vivienda, y el notario tiene en sus manos todos los elementos para constituir el régimen de propiedad en condominio. ¿Eso qué quiere decir? Qué sabe si esta obra fue construida o no al amparo de la Norma 26. O sea es ineludible, lo sabe y lo tiene ahí.

El siguiente acto que va a otorgar el notario es una transmisión de propiedad en un valor. ¿Qué hicieron los inmobiliarios? Pues buscando evadir esta Norma, darle la vuelta, pues hicieron ventas de la obra negra, como ellos les llamaban, vendían estas obras sin acabados y se las vendían a un segundo adquirente que lo compraba seguramente una persona moral en la mayoría de los casos, y esta segunda persona moral transmitía los departamentos ya no en un valor de vivienda de interés social o popular.

Hoy, si ustedes pueden observar, una vivienda en promedio nos sale arriba de millón y medio de pesos en la Ciudad de México y de ahí el valor que ustedes se quieran imaginar, y estamos hablando de que la vivienda de interés popular ni siquiera rebasa los 800 mil pesos, y la vivienda de interés social se queda en menos de 600 mil pesos. ¿Esto a qué nos lleva? A que no hay vivienda de ese valor.

Sí tenemos una parte de la administración pública que se dedica a generar vivienda de interés social y popular, que es el Instituto de Vivienda y genera viviendas. El tema no es el valor de la construcción de la obra, lo que le suma es el valor del suelo y el valor de los acabados, ahí es donde se disparan los valores de manera impresionante.

Aquí tenemos, creo que es el punto de oportunidad. ¿Qué tenemos que hacer con esta Norma? Sí tenemos que pues buscar ponerle candados que nos permitan incentivar la vivienda de interés social y popular, porque hace falta. Hace falta. Porque también para entrar a las propuestas o a los programas del INVI hay que cumplir un perfil.

Entonces tenemos un sector de la población que ni cumple el perfil de persona de escasos recursos que requiere el INVI ni cubre el perfil de ser un acreditado bancario para poder acceder a un crédito de vivienda en esta Ciudad.

Entonces lo que buscaba esta Norma era incentivar eso. O sea que hubiera gente de la iniciativa privada, empresarios que construyeran estas viviendas a las cuales pudiera acceder cualquier ciudadano.

¿Qué creemos? Que tenemos que poner sí candados. ¿Cómo cuáles? Como establecer el precio de la venta y hablaban de tres meses. Yo creo que no de tres meses. Si estamos hablando de que vamos a comprar una vivienda entre 500 y 800 mil pesos que los valores de interés social e interés popular, estamos hablando que es gente de escasos recursos que la única forma de obtenerlo es a través del crédito, en los mínimos casos bancarios y en la mayor parte créditos del FOVISSSTE o del INFONAVIT, y esto si estamos hablando de hipotecas a 30 años.

Entonces, si no nos fuéramos hipotecas de 30 años y habláramos y estableciéramos un plazo de diez años, esto quiere decir que si le pusiéramos el candado de que si hay una vivienda o hay un conjunto habitacional que se crea bajo el amparo de la Norma 26 y se va a enajenar en estos valores, en diez años no se podría vender por encima de este valor, del valor que cada año fuera incrementando el valor de la vivienda de interés social o popular, porque de acuerdo al valor del salario mínimo se va a incrementar este valor.

Entonces creo que tendríamos que establecer un candado. A m me parece o la propuesta que hacemos es que tendría que ser mínimo de diez años. ¿Y en quién tendríamos que recaer esta responsabilidad? Creo que es un tema desde supervisión de las autoridades encargadas de materia urbana como son el INVEA, como es la propia delegación, como es la propia SEDUVI, como es la propia PAOT y por supuesto el Registro Público a través de la Consejería Jurídica.

¿Y cómo qué? Nosotros establecemos y determinamos en la inscripción que hacemos en el Registro Público que su naturaleza es pública el valor en que se adquiere esa vivienda y tendríamos o tendrían más bien que coadyuvar con nosotros los notarios públicos, porque los notarios públicos tiene la fe delegada del Jefe de Gobierno de la Ciudad. O sea ellos son notarios públicos por una fe delegada que tienen. Ellos tendrían que colaborar con la autoridad para establecer estos precios de venta, estos precios que nos permitiera un buen manejo del tema de la Norma 26, un buen cuidado. Yo creo que lo que le ha faltado a esta Norma 26 es una supervisión estricta, porque hoy la Norma nos dice que hay mecanismos para determinar una demolición, que hay mecanismos para establecer una Norma, el tema es cómo los aplicamos, cómo los hacemos efectivos.

Hoy, a través de la PAOT, del INVEA, de SEDUVI y de las propias delegaciones, el Registro Público puede poner en custodia los folios, nada más que aquí ya tenemos un gran problema. ¿Y cuál es el problema? Que ya hay adquisiciones a terceros, que ya hay

adquirentes de buena fe y que esas empresas nacen hoy y se mueren mañana. Entonces a la empresa ya no tenemos qué cobrarle, porque ahora tenemos el problema de que hay un ciudadano que compró un inmueble que conocía o desconocía que al amparo de la Norma 26, pero que lo adquirió él. Pero hoy tenemos un problema se violó esa Norma 26.

Entonces desde hoy nos estamos encontrando con ese tema cuando nos piden la custodia de los folios. Por supuesto que tienen elementos y nosotros tenemos que cumplirlos como Registro Público, pero hoy ya no existe el Folio Matriz, o ya no ese existe ese gran conjunto, sino ya existen 50, 100, 200 departamentos que tenemos que poner en custodia y en esos 50 departamentos ya hay el 70 por ciento vendido. Entonces ya hay un ciudadano que compró con un crédito hipotecario con bancos donde ya tiene el banco, es el garante hipotecario y tiene ahí una garantía para resguardar lo que le prestó, pero ya hay adquirentes y esto nos limita.

Otro de los temas o de los candados que nosotros veíamos es que en la propia expedición del certificado de zonificación se estableciera el nombre del propietario. Hoy en día estamos en un proyecto en el gobierno de la Ciudad en el que se busca vincular al Registro Público, al Catastro y a la SEDUVI. ¿Con qué idea? Con el tema de saber las tres instituciones los cambios que vamos haciendo para que en el momento en que el Registro Público inscriba un acto jurídico, tanto la SEDUVI como Catastro sepan quién es el nuevo registral, quién es el nuevo propietario, a qué valor lo adquirió.

Estamos en un proyecto que es ambicioso, pero que estamos seguros que lo vamos a lograr porque así es la instrucción del Jefe de Gobierno.

Entonces nos va a permitir mucho más elementos tener y tener una vinculación estrecha con las autoridades. Pero hoy cuando nosotros sabemos que hay un cambio, que hay una inspección de régimen de propiedad en condominio, ya inscribimos un acto jurídico.

Si el Registro Público tiene efectos declarativos y no constitutivos de derechos. ¿A qué voy? A que quien constituya el acto jurídico es el notario. El notario fue el encargado de verificar que existían los elementos para formalizar el acto jurídico. Yo no tendría elementos para decirle, no te puedo inscribir. Yo tengo que inscribir ese acto jurídico, siempre y cuando me cumpla el marco de las normas que me lo establecen y debido cumplimiento a ellas.

Entonces por eso digo que tenemos que acudir a los notarios para que también coadyuven con la propia autoridad.

El otro tema que veíamos es el tema de la Ley de Vivienda, que es el siguiente punto que también nos trataban en la petición que nos hacían que ya también por escrito las planteamos.

Una Ley de Vivienda que necesitamos modificar, que necesitamos renovar y que creo que es una ley que podamos aprovechar para normar un poco el tema del valor de suelo. Creo que es un tema que tenemos que estudiar a fondo las autoridades y la Asamblea para ayudar a un punto que nos permita normar el tema del valor del suelo.

Gracias.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias, licenciada Griselda Martínez Vázquez, Directora General del Registro Público de la propiedad y del comercio y ahora escucharemos al doctor Jesús González Schmal, Coordinador General de la autoridad del Centro Histórico.

**EL C. MTRO. JESUS GONZALEZ SCHMAL.-** Muchas gracias, buenas tardes. Ante todo agradecer la invitación de la titular de la diputada Margarita María Martínez Fisher de la Comisión de Infraestructura Urbana y de la diputada Dunia Ludlow de la Comisión de Vivienda.

Para nosotros ambas comisiones en el Centro Histórico son vitales para la consecución de los objetivos que tenemos planteados en nuestra encomienda del desarrollo del Centro Histórico.

Permítaseme antes hacer el preámbulo, el centro lo que se conoce como autoridad del Centro Histórico nace de un compromiso internacional de la Ciudad de México y avalado por la Federación frente a las Naciones Unidas y concretamente a la UNESCO.

Es cierto que desde 1970 ha habido ya una reiterada disposición de los gobiernos de la ciudad para rescatar el Centro Histórico que se encontró por muchas décadas postrado en el abandono y en condiciones casi insalvables por el costo que suponía rescatar este tesoro nacional.

De modo que coincide pues una corriente internacional de sentido histórico mundial que es el rescate de los centros históricos, no sólo de la ciudad de México o de un determinado país, sino en general de los países del mundo como una respuesta al reconocimiento de cada nación respecto de sus orígenes de su sentido fundacional de su

historia para identificarse plenamente primero en el pasado y por lo consiguiente en su proyección al futuro.

La Convención de Protección del Patrimonial Mundial, Cultural y Natural, aprobado en 1972 es un instrumento de la organización de las Naciones Unidas a través de la UNESCO para promover la identificación, protección y preservación del patrimonio cultural y natural de todos los países, considerando o considerado especialmente valioso como una conquista, como una pretensión, como un propósito de toda la humanidad, toda vez que ha constatado que el patrimonio cultural y natural de la humanidad está cada vez más amenazado de destrucción, no sólo por causas tradicionales de deterioro, sino también por la evolución de la vida social y económica que agrava fenómenos de alteración o destrucción empobreciendo el patrimonio de todos los pueblos del mundo.

Cómo no incluir aquí en este sentido negativo destructivo de los patrimonios históricos, lo que ha causado en la historia del hombre, las constantes guerras, sobre todo las llamadas guerras mundiales, en donde parecía una obsesión de los países que atacaban a otro ir a destruir sus centros históricos, sus sitios más significativos y representativos para esa Nación. Era una especie de desahogo pasional, de venganza indicativo de los países que querían derrotar a otro acabando primeramente con sus raíces, con sus orígenes, con su sentido de identificación histórico.

Es por lo tanto dice la UNESCO deber de los Estados donde se asientan las áreas de patrimonio mundial, entre otros, adoptar una política general para dar al patrimonio cultural una función de vida colectiva, es decir, el patrimonio cultural no es un pasado inerte, no es un pasado paralizado, no es un pasado petrificado, es una pasado que vive, que sobrevive a la historia que se actualiza en lo cotidiano y que se proyecta a las generaciones futuras.

Integrar la protección de ese patrimonio, los programas de planificación general es otro de los mandatos de la UNESCO, no se trata de un capricho ni de una buena disposición de un gobierno circunstancial en ciudades como la de nuestra gran ciudad de México, sino que es en realidad un mandato el tener que preservarlos y él tener que hacerlos vivir plenamente. Por lo tanto obliga a los Estados adoptar medidas jurídicas científicas, técnicas administrativas y financieras adecuadas para identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar ese patrimonio.



He aquí donde estas comisiones, la de infraestructura y la de vivienda, tienen para nosotros singular importancia, porque con ellas hemos de conseguir el marco jurídico o a través de ellas crear el marco jurídico para cumplir con estas disposiciones, con estos requisitos que nos impone la UNESCO.

El Centro Histórico de la Ciudad de México fue declarado ya patrimonio mundial de la humanidad por la UNESCO en 1987, es una de las áreas urbanas históricas más antiguas y emblemáticas de Latinoamérica. Fuimos ahí muy modestos, es el centro histórico más importante de América, desde la Patagonia hasta Alaska. Esto no tiene la menor duda tanto en amplitud como en riqueza de contenido, es casi 10 kilómetros cuadrados y se encuentra excelentes ejemplos de los periodos prehispánico, novohispánico, independiente y moderno. Somos de las pocas ciudades en el mundo que en el mismo sitio tenemos 7 siglos de historia, 2 precolombinas y 5 postcoloniales y en la era independiente y moderna.

En el Centro Histórico ocurrieron los acontecimientos más importantes de la historia de México, no unos cuantos, todos los acontecimientos más importantes, desde la fundación de la gran Tenochtitlán, la caída y la conquista de la gran Tenochtitlán, donde nos constituimos en nación independiente, la guerra de reforma donde conquistamos por primera vez una independencia del Estado con la iglesia y la revolución mexicana más progresista importante del siglo XX. Aquí en este suelo se dieron todos estos acontecimientos y es un privilegio que lo tengamos y por lo tanto es una responsabilidad muy delicada preservarlos.

Los inmuebles protegidos por su valor histórico arquitectónico y artístico son 2 mil 522 inmuebles. Eso se dice rápido, son una gran cantidad de inmuebles de valor histórico irremplazable, es decir que si los perdemos simplemente dejamos de tener la posibilidad de rescatarlos al futuro.

En el Decreto Presidencia de 1980 había como ustedes saben el auspicio, la jurisdicción del Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1 mil 480 inmuebles.

¿Qué quiere decir? Inmuebles del siglo XVI al siglo XIX y 1 mil 407 a cargo del INBA del Instituto Nacional de Bellas Artes que son ya inmuebles del Siglo XX y ahora SEDUVI también tiene la custodia de 2 mil 989 inmuebles contemporáneos. Entonces hay que valorar, aquilatar este gran Tesoro que tenemos aquí donde estamos hoy situados esta tarde.

El total de inmuebles pues es de 9 mil 313 en el perímetro A que es del color más suave y en el perímetro B que comprende del Eje 1 por un lado a Fray Servando por el Sur y de Circunvalación al oriente y Bellas Artes al poniente. Entonces este es el perímetro que comprende el centro Histórico.

¿Qué diagnóstico podemos hacer? El patrimonio inmobiliario, es un patrimonio como se dice también material tangible en la teoría del patrimonio histórico de los países y la autoridad del Centro Histórico tiene, ha constatado que por las características históricas arquitectónicas, económicas, políticas y geográficas de la zona, una parte importante de los 9 mil 313 inmuebles asentados en los dos perímetros, esto es una voz de alarma, yo diría un grito a todos los mexicanos.

Urgentemente requieren mantenimiento mayor y/o resolver problemas estructurales además de certeza legal para evitar que sigan disminuyendo el valor, el volumen del valor arquitectónico.

¿Qué quiere decir? Que estamos en riesgo de que estos inmuebles se colapsen, se autodestruyan y que sean por lo tanto irremplazables. La falta de mantenimiento en inmuebles continúa provocando que durante la temporada de lluvias se pierdan o colapsen diariamente por lo menos un elemento del inmueble, techo, entrepiso, paredes, cornisas, lozas, afectando por consiguiente la totalidad del conjunto.

Aquí hay unas representaciones de algunos inmuebles históricos que viven un estado de emergencia, de verdadero riesgo que necesitamos atender a la mayor brevedad y para eso se requieren evidentemente recursos.

Por lo que se refiere a la población que habita en el Centro Histórico, que esto es muy importante, porque para la UNESCO los centros históricos no son los museos, no son las piedras, no son los monumentos, es la gente que lo habitan, la historia que contienen, los acontecimientos que sobreviven el transcurso de los tiempos porque hoy nos están todavía revitalizando como nación.

El año que entra cumpliremos 100 años de que se promulgó la Constitución más progresista del mundo en 1917, esta Constitución tiene vigencia a 100 años de distancia.

Cómo no recordar aquí en Donceles, aquí se asentó la XXVI Legislatura, la que recibió a Francisco I. Madero como Presidente de la República; la que tuvo que después vergonzosamente en mayoría reconocer su renuncia o aceptar o conocer de este documento de renuncia y de la oposición de los diputados que entonces también

rehusaron aceptar la renuncia como un hecho libre y voluntario del Presidente sólo para hablar aquí de Donceles.

Aquí también sesionó la Convención que de Aguascalientes se trasladó después a la Ciudad de México y que vivió los 7 meses más aciagos, más duros de la historia de la Ciudad de México, donde se turnaban en el poder los zapatistas, los villistas, los carrancistas y la ciudad estaba desolada, con montones de basura, pero no sólo de basura común y corriente como las que hoy vemos, con basura entrelazada con cadáveres, con cuerpos de personas que morían de hambre, la hambruna, la miseria, el abandono, la situación más depredadora de la historia de México se vivió en los años 1915 aquí en nuestra ciudad.

Se caían las mujeres en la calle de anemia, de desmayos por anemia, no podían revitalizarlas, algunas de las mujeres decían que exprimían sus senos hasta más no poder para darle de comer al bebé y aquel niño moría y a los pocos días también moría la madre. Eran situaciones de veras muy difíciles y este Centro Histórico estuvo invadido por las soldadescas que atacaban a la población, que violaban a las mujeres, que asaltaban los domicilios y que vivimos realmente épocas insufribles.

Esto está aquí pese a la grandeza de su pasado, también tiene épocas oscuras que tenemos que recordar y que nos tienen que nutrir para revalorar lo que tenemos que salvar en el futuro.

Aquí está el censo de población y vivienda de 2010, los 31 mil o 32 mil habitantes del Perímetro A en 2005 representan sólo el 32 por ciento de la población de 1970.

¿Por qué se fue la población? Los sismos, la dificultad. El centro fue apoderado por pandillas, por malhechores, por malandros que asustaban, que asolaban, que impedían que la gente viviera normalmente y se tuvo que ir a la periferia y lo abandonó. Cuando se viene todo este programa y esta época de rescate han venido muchos más pobladores, pero todavía insuficientes.

En 2010 el censo de población es de 34 mil personas y es decir creció el 7 por ciento que tiene que ver pues también su crecimiento en función de las oportunidades, de las ofertas de vivienda que ya hablaremos en un momento también de ese capítulo tan importante y que exige una política integral de vivienda.

Uno de los grandes promotores de vivienda de interés social del gobierno de la Ciudad de México es el INVI, el Instituto de Vivienda, instancia que ha venido expropiando

inmuebles dictaminados en alto riesgo estructural. Sin embargo, 2015 tenía bajo su custodia 242 predios, de los cuales 100 estaban en la categoría de predios por atender, es decir, con inminencia o riesgo de desplome, de colapso, sin tener la certeza de los tiempos en que serán rehabilitados.

El INVI finalmente aún cuando con muy buena voluntad no ha podido atender definitivamente las oportunidades que se le dan con los predios o las viviendas que tendrán que ser derruidas, demolidas en el centro histórico y las cuales son susceptibles de convertirse en vivienda de interés social o de interés medio.

Por lo tanto es de acuerdo con la situación expuesta y con el convenio de la UNESCO, es imperativo establecer una política integral para integrar, para evitar seguir perdiendo joyas arquitectónicas y fomentar las condiciones para el repoblamiento, esta política integral debe tener como objetivo:

Primero, desarrollar condiciones de habitabilidad, transporte, seguridad, iluminación y calidad de los espacios públicos para repoblar el Centro Histórico. Esto se ha conseguido en el perímetro A, las condiciones de seguridad, de iluminación, de servicios hídricos, absolutamente condiciones de transportación, de servicios escolares, de servicios comerciales existe, pero en el Perímetro B, todavía estos servicios están escasos, por lo tanto hay que propiciarlos, hay que invertir en ellos suscitar mayor densidad poblacional.

Hay que normar el equilibrio de uso del suelo de inmuebles utilizados como establecimientos mercantiles. Naturalmente ha habido un acaparamiento por el interés comercial de muchos inmuebles que están destinadas a vivienda y que sin embargo en segundos y terceros pisos se utiliza como bodegas, básicamente para almacenar en muchos casos las mercancías susceptibles de comercialización por parte de los vendedores ambulantes y de los toreros.

Esto exige pues una muy importante labor que tenemos que sentir respaldada con la Asamblea Legislativa para ir creando pues rescatando estos inmuebles y después convertirlos en vivienda y desalojar lo que se usa indebidamente para almacenes, que por cierto son los que también destruyen los inmuebles porque se sobrecargan de peso.

Ahora, uno de los grandes promotores de vivienda de interés social, esto ya lo vimos, esto es otro renglón importante aquí con la Asamblea Legislativa, crear incentivos fiscales y financieros para quienes inviertan y vivan en el Centro Histórico.

Sabemos que ahorita quienes vivan en el Centro Histórico y sean personas de mayor edad, tienen el incentivo de no pagar el impuesto predial, pero el que no reúna estas características y tenga un inmueble catalogado y lo rehabilite no tiene ningún beneficio fiscal.

Por tanto la voluntad política del gobierno de la Ciudad de México para cumplir con los compromisos establecidos debe estar soportada por el apoyo económico, no sólo de las autoridades locales o federales, sino por la iniciativa privada.

Aquí está también un reto de la autoridad del Centro Histórico, suscitar al inversionista privado, ya ha habido muestras muy palpables y muy positivas, sabemos que la Fundación Slim por ejemplo, la Fundación del Centro Histórico ha rescatado muchos edificios, ha habido otros inversionistas como los Sacal, etcétera, que sí adquieren estos edificios, los restauran y los dejan cumplir con su cometido sin afectar su valor histórico original.

Así que hay varios mecanismos, entre ellos, reavivar la creación, esto estamos diseñándolo, de un fideicomiso para obtener recursos frescos para el INVI y rehabilitar en menor tiempo predios expropiados.

¿Por qué? Porque el INVI tiene muchos predios que no tiene capacidad económica para convertir en vivienda. Si nosotros logramos que a través de un fideicomiso se pueda asociar un particular con ellos y crear vivienda de interés medio para albergar mayor población, sería una fórmula por demás atractiva para ambas instituciones y no tener esos predios paralizados con el riesgo incluso de ser en un momento dado ocupados por quienes no tienen derecho a ello, como ya ha ocurrido con frecuencia.

El sistema de actuación por cooperación que se está usando por SEDUVI y que se conoce como el Sistema SAC, en los perímetros A y B queremos introducirlo al Centro Histórico, para que haya esta asociación privada, pública y haga los mecanismos de atracción de inversionistas para realizar vivienda nueva para venta y renta y resolver vacíos legales, entre ellos capturar plusvalía de valores comerciales para invertir en infraestructura que mejore las condiciones de habitabilidad y generar círculos virtuosos para atraer nuevos vecinos.

Armonización de convenios e inversiones. Esto es lo que he dicho, hay que hacer acciones y convenios locales, federales e internacionales, hay fondos internacionales que

se pueden aprovechar para este propósito y establecer los incentivos económicos, financieros y legales para focalizarlos en el repoblamiento de la zona.

Al conjuntar la fortaleza y la estructura legal y financiera similar a los ya utilizados e invitar inversionistas privados a aplicar el mecanismo y sumar su experiencia de desarrolladores inmobiliarios.

Este mecanismo, decimos, fue implementado por el Gobierno de la Ciudad de México en el Programa de Transferencia de Potencialidades y del Programa de Modernización del Transporte Público Concesionado, o sea que ya es un mecanismo que ha probado su efectividad.

Otro que estamos proponiendo es ejercer opción expropiatoria por interés público. Esta acción expropiatoria la ha hecho o la ha ejercido el Gobierno de la Ciudad de México precisamente con los predios asignados al INVI, ahora los queremos hacer para otros propósitos, no sólo para que a través del INVI se construya sino posteriormente incluso una desincorporación por parte del gobierno para una utilización en el proyecto y desarrollo de vivienda que tanto, que tanto demanda el Centro Histórico.

Con este repaso simplemente concluyo dejando la constancia de la importancia que tiene, no para la Ciudad de México, para la República Mexicana, recordemos que este es el Centro Histórico de la República, no de la Ciudad de México solamente, el más importante de América, y desde luego donde están nuestras raíces y nuestro sentido de identidad nacional.

Muchas gracias.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias, doctora Jesús González Schmal, sobre todo con la perspectiva patrimonial que no es solamente el Centro Histórico en donde existe en la Ciudad de México, por supuesto es lo más importante, pero siempre nos importa mucho tener la perspectiva del patrimonio cuando hablamos de la vivienda.

No por ser el último el menos importante, pero me da muchísimo gusto darle la palabra al doctor Miguel Ángel Cancino, Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial, quien sin duda ha sido un actor fundamental para encontrar soluciones a este tema de la Norma 26. Adelante doctor, muchas gracias.

**EL C. DR. MIGUEL ÁNGEL CANCINO AGUILAR.-** Muchas gracias.

Antes que nada, por supuesto agradecer a la diputada Martínez Fisher, a la diputada Dunia Ludlow la invitación y felicitarlas por este esfuerzo, por estas mesas de trabajo en donde están escuchando a distintos actores, que creo que es lo que tenemos que estar haciendo si queremos fortalecer nuestro marco jurídico e institucional.

Yo de manera muy breve, esto yo lo he planteado en diversas ocasiones, pero quisiera, hay mucho qué decir y sobre todo con la riqueza de los comentarios que aquí se han hecho de parte de quienes me han precedido en el uso de la palabra, realmente el tema de la vivienda, el tema del desarrollo urbano, el tema de repensar nuestra ciudad pues nos representa muchos retos desde muchos punto de vista.

Afortunadamente veo yo hoy un contexto positivo, a pesar de todos los problemas que tenemos en la ciudad vinculados con los temas que aquí se están planteando, hoy veo yo un escenario positivo, tenemos enfrente, estamos caminando con la elaboración de una nueva Constitución para nuestra recientemente entidad federativa, para nuestra Ciudad de México, tenemos una VII Legislatura también con trabajo reciente, tendremos pronto hacia septiembre un Constituyente que estará haciendo trabajo, estamos caminando en un proceso de revisión del Programa General de Desarrollo Urbano, del Programa General del Ordenamiento Ecológico, en fin.

Hoy el tema urbano y lo que representa para todos nosotros como habitantes de esta bella Ciudad, pues has sido manifestado como una problemática a la que tenemos que entrarle desde las distintas trincheras que nos toca asumir en determinados momentos, sea como legisladores, como parte del Ejecutivo, como órganos autónomos, como comúnmente se dice, como ciudadanos de pie, como académicos expertos, etcétera.

Hoy yo veo ese contexto como muy positivo y ojalá lo podamos, ojalá seamos capaces, diputada, junto, y cuentas con todos nosotros seguramente para asumir esos retos que tenemos enfrente.

Yo creo particularmente que sí necesitamos en primer lugar para hacer frente a los retos que tenemos, frente a problemática urbana. Estos que ven ustedes en la pantalla son algunos de los aspectos que desde la PAOT nosotros hemos ubicado a partir de las denuncias, de los planteamientos que nos hacen los habitantes de esta ciudad, desde la Norma 26 hasta asentamientos humanos en el suelo de conservación, hoy por hoy el tema de violaciones, contradicciones, en el uso de suelo es el tema principal de trabajo en la Procuraduría, y esto evidentemente ya no nos extraña a ninguno. Lo que decía, hay

que verlo más bien sí como problemática, como problemática a atender, pero como parte de los retos que tenemos que asumir.

Lo que quería enfatizar es que desde mi punto de vista necesitamos un régimen transitorio. Yo creo que los retos que tenemos enfrente, muchos aquí se han planteado por los colegas de las distintas instituciones, en términos de patrimonio, como señalaba el doctor González Schmal o en términos del régimen condominal, en términos del registro público, en fin, con todo lo que aquí se ha planteado, creo que tenemos que dar un giro de 180 grados a nuestra regulación, a nuestra manera de entender la ciudad desde el punto de vista del marco regulatorio e institucional, pero requerimos tiempo y necesitamos un régimen transitorio.

Yo realmente no veo tan fácil darle esa vuelta, dar ese giro de 180 grados de un momento a otro. Necesitamos tener un acuerdo, un consenso entre los distintos actores para atender toda esta problemática que aquí se ha planteado, pero ¡jojo! de manera ordenada, de manera consensuada, de manera que podamos tener esos acuerdos todas las fracciones políticas representadas en este Órgano Legislativo, y ¡jojo! no sólo el Gobierno de la Ciudad sino los distintos gobiernos, hay que tener una perspectiva desde mi punto de vista metropolitana, ver el tema del Aeropuerto desde solamente el punto de vista federal o ver el tema del uso de los terrenos que dejaría la terminal actualmente en operación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, solamente por la ciudad sería un despropósito. Tenemos que verlo en un ámbito megalopolitano, evidentemente conforme a las responsabilidades que a todos nos corresponde.

Yo aquí quisiera plantearles de manera muy general lo que yo creo son los 6 requerimientos, los 6 retos integrales que tenemos en el tema de la vivienda y en el tema del desarrollo urbano en nuestra ciudad, y que estarían de alguna manera envolviendo las soluciones tanto en la parte técnica, transitoria, como en la parte de largo plazo en los distintos ámbitos.

En primer lugar yo lo que creo, y lo comentaba el doctor de PROSOC, David, en su exposición, el tema por ejemplo del tema de agua, el recurso hídrico, pero yo iría un poquito más allá, el tema de la visión de cuenca por ejemplo, cómo darle a nuestra ciudad una función a partir del agua, a partir del bosque, a partir de las características del suelo, a partir del impacto que sobre los recursos naturales en términos generales estamos teniendo.



Hoy la legislación en materia de desarrollo urbano no tiene referentes claros para tomar decisiones sobre el uso del territorio, por qué designar, y perdón, bueno, en fin, en La Mexicana por ejemplo, por qué decir si son 8 mil viviendas o 4 mil o 3 mil o un parque urbano si no tenemos el referente de la función que está cumpliendo ese predio o las barrancas, las áreas verdes, el suelo de conservación, en fin, muchos otros temas.

Creo que mucha falta nos hace reflexionar sobre lo que son nuestros referentes básicos para toma de decisiones en el uso del territorio y aquí si vieron el título de la presentación era “vivienda y ordenamiento del territorio”. Creo que tenemos que trabajar en una nueva ley en donde el ordenamiento del territorio sea el centro de la regulación, en donde todos confluyamos hacia la toma de decisiones.

Hay conceptos que hoy utilizamos muy fácil, políticos, expertos, académicos, legisladores, como resiliencia por ejemplo, como huella ecológica, como sustentabilidad, pero de repente nuestro referente jurídico no es el adecuado ¡ojo! lo mismo para obras públicas que para obras privadas, lo mismo para obligar a la autoridad, obligarnos como autoridad, que obligar a los particulares a tomar una serie de responsabilidades respecto del territorio; y eso es lo que nos está haciendo mucha falta en esta revisión.

Segunda, por supuesto el tema de la participación social. Hoy por hoy yo estoy convencido, una gestión hacia la sustentabilidad sin una participación social pero real, efectiva, tiene muy pocas posibilidades de éxito.

Ya vimos el caso por ejemplo del Corredor Chapultepec. Yo creo que aunque hubo un proceso de participación no es el proceso de participación adecuado, tenemos que repensar cómo debemos estar en cada etapa de la toma de decisiones sobre el uso del territorio, promoviendo la participación social.

No es lo mismo la participación en un Programa General de Desarrollo Urbano, en un Programa Delegacional, en un Programa Parcial, en el Programa de Ordenamiento Ecológico, que en una obra o actividad específica y determinada. Es muy importante que esa participación social sea una participación que tenga carácter vinculante, tener la posibilidad de defender como habitantes lo que yo estoy señalando en esos procesos ¡ojo! no quiere decir que todo tenga que ser conforme lo que algún grupo dice respecto de un instrumento de planeación, una obra o una actividad, hay sus asegunes. Ya hay ejemplos en México a nivel federal en distintos ámbitos donde esto ha venido avanzando.

¿Por qué no la Ciudad de México tiene la posibilidad de avanzar? Acceso a la información y acceso a la justicia.

No me detengo más pero esto es para mi punto de ver un tema importante.

Tres, evidentemente tiene que ver con lo que yo ya comentaba, tenemos que pensar en un federalismo cooperativo, dicen algunos politólogos, juristas, qué significa esto del federalismo cooperativo, es cómo nos ponemos de acuerdo entre delegaciones, Gobierno Central y gobiernos en la megalópolis con la toma de decisiones.

Yo creo que el proceso que se avecina para la elaboración de nuestra Constitución, un tema central, fundamental es en materia de desarrollo urbano, y yo diría medio ambiente, cuál va a ser el balance entre delegaciones o no delegaciones.

Hablaba Omar hace un momento sobre facultades en materia de verificación, aquí se ha planteado por algunos grupos parlamentarios si las delegaciones por ejemplo deberían tener exclusivamente la verificación para el uso de suelo o debía ser el Gobierno Central, hoy por lo menos sale una nota en uno de los diarios de circulación nacional, que dice que es el Gobierno Central y no el Legislativo el que debe tener la determinación del uso de suelo. Bueno, son decisiones que tendremos que estar tomando en esta vía y tendrán que estar resueltas hacia febrero del año siguiente con una serie de premisas fundamentales.

Yo en esto, y me adelanto a alguna propuesta que haremos más adelante nosotros, yo creo que el tema uso de suelo tiene que ser incorporado, en el tema uso de suelo tiene que ser incorporado algo parecido a lo que hay en otras entidades federativas que se llaman "los institutos de planeación", que son institutos que a través de expertos, de conocedores, de participación de distintos actores sociales, los desarrolladores, organismos no gubernamentales, organismos sociales, empiezan a tomar decisiones, es decir, despolitizamos de si es la Asamblea o es el Ejecutivo o es el Gobierno Federal. Vamos a darle a esto el peso y la importancia que debe tener. Creo que como ciudad somos capaces de hacer eso. Este es sólo uno de los temas.

Cuatro, y este para mí ha sido un caballito de batalla por lo menos desde hace ya 15 años en la PAOT, es integrar nuestros sistemas de planeación territorial. Hoy tenemos segregada la planeación del desarrollo urbano de la planeación del ordenamiento del territorio, es decir, hoy vemos con una óptica el suelo urbano y con otra óptica el suelo de conservación como si fueran dos cosas completamente distintas.

Tenemos que ser capaces de integrar nuestros procesos, de incorporar a las personas que están realizando actividades de todo tipo en ambos espacios para caminar de manera adecuada, y por supuesto ahí yo les diría, en materia de vivienda es fundamental por ejemplo el tema de la redensificación, alguno de los colegas lo comentaba, el compañero de PROCDMX comentaba el tema de la redensificación. Yo creo que necesitamos redensificar esta ciudad.

¿Cuáles van a ser los criterios? Ah, bueno, pues desde este tipo de instrumentos o un programa de reservas territoriales, no hay un programa de reservas territoriales para vivienda o para otros usos en nuestra ciudad. Necesitamos esos programas pero con una óptica integral y muy amplia.

Cinco o cuatro, creo que repetí aquí el número, instrumentos de política. Ahí sí yo creo, en PAOT hemos visto que necesitamos también darle un giro, los instrumentos que hoy tiene la legislación urbana, y también hay que decirlo, la ambiental, no son suficientes, tenemos por ejemplo qué pensar en la evaluación ambiental estratégica, en un impacto de ordenamiento territorial, hoy tenemos 3 impactos, fíjense, el urbano, el ambiental y el de movilidad que está por ahí a punto de ya reglamentarse.

¿Por qué no tener un solo impacto, algo más simplificado, algo que nos dé certeza a todos nosotros?

Evidentemente termino la siguiente con el tema de los sistemas de responsabilidad. Creo que sobre todo en materia urbanística nos hemos quedado muy atrás, no sólo en esta ciudad, en muchas otras entidades federativas se ha rezagado el tema de la aplicación de la ley en materia urbana; y ahí sí qué hay que pensar, hay varios temas que tenemos que ver.

Yo les diría, ahí sí tenemos que pensar si la autoridad que emite un permiso, que emite una norma, que registra una manifestación tiene que ser la que vigile esto. Yo creo que no, yo creo que debe haber una separación, es la razón de ser por ejemplo del INVEA, con el INVEA, y también hablando aquí con toda franqueza, hemos tenido diferencias pero nos entendemos en el sentido de las materias y cuándo vigila. El tema de esta vinculación INVEA-Delegación creo que hay que revisarla.

La PAOT estamos preparándonos, ojalá nos pudieran apoyar con recursos, si es que nos asignan la responsabilidad de entrarle a la verificación, con mucho gusto lo hacemos,

pero sí es un tema que tenemos que resolver, el tema de los jueces, el tema del Tribunal Contencioso.

En fin, en el caso del acceso a la justicia hay mucho qué hacer. Tenemos que dejar de ver desarrollos, construcciones con absoluta impunidad en esta ciudad, tenemos que empezar a ver demoliciones y tenemos que empezar a plantear esquemas en donde se sanciona a quien está infringiendo la norma.

Con la Norma 26, ya no me detengo en ello, hay también una serie de propuestas que les haremos llegar en su momento, que coincide mucho con lo que aquí se ha comentado, la participación de notarios, el control por supuesto del predio de venta, los impactos sinérgicos y acumulativos, entre muchas otras cosas en la Norma 26.

Nuevamente muchas gracias, diputada, por esta posibilidad de conversar con todos los colegas aquí.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias, doctor Cancino. Sin duda nos ha hecho el planteamiento general que se va a discutir y que tendrá que discutirse como nuevo régimen urbano en nuestra Constitución.

Finalmente esto que nos ha hecho como planteamiento el doctor Cancino nos da un panorama muy amplio de lo que finalmente tendrán que ser decisiones en términos del nuevo pacto político y social que viene para nuestra ciudad a partir de febrero del próximo año.

Yo quisiera para poder concluir, antes que nada agradecerles muchísimo la participación de todas y de todos ustedes, créanme que han sido muy ricos todos estos diálogos que hemos mantenido con diversas autoridades. Nosotros, la diputada Dunia y una servidora nos propusimos que uno de los principios fundamentales para poder lograr una verdadera normatividad de vivienda que pueda resolver el problema de incentivar la vivienda de interés social y popular, antes que proponer y antes que tener una visión propia o partidista o política, que lo fundamental era escuchar, entonces eso es lo que hemos estado haciendo, en estas Comisiones ha sido realmente un ejercicio muy interesante.

Sí me gustaría comentar, por lo que hemos ido viendo en los diferentes actores y los diferentes sectores que nos han ido acompañando, sin duda de las cosas que yo puedo concluir es que el reto de incentivar la producción social de vivienda en compartido por todas y por todos, va más allá de partidos políticos, va más allá de opiniones a nivel federal y local, del Legislativo, del Ejecutivo, en general hay un consenso en términos de

que incentivar la producción social de vivienda es prioritario para la ciudad, ese es uno de los elementos que y rescataría fundamental.

Ahora que escucho los planteamientos muy concretos que hacen las instancias que finalmente tienen que ver con esta mecánica, me queda muy claro que va más allá de encontrar la cuadratura al círculo, es decir lo veíamos como un reto imposible, cómo se van a atrever a poner a discutir otra vez la Norma 26. Nosotros creemos que hay que entrarle de frente al reto de, más allá de la norma, en verdad de una verdadera política para incentivar la producción social de vivienda, que es un tema que nuestra ciudad requiere.

Sin duda es viable, lo hemos dialogado, hay declaraciones, ustedes ya las han visto, de las diferentes fuerzas políticas en la Asamblea, es viable políticamente lograr técnicamente una propuesta para incentivar la producción social de vivienda, independientemente de que se llame norma, independientemente de que se llame programa específico, más allá del nombre tengo esa perspectiva de que es posible lograr una mayoría a partir del diálogo.

Desde mi perspectiva como diputada del PAN, porque eso sí lo tengo que decir, soy Presidenta de la Comisión pero también son diputada del PAN, yo he señalado en múltiples ocasiones que un elemento para nosotros vital para poder lanzar esta propuesta es finalmente que haya sanciones a quienes han violado la norma, que han sido señalados por las diferentes instancias.

Vemos con buenos ojos que el Secretario de Desarrollo Urbano ha hecho declaraciones respecto a que habrá sanciones en este sentido, lo vemos con buenos ojos y lo vemos como un elemento que posibilitaría de manera muy importante, más allá del acuerdo político la que podamos llegar en esta Asamblea, que finalmente podamos restablecer el diálogo con la ciudadanía, o sea la ciudadanía en verdad la gente no está en contra del desarrollo, la gente no está en contra de la vivienda, lo que no quiere es que de un día para otro le caiga encima un desarrollo, lo que no quiere es que de un día para otro se esté construyendo una vivienda con una Norma 26 y se venda en el triple, eso es lo que no quiere la ciudadanía.

Entonces, estamos convencidos de que esto es posible políticamente, que es posible socialmente si contamos con el Gobierno de la Ciudad en términos de dar señales, en términos de que no habrá impunidad en este sentido. No tenemos prisa, yo sí lo quiero

decir con toda claridad, ha habido muchos actores, sobre todo de la iniciativa privada, que nos urgen mucho a que ya abramos esta norma. En realidad queremos hacerlo con calma, lo queremos hacer de una forma muy meditada y nos faltan dos grandes sectores por dialogar.

Como les decía yo, ya platicamos con los notarios, tienen ellos también una perspectiva, ya platicamos con los organismos de vivienda a nivel federal, hemos platicado con las diferentes fuerzas políticas, pero falta platicar con los organismos, las organizaciones que integran el movimiento y los movimientos urbanos populares que tienen una perspectiva y nos es muy importante conocerla, y también con las organizaciones vecinales, zona urbana, ciudadanos unidos, que también finalmente han estado luchando en este sentido.

Tendremos que ver si efectivamente se va a estar dando esta discusión rumbo al Constituyente, rumbo a este nuevo pacto social que va a definir el régimen urbano en la Ciudad de México, eso nos queda absolutamente claro, pero nosotros queremos aportar en ese sentido.

Veremos si en un momento dado la perspectiva podría ser un programa emergente de vivienda, podría ser uno de los planteamientos o bien en un segundo momento ya la perspectiva de emitir la Ley de Vivienda como legislación secundaria de la Constitución de la Ciudad de México. Estamos digamos que entre esas, decidiendo en ese sentido con muchísima responsabilidad, con muchísima claridad técnica.

A mí me gustaría muchísimo agradecer en verdad a quienes hoy nos han acompañado, porque nos dejan puntos muy claros para nuestra discusión, está aquí nuestro Secretario Técnico de la Comisión de Vivienda, que hará un comentario, está el arquitecto, Secretario de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Yo plantearía como elementos fundamentales para esta discusión, que en un momento dado estaríamos dando técnicamente, recuerden nos falta el diálogo social con estos dos sectores muy importantes, pero desde el punto de vista del INVEA a mí me interesaría mucho conocer, creo que lo vamos a estar trabajando con INVEA, a ver, en la experiencia en verificación de uso de suelo, aún cuando no les ha tocado verificar Norma 26, cuáles serían o qué se necesitaría para evitar que efectivamente se evite la violación de la norma, si es un asunto de tecnología, si es un asunto de recursos humanos, si es un asunto de mayor penalización, si es un asunto de diseño de las normas, eso es algo que

vamos nosotros a tener que trabajar y con su experiencia nos parece que va a ser muy importante.

Ciudad de México nos hace un planteamiento que yo retomo, que es muy importante, que tiene que ver con esta posibilidad de que la infraestructura esté antes que la mitigación, o sea cambiar la perspectiva de mitigar el daño por una perspectiva de infraestructura previa, eso por supuesto generaría muchos elementos de diálogo social favorables. Aquí el tema es cómo, cuáles es el mecanismo financiero, cuál es el mecanismo legal, qué tipo de mecanismo vamos a tener que trabajar en un momento dado en este sentido.

Lo que nos ha comentado el doctor Mario David, quiero comentarle doctor que esta discusión sobre el tipo de propiedad, que digamos viene subsidiada desde el punto de vista de la Norma 26, porque finalmente es una vivienda que se construye con subsidios, lo hemos comentado, lo platicamos con notarios, lo hemos platicado con diferentes sectores, nos parece interesante esta perspectiva de que pudiera ser en renta, qué pasaría después.

Finalmente se ha entendido que el derecho a la vivienda también es un derecho a la propiedad, entonces cómo vincularíamos estos dos elementos sería una discusión, pero sin duda este planteamiento que nos hace de largo plazo considerando que la vivienda se construye con subsidio, es muy, muy interesante.

Desde la perspectiva del Registro Público de la Propiedad quiero comentar que los notarios nos hicieron una serie de planteamientos, en su momento va a ser muy importante conocer la perspectiva del Registro Público de la Propiedad en términos de si hay que hacer alguna reforma a la Ley Notarial y Registral para ver cómo los notarios en un momento dado participan digamos en estos candados.

Quizá la palabra clave que ha surgido a lo largo de los diferentes planteamientos ha sido candados, recobrar el espíritu de la norma con candados, eso ha sido fundamental, y de las cosas que a mí me quedan un poco en duda es si finalmente se va a castigar, lo que no queremos es impunidad y queremos que se castigue a una empresa, que después desaparece, cómo le hacemos finalmente, eso es algo que realmente tiene que ver con la legislación, pero son las cosas que tenemos que estar planteando.

Ojalá podamos trabajar de la mano con este proyecto del Jefe de Gobierno, en el que el certificado de uso de suelo y los actos en el Registro Público de la Propiedad y en el Catastro tienen el nombre del propietario, cuánto recurso se necesita, cómo apoyamos

desde la Asamblea para que esto pueda suceder, sin duda es uno de los temas que nos interesaría muchísimo apoyar.

Del doctor González Schmall me quedo con el planteamiento, finalmente entiendo y entendemos en la Asamblea que la posibilidad de repoblar el centro con un programa de vivienda finalmente contribuye al rescate del centro y a la conservación del Centro Histórico, es algo que finalmente va más allá incluso del derecho a la vivienda, eso nos parece muy importante, quizá habría que trabajar desde el punto de vista fiscal en términos de las bodegas, tendríamos que ponerle mucho más impuestos a las bodegas para que en lugar de bodegas tengamos vivienda.

Comentarles a todos ustedes que ha surgido ya de la Comisión, se va a pasar a plenos en estos días precisamente una iniciativa en la que estamos reformando la Ley de Desarrollo Urbano para que los propietarios que inviertan en conservar sus predios se les reintegre el valor, fue aprobado por todas las fuerzas políticas aquí en esta Comisión y creemos que es un primer paso para poder contribuir en esto que nos ha comentado el doctor González Schmall, esperemos que muy pronto lo podamos aprobar en el pleno y que sea finalmente publicano.

Del doctor Cancino me quedo con el planteamiento general, que es finalmente todo esto que tendremos que discutir como régimen urbano y en donde por supuesto la participación social es el elemento más importante. Muchísimas gracias por ese planteamiento que nos están haciendo.

No sé si alguien quisiera hacer algún comentario. Secretario.

**EL C. SECRETARIO TÉCNICO.-** Gracias. Buenas noches. Ya tuve oportunidad de saludarnos al inicio del evento.

Evidentemente quiero en primer lugar mandarles una disculpa muy sentida de parte de la diputada Dunia, que por complicaciones de último momento no pudo asistir como hubiera querido.

En segundo lugar agradecerles la presencia, y más allá de la presencia el contenido tan rico, tan vasto que nos dejan, porque parte de experiencias muy diversas, parte de unas perspectivas muy diferentes y que sin embargo enriquecen bastante las prioridades y los objetivos que tenemos en ambas comisiones.



Como Secretario Técnico de la Comisión de Vivienda es un material que vamos a estar utilizando frecuentemente. En todas las mesas que hemos tenido la oportunidad de organizar ha salido un material muy rica, y ésta no es la excepción, hay material, hay propuestas muy claras, hay elementos muy destacables y sin duda alguna enriquecerán y acelerarán los trabajos hacia estos ordenamientos integrales, completos de participación, incluyentes, que yo creo que casi todo mundo aspiramos a tener.

Tengo algunas preguntas, pero tal vez en obvio del tiempo mejor las hago en corto, porque siento que ya se nos está pasando el tiempo.

Aprovecho para presentar también a la maestra Arely Sánchez, que se incorpora como asesora a la Comisión de Vivienda, y también quiere hacer un comentario, no sé si preguntas o algo así.

**LA C. MTRA. ARELY SÁNCHEZ.-** Igual mucho gusto. Buenas tardes.

Creo que el tiempo se nos está pasando. Solamente como puntualizar algunas cosas y dudas que también la diputada nos encargó como externarlas, a lo mejor después se discutirán, pero justo ya lo tocó la diputada Margarita, pero justo cómo le vamos a hacer a estos candados. Siempre decimos hay que poner el candado del precio, hay que poner el candado de esto, pero cómo, o sea creo que ese es el punto que siempre decimos hay que hacerlo, pero el cómo creo que no lo tenemos muy claro y sin afectar la propiedad privada.

Aquí nuestro compañero Omar, el maestro Omar, creo que empezó a esbozar algunas cosas que me parece que tendríamos que analizar, además de las personas de vivienda los abogados nos tendrán que orientar en este aspecto para que si ese es el tema de utilizar el artículo 23, si es una propuesta y es válida para fortalecer la norma, ese sería un cómo que está saliendo ahorita y que nos podría empezar a funcionar para el tema de la norma.

Otra duda que teníamos era la coordinación entre las instituciones, y lo tocó perfecto el licenciado Cancino, en este tema de cómo le hacemos, sí PAOT identifica, entonces hay ene violaciones a la norma, luego cómo nos coordinamos, quién ejecuta. Creo que hay un punto esencial, es donde habría que analizarlo, me sonó ahorita con todo lo que estábamos diciendo, el tema de la participación social, o sea ¿podrían ser ellos un observatorio ciudadano en tema de desarrollo urbano?

Cómo entraría aquí a lo mejor, la forma de autovigilancia ya sabemos que no ha funcionado muy bien, cómo le hacemos, cómo nos coordinamos y cómo generamos este tema tan novedoso que está ahorita, que es la gobernanza efectiva, donde todos participemos, donde está el papel de la sociedad civil, el de las instituciones, el de los empresarios, pero a la vez nos estemos vigilando, entonces la coordinación sí va, porque si no qué vamos a hacer, vamos a estar identificando y se va a venir una nueva reforma a la Norma 26, va a estar una ley perfecta y luego cómo nos coordinamos para saber quién vigila.

Ya finalmente el tema del Centro Histórico, repoblar, redensificar, muy bien, sólo que creo que también hay que poner en la mesa el tema de gentrificación, qué hacemos para evitar que estemos repoblando, trayendo vivienda media y la gente que está aquí que no salga, como cuidar ese mecanismo que también vemos que en la Doctores de pronto está pasando ese tema, entonces qué mecanismos logramos con este tema.

Sería todo.

**LA C. DIPUTADA MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER.-** Muchísimas gracias.

Voy darle su reconocimiento a quienes hoy nos han acompañado.

Al maestro Omar Jiménez Cuenca, del INVEA. Muchísimas gracias y hágale extensivo este agradecimiento por favor al ingeniero Meyer Klib.

Al licenciado Fernando Valdés Pedraza, del INVEA también vino, está aquí, nos dejó sus datos.

El doctor Mario David Langar Castillo, muchísimas gracias, de la PROSOC, muchas gracias por estar el día de hoy con nosotros.

El doctor Jesús González Schmall, coordinador de la Autoridad del Centro Histórico. Muchísimas gracias.

El doctor Miguel Ángel Cancino Aguilar. Muchas gracias, doctor por estar aquí.

La doctora Griselda Martínez Vázquez, Directora General del Registro Público de la Propiedad. Muchísimas gracias.

Creo que me faltó el licenciado, porque me hicieron mal éste, pero ahorita se los repito.

Muchísimas gracias por su participación.

