



Memoria:

Conversatorio

**El futuro de la política de Vivienda y del Desarrollo Urbano en la
Ciudad de México**

2016 Año de la Participación Ciudadana

Prólogo

En el marco posterior a la reforma constitucional al artículo 122, realizada en diciembre de 2015, por medio de la cual el Distrito Federal se vuelve una entidad federativa, cambiando su denominación a Ciudad de México, la primera tarea fue la generación de una Constitución que responda a las necesidades y coadyuve en la solución de problemas que atañen a esta gran urbe. Esto, pues (si bien la capital antes de la reforma había sido punta de lanza en todo el país en materia de generación y establecimiento de derechos que permiten a sus ciudadanos ejercer sus decisiones libremente), el desafío ha resultado directamente proporcional a su constante evolución.

Bajo esta idea, el texto constitucional que se generó plantea una serie de derechos nuevos – entendiendo nuevos no como de reciente manufactura, sino, más bien, de reciente incorporación en el ideario social de esta metrópolis-, siendo el Derecho a la Ciudad uno de los que más ha llamado la atención. Y es desde este lugar, ahora ya común, que el presente documento toma forma.

Uno de los problemas que representa el concepto de Derecho a la Ciudad es la multiplicidad de interpretaciones que se despliegan al, simplemente, nombrarlo. Es por ello que este trabajo es el resultado de una serie de conversaciones dadas entre distintas personalidades, tanto del sector gubernamental como de la sociedad civil y académico, y organizadas por el IIP de la ALDF, en torno a preguntas como: ¿Cuáles son las principales problemáticas al garantizar el derecho a la Ciudad y a la Vivienda? ¿Es posible argumentar a favor de un derecho humano colectivo como es el caso del Derecho a la Ciudad? ¿Se deben generar topes en los costos de la vivienda? ¿Cómo imponer responsabilidades jurídicas a la industria inmobiliaria?.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Es así que lo que podremos encontrar a lo largo de estas páginas es un discernimiento que permita abonar en la generación de una visión, si bien no totalizadora, que plante distintas alternativas en la búsqueda del ejercicio pleno que cada ciudadano debe exigir. Una exigencia que le permita ir en busca de uno de los derechos constitucionales fundamentales: la búsqueda de la felicidad.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Conversatorio

El futuro de la política de Vivienda y del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México

Mesa 1

Derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda.

Reflexiones en torno a la agenda legislativa de la Ciudad de México 9 y 10 de noviembre.

Objetivo:

La finalidad del conversatorio es entender los diversos temas en materia de vivienda y desarrollo urbano de la capital desde distintas aristas. (Esto) con la finalidad de generar un documento antecedente que sirva como precedente para la realización de iniciativas o puntos de acuerdo que integren las distintas propuestas vertidas en este conversatorio; entregándose, así, a las distintas comisiones para incidir en legislaciones futuras, favoreciendo, de esta forma, a la ciudadanía.

1. ¿Cuáles son las principales problemáticas al garantizar el derecho a la Ciudad y a la Vivienda?
2. ¿Es posible argumentar a favor de un derecho humano colectivo como es el caso del Derecho a la Ciudad?

2016 Año de la Participación Ciudadana

3. ¿Cómo conciliar el derecho al medio ambiente con el derecho a la vivienda de los capitalinos?

Participantes:

M.M.M.F.: Moderadora: Mtra. Marilú Martínez Fisher (I.I.P)

D.V.D.P.: Dr. Víctor Delgadillo Polanco (UACM)

Arq. R.E.H.: Mtro. en Arq. Roberto Eibenschutz Hartman (UAM)

D.C.N.E.: Dr. César Nava Escudero (UNAM)

L.M.A.C.: Lic. Miguel Angel Cancino (PAOT)

L.Y.S.S.: Lic. Yeli Sánchez Simiano (ALDF)

Introducción

M.M.M.F.:

Parece muchas veces que nuestro proyecto de constitución o nuestras propias leyes, incluso las leyes secundarias y demás, parecería que tienen un modelo nacionalista, en función de... muchísimos derechos y suena muy bonito, suena muy bien, pero eso ¿Cómo se concreta al bienestar de la ciudadanía? ¿Cómo eso hacerlo real? Y ¿Cómo hacerlo... y la tercera pregunta es ¿Cómo le hacemos en concreto? Es una pregunta muy importante para conciliar el derecho al medio ambiente, con el derecho a la vivienda de los capitalinos, podríamos ir nos a los extremos y decir que ya no se construya más, pero eso también supondría que hacemos con el tema de nuestra vivienda.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Arq. R.E.H.:

1.- ¿Cuáles son las principales problemáticas al garantizar el derecho a la Ciudad y a la Vivienda?

Solamente entran los que ellos quieren que entren. Ponen una barrera que para entrar ahí es con credenciales, con llamadas telefónicas. Vamos construyendo barreras que se hacen impenetrables en un ciudad que es una trama continua, [que] se convierte en una serie de espacios confinados, exclusivos y las avenidas se congestionan porque la gente que vive lejos (en espacios retirados) el único espacio que tiene son estas avenidas.

La ciudad es la decisión de la ciudad, y resulta que hay quienes consideran que este espacio físico debe ser segmentado y solamente utilizado por un grupo... esto sucede en el centro de la ciudad

Otro de los problemas se refiere a la sustitución de población, en donde se aprovecha el espacio, la accesibilidad, la infraestructura donde, desafortunadamente llega un grupo social que ocupa un espacio que ya tiene condiciones y la población original se desplaza a lugares como la periferia, lugares más pequeños y esto sucede por cuestiones económicas. La nueva gente que llega con posibilidades más altas de pagar rentas y la gente original que no puede pagar estas rentas se ve expulsada y tiene que buscar espacios.

Cuando vemos las cifras, son cientos de miles que demandan un sólo producto en todas partes en donde la gente no tiene opción, [entonces] las únicas gentes que tiene derecho son aquellas por estar afiliados [programa o sindicato] o tener

2016 Año de la Participación Ciudadana

acceso a un crédito (si lo quieres, lo puedes pagar con un crédito que me vas a pagar en 30 años y si no, no hay opción).

La otra es rentar en una zona donde está la falta de apoyo técnico y apoyo crediticio para la producción social de vivienda que es la forma de adquirir las cosas de la población normal. Esta forma [la producción de vivienda social] que sigue siendo la forma más inteligente y sencilla de resolver el problema de la vivienda que tiene efectos multiplicadores muy importantes y que resuelven las necesidades conforme a la gente las va teniendo. Ésta simplemente no tiene apoyo o tiene un apoyo muy pequeño que es el que sirve únicamente para decir que los programas de apoyo popular existen. Es cierto que existen pero son insignificantes, no son proporcionales al tamaño de las necesidades.

2.- ¿Es posible argumentar a favor de un derecho humano colectivo como es el caso del Derecho a la Ciudad?

Por supuesto que sí, este uso eficiente del espacio público es un derecho colectivo, es un espacio para relacionarse, para convivir, para vincularse puesto que nosotros no vivimos aislados en receptáculos llamados viviendas, vivimos en un espacio público y si tenemos también necesidades de socializar.

La privatización del espacio público es un atentado para el derecho humano colectivo de convivencia, de relación, de integración de la población y esto está afectando las relaciones sociales. Cuando le preguntamos a la población cuales el problema que más le preocupa, todo mundo responde la seguridad y la violencia y esto es supuestamente la razón de poner los grandes muros y las grandes vallas.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Pero, ¿Dónde surgen estos problemas de delincuencia? Pues surgen de la falta de integración de la sociedad, de la integración familiar, surgen de la falta de estos espacios públicos de convivencia. Surgen [ya] que los jóvenes no tienen espacios para convivir para relacionarse, para resolver sus demandas y esto es el cultivo de la violencia. El narco encuentra una posibilidad enorme de generar empleo en una sociedad que no ha sido capaz de generar empleos. Entramos en la informalidad porque no somos capaces de generar empleo digno para toda la población.

El libre tránsito es otro de los derechos que es también un derecho colectivo que se realiza en un espacio público y por eso es importante mantener el espacio público como tal, un derecho de todos. Hay que generar espacios públicos para todos, para que circulen todos porque si vamos a rentar el espacio público para que unos cuantos tengan dinero está mal.

Está igual de grave, por poner un ejemplo, que lo usen los camioneros para hacer negocio como para que lo use una empresa para hacer un negocio todavía más grande. Ese espacio se debe usar para circular, para ser usado, de manera pública y si están tan congestionadas y no se puede circular, la mejor solución es cerrar las calles para el tránsito de vehículos y hacerlas para el uso peatonal.

Esto es algo que debiéramos hacer más frecuente en las ciudades, las experiencias mundiales de cerrar las calles para que sean peatonales. Las calles más congestionadas de tránsito son las que hay que cerrar para dárselas al peatón para que sean tránsitos peatonales y resolver lo vehicular a través del transporte público son las únicas soluciones relacionadas

3.- ¿Cómo conciliar el derecho al medio ambiente con el derecho a la vivienda de los capitalinos?

2016 Año de la Participación Ciudadana

Primero quiero insistir que el medio ambiente está ahí y la ciudad está ahí mismo donde está el medio ambiente, y no pueden ser dos cosas distintas, y cuando hablamos de ciudad también hablamos de medio ambiente. Entonces esta división que lamentablemente hemos hecho de separar en términos jurídicos lo que es la legislación ambiental y la legislación urbana es una contradicción. Si lográramos que se conjuntaran estos dos elementos sería un éxito para demostrar que se puede trabajar en estas dos dimensiones. Es importante volver a esta visión general de que es una sola cosa que tiene visiones distintas y hay que manejarla de manera diferenciada. Si es cierto que en la CDMX tenemos el suelo de conservación y el suelo urbano; por qué, porque una parte de la ciudad tiene condiciones fundamentalmente de conservación ambiental mientras que la otra parte tiene condiciones fundamentalmente de aprovechamiento urbano. Pero de los dos lados vive gente y en los dos lados hay medio ambiente. De los dos lados hay árboles hay tierra, hay suelo y hay atmosfera. En los dos lados hay casitas, nada más que deben ser diferenciadas, y las políticas deben ser diferenciadas en sus características comerciales, en lo que el suelo de conservación debe utilizarse intensamente con actividades que son compatibles con la conservación. No basta con que digamos aquí no se vale que haya actividades humanas. El suelo de conservación hay que usarlo, pero hay que usarlo para aquello que sea compatible con la conservación. Hay que usarlo para bien. Hay que usarlo para actividades recreativas, para compartirlos, pero va a ser muy difícil que le digamos a los campesinos no hagas nada con tu tierra cuando tenemos la opresión enorme de que quienes quieren instalarse en eso terrenos y están dispuestos a pagar. Lo que debemos de hacer es ocuparlos... pero cuántas son actividades que sean compartidas con la conservación. Si no queremos que estos terrenos se utilicen para desarrollo habitacional hay que generar opciones legales de desarrollo

2016 Año de la Participación Ciudadana

urbano al alcance económico de la población. O sea que en lugar de seguir midiendo cuantas hectáreas perdemos cada año porque se urbanizaron - es bastante preocupante y es algo suicida estar viendo como poco a poco nos estamos acabando el patrimonio que tenemos- sería mejor decir cuanta gente hemos podido ubicar en el suelo urbano, habiendo posibilidades para la gente de bajos recursos, sin recurrir a estos desarrollos tipo GEO o tipo ARA, y sin recurrir a la invasión de la conservación. Es difícil pero es ahí en dónde está el elemento y donde se pueden hacer mucha cosas.

Ya el índice se refería a las posibilidades de densificación vía aprovechar los predios bajos rurales, incorporar los créditos familiares - dos o tres familias más en condiciones perfectamente-.

Necesitamos políticas que nos permitan utilizar terrenos baldíos que están engordando, que son una proporción muy importante en la ciudad. Si hay un crecimiento urbano y el crecimiento urbano no es por la migración, es un crecimiento normal de vivienda y la reproducción social. los hijos de quienes ya viven aquí desde hace muchos años ya se están reproduciéndose y necesitan de nuevas viviendas y son ellos los que están requiriendo entre 50,000 y 60,000 viviendas al año, y la mitad de esas se están construyendo en el Estado de México para la gente de la ciudad de México. Eso significa que todos los días tienen que trasladarse y tienen que dejar a los hijos por allá, sin servicios porque no hay condiciones. Este es el problema fundamental que se tiene que resolver.

L.Y.S.S.:

Cómo hacemos que estos derechos los exijamos y, también, si tenemos derechos, tenemos obligaciones. A veces exigimos el derecho sin caer en nuestras

2016 Año de la Participación Ciudadana

obligaciones, cosas muy puntuales de nuestro día a día. - Por ejemplo ¿Quién llego hoy en coche al evento? -. De pronto nos cuestionamos por qué si tenemos el metro a lado seguimos utilizan el coche. - ¿en nuestras viviendas quien capta el agua de la regadera o de la captación de lluvia, y qué pasa con el agua de la regadera? -.

Si construyen una vivienda a lado dicen “es que no, no hay suficiente agua”. Hay estadísticas que dicen que como unidad per-cápita nosotros sobrepasamos ese consumo de agua por no reciclar o reutilizar el agua, pero construyen una vivienda a lado de nosotros y es como: “de ya no hay suficiente agua”.

Tampoco hay [agua], nos está claro, pero la que hay la despreciamos. Entonces, también nosotros ya tenemos esa idea de que así son las cosas y sobre eso es “que tenemos derecho al agua”.

[Ahora bien] ¿Quién quiere tener una vivienda propia?. También eso es, el imaginario de la gente actualmente. Tenemos una influencia ideal de lo que es el éxito, entonces “yo me considero una gente exitosa si tengo una casa propia? Pero, entonces, esa es mi manera de decir que tengo derecho. Es un imaginario que mucha gente tiene, muchos salen de la universidad y lo que se compran primero es su casa o su coche, o de repente a veces la idea de “es que esa es mi manera de ser”, y nos quejamos, nuestro día a día, de que las áreas están congestionadas y le seguimos apostando a la CDMX.

¿Por qué no seguimos construyendo más segundos pisos, que por qué hay un edificio donde hay tan poco estacionamientos, por qué yo no pude meter mi coche en el estacionamiento, por qué la calle esta congestionada? Porque la ciudad está diseñada para el uso del auto porque los orígenes y destino están totalmente lejos.

2016 Año de la Participación Ciudadana

y es un ingrediente muy importante para continuar con el desarrollo plano vivienda y medio ambiente, donde la gente se mueva de manera sustentable con medio de transporte eficientes, caminando pero tampoco pasa. La gente no vive cerca de sus trabajos, entonces con este panorama que estoy dando es con el que se empezó a trabajar en la Ley, ¿por qué?, porque también nos dimos cuenta que hay un problema respondiendo a la primera pregunta en el tema de ¿Cuáles son las principales problemáticas al garantizar el derecho a la Ciudad y a la Vivienda? Y yo diría para todos los derechos. Hay una falta de coordinación entre las instituciones, mientras hay instituciones que ven cómo se cumple el desarrollo urbano.

Hay una falta de coordinación entre las instituciones que realmente van poniendo a garantizar estos derechos, unas trabajan en un sentido y otras trabajan en otro. Por ellos y por cuestión de presupuestos y/o partidos a veces no se comunican, entonces eso es un elemento fundamental que se debe tomar en cuenta porque puedes tener el marco legal perfecto, pero si las personas y las instituciones no se coordinan, no se puede ejecutar de manera armónica. Otro es el marco normativo a veces obsoleto y que tampoco cotiza la coordinación.

Vivienda digan dice la Constitución. ¿Qué es vivienda digna? Entonces bajo esta definición ambigua temen garantizar un derecho de vivienda digna. Entonces llega el director del INVI, llega el director de Hábitat y dicen “para mi vivienda digna es esto”. Lo dejamos muchas veces al tema de lo que crea el que llega y no, necesariamente, el que llega es una persona preparada.

Creo que eso va a dar para el otro punto: las capacidades técnicas. Muchas veces no es que haya intereses de dinero o políticos, simplemente la gente no sabe

2016 Año de la Participación Ciudadana

cómo hacer las cosas o están en el lugar pero no está capacitado para llevar a cabo las cosas, entonces no importa que sea una ley perfecta, la gente no va a saber cómo implementarla porque desconoce cómo hacerla. Entonces, hace falta una capacitación de los servidores públicos, pero también de la sociedad civil. A veces la sociedad civil repite lo que el otro le dijo, es decir, no es una sociedad civil preparada. O sea que fallan las democracias porque precisamente la democracia se crece teniendo ciudadanos activos y preparados; y hay muchos de los ciudadanos que son muy activos que van a las marchas pero que no están preparados, y que a veces, lejos de contribuir a la humanidad o de arreglar algo, son un freno para que las cosas no se implemente.

El tema de la corrupción negocia todo porque no hay un estado de derecho, porque empezamos a padecer y empieza a garantizarse el derecho para unos en virtud de que no se garantiza para otros.

La Ley de Vivienda que se empezó a construir trata de jalar todos estos instrumentos y de decir “vamos a hacer políticas para la coordinación, vamos a establecer sanciones para los que no están apegados a la ley y vamos a establecer un marco jurídico que se hable con los otros marcos jurídicos que contemplen un desarrollo en el transporte que es en el que se puede conjugar vivienda, desarrollo urbano, movilidad y no necesariamente beneficiara a los intereses privados”. A veces hay que conocer más para saber que no obedecen necesariamente intereses privados si se saben ejecutar. Precisamente, hay un 60% de producción de vivienda (que no la hace el mercado) que se ha venido haciendo como respuesta para este valor de uso que tiene la vivienda y no el tipo de cambio.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Como lineamiento en la política de vivienda, en el artículo 28, específicamente señala que se debe de tener una política de vivienda y fomentar recursos y créditos para la producción social de vivienda. Lo que intentamos hacer en esta Ley de Vivienda fue establecer a quien le toca qué. Tenemos un instituto de vivienda que le toca atender la vivienda de interés social y popular, pero, qué pasa con aquella vivienda a las que pueden acceder los trabajadores, y que pueden pagar 700,000 pesos (pero que tampoco es residencial). Esas viviendas, no se están construyendo y no se construyen porque no hay como construirlo, porque los costos del suelo, que es otro de los componentes que creo que afectan en garantizar el derecho a la vivienda. Estos [precios] son altísimos en México (9,000 pesos el metro, mientras que la media nacional es de 1,000 pesos).

¿Qué pasa con estos costos elevados? Precisamente es el tema de dejar que las plusvalías recaigan en esos predios que se vieron beneficiados por todo el entorno, de la implementación de luz de todo lo que se puso equipamientos y servicios se paga el predio y no interviene, porque la sociedad mexicana tiene un tema con hacer las expropiaciones, porque claro muchas veces se hicieron para interés como ha pasado. Por ejemplo, en Colombia existe una manera de evitar la especulación que es un mecanismo de implementar el predial. Entonces, te dicen si el primer año tu desarrollador tienes que desarrollar este predio y no lo haces porque es tuyo está bien pero te voy a subir tanto porcentaje de tu predial. El siguiente año lo va a ser y va siendo más grande a los cinco años si no lo haces, yo te lo quito. Lo voy a expropiar y lo voy a donar como beneficio de seguridad pública. Aquí en México no se hace, y todos estos mecanismos que no se hacen, aunque estén en la Constitución, en el artículo 27, se puede proteger por beneficio de la ciudadanía. El código civil fiscal también lo mandata, pero qué pasa cuando

2016 Año de la Participación Ciudadana

nosotros lo pusimos en la bolsa de suelo de la Ley de Vivienda, lo primero que fue “es que ustedes quieren expropiar a favor de los desarrolladores”. De repente ya hay una estigmatizante que todo lo que hacen los legisladores es en beneficio del interés privado.

[También] hay un tema testamentario. Hay un tema de escrituración muy fuerte en la CDMX. Ese tema es muy difícil. Todas estas cosas las retomamos en Ley. Las entidades y el instituto podrán expropiar, podrán pedir los bienes bacantes y que esos bienes de extensión dominio forman parte de una bolsa de suelo. Y de pronto salen algunas instituciones y dicen “que la bolsa de suelo sólo tiene que ser para el instituto”. Una bolsa de suelo debe servir para la gradación de la ciudad, y justo la bolsa de suelo debe de permitir la gentrificación pero también la segregación puede ser activa, porque la gente también va y los que no tienen mucho dinero dicen: “yo sólo puedo construir aquí”, y los que tiene mucho dinero “aquí no pueden venir a poner vivienda de interés social”.

Entonces, cada uno está desde su trinchera de “yo estoy aquí y nadie puede entrar” y seguimos segregándonos unos a otros, lo peor es que tanto ricos como pobres pagan los costos de movilidad porque hay estudios que la gente gasta el 40% de su ingreso en pagar una hipoteca y desplazarse a la ciudad de México. Por eso hay tantas viviendas abandonadas en la periferia. El salario a nivel nacional es de 6,000 mensual y 7,000 en la Ciudad de México y la desigualdad entre hombres y mujeres es de 4,000 pesos, eso afecta en el no poder obtener una vivienda nueva. En este tenor, la Ley de vivienda predijo que cada quien tiene necesidades diferentes... salió en un estudio donde los jóvenes ya no queremos tener una vivienda nueva, preferimos rentar pero estar cerca de nuestros lugares de trabajo y a lo mejor el bono demográfico que se está teniendo ahorita son

2016 Año de la Participación Ciudadana

jóvenes que ya no ven la idea de tener una casa, tener hijos y tener un coche. Van cambiando las necesidades y todas esas necesidades tenemos que satisfacerlas. Hay un tema de vivienda de renta y hay una modalidad que es una vivienda en renta con opción a compras, para todos aquellos que no tienen dinero para el enganche, y que ahorita te conviene rentar porque pagar intereses al banco es carísimo. Hay un programa en California y en otros países en donde tú como desarrollador dice “yo te lo rento” y en cinco años te dice: “quieres comprar”, y lo que pagaste de renta se transforma en enganche y compras la vivienda. También tenemos programas de mejoramiento. El 60% de créditos en demanda de vivienda fue para mejoramiento: la gente ya tienen vivienda ya pasaron varios años y no tienen dinero y se les está cayendo el techo; tiene fugas de agua, quieren hacer un cuarto y ese es tema de vivienda progresiva que resuelva las necesidades de las personas. La Ley de Vivienda tiene un capítulo para el mejoramiento de la vivienda .

Otro [es] el mercado secundario de vivienda. El tema de cómo vender una vivienda usada, a veces es más barato comprar una vivienda nueva porque los intereses de una vivienda usada son mayores, aunque el precio de la vivienda sea más barato. En medidas que se reconozca que hay un mercado de bienes usados y fomentemos ese mercado eso también ayudaría a que no nos salga más caro y utilizar la vivienda que ya existe en la CDMX.

Eso es en general lo que intentamos responder con este tema de la Ley de Vivienda a las necesidades de la sociedad actual, no podemos decir que la necesidad es la misma y cada quien tiene necesidades diferentes.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Esta idea de cómo hacemos que la vivienda y el medio ambiente se compaginen, es la manera en que nosotros aceptemos que hay una construcción social de la naturaleza que nosotros, día a día, construimos [el] entorno. Hay una ciudad que claro que jala recursos de una parte rural y muchas veces sólo regresamos desechos. Entonces, cómo revertimos que cada que utilicemos algo lo reutilicemos y que sea en menor proporción. Esta idea del consumismo de comprar algo y luego desecha, todas esas dinámicas que tenemos en nuestro día a día, también van teniendo un efecto en el medio ambiente, creo que la Ley de Vivienda contempla un tema de sustentabilidad del medio ambiente y [de] ahí el tema de las ecotecas... y claro, no es cambiar un foco ahorrador y un refrigerador, pero si son esquemas de captación, de áreas verdes, de paneles solares.

L.E.O.F.:

Lo de considerar el derecho a la ciudad como un derecho colectivo, en primer lugar, la ciudad es para todos: lo que la viven y los que la visitan, los que trabajan y que estudian, entonces el derecho es de todos en este sentido.

Hemos convertido lo bienes comunes, lo que nos da la naturaleza, en mercancías apropiable y disputable, y eso es lo que hace muy difícil que podamos testificación como un derecho colectivo, como un derecho al suelo pero “cómo, si es privado”.

Es fundamental ver que tenemos que recuperar los recursos naturales y los recursos que genera el hombre. El agua por supuesto que cuesta traerla y que tienes que pagarse, pero no es para que se apropie la Coca-Cola de las fuentes de agua; eso es lo que está pasando en el campo, el despojo total de los campesinos.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Por eso hay 140 movimientos de defensa de territorio - y se las están viendo negras porque están perdiendo sus lugares, sus bosques-. Y todos esto se lo están apropiando los que tienen el gran poder de expropiar: y son grandes compañías y son poderosos. Esto es lo que hace muy difícil pensar en el derecho colectivo, pero tenemos que avanzar en ese sentido,.

Lo que si quisiera reivindicar son los bienes públicos como el aire, el transporte de calidad (como estimularlo), como hacer una ciudad abierta (una ciudad de cambio): esta forma de ver los bienes públicos, los espacios tienen que ver mucho con el medio ambiente (como generas más espacios públicos). Hay muchos bienes públicos que si son reivindicables.

Otra cosa que es reivindicables es la política de vivienda. Si la vivienda es para todos, entonces tendría que haber programas para todos y, sobre todo, para los que no están siendo atendidos, que son los que más duras se las ven... y eso no solamente decir “ya hicimos casitas”.

Lo que ya se mencionaba: 23,000 casas igualitarias las estamos viendo como un producto, como si fueran una botella producida industrialmente. La casa es donde está ti vida, tus relaciones con el lugar y con el paisaje; con el clima, contigo mismo, con tu familia y con tu sociedad. O sea, tiene un significado mucho más profundo (o sea, un significado cultural, social). No es un producto, es un proceso de esa naturaleza. Entonces es ahí en donde yo socavo la producción social, la producción de mercado y creo que si debe de haber un capitulo en producción social que sirva como sistema de producción de mercado que tiene todos los aspectos logísticos. Y es más, tiene una lógica distinta. Éste es un sistema abierto.

2016 Año de la Participación Ciudadana

El otro funciona mejor entre más cerrado es... funciona con dinero entre más reproduzcas un producto igualito.

En una tiene una forma más distinta en la que tu participas en una evalúas el capital, y en otra valúas el trabajo. Una tiene más tiempos porque implica la organización de la gente. Por eso creo que si se necesita un capítulo en reproducción social. La Ley está muy bien en sus definiciones, pero si se necesita como ordenarlo un poco en este sentido: que quede claras las dos formas de producción. Queremos redundar [en] el mercado para que opere con un poco más en ese sentido y que la presión social los podamos distinguir para que tengamos sus instrumentos específicos y lógicos y sobretodo que no sólo pensemos en instrumentos financieros y jurídicos, sino que hay términos fiscales que son los estímulos y que, sobretodo, pueden ser los instrumentos de fomento; es decir, la necesidad de tener gente preparada tanto en el sector público, como en las universidades que sepan trabajar este tipo de cosas e incluso hacer conciencia en la sociedad para que esto crezca como un sistema.

- Fomento cultural- Lo que tenemos que propiciar es el cambio, incluso la tecnología es distinta: le doy dinero [a la gente] para que ella misma produzca sus materiales que le ayudaría a fortalecer su economía. Darle trabajo y además abaratar los costos.

La forma de propiedad aquí es muy importante, porque si tu pones una propiedad en este mercado si está muy bien ubicado tu terreno lo valoran mucho que cuando simplemente hay una empresa que lo produce, el valor es casi el doble.

La tierra es de todos y no puedes especular con ella, tú no puedes heredar a tus hijos siempre y cuando acepten las reglas del juego, no puedes venderlo a

2016 Año de la Participación Ciudadana

cualquiera, si se vende tiene que pasar por votación de la cooperativa que acepten. Entonces la propia expropiación es muy importante y la vinculación con la política del suelo es lo fundamental porque la seguimos manejando como un mercancía cara y escasa: la lógica de escases económica. Avancemos en la lógica del bien común para la vida, para los animales. Para eso [no sólo] es muy importante hablar de producción social del suelo, sino también de la producción social y ambiental.

R.E.H.:

Recién se acaba de aprobar la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial que contempla el tema de lo metropolitano; aunque, lamentablemente, no se aprobó lo que era la modificación constitucional para mejorar el tema metropolitano, que es muy importante porque rebasa las condiciones locales, pero está presente.

Curiosamente en el caso de la CDMX el tema metropolitano sale sobrando en muchas dimensiones, pero no en lo que implica la vivienda, y resulta que estas 50,000 u 80,000 viviendas que se construyen al año la mitad se construye en el Estado de México sin ningún tipo de acuerdo metropolitano, sin ninguna política metropolitana. Esto implica para la CDMX, y por supuesto para la zona metropolitana también, problemas de transporte, problemas de contaminación, tiempos de recorrido, basura, condiciones sociales muy graves para las familias.

Lo metropolitano no está legislado y claro no se puede legislar pero tienen que ingeniársela para contemplarlo. Tienen que ser conscientes de que parte del problema de la ciudad es lo que sucede fuera: la ciudad es mucho más grande

2016 Año de la Participación Ciudadana

que lo que se llama ahora CDMX. Habría que buscar mecanismos para incorporar en la Ley de la Vivienda temas metropolitanos.

Un tema muy importante es una de esas cosas típicas que se sacan de la inercia, y que nos viene del norte y que se toman sin reflexionar y se asumen como ley divina porque las incorporamos sin discusión el famoso tránsito, como es esto que el desarrollo orientado al transporte. El transporte es un elemento que debe supeditarse a las condiciones de la ciudad. Tiene que ser parte de la visión en conjunto de la ciudad. Como que vamos a supeditar el desarrollo de la ciudad al transporte, esto es un error terrible....

M.M.M.F.:

¿Alguien más quisiera comentar algo?

CONCLUSIÓN

M.M.M.F.:

Las problemáticas de garantizar el Derecho a la Ciudad y a la Vivienda se parecen, e implican, en primer lugar, una especie de crítica a la forma en la que está operando el mercado inmobiliario. [Esto] es algo que nos une para conversar.

El tema es que al no garantizar un Derecho a la Vivienda, esto genera también una segregación, [y] no sólo el desplazamiento de la población. A su vez también hay una problemática de que no hay una densidad del mercado, de que no hay realmente oportunidades para los que menos tienen para realmente acceder al derecho a la vivienda. [Este tema] está degenerando [a la sociedad], por una parte, que no haya acceso a la vivienda, pero también nos está fragmentando lo

2016 Año de la Participación Ciudadana

que es la vida comunitaria. En el fondo [debemos] entender a la tierra no como un uso utilitario sino en función de que es de todos, y ese [es] el punto de partida para entender.

El mercado inmobiliario es un problema y cuantos siglos llevamos criticando al problema del capitalismo: una postura de acumulación, de consumismo, de lógica de una propiedad privada más que de una tierra común que está generando también una privatización del espacio público, y esto es una contradicción con el tema del Derecho a la Ciudad.

Comentaban como esta falta de organización entre las instituciones, que puede ser vista desde un tema de soberbia, de un tema de falta de capacidad, de ver más allá de nuestros propios interés y no solo de intereses privados, [impide] tener claro exactamente hacia dónde van y cómo se articulan con la otra institución. También s[e] puede ver que no hay una institución que pueda tener muy buena visión o muy buena misión si no tiene la facultad jurídica para poder sancionar.

Ahora este dilema de la participación ciudadana, qué tanto es vinculante y qué [tanto] no. Si apostamos por decir que la participación ciudadana es vinculante, tendríamos que apostar en un ideal de democracia del ciudadano. Y de los que participan en esa función tendrían que estar preparados para que aquello que están proponiendo realmente fuera eficiente, pero, por otra parte, qué tipo de participación ciudadana sí vincula, o simulamos una participación ciudadana para legitimar nuestro proyecto de constitución.

La falta de capacidad técnica [hace] llega gente nueva que a lo mejor tiene muy buenas intenciones, pero que no tiene el equipo técnico para poder proponer algo que sea eficiente y bueno.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Si estamos hablando de un tema del Derecho a la Vivienda y un Derecho a la Ciudad tenemos distintas necesidades: distintas características de la población y por ende debe de haber, pues, una consideración de distintos tipos de vivienda y tomarlos en cuenta.

Entonces respecto a la pregunta de ¿Cómo argumentar un derecho humano colectivo como es el caso del Derecho a la Ciudad? En realidad, esta pregunta fue pensada, especialmente, en la lógica de cómo hacer de este derecho humano colectivo algo que tenga sentido y que nos permita tomar decisiones que nos permita darle jurisdicción, sería. ¿Cómo hacemos eso? Esa es la pregunta a la que nos enfrentamos con el tema a la vivienda, con el tema de derecho a la ciudad y, lo que es el parteaguas de los derechos humanos en sus distintas generaciones, con el tema del Derecho a la Ciudad. Y esto se dificulta porque es cierto que una de las cosas que está más, es el del uso de la tierra (el tema de la propiedad); es ahí donde se juega gran parte del poder de la agenda pública en cierto sentido. Es importante tomar en cuenta esto.

Respecto al tema de ¿Cómo conciliar el derecho al medio ambiente con el derecho a la vivienda de los capitalinos? Si bien es cierto que podemos hacer una especie de edificación la discusión sería en cuanto al objetivo de los planes. Claro que la ciudad implica medio ambiente (el matiz sería un derecho al medio ambiente sano), aquí el tema es si las consideraciones que implica un medio ambiente sano son compatibles con una política de vivienda que legítimamente. También se está pensando en una vivienda de interés social.

Semblanza de participantes

Dr. Víctor Delgadillo Polanco (UACM)

Maestro en Planificación Urbana (Universidad de Stuttgart, Alemania). Doctor en Urbanismo (UNAM). Miembro del Sistema Nacional de Investigadores SNI CONACYT desde 2007. Medalla Alfonso Caso - UNAM por los estudios de Doctorado en Urbanismo. Asesor del Centro Hábitat de Naciones Unidas para la selección de las Mejores Prácticas del Dubai International Award Best Practices for Better Living - 2008. Ha participado en investigaciones urbanas, centradas en temas de patrimonio urbano, sobre La Merced, Coyoacán, el Centro Histórico de la Ciudad de México, etcétera; y en investigaciones sobre la problemática urbana y habitacional del DF. Coordina el nodo UACM Ciudades Disputadas de la red de investigación académica Contested Cities, financiada por la Comunidad Europea. Ha dirigido y dirige tesis sobre temas urbanos a nivel de licenciatura en la UACM, y de maestría y doctorado en la UNAM. Ejerció su año sabático en la Universidad Autónoma de Madrid en 2013 con el proyecto de investigación Contested Cities (Ciudades Disputadas)..

Mtro. en Arq. Roberto Eibenschutz Hartman (UAM)

Es Arquitecto y Maestro en Urbanismo egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) con especialización en Estudios Urbanos en Holanda, y en desarrollo rural integral en Egipto.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Profesor-investigador titular en la Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, miembro del Programa de Investigación en Estudios Metropolitanos y profesor de la Maestría en Urbanismo en la Facultad de Arquitectura de la UNAM.

Ha sido también profesor en las Maestrías en Desarrollo Urbano en El Colegio de México y en las Universidades de los Estados de Guanajuato, Colima, Guadalajara, Nuevo León, Estado de México, Oaxaca, Veracruz, Puebla y Morelos, en la Universidad de Buenos Aires y en el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Director-fundador de la División de Ciencias y Artes para el Diseño de la UAM Xochimilco, Secretario de la Unidad, Rector de la misma Unidad Xochimilco en el período 1986 - 1990; Coordinador fundador del Programa Universitario de Investigación Metropolitana, y vicepresidente del Patronato de la UAM.

En el Sector Público fungió como Residente y Supervisor de obras en el Instituto Nacional Indigenista; Director Técnico del Instituto AURIS en el estado de México; Director General de Centros de Población de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas; Director General del Fondo Nacional de Habitaciones Populares; Subsecretario de Desarrollo Urbano en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda en el Gobierno del Distrito Federal (1997-2000).

Ha coordinado la realización de grandes proyectos de carácter interdisciplinario, entre otros el "Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal"; el

2016 Año de la Participación Ciudadana

"Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México"; el "Programa de Ordenación Metropolitana de Querétaro", el "Plan maestro para el Centroriente Juárez" en Iztapalapa DF. y asesor en la elaboración de la Ley General de Asentamientos Humanos, y el Programa de Desarrollo Regional integral Valle Tizayuca.

Tiene más de 100 publicaciones en artículos nacionales e internacionales, es autor y coautor de varios libros sobre los temas del desarrollo urbano, suelo y vivienda, los mas recientes: "Costos y Beneficios de los Mercados formal e informal de suelo para familias con bajos ingresos"; "Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México", "El Legislativo ante la Gestión Metropolitana" y "La megalópolis del Centro del País ¿Integración regional deseable?"

Director de tesis de maestría y doctorado y ponente en múltiples seminarios y congresos en México y en el extranjero.

Recibió La Gran Orden de Honor Nacional al Merito Autoral otorgada por la Secretaría de Educación Pública. el Premio Nacional Carlos Lazo del Colegio de Arquitectos de México, el nombramiento de "Profesor Distinguido", otorgado por el Colegio Académico de la UAM y la cátedra Miguel Alemán otorgada por la Fundación Miguel Alemán.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Ha sido miembro de la junta de Honor del Colegio de Arquitectos de México, es académico emérito de la Academia Nacional de Arquitectura, pertenece a la Federación Internacional de Vivienda y Planeación, ha sido presidente de la Sociedad Mexicana de Planificación y actualmente es presidente de la Junta de Honor de FOROPOLIS y Vicepresidente de la Federación Iberoamericana de Urbanistas (FIU).

Dr. César Nava Escudero (UNAM)

Es Doctor (PhD) por The London School of Economics and Political Science, Inglaterra

Maestro (MA) por University of Exeter, Inglaterra

Licenciado por la Facultad de Derecho, UNAM, México

En la actualidad se desempeña como:

Investigador Titular por Oposición “B” (tiempo completo) en el II Jurídicas de la UNAM

Catedrático de Derecho Ambiental (licenciatura y posgrado) en la UNAM

Catedrático de Derecho Ambiental (licenciatura) en la IBERO

Autor de los siguientes libros:

Debates jurídico-ambientales sobre los derechos de los animales, UNAM, 2015

Ciencia, ambiente y derecho, UNAM, 2012 (1a.ed.) y 2013 (1a.reimpr.)

Estudios ambientales, UNAM, 2009 (1a.ed.) y 2011 (2a.ed.)

Legislación Ambiental en América del Norte (editor) México-Canadá, UNAM-CCA, 2011

Compendio de Derecho Ambiental, (varios autores), Porrúa, 2010

2016 Año de la Participación Ciudadana

Administración Pública Contemporánea, (en coord. con O. Nava), UNAM–Porrúa, 2010

Desalación de Agua con Energías Renovables (en coord. con G. Hiriart), UNAM, 2008

Urban Environmental Governance, Inglaterra, Ashgate, 2001

Autor de más de 25 artículos sobre temas ambientales en inglés y en español.

Publicación más reciente: “El Acuerdo de París. Predominio del soft law en el régimen

climático”, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, núm. 147, septiembre-diciembre,

2016.

Distinciones y reconocimientos (entre otros):

Miembro del Sistema Nacional de Investigadores, Nivel II (SNI-CONACYT)

Reconocimiento PRIDE “D”: Consejo Técnico de Humanidades, UNAM

Cátedra Extraordinaria “Salomón González Blanco”, Facultad de Derecho, UNAM

Fundador: Especialidad en derecho ambiental, Posgrado, Facultad de Derecho, UNAM

Medalla al Mérito Académico 2005: Facultad de Derecho, UNAM

Becario CONACYT (1992-1998)

Experiencia gubernamental:

Director de Apoyo Jurídico a la Gestión Ambiental (2001-2003), SEMARNAT, México.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Lic. Miguel Angel Cancino (PAOT)

Es Licenciado en Derecho, egresado de la Universidad Autónoma Metropolitana.

Unidad Azcapotzalco (1979-1982). Cuenta con dos Posgrados: en Planificación y Gestión Urbana. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, España (1986) y una Especialidad en Derecho Ambiental por la Universidad Panamericana (2005).

Candidato a doctor en derecho en la Universidad Panamericana.

Docencia: Más de 25 años de experiencia en docencia a nivel superior. Profesor de Carrera por Oposición en la Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Azcapotzalco. Departamento de Derecho (1984 a la fecha). Miembro del Claustro de

Profesores de la Facultad de Derecho y del Posgrado en Derecho (Maestría y Especialidad en derecho administrativo) de la Universidad Panamericana. Profesor en los diplomados en derecho y/o política ambiental que en forma regular imparten el

Instituto Tecnológico Autónomo de México, la Universidad Iberoamericana y el Instituto Nacional de Administración Pública. Además, es profesor invitado en temas de derecho ambiental en el Colegio de México, el Programa de medio ambiente de la

UNAM, la Universidad Autónoma de Nuevo León, la Universidad Popular de Nicaragua (Doctorado en derecho ambiental), entre otras instituciones.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Extensión universitaria: Coordinador de los Diplomados “La Industria frente al Cumplimiento de la Legislación Ambiental” y “Derecho Ambiental” (UAM-Azc.)
Coordinador del Primer Congreso Iberoamericano sobre crimen Ambiental (PROFEPA, con apoyo de la Asociación Latinoamericana sobre Derecho Ambiental y la Comisión para la Cooperación y Desarrollo en Centro América)
coordinador de talleres y seminarios sobre delitos ambientales (PROFEPA-PGR-INACIPE) y sobre la participación pública en materia ambiental con la U.S. Environmental Protection Agency y el Environmental Law Institute.

Publicaciones: “Una década de transformaciones en el régimen jurídico del uso de la biodiversidad”, Coautor en Capital Natural de México, pp 259-282, CONABIO, 2009; “Reflexiones en torno a la aplicación de la normatividad ambiental en Mexico”, Revista Derecho Ambiental y Ecología, Junio 2005. “La Gestión Ambiental en México”.

Cuaderno Docente. (UAM 1993). “Marco Jurídico de la Prevención y Control de la Contaminación Atmosférica” y

“La Distribución de Competencias en materia ambiental”, estas dos últimas en, “Derecho Ambiental”, Cancino, González Villamil y otros, UAM, México, 1994.

“Reflexiones en torno a la aplicación y cumplimiento de la normatividad ambiental en México”, en 1era Conferencia Internacional sobre la Aplicación y Cumplimiento de la Normativa Ambiental en América Latina, fundación Ambiente y Recursos Naturales, Buenos Aires, 2002. pp 59-66. “Gestión Ambiental y Aplicación de la Ley”, artículo 2 elaborado para el libro homenaje al Dr. Raúl Brañes, coordinado por Ximena Brañes, México, 2004, en edición por parte del PNUMA-ORPLAC, entre otras.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Sector Público:

- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (Cargo Actual, Designado por la ALDF el 24 de febrero de 2011)
- Coordinador de Asesores de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental (SEMARNAT 2007-2011)
- Subprocurador de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal 2001-2006.
- Subprocurador Jurídico en la Procuraduría Federal del Consumidor (febrero a julio de 2001);
- Director General Jurídico de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (sept. De 1995-a febrero de 2001),
- Director General de Inspección Industrial PROFEPA (enero-sept. 1995) Director Jurídico Consultivo, PROFEPA (1992-1994).

Febrero de 2012

2016 Año de la Participación Ciudadana

Conversatorio

El futuro de la política de Vivienda y del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México

Mesa 2

Auge y especulación inmobiliaria: Plusvalía y función social del suelo (compraventa y el arrendamiento)

*Reflexiones en torno a la agenda legislativa de la Ciudad de México 9 y 10 de
noviembre.*

Objetivo:

La finalidad del conversatorio es devatir para entender los diversos temas en materia de vivienda y desarrollo urbano que aquejan a la capital desde distintas aristas. [Esto] con la finalidad de generar un documento antecedente que sirva como precedente y base de futuras iniciativas, las cuales se desarrollen a partir de las distintas propuestas vertidas en este conversatorio; entregándose, así, a las distintas comisiones, favoreciendo, de esta forma, a la ciudadanía.

Participantes:

D.G. E.: Dr. Guillermo Ejea (UAM)

L.T.R.: Lic. Tania Romero (ONU-Habitat)

D.C.S.M.: Dra. Cristina Sánchez Mejorada (UAM)

D.G.S.: Dra. Georgina Sandoval (UAM-Casa Ciudad A.C)

2016 Año de la Participación Ciudadana

A.J.G.B.: Arq. Jorge Gamboa de Buen GRUPO DANHONS

L.M.G.: Lic. Manuel González Director General de CANADEVI

L.O.S.S.: Moderador: Lic. Octavio Sánchez Segundo (I.I.P)

Introducción

L.O.S.S.:

Vamos a dar inicio a la mesa titulada “Auge y especulación inmobiliaria: Plusvalía y función social del suelo (compraventa y el arrendamiento)”. El diálogo versará sobre tres grandes preguntas - que se les hicieron llegar con anterioridad-.

La primera es: ¿se deben generar topes en los costos de la vivienda? Hablando un poco de los subsidios (montos económicos), y de los préstamos hipotecarios, de manera general, sabemos que este aspecto beneficia única y exclusivamente a la clase media-baja y deja en estado de indefensión, y desproveídos, al sector más pobre de la población que, al no acceder a este tipo de créditos hipotecarios, quedan excluidos de poder acceder al mercado nacional (inmobiliario). Derivado de esta premisa, valdría la pena insertar una pregunta: ¿Debería de extenderse el subsidio a este sector más vulnerable y, en el mismo sentido, normar topes a la vivienda?

Respecto a la segunda pregunta ¿cómo imponer responsabilidades jurídicas a la industria inmobiliaria?, en noviembre de 2006 se promulgó la Ley de Vivienda, y a la par, se crea la instancia denominada Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Ésta, tiene como ámbito de competencia el formular, conducir, ejecutar y evaluar las políticas nacionales de vivienda cuyo principal objetivo es hacer valer lo que estipula el artículo 4 de la Constitución: “el derecho a una vivienda digna y decorosa”. Éste debiera ser la principal meta de la política

2016 Año de la Participación Ciudadana

Nacional. Sin embargo, todavía no queda claro cuáles son los medios efectivos para imponer responsabilidades jurídicas a la industria inmobiliaria cuando no respeta la ley.

Respecto a la tercera pregunta, ¿cuáles son las alternativas ante las construcciones irregulares?

Es importante decir que un factor que entorpece solucionar las problemáticas concernientes al desarrollo urbano y al uso de suelo, es que son muchas instancias las que están interactuando en la materia. Cuáles son estas instancias que interactúan: llámese la SEDUVI, el INVEA (Instituto de Verificación Administrativa), la PAOT (Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial), las Delegaciones... Pero, ¿qué pasa? Para efectos prácticos nadie se hace responsable.

¿Ante una construcción irregular cuál debiera ser el criterio de actuación, se debe demoler la obra aun sabiendo que esto no resolverá los problemas ocasionados? ¿Con qué medios cuentan los vecinos afectados para exigir al desarrollador que indemnicé los daños ocasionados en su colonia?

L.M.G.:

La Ciudad de México desde hace más de 20 años está sufriendo un problema de despoblamiento severo. En la actualidad hay 8.8 millones de habitantes, según datos de CONAPO. Para 2030, se estima, va a haber un despoblamiento de 8.4 millones de habitantes; es decir, 400 mil habitantes menos en la Ciudad. Al año se expulsan 30 mil hogares, que son más o menos 90 mil personas.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Al año llegan un promedio de 60 mil personas y hay un despoblamiento real de 30 mil personas al año, por la falta de vivienda y otro tipo de causas.

La demanda acumulada en el Valle de México en materia de vivienda es cerca de 800 mil viviendas (la demanda real). En la Ciudad, específicamente, son en promedio 200 mil viviendas la demanda real. Esto significa que tendríamos que estar construyendo 70 mil viviendas al año de aquí a los próximos 20 años para poder evitar ese rezago.

Actualmente, se están construyendo menos de 20 mil viviendas

¿Qué pasa?

Existe una falta de vivienda aunada a una baja oferta de demanda. La industria antes de la suspensión de la norma 26 estaba haciendo entre 15 a 20 mil viviendas, según el último dato que tiene la CANADEVI. En desarrollos privados bajó a menos de 4 mil viviendas que se están haciendo sobre popular medio - ya ni siquiera a un tema de interés social (este término es el de popular)- Esto nos lleva a la baja oferta en vivienda sobre todo en nivel popular medio, desintegración familiar, altos costos de transporte, problemas de movilidad, problemas de contaminación, delincuencia, inseguridad, casas abandonas, lo espacios de la mancha urbana e invasiones de predio.

Para entender cómo es la composición social, es necesario aclarar de que hay dos tipos de vivienda: la vivienda horizontal, ésta se construye mucho en la Ciudad de México. Se hacen en zonas despobladas donde se mete infraestructura, escuelas, centros deportivos; donde se lleva la luz y el agua. Esta es la vivienda que se hace en la Ciudad y en las ciudades centrales.

2016 Año de la Participación Ciudadana

(Así), según un estudio que se hizo, la composición social de la Ciudad de México es, más o menos, un 58% familias nucleares (esposa, esposo e hijos), el 26% son familias ampliadas (personas divorciadas, personas mayores que venden su casa y se van a vivir a una casa más pequeña). El 2.2% son familias compuestas (solteros, rummies, sociedades de convivencia), y el número que falta son de inversionistas (es decir, comprar una casa como inversión). Un 1% son población flotante.

¿Qué pasa?

Existe una falta de vivienda aunada a una baja oferta de demanda. La industria antes de la suspensión de la norma 26 estaba haciendo entre 15 a 20 mil viviendas, según el último dato que tiene la CANADEVI. En desarrollos privados bajó a menos de 4 mil viviendas que se están haciendo sobre popular medio - ya ni siquiera a un tema de interés social (este término es el de popular)- Esto nos lleva a la baja oferta en vivienda sobre todo en nivel popular medio, desintegración familiar, altos costos de transporte, problemas de movilidad, problemas de contaminación, delincuencia, inseguridad, casas abandonas, lo espacios de la mancha urbana e invasiones de predio.

En el periodo del jefe de gobierno se van a construir cerca de 4 millones de metros cuadrados. Del estudio que hicieron son 2 millones 200 mil metros de oficinas, 1 millón 20 mil metros de comercio (centros comerciales y centros de conveniencia) y 600 mil metros de hoteles. Estos son más o menos los 4 millones de metros cuadrados.

Suponiendo que ya estén estos metros construidos en un periodo, más o menos, de 6 años, por cada 10 metros se genera un empleo. Por cada 40 metros en

2016 Año de la Participación Ciudadana

comercio se genera un empleo, y lo mismo en hoteles. Estamos hablando que mínimo son 150 mil a 300 mil empleos directos. Eso supone una inversión en la Ciudad. Ojalá estas oficinas se ocupen, haya más empresas y se de esa inversión económica.

La pregunta en el aire es ¿dónde van a vivir esos trabajadores? Ahorita tenemos un problema de créditos, estoy hablando de la vivienda popular. El INFONAVIT tiene 3 millones 266 mil trabajadores de los cuales 1 millón 200 mil tiene posibilidades de adquirir un crédito que va de los 700 a un 1.5 millones de pesos. El problema en la ciudad es que, si estamos interesados en un crédito para vivienda, hay pocos créditos que está utilizando el derechohabiente porque no hay producto, sobre todo a partir de la suspensión de la norma 26. El FOVISSSTE tiene 500 mil trabajadores del Valle del Estado de México, y potencialmente en la Ciudad de México 200 mil trabajadores al servicio del Estado podrían estar comprando una vivienda de ese mismo monto que va de 700 a 800 mil, hasta 1.5 millones de pesos. Financieramente, desde hace 15 años, hay esquemas de financiamiento maravillosos.

El INFONAVIT es un instituto probado a nivel internacional. El FOVISSSTE se está mejorando muchísimo en sus esquemas de sorteos y hay una serie de créditos tradicionales, créditos hipotecarios conjuntos, créditos conyugales, en fin. Estos créditos hacen importante el cambio de paradigma de que el hogar (la casa del mexicano) es para siempre. Hoy en día las familias son más dinámicas, van creciendo y compran una casa más pequeña. Si tienen más posibilidades se compran una casa más grande. Si se cambia del Estado de México a la CDMX sacrifican el espacio por uno más pequeño, porque aquí es su lugar de trabajo.

2016 Año de la Participación Ciudadana

En términos de salario en la Ciudad de México, de los cotizantes del INFONAVIT y FOVISSTE, el 54.4% de la población tiene la posibilidad de comprar una vivienda entre 700 y 1.5 millones. De ese 54.4%, el 38% gana entre 7 y 11 mil pesos, el 16% gana de 11 mil a 30 mil pesos.

El problema no es de recursos, porque sí hay recursos en la ciudad. Esos recursos (el ahorro de los trabajadores) se van a Querétaro, Nuevo León o a Jalisco principalmente, porque ahí hay una política de vivienda que está apoyando estos esquemas y esto es terrible para los mismos trabajadores cotizados. ¿Qué falta? Una normatividad jurídica y el freno a la producción.

¿Qué ha sucedido con esto? Lo que ha pasado es que se ha encarecido los usos del suelo, la tierra que se ha incrementado de un 300 a 350%. Esto en términos reales significa que la vivienda ha incrementado su valor alrededor de un 60%, o sea, que una vivienda de hace 3 años, donde estaba la norma 26, y vendían los desarrolladores en 1 millón, hoy cuesta 1 millón 700 mil pesos en la Ciudad.

D.G.S.:

Pregunta ¿cuál es el interés de que la norma 26 vuelva a aparecer? Porque parece importante, desde la lógica, que tiene historia, tiene cola y tiene efectos sobre el desarrollo de México.

Cada que la ALDF habla de modificación a la Ley de Vivienda o en materia de desarrollo Urbano, aparece por suerte un globo grande donde todo mundo jala la cobija; donde se manotean y al final, por alguna extraña razón, la materia legislativa no camina. Pero lo que sí acontece es una serie de fenómenos en el contexto de las leyes. Es decir, después de que los medios de comunicación que

2016 Año de la Participación Ciudadana

juegan su propio papel, su propia lógica, el efecto inmediato es que la gente de los barrios populares, la gente de toda la ciudad dice: “hay alguien que me puede comprar el suelo”. Y como se lo están disputando porque no lo quieren para hacer vivienda familiar, sino lo quieren precisamente para hacer una inversión que se recupere sola y que, además, van a vender a costos altísimos.

El costo del suelo sube como una espuma fenomenal por toda la ciudad, entonces, nos encontramos en el juego de efectos perversos sobre el cual habría que tener cuidado, porque ahí comienza una serie de relaciones en donde todo se vuelve turbio, (y) nadie se hace cargo. La legislación no es clara y al final los ganones siempre son unos y los perdedores siempre son otros.

Si no comenzamos por precisar qué se quiere respecto a una norma de esta categoría, no nos vamos a entender en primera circunstancia. En segunda circunstancia, que, desde su opinión (la del sector privado), es importante señalar que la norma 26 ahí en donde está, [en la esfera del INVI, en la esfera de un sector de población que con sus provisiones socio-económicas no accede al mercado y que requiere la intervención de la estructura pública y de su propia participación en el proceso de gestión, en el proceso de producción y que algunos han denominado “el proceso de producción social de vivienda”], se podría quedar; porque el sector privado quiere intervenir en un espacio en un proceso de gestión, en un proceso de elaboración de vivienda que el gobierno de la ciudad puede atender.

Desde hace mucho, se colocan el mismo número de recursos porque es el número de acciones tanto de vivienda nueva e incluso de mejoramiento que grupo sociales

2016 Año de la Participación Ciudadana

pueden realizar con sus recursos. ¿Para qué quieren que la norma 26 toque al sector privado?

A.J.G.B.:

Como en toda la ciudad, el tema de vivienda es un sistema que interactúa y funciona de una manera orgánica y que lo que se hace de un lado del sistema, afecta del otro lado del sistema.

En una economía de mercado, si no se atienden claramente las distintas ofertas se generan distorsiones que, como ya se dijo, siempre afectan a los más pobres.

Entonces, tenemos que la demanda de vivienda (esta) en la punta de la pirámide, en donde vive un señor que compra su casa y debajo de esta división está un sector muy rico, donde la demanda de bienes está satisfecha. Se casa el hijo y tiene que comprar una casa, ahí se atiende esa oferta y el Estado no tiene que intervenir. Luego, hay una gran cantidad de gente que no necesita subsidio, que es la clase media, pero necesita crédito porque nunca van a poder ahorrar para comprar una casa. Ahí, afortunadamente, lo que se ha visto en los últimos años es que hay crédito. No es el más barato, pero es el mejor que la generación ha tenido en mucho tiempo y que se está usando en combinaciones más interesantes. Ahora el INFONAVIT te da la parte que tienes ahorrada y la puedes combinar con un banco y eso genera esquemas de créditos que permiten que muchas familias accedan a una vivienda.

Luego, en la parte más ancha de la pirámide tenemos un grupo social que requiere de un subsidio. Esto pasa en todas las ciudades del mundo. Los subsidios son: a una persona o a una familia se le otorga un subsidio que se

2016 Año de la Participación Ciudadana

complementa con crédito, a veces con ahorro, y con ese componente ya se obtiene una vivienda.

Tenemos una demanda impresionante, tenemos créditos, tenemos subsidios y lo que hace falta es la oferta de vivienda. Hay promotores de varios tipos de vivienda: residencial, de interés medio, de interés social, así como organizaciones sociales que también son capaces de producir vivienda. Entonces, sí hay presupuesto, qué es lo que está haciendo falta.

Lo que está haciendo falta es una política urbana del suelo en una ciudad con complejidades en el suelo. Pretender que aquí se van a hacer bolsas de suelo ya no va a pasar, ya no pasó, y la única manera de detenerlo es con densidad.

Pero, en la ciudad también se tienen zonas industriales abandonadas que ya no van a ser industriales, y ahí podría haber un esquema a de vivienda, hay esquemas de vivienda que funcionan muy bien. Lo que nos hace falta es una política integral de vivienda, sin tenerle miedo al mercado.

La norma 26, según los datos que tiene, se echó a perder por unos cuantos. O sea, el número de casos que se utilizaron de manera drástica son relativamente pocos en comparación al tamaño de la producción de vivienda. La SEDUVI cometió un error muy grande que fue cancelarla y entrar a este debate que nunca termina, en lugar de haber dicho “vamos a formar un comité que la vigile, que no haga trampas. Vamos a sancionar a los que cometieron los principales abusos, vamos a hacer una política urbana que funcione”, porque además la vivienda compite con el suelo urbano por todos sus demás usos, que son de mucha demanda de oficinas, demanda de centros comerciales y demanda de muchos otros usos.

2016 Año de la Participación Ciudadana

La vivienda es la que menos se puede pagar. Ésta sí necesita de una política pública porque, si no lo hacemos, lo que pasa es que siempre el de arriba se come al de abajo. Con la falta de incentivos lo que hemos logrado en los últimos años es el crecimiento de doble dígito en toda esta pirámide.

En la punta de la pirámide estamos vendiendo el metro cuadrado en 10 mil dólares por un cascarón que todavía habría que invertirle, pero también tenemos la vivienda en Azcapotzalco, en Iztacalco la que antes estaba en los 700 al 1.5 millones por no soltar oferta, estamos encareciendo la vivienda.

L.M.G.:

Desde el 97 que se crea la norma 26, más o menos, se han construido 250 mil viviendas. Hasta hace 5 años no había violación. La violación tiene que ver con dos temas

1. El encarecimiento en los últimos años de la tierra y de los insumos.
2. El salario mínimo no creció paulatinamente a la manera de la inflación.

El problema es que la norma 26 premió en términos de densidades. Al productor inmobiliario no le interesan los incentivos fiscales sino todo lo contrario. Todo desarrollador llega a pagar el terreno de acuerdo al uso de mercado y paga todo lo que cobra la comunidad federativa. La norma 26 hay que dejársela al Instituto de Vivienda. La iniciativa privada debe tener densidades nada más en las zonas de desusos, no solamente industriales.

2016 Año de la Participación Ciudadana

L.O.S.S.:

El día de mañana abordaremos en la mesa el tema de la norma 26, el día de hoy, replanteo, nos debemos enfocar en tres grandes ejes, 3 grandes preguntas:

¿Se deben generar topes en los costos de la Vivienda?, ¿Cómo imponer responsabilidades jurídicas al sector inmobiliario?, ¿Cuáles son las alternativas ante las construcciones irregulares?

D.C.S.M.:

Lo que es fundamental es construir este nuevo paradigma en donde no se ve a la vivienda fuera del desarrollo urbano y ni al desarrollo urbano fuera de la vivienda, son parte de implicaciones muy fuertes y están relacionadas. En otros países hay buenas experiencias en torno a la reproducción social del suelo.

La cantidad de vivienda en barrancas es un gran problema, porque además tiene otro tipo de implicaciones. Tenemos un problema de movilidad muy serio que hay que atender, hay que verlo de manera integral y hay que establecer una legislación que realmente beneficie a todos... a los ciudadanos en primer lugar.

El gran problema tiene que ver con dinero. No hay cuentas claras. No hay seguridad jurídica. No hay contrapesos. No hay castigo para aquel que rompe con la norma y la viola (no pasa nada). El problema es de intereses.

Entonces: ¿cómo establecer normas generales y cómo buscar estos mecanismos de exigibilidad y de justiciabilidad?

No hay propiamente una política urbana. El mercado que podría regular la oferta y la demanda, no lo regula porque hay problemas de esta naturaleza

2016 Año de la Participación Ciudadana

Cómo articular las causas, con otro tipo de legislación. Ser más creativos. Tener un nuevo paradigma, una visión de cómo resolver los problemas de manera integral sin la necesidad de expulsar a una enorme cantidad de gente.

Por otro lado, ver quiénes son los que están llegando.

D.G.E.:

Las dos segundas preguntas: ¿cómo imponer responsabilidades jurídicas al sector inmobiliario? y ¿cuáles son las alternativas ante las construcciones irregulares?, tienen que ver con lo legal y lo administrativo... y lo legal y lo administrativo depende de los acuerdos políticos. Si hay un acuerdo político de que ciertas reglas funcionen, van a funcionar, y que se castiguen a quienes no cumplan. Pero si ese acuerdo político no existe entonces cualquiera que sea la ley de la regla administrativa va a ser inadecuada, se va a prestar a interpretación y va a ser burlable. Entonces, detrás de estas preguntas hay un tema relacionado con las instituciones políticas y legales.

La primera pregunta es muy general: ¿cuántos topes, dónde los topes, para qué los topes, de a cómo los topes?

Estas preguntas dependen de la política de vivienda de la ciudad, (pero) la ciudad no tiene política de vivienda. ¿Por qué? Porque no tiene política de desarrollo urbano. ¿Por qué? Porque no tiene idea de qué hacer con la ciudad. Los gobernantes están en el mundo de la política, arreglando los asuntos de la política y no de los intereses de los ciudadanos. No hay una reflexión, no hay una propuesta de desarrollo de la Ciudad como tal.

La Ciudad de México, en los últimos años, ha seguido una pauta de crecimiento impuesta por la idea de querer ser competitiva y que debe ser

2016 Año de la Participación Ciudadana

eficiente, y eso significa hacer lo posible por venderla en el exterior y por concederle el espacio a los que invierten, con el supuesto de que después de eso vendrá el bienestar de todos los demás. Es decir, si hay inversión pues habrá empleos, si hay empleo hay salario, y si hay salario todos vamos a ser felices entonces.

Esto es producto de que la Ciudad tiene la más alta densidad por metro cuadrado de todo el país, es decir, aquí la disputa por el suelo es terrible y los mecanismos de acuerdo político no funcionan. No hay una especie de pacto por la ciudad incluyente que represente a los distintos actores de esta ciudad que es multidimensional, sino que cada quien quiere su pedazo.

Se tiene dos grandes restricciones:

1. La falta de una política de desarrollo de la ciudad, donde se inscriba la de urbano y la de vivienda.
2. Un sistema económico que está supeditado a las ganancias del sistema financiero. Las tasas de interés actuales pueden ser más bajas con respecto al pasado, pero siguen siendo muy altas respecto de las posibilidades de la gente. El crédito en México es muy caro ¿Y por qué es caro? Porque tenemos que atraer capital

No se va a poder resolver los problemas particulares si no dinamizamos el mercado. El crédito tiene que bajar el costo, tiene que ser más barato tanto para el que compra la casa como para el que construye, y de esa manera se vitaliza. Ahora, si baja la tasa de interés tanto para la oferta como para la demanda también deben de subir los ingresos. No hay manera de que el mercado de vivienda se dinamice con el nivel de ingresos que tenemos en la ciudad. La mitad

2016 Año de la Participación Ciudadana

de la población gana hasta 10 mil, es insuficiente para dinamizar el mercado, ¿por qué?, porque, además, una parte de los que demandan vivienda, o van a demandar, son los jóvenes recién salidos de la casa de sus papás, sin historial crediticio, ni capacidad ahorro. Podrían tener capacidad de crédito si les garantizamos un trabajo. Aquí hay un problema de gobierno.

Los precios de la vivienda, sobre todo en ciudades como la de México, han de seguir siempre los precios comerciales, de las oficinas del turismo, de la hotelería, y si la ciudad está queriendo ser competitiva, pues ese es el cambio que va ir marcando el cambio a los precios, y las viviendas van a ir siguiendo ese precio. Ahí el gobierno debe de tener una visión para crear una política adecuada

L.T.R.:

En Habitat III se aprobó la “nueva agenda urbana”. Dice que va a marcar un nuevo rumbo en las ciudades y que nos va a permitir alcanzar el objetivo sostenible número 11 de la agenda 2030, y que dice que, así vamos a tener ciudades sostenibles, seguras y responsables.

¿Qué tenemos que hacer? Dice que no debemos dejar a nadie atrás. O sea, que se deben de tomar medidas para que todas y todos tengan accesos a todos los beneficios como lo es: el derecho a la ciudad - en el cual nadie se pone de acuerdo-. Se quiere pensar en ciudades que cumplan su función social y entendiendo la función social del suelo y la función social de la vivienda.

¿Qué es la vivienda? ¿Para qué sirve la vivienda? Más allá de solamente ser un derecho a la propiedad o solamente el lugar donde vive una familia ¿Cuáles son las funciones de la vivienda?

2016 Año de la Participación Ciudadana

Se debe pensar a la vivienda como el gran articulador de la ciudad, y no solamente pensar en donde vamos a construir las casas. Se debe pensar en la vivienda en la lógica de si hacemos vivienda hacemos ciudad. Entonces ¿Cómo se alcanza esto? Lo que se propone es que se piense en un enfoque de tres partes para el desarrollo sostenible, con tres grandes elementos que, si no tenemos uno de ellos es imposible que alcancemos el desarrollo urbano sostenible:

1. La satisfacción urbana
2. La planificación urbana.
3. El financiamiento

Si vemos estas tres partes desde aquí entendemos que no podemos dejar al sector inmobiliario y al sector privado fuera de la construcción de las ciudades que queremos.

¿Cuál es el gran problema de la legislación urbana en los países de desarrollo?

Es que la legislación urbana es rígida, es fragmentada, es compleja. Se hace desde un escritorio y realmente no responde a las necesidades que se tienen, que esto es lo que pasa con la norma 26. Crecieron los precios, pero no los salarios. Se tienen que generar legislaciones que sean verdaderamente operativas y complementarias. Pero si no entendemos quién tiene que hacer qué cosa... Lo que se tiene que hacer primero es una revisión de ¿qué legislación hay. ¿Dónde están las leyes y a quién le toca implementarlas?

Ya que lo entendamos, podremos hablar de lo que no está haciendo falta. Y para saber lo que nos está haciendo falta, primero debemos de pensar ¿cuál es la ciudad que queremos y hacia dónde queremos caminar? Porque si no, no

2016 Año de la Participación Ciudadana

sabremos si le queremos poner topes a la vivienda, si le queremos imponer castigos o penalizaciones a los desarrolladores del sector privado.

Primero se tendría que pensar: ¿qué ciudad queremos? Para poder entender a quién tenemos que dejar atrás y qué es lo que se debe de empezar, a partir de ahí. Segundo, pensar en la legislación urbana y hacerla entendible: dejar de tener legislaciones fragmentadas que nadie entiende - sólo un abogado-. Entonces empezar a diseñar legislación urbana que sea implementable a la legislación urbana.

¿Quiénes son los actores encargados de su implementación y cuáles son sus responsabilidades? Si entendemos las responsabilidades de implementación, a lo mejor podemos pensar en que las leyes se cumplan. Primero, no tener miedo a cambiar las leyes, no tengamos miedo al mercado porque finalmente el que va a financiar la construcción de la ciudad es el sector privado, porque el gobierno no tiene.

Pensemos en estas tres partes y en hacer un enfoque general, un cambio de paradigma. Lo que debemos de pensar es dar alternativas reales que permitan que las personas accedan a una vivienda decorosa (ya hay mecanismos adecuados que nos dicen cuál es la vivienda adecuada).

¿Cómo obtenemos una vivienda? Tiene que haber mecanismos que lo permitan y leyes que lo permitan.

L.M.G.:

Respecto a la pregunta de si debe haber topes en la vivienda... Sí debe de haber topes para la vivienda social del INVI, porque hay recursos públicos. Hay un freno para los tipos de especulación de la vivienda, siendo (éste freno) la demanda.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Tenemos instituciones que son el INFONAVIT y el FOVISSSTE y requieren esta demanda. ¿Cómo se adecua al mercado? Para hacer vivienda de 700 a 1 millón y medio es imposible, porque hay zonas que tienen potencial, zonas de desuso, colonias abandonadas. El desarrollador para hacer este tipo de vivienda tiene que comprar entre los 9 mil y 15 mil ,16 mil (máximo), el metro cuadrado para poder hacer esas viviendas poniendo estacionamiento.

¿Dónde pones la vivienda? Donde exista infraestructura. Hay un problema legal Art. 300, 301 y 302. Cada vivienda, con 60 metros cuadrados, con todos sus servicios, aporta por derechos de mitigación en agua, en vialidades, en ecología y sustentabilidad 50 mil pesos. El dinero que tienes que dar a las delegaciones por el tema vial, luminarias y ecología y todos los miles de millones que dio la iniciativa privada al Gobierno ¿dónde está? Y ahora resulta que los malos son los desarrolladores.

El Gobierno tiene ahorita un problema financiero. Hablar de 20 mil viviendas que se necesitan, con una normatividad adecuada, de puros derechos de mitigación serían 1800 millones de pesos, los cuales irían al GDF para el tema de infraestructura. Los recursos están y la legislación está muy clara. Sí debería de haber topes (vivienda arriba a los 2 millones). La ciudad de México es una ciudad chaparra y hacer 5 o 6 niveles para esta vivienda, no nos debe de asustar.

A.J.G.B.:

Primero lo de los topes: si hay subsidio debe de haber topes. Si no hay subsidio, son los mercados los que tienen que regular.

Sí hay un tema de disparidad de ingresos, de tasas de interés altas.

2016 Año de la Participación Ciudadana

El tema de vivienda está tan grave que ahora son los precios, ya que son mucho más altos los precios de la vivienda que de la oficina. La distorsión del mercado es grave. Se está pasando por el fenómeno del encarecimiento de la vivienda. Los centros comerciales y las oficinas detrás de las viviendas. El valor del metro cuadrado de los distintos tipos de vivienda es mucho más alto que de éstos (oficinas y centros comerciales).

Otro tema que hay que aclarar es el tema de la movilidad, porque al desarrollo inmobiliario siempre se le ha echado la culpa de todo (el tema de contaminación, inseguridad). La movilidad está relacionada con la demografía, con el tamaño de la población y no con las políticas públicas. La Ciudad está en la época de mayor demanda de todo, con la mayor demanda de empleo, de vivienda, de educación y de movilidad. El número de coches de 20 años a la fecha pasa de 1 millón de coches a 5 millones. Tenemos que hacer una política eficiente respecto al tema de movilidad, ya que se ha agravado por el crecimiento de la mancha urbana y el crecimiento de las zonas conurbadas.

El tema de las bicicletas sólo sirve para ciertas colonias como son: la Roma, Condesa, etc. En las colonias populares no es funcional, pues, ¿qué paso en los últimos años?, los pobres dejaron la bicicleta y se compraron un coche y los ricos dejaron el coche y se compraron una bicicleta. Necesitamos un programa emergente de movilidad.

El tema de la judicialización es otro aspecto muy importante, ya que nos afectan 1200 normas para el desarrollo inmobiliario. Para el desarrollo de vivienda, es muy difícil cumplirlas y conocerlas; inclusive, es muy difícil explicarlas. El gobierno quiere que pongamos azoteas verdes porque está de moda y agua caliente en los edificios residenciales con calentadores porque es una norma obligatoria.

2016 Año de la Participación Ciudadana

La industria inmobiliaria es una industria competitiva y funciona de acuerdo a las reglas de la economía clásica, nadie está tan loco como para construir un edificio que no vaya a ser rentado.

D.C.S.M.:

La movilidad es una falla constante y si son 1200 normas, hay que desaparecerlas y hacer algo que funcione en esta ciudad y que, además de todo, continúe sancionando.

D.G.S.:

Regreso a las preguntas y aprovecho la estructura para hacer algunos comentarios.

El tema de los topes (en el costo de la vivienda): hay un tipo de vivienda que no sólo tiene que ver con la población que ni siquiera puede aspirar (a esa vivienda). ahí hay otro campo sobre el cual sería prudente echar ojo ya que son problemas que hasta ahora se resuelven de acuerdo a la legislación entre privados.

Sobre el tema de las responsabilidades de la industria inmobiliaria, no termina de mostrar un segmento que es mucho más amplio y, sin embargo, tampoco es la discusión. En el tema de las construcciones irregulares pueden generar la confusión de contraste que se esté hablando de viviendas en lugares cuya situación de tenencia es irregular, es un asunto de precisión.

¿A quién se le hacen estas preguntas? Porque las preguntas pueden ser básicas y por eso la pregunta, porque se necesita mucha precisión en la respuesta de dichas preguntas, lo que pasa como sociedad es que no nos contestamos las metas.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Sobre el asunto de la regulación: está claro, con un ejercicio que ha hecho la propia SEDUVI, que no solamente estamos frente una sobre regulación, sino que las regulaciones son contradictorias y que en lógica pasa otro tema. En lógicas de mercado durante la ausencia de recursos del gobierno, o de los gobiernos, la fórmula mágica aparece como la sucesión jurídica federal (esa asociación publica privada). Entonces ya no es clara la responsabilidad que se tiene.

(Por otro lado) Atender la pobreza es un tema ideológico, y al final de cuentas la idea del subsidio es una idea que lo único que ha ganado en la sociedad mexicana es que nos convertimos en una sociedad de pedigüños: los jóvenes que hoy reciben la tarjeta “prepa si” ya no distinguen si tiene que hacer un esfuerzo escolar porque no importa si lo hacen o no lo hacen, al final ellos reciben su beca por el simple hecho de haber logrado un lugar en el bachillerato.

¿Cómo reconocemos las reglas jurídicas claras? El propio gobierno de la Ciudad, en la estructura de los derechos humanos, viene trabajando un tema no de la vivienda digna y adecuada, sino de un concepto de vivienda adecuada (concepto emanado de las Naciones Unidas), que sí pasamos a cuenta cuando el concepto es un concepto hueco si no somos cuidadosos. Con el concepto de derecho a eso ¿cómo le damos contenido a esos conceptos? Son conceptos muy trabajados desde la esfera de Naciones Unidas que no sólo la definen, sino que le otorgan cualidades y, además, tienen identificados los indicadores cuando nos acercan a la perspectiva de los indicadores. Nos están acercando, también, a la esfera de la política pública, porque serían los responsables de llevar cabo un conjunto de acciones con recursos de distinta índole. Porque también la recomendación es que no sólo participe el sector privado, sino que también

2016 Año de la Participación Ciudadana

participe el sector social. Porque por eso el sector social protesta en la manera en la que protesta, porque no tiene acceso a la información que tiene el resto.

D.G.E.:

La iniciativa privada y los empresarios no deben salir de la dinámica de los mercados: el sector privado tiene que hacer su misión de hacer ganancias. Pero el gobierno tiene una responsabilidad con la sociedad, y esa no la está cumpliendo cuando se aprueban leyes imprácticas e inviables. ¿Para qué aprueban eso? Para salir en la foto.

Cuando me preguntan en dónde invertir, digo que hay que invertir en Iztapalapa y crear fuentes de trabajo. Las grandes inversiones las tiene que hacer el gobierno y éste debe de cambiar el paradigma. Tenemos gobiernos instalados desde hace varios años en una ideología neoliberal.

El gobierno tiene una responsabilidad con la sociedad y tiene que cumplir creando planes y programas de inversión adecuadas a eso. El problema más grande de la Ciudad de México es el problema de la desigualdad y la pobreza, entonces los ejes urbanos, los ejes ambientales y los de movilidad debían tener en el centro ese problema, y construirse la ciudad y los proyectos entorno a eso también, los ejes para una ciudad habitable.

Pero retomemos que estamos en una Ciudad de subdesarrollo y no es lo mismo la habitabilidad en términos de la Condesa, que el Valle de Chalco. Entonces, ahí habría que enfocarnos en distintos problemas y los instrumentos, no se puede decir topes a los costos porque depende: de qué vivienda, dónde la va a hacer, cómo la va a hacer, con qué características. Hay que regular los contratos en términos generales y darle a la iniciativa privada la libertad suficiente para hacer

2016 Año de la Participación Ciudadana

su negocio, con la misión de innovar y con la obligación de respetar el derecho de los demás, y el gobierno debe de cambiar la mentalidad con la que asigna recursos. No puede cruzarse de brazos y decir “pues es que así están los mercados, pues es que así está la tasa de interés”. Debe de trabajar en algo viable para resolver este problema y no esperar a que automáticamente se resuelvan los problemas.

L.M.G.:

Las tasas de interés en términos de materia hipotecaria son competitivas. El INFONAVIT tiene un crédito tradicional y es más caro que el de la banca. La banca ahorita está dando un crédito hipotecario con una tasa del 10% y cercano al 11%. E lo real, quizá una parte de la población requeriría de otro tipo de financiamiento. En el FOVISSTE el crédito tradicional es un crédito maravilloso, por sorteo que anda en el 6% y hay un incentivo del gobierno, pero no es un problema de crédito. En un foro de vivienda autoridades nos llevaron a España a ver inversionistas y el problema no son los bancos ni los capitales, es un problema de la estructura de normatividad.

Necesitamos normas claras. Los incentivos a la vivienda popular bien etiquetados hacia la infraestructura es un andamiaje difícil de hacer. Academia y grupos sociales e iniciativa privada, podríamos ponernos de acuerdo, ya que el problema son los intermediarios por los temas políticos y preventas. El problema son los actores con intereses intermedios políticos, y los únicos que pierden son las personas que viven en la Ciudad. Entonces, es esa parte de certidumbre jurídica, ya no es sólo las empresas profesionales.

2016 Año de la Participación Ciudadana

El tema de la extorsión e inseguridad, requieren de reglas claras. También debemos regular el mercado, la competencia es buena porque se llegan a bajar los precios.

D.G.E.:

Aprovecho para dar un dato muy duro. Según las estadísticas el profesor Juan, pertenece a la población más rica del país y no le alcanza para pagar el 10% de intereses de una vivienda y si, además, fuera joven y recién egresado, necesitaría haber ahorrado previamente (¿de dónde?). La tasa de interés esta respecto al promedio de los ingresos de la gente, yo no se porque defienden a los banqueros.

L.T.R.:

(Una) de las tres etapas de la “agenda mágica” está en centrar las soluciones desde las personas. Lo que verdaderamente tenemos que pensar es: ¿qué vamos a hacer? Involucrar a todos los que estamos viviendo, sintiendo. Hay una invitación a los mecanismos de corresponsabilidad: pensar qué es lo que le toca hacer a cada quien y hacerlo de manera conjunta. Si se tienen mecanismos claros, es importante que quien los lee, quien los revisa, quien los ejecuta y los implementa sepa cómo se hace.

No debemos de pensar en vivienda solamente como vivienda, sino en la dimensión de cómo resolver la pobreza y, en otras dimensiones, que requiere mecanismos puntuales que permitan a las personas que verdaderamente lo necesitan acceder a los recursos, a los subsidios, a los topes de la vivienda social, a los nuevos mecanismos de vivienda en renta. No sólo se debe de pensar en las

2016 Año de la Participación Ciudadana

personas jóvenes, tenemos que pensar en las personas con alguna discapacidad, tendríamos que pensar en la perspectiva de género (que a muchos se nos olvida, si hay una diferencia entre la equidad).

A.J.G.B.:

Un tema que no está en las preguntas pero que al final está entorno a esto, es el tema fiscal. Yo sí creo que la principal obligación de un gobierno es generar beneficio social, generar equidad, generar igualdad.

Otro tema es el de la zona metropolitana. En el balance el que gana más es la Ciudad de México que el Estado de México, porque es cierto que se tiene una población flotante de 2 o 3 millones, pero también de la Ciudad de México les mandamos la basura, los impuestos al consumo. Es decir, entonces tenemos hasta cierto punto un territorio subsidiado por el Estado de México, pero dentro de este territorio tenemos una ciudad muy rica pero no hemos sabido gestionar adecuadamente los recursos.

Ahora con lo de la Constitución, no son los mismos presupuestos de 25 años para acá. En la Ciudad de México la población no ha crecido mucho, pero si ha madurado mucho en edad. La economía sí ha crecido mucho porque ha tenido demanda de transporte. La población flotante ha crecido también mucho y tenemos una Ciudad más vieja 25 años, más viejo el metro 25 años, más viejo el drenaje. Esto requiere de más mantenimiento.

Cuando uno agarrara el presupuesto del 94 y lo trae a valor presente y lo pone en dólares, descubre uno que el presupuesto sí es muy poco, ni siquiera se ha multiplicado a pesar de todas estas demandas, y a pesar de que se tiene un espacio fiscal más grande; porque en esos 25 años se han creado 5 millones de

2016 Año de la Participación Ciudadana

metros cuadrados de oficinas nuevas Santa Fe, el corredor Reforma que sí pagan prediales caros, y por cierto muy caros, y sí los cobra el gobierno, más de 200 centros comerciales y decenas de miles de nuevas viviendas.

Entonces, si el presupuesto no crece, pero la base presupuestal si ha crecido, quiere decir que somos más ineficientes para recaudar que antes, y cuando vemos el gasto físico ha pasado de ser del 25% al 3%, la paradoja es que cuando uno habla con el secretario de finanzas y dice que le ha ido muy bien este año, entonces porque no arreglas todos los baches, y responde: “no tengo dinero”. Entonces el metro o los puentes que se están cayendo, pero tenemos una base fiscal nueva ¿Dónde está capital nuevo que se ha generado? Está en el gasto social. El problema es que no cobramos el predial. En Reforma 222, los departamentos de 120 metros cuadrados, que no son de lujo, pagan de 4 a 6 mil pesos trimestral y los departamentos que están en venta que tiene 300 o 400 metros cuadrados pagan de 300 a 600 pesos. Se está subsidiando a personas que sí podrían pagar, pero no se aplica este criterio por los efectos políticos negativos. Toda Iztapalapa casi no paga predial ni agua. En el caso del antiguo DF sobraría dinero para atender la política fiscal, los subsidios. Los problemas políticos en la vivienda existen en todo el mundo.

Participación de Asistentes (A.1)

A1: Nadie hablo a profundidad de lo que es la corrupción, ya que es un cáncer que está inmerso, no únicamente, en el área gubernamental sino en el área social, y de ahí deviene mucho los problemas de ser pedigüeños; que se toma como un móvil para adquirir votos. Es un problema estructural de que nuestra política esta partidizada. Sería muy importante aterrizarlo al tema de la vivienda.

2016 Año de la Participación Ciudadana

La otra parte es la burocracia que se vive día a día que impide que los procesos sean ágiles, que es lo que requiere el mercado actualmente. Nuestra generación está creciendo a niveles que nuestra legislación no lo está haciendo y lo podemos ver incluso con el tercer Polanco. Necesitaríamos ver cómo reducir la burocracia y aumentar la democracia. Por otro lado, pues, el rigor político ¿cómo hacer para que esta cuestión del partidismo no se vuelva en menos rigor político a la aplicación de una ley de vivienda? porque podría ser una ley de vivienda padrísima pero si al final del día no se cumple y no hay nadie que la haga cumplir, pues no ha servido de nada y la otra cosa, es la cuestión de la horizontalidad, si ya tenemos cubierta la parte de la corrupción, la parte de la burocracia ahora las demás comisiones en la ALDF e incluso en las demás secretarías se hablen los unos a los otros porque es muy complicado, nadie se habla, todos hacen proyectos diferentes, lo que se necesita son proyectos públicos, se tienen que coordinar. Le gustaría que sintetizaran ¿qué es la ley de vivienda? y ¿qué es lo que debería de estar alrededor de la ley de vivienda?

L.M.G.:

Corrupción es cuando, a través de una autoridad o una empresa, tienes un uso de suelo y das un dinero para cambiar ese uso de suelo. Extorsión es cuando tu cumples con todas las normas, pagos y vas con la autoridad para llevar a cabo un trámite y te pide un dinero para llevarlo a cabo. Primero hay que diferenciar estos conceptos. Si, en términos generales la CANAVI hizo un estudio en términos de corrupción y extorsión (que) están afectando el valor de la vivienda en un 5%. Hay un problema que nos importa mucho y es la participación social de la Ciudad y de grupos sociales, pero desafortunadamente muchos líderes vecinales o de

2016 Año de la Participación Ciudadana

grupos sociales sirven a grupos políticos, a diputados, autoridades de alguna delegación, no es una voz ciudadana real.

Sí hay abusos, pero están exagerados por los medios y por la parte política. La ciudad tiene que crecer, están las reglas muy claras, el ponernos de acuerdo para tener un sistema político en paz.

L.T.R.:

Lo de la corrupción, todos estamos de acuerdo que hay un fenómeno de corrupción y que hay muchos tipos, y que a veces hasta los funcionarios públicos hacen una acción de corrupción ¿Cómo se podrían resolver? Debe de haber mecanismos de transparencia, deben de tener indicadores y líneas de base claras, que funcione para cada cosa.

En el tema de la burocracia, también se trató en el momento que se mencionó que hay 1200 normas que tocan el tema de desarrollo urbano. ¿Cuál es la solución? Hacer una revisión legislativa y que al final se determine qué es lo que se necesita y qué es lo que no.

¿Qué es la ley de la vivienda y que es lo que debería haber alrededor? Primero debemos saber que hay, si no debemos decir qué es lo que hay tampoco sabremos qué es lo que necesitamos.

A2: Hablamos de una legislación de 1200 normas, al final de cuentas no seguimos ni una. Debe de haber reglas severas, que quien la hace la pague, tenemos que empezar a cambiar México, empezar a cumplir la ley.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Pregunta al representante de CANADEVI ¿Qué hace en el marco de la responsabilidad social que le toca la iniciativa privada para inhibir estas situaciones?

A3: Es muy importante que las constructoras que hacen hasta 15 ó 20 niveles, aquí lo importante es que el uso del suelo se lo pasó por el arco del triunfo, la extracción del agua que se está dando del subsuelo está dando como resultado que se hagan cavidades, en el 85 cuando sucedieron los temblores, si esta colonia de la Condesa no sufrió tanto como pudo haber sufrido es porque tenía un amortiguador que era el agua que estaba en el subsuelo, ahorita que venga un temblor con todo lo que le han sacado de agua, ¿Cuál va a ser el resultado? y además que la ley dice que no deben de ser mas de 5 pisos y ahorita, se están aventando inmuebles de más de 10 y 15 niveles. El subsuelo que tenemos en la Condesa y la mayor parte de las colonias aledañas es un suelo arcilloso, si tú le estas sacando toda esa agua ¿cuál es el resultado?

L.M.G.:

La CANADEVI es un organismo que asesora en términos generales

L.O.S.S.:

Evidentemente estos temas atañen al sistema político, económico y social del País. Cada tema nos llevaría bastante tiempo abordarlo. El Instituto de Investigaciones Parlamentarias está haciendo estos ejercicios, precisamente, para que estos actores que tiene el perfil técnico y académico nos nutran con toda esta información, aunado con la sociedad, para que nosotros, en el ámbito de nuestra competencia que es el que marco legislativo.

2016 Año de la Participación Ciudadana

¿Qué sigue? El tema es que con esta información, basta y rica, en datos y perspectivas y visiones diversas, podemos amalgamar un documento para que tengan la certeza, los académicos que nos acompañaron el día de hoy, y a los expertos en el tema, de que va a ser un referente para enfocarlo en el ámbito legislativo, para futuras iniciativas de Ley, leyes secundarias, algún punto de acuerdo, algún transitorio...

Quiero agradecerles a nombre del Lic. Miguel Ángel Errasti, titular del Instituto de Investigaciones Parlamentarias, que hayan estado esta tarde con nosotros.

Síntesis de los participantes

1. ¿Se deben generar topes en los costos de la vivienda?

Lic. Manuel González

- Respecto a la pregunta de si debe haber topes en la vivienda. Sí debe de haber topes para la vivienda social del INVI, porque hay recursos públicos. Hay un freno para los tipos de especulación de la vivienda, siendo (éste freno) la demanda.
- El Gobierno tiene ahorita un problema financiero. Hablar de 20 mil viviendas que se necesitan, con una normatividad adecuada, de puros derechos de mitigación serían 1800 millones de pesos, los cuales irían al GDF para el tema de infraestructura. Los recursos están y la legislación está muy clara. Sí debería de haber topes (vivienda arriba a los 2 millones).

Arq. Jorge Gamboa de Buen

- Si hay subsidio debe de haber topes. Si no hay subsidio, son los mercados los que tienen que regular. Sí hay un tema de disparidad de ingresos, de tasas de interés altas.
- El tema de vivienda está tan grave que ahora son los precios, ya que son mucho más altos los precios de la vivienda que de la oficina. La distorsión del mercado es grave. Se está pasando por el fenómeno del encarecimiento de la vivienda. Los centros comerciales y las oficinas detrás de las viviendas. El valor del metro

2016 Año de la Participación Ciudadana

cuadrado de los distintos tipos de vivienda es mucho más alto que de éstos (oficinas y centros comerciales).

Dr. Guillermo Ejea

- El gobierno tiene una responsabilidad con la sociedad y tiene que cumplir creando planes y programas de inversión adecuadas a eso. El problema más grande de la Ciudad de México es el problema de la desigualdad y la pobreza, entonces los ejes urbanos, los ejes ambientales y los de movilidad debían tener en el centro ese problema, y construirse la ciudad y los proyectos entorno a eso también, los ejes para una ciudad habitable.
- Estamos en una Ciudad de subdesarrollo y no es lo mismo la habitabilidad en términos de la Condesa, que el Valle de Chalco. Entonces, ahí habría que enfocarnos en distintos problemas y los instrumentos, no se puede decir topes a los costos porque depende: de qué vivienda, dónde la va a hacer, cómo la va a hacer, con qué características. Hay que regular los contratos en términos generales y darle a la iniciativa privada la libertad suficiente para hacer su negocio, con la misión de innovar y con la obligación de respetar el derecho de los demás, y el gobierno debe de cambiar la mentalidad con la que asigna recursos. No puede cruzarse de brazos y decir “pues es que así están los mercados, pues es que así está la tasa de interés”. Debe de trabajar en algo viable para resolver este problema y no esperar a que automáticamente se resuelvan los problemas.

2016 Año de la Participación Ciudadana

2. ¿Cómo imponer responsabilidades jurídicas a la industria inmobiliaria y cuáles son las alternativas ante las construcciones irregulares?

Dr. Guillermo Ejea

- Las dos segundas preguntas: ¿cómo imponer responsabilidades jurídicas al sector inmobiliario? y ¿cuáles son las alternativas ante las construcciones irregulares?, tienen que ver con lo legal y lo administrativo... y lo legal y lo administrativo depende de los acuerdos políticos. Si hay un acuerdo político de que ciertas reglas funcionen, van a funcionar, y que se castiguen a quienes no cumplan. Pero si ese acuerdo político no existe, entonces cualquiera que sea la ley de la regla administrativa va a ser inadecuada, se va a prestar a interpretación y va a ser burlable. Entonces, detrás de estas preguntas hay un tema relacionado con las instituciones políticas y legales.

Lic. Tania Romero

- Primero se tendría que pensar: ¿qué ciudad queremos? Para poder entender a quién tenemos que dejar atrás y qué es lo que se debe de empezar, a partir de ahí. Segundo, pensar en la legislación urbana y hacerla entendible: dejar de tener legislaciones fragmentadas que nadie entiende - sólo un abogado-. Entonces empezar a diseñar legislación urbana que sea implementable a la legislación urbana.
- ¿Quiénes son los actores encargados de su implementación y cuáles son sus responsabilidades? Si entendemos las responsabilidades de implementación, a lo mejor podemos pensar en que las leyes se cumplan. Primero, no tener miedo a cambiar las leyes, no

2016 Año de la Participación Ciudadana

tengamos miedo al mercado porque finalmente el que va a financiar la construcción de la ciudad es el sector privado, porque el gobierno no tiene.

- Pensemos en estas tres partes y en hacer un enfoque general, un cambio de paradigma. Lo que debemos de pensar es dar alternativas reales que permitan que las personas accedan a una vivienda decorosa (ya hay mecanismos adecuados que nos dicen cuál es la vivienda adecuada).

Dra. Cristina Sánchez Mejorada

- El gran problema tiene que ver con dinero. No hay cuentas claras. No hay seguridad jurídica. No hay contrapesos. No hay castigo para aquel que rompe con la norma y la viola (no pasa nada). El problema es de intereses. Entonces: ¿cómo establecer normas generales y cómo buscar estos mecanismos de exigibilidad y de justiciabilidad?
- No hay propiamente una política urbana. El mercado que podría regular la oferta y la demanda, no lo regula porque hay problemas de esta naturaleza
- Cómo articular las causas, con otro tipo de legislación. Ser más creativos. Tener un nuevo paradigma, una visión de cómo resolver los problemas de manera integral sin la necesidad de expulsar a una enorme cantidad de gente.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Semblanza de participantes

Dra. Cristina Sánchez Mejorada (UAM)

Licenciatura en Trabajo Social: Escuela de Trabajo Social "Vasco de Quiroga".

Maestría en Investigación y Ciencias Sociales: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.

Doctorado en Diseño Urbano, línea Estudios Urbanos con especialidad en Historia Urbana: Universidad Autónoma

Principales temas de investigación:

Participación Ciudadana

Democracia y Ciudadanía

Pueblos originarios de la ZMVM

Estudios de Género

Proyectos de investigación

Pueblos originarios, democracia, ciudadanía y territorio en la Ciudad de México.

Gobierno, Políticas públicas y sociedad civil. Prácticas urbanas, hábitat y población.

Globalización y Territorio. Identidades locales y Urbanas.

Evaluación del diseño, instrumentación y resultados de la política de participación ciudadana en la Política de desarrollo social del Gobierno del Distrito Federal.

Trabajo realizado para el Consejo de Evaluación de la Política Social. GDF.

Procesos de democratización, políticas públicas y participación ciudadana.

Mujeres en la ciudad: condiciones y expectativas de vida.

Principales publicaciones de los últimos 5 años

2016 Año de la Participación Ciudadana

Sánchez Mejorada, C. y M. Portal (2010) San Pablo Chimalpa. Etnografía de un Pueblo Urbano. Tradiciones, Historia y Organización Social, México: UNAM.
http://www.ceiich.unam.mx/0/51LibFic.php?tblLibros_id=399

Álvarez L, C. Sánchez Mejorada, y C. San Juan, C. (coords.) (2010) La gestión incluyente en las grandes ciudades. Estructura urbana, movilidad, seguridad y pluriculturalidad. México. Juan Pablos.
http://www.ceiich.unam.mx/0/51LibFic.php?tblLibros_id=390

Sánchez Mejorada, C. (Comp.) (2009) ¿De qué democracia hablamos? Concertación y pacto social en América Latina. México D.F.: UAM, REMISOC, TERRE DES HOMMES FRANCE. ISBN.978-607-8011-00.

Álvarez L, C. Sánchez Mejorada, y C. San Juan, C. (coords.) (2006) Democracia y Exclusión. Caminos encontrados en la ciudad de México. México, D.F.: CEIICH UNAM/ PyV , UAM. UACM, INAH.
http://www.ceiich.unam.mx/0/51LibFic.php?tblLibros_id=295

Sánchez Mejorada, C. (2005) Rezagos de la Modernidad. Memorias de una ciudad presente. México, D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. ISBN: 970-31-01-0130-5.

<http://www.librosyarte.com.mx/listado.php?busqueda=rezagos+de+la+modernidad&resultados=20>

2016 Año de la Participación Ciudadana

Sánchez-Mejorada, C (2010) “La violencia en la ciudad. Notas para el diseño de una política incluyente de seguridad ciudadana” en Álvarez L, C. Sánchez Mejorada, y C. San Juan, C. (coords.) (2010 La gestión incluyente en las grandes ciudades. Estructura urbana, movilidad, seguridad y pluriculturalidad. México. Juan Pablos. http://www.ceiich.unam.mx/0/51LibFic.php?tblLibros_id=390

Sánchez – Mejorada, C. (2010). “La participación Ciudadana”, en G. Garza y M. Schteingart (coord.) Desarrollo urbano y Regional, tomo II, de Los Grandes Problemas de México, México DF: El Colegio de México. <http://2010.colmex.mx/16tomos/II.pdf>

Sánchez- Mejorada,C. (2009) “La reforma del estado para la participación ciudadana”, en C. Sánchez Mejorada (Compilación) ¿De qué democracia hablamos? Concertación y pacto social en América Latina.. México. Editorial: UAM, REMISOC, TERRE DES HOMMES FRANCE. 2ISBN.978-607-8011-00.

Sánchez- Mejorada,C. (2009). “Dinámica, política y posibilidades de concertación entre las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno de la ciudad de México”, enC. Sánchez- Mejorada (Compilación) ¿De qué democracia hablamos? Concertación y pacto social en América Latina. C. Sánchez- Mejorada (Compilación). México. Editorial: UAM, REMISOC, TERRE DES HOMMES FRANCE. ISBN.978-607-8011-00-1.

Sánchez-Mejorada, C. (2009). “¿Construcción de ciudadanía? Reflexiones sobre la política de participación ciudadana en . A. Helena Treviño Carrillo, J. Javier de la Rosa Rodríguez, (coords) : La Ciudad de México. en Ciudadanía, espacio

2016 Año de la Participación Ciudadana

público y ciudad, Universidad Autónoma de la Ciudad de México. 1era edición, ISBN. 968-9259-26-8.

Sánchez-Mejorada, C. (2008) . Las Políticas públicas con perspectiva de género: ¿moda, asistencia social o política pública para lograr la equidad? en S. Bolos (Coord.) Mujeres y Espacio Público. Construcción y ejercicio de la ciudadanía. Universidad Iberoamericana.

Sánchez-Mejorada, C. (2008) . “Desigualdad, exclusión y violencia. Experiencias de vida de las adolescentes pobres de la ciudad”. En R. Cordera, P. Ramírez Kuri, A. Ziccardi, (coords) Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI. . Editorial: Siglo XXI, UNAM- instituto de investigaciones Sociales. <http://orton.catie.ac.cr/cgi-bin/wxis.exe/?IsisScript=SUV.xis&method=post&formato=2&cantidad=1&expresion=mfn=015021>

Sánchez Mejorada, C. (2006) ”Vecinos en lucha: de la defensa de las condiciones a la pugna por la calidad de vida” en J. Regalado Santillán y J. Gómez Valle (eds.) Hacer política desde la sociedad. Universidad de Guadalajara.

Sánchez-Mejorada, C. (2006) . “Nuevas realidades. Nuevos problemas y desafíos de la política social” en Álvarez L, C. Sánchez Mejorada, y C. San Juan, C (coords). Democracia y exclusión. Caminos encontrados en la ciudad de México.. Editorial. CEIICH. http://www.ceiich.unam.mx/0/51LibFic.php?tblLibros_id=295

2016 Año de la Participación Ciudadana

Conversatorio

El futuro de la política de Vivienda y del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México

Mesa 3

Vivienda de Interés Social y Norma 26

*Reflexiones en torno a la agenda legislativa de la Ciudad de México 9 y 10 de
noviembre.*

Objetivo:

La finalidad del conversatorio es entender los diversos temas en materia de vivienda y desarrollo urbano en la capital, desde distintas aristas, para generar el documento antecedente que sirva como precedente para la realización de iniciativas o puntos de acuerdo que integren las propuestas en la materia, y se entreguen a las distintas comisiones para incidir en dichos temas a favor de la ciudadanía.

Participantes:

D.C.F.P.C.: Dra. Claudia Frisia Puebla Cadena

D.R.C.B.: Dr. René Coulomb Bosc (UAM)

M.V.R.: Mtro. Víctor Ramírez (FOROPOLIS)

D.J.A.M.R.: Dra. Jasmín Anabel Monterrubio Redonda (UAM)

L.M.A.C.: Lic. Miguel Angel Cancino (PAOT)

2016 Año de la Participación Ciudadana

D.C.S.M.: Dra. Cristina Sánchez Mejorada (UAM)

M.J.R.: Mtro. Jaime Rello (UPREZ)

L.M.A.E.A. Lic. Miguel Ángel Errasti Arango (Director General IIPALDF)

O.R.M.M.: Orlando Rafael Martínez Martínez (Moderador)

Introducción

El futuro de la política de vivienda es un tema sumamente complejo, de trata de una temática transversal que atraviesa la dinámica urbana. Una de las principales problemáticas es que se ha hecho del derecho a la vivienda un negocio y una oportunidad de lucro. Las políticas públicas, y en particular, las de vivienda deben estar encaminadas y enfocadas al beneficio de la ciudadanía, especialmente de los sectores más desprotegidos para que se integren socialmente a la dinámica de esta Ciudad.

O.R.M.M.

Muy buenos días tengan todos ustedes, que nos están acompañando el día de hoy al conversatorio que está convocando el Instituto de Investigaciones Parlamentarias de la Asamblea Legislativa, sobre **el futuro de la política de vivienda y el desarrollo urbano en la CDMX**, particularmente en esta mesa 3 que se titula “**Vivienda de Interés social y norma 26**”. Para lo cual quisiera darle la bienvenida a los académicos y las autoridades que nos acompañan el día de hoy, primeramente, al Director General del Instituto de Investigaciones Parlamentarias el Licenciado Miguel Ángel Errasti; a la Doctora Puebla Cadena Claudia, bienvenida doctora; al Doctor René Coulomb, al Licenciado Víctor Ramírez y a la Doctora Jasmin Anabel Monterrubio, y al Procurador Ambiental y

2016 Año de la Participación Ciudadana

de Ordenamiento Territorial, el Licenciado Miguel Ángel Cansino, gracias por acompañarnos.

Le cedo el micrófono al Director General del Instituto de Investigaciones Parlamentarias para que nos brinde unas palabras.

L.M.A.E.A.:

Muchas gracias Orlando, muy buenos días tengan todos ustedes, lo voy a hacer de manera informal como lo hemos hecho todos a lo largo de este día, y doctora Cadena, doctor Columbon, maestro Víctor, doctora Monterrubio, Víctor, Miguel ángel Cansino, Diputada Margarita Martínez Fisher, bienvenidos y bienvenidas. Es un honor, en verdad, que nos acompañen a este primer conversatorio, referente básicamente a la política de vivienda y el desarrollo urbano de la Ciudad de México; vecinos, amigos, todos los que nos acompaña. La intención de este conversatorio como ya lo pudieron constatar fue a partir de una idea que en conjunto, con trabajo, con la Presidenta de la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la Diputada Margarita Martínez Fisher, y con los integrantes con los que hemos venido charlando, en esta materia, como con la Doctora Sánchez Mejorada, con el Arquitecto Enrique Ortiz, que ayer estuvo aquí con ustedes, porque es un tema que nos atañe a todos los capitalinos. La discusión que hoy va de la mano con la nueva Constitución, la primera Constitución para la Ciudad, la discusión que hay hoy en las mesas del permanente; que, hay que decirlo, este Instituto ha estado trabajando junto con el Diputado que ha promovido la reforma política, con el Diputado Alfaro, encargado de la reforma política de la capital, y que mejor que crear estos espacios a efecto de tener un foro de discusión, ¿no?, habrá quien hable a favor, otros en contra. Esto es un equipo que viene trabajando,

2016 Año de la Participación Ciudadana

platicábamos fuera de este foro, desde hace ya muchos años, es una materia que, evidentemente, ustedes dominan, que esperamos que con sus aportaciones surja material que podamos poner tanto en el constituyente como a los diputados integrantes de la comisión a la cual le confiere el trabajo de desarrollo urbano en la capital. Me queda más que darles la bienvenida, ponerme a sus órdenes. El Instituto de Investigaciones es un Instituto que tiene como referencia eje muchos temas importantes para la Ciudad, especificaba temas como el agua, el desarrollo urbano, temas de los derechos que se van a consagrar en la constitución. Estamos de la mano trabajando con todas las fracciones políticas de la Asamblea, y no me queda más que ponerme a sus órdenes... que sepan que el Instituto es un facilitador para abonarle a esta capital una mejor Ciudad, no me queda más que dar le las gracias a todos y empezar con este evento.

O.R.M.M.

Gracias Director, y bueno, la única regla que tenemos aquí es conversar y les comento que este conversatorio tiene la finalidad de entender estos temas desde distintas aristas, para generar el documento antecedente que sirva para la realización de iniciativas o puntos de acuerdo que integren estas propuestas, y se entreguen a estas comisiones para incidir en dichos temas a favor de la ciudadanía. Les comento la **mecánica** de participación: se darán 20 minutos por ponente previo al término de su argumento se mostrará un semáforo indicándole el tiempo restante para que más o menos nos ajustemos a los tiempos y en función a las preguntas realizadas, se realizará la compilación general. A la mitad de la exposición de los ponentes, y al final, daremos las conclusiones generales con la retroalimentación. Entonces, pues, vamos a dar

2016 Año de la Participación Ciudadana

inicio. Les leeré las preguntas y de allí vamos a desarrollar el tema de nuestra mesa tres.

La primera pregunta es: ¿cuáles son las principales problemáticas que ha generado la norma 26?

La segunda pregunta: ¿la facultad de construir vivienda de interés social debe quedarse en manos de la secretaría o debe incluirse a la empresa privada?

La pregunta número tres: ¿debe generarse una norma que regule las acciones de la iniciativa privada en la construcción de la vivienda de interés social?

La pregunta número cuatro: ¿cuál es la función del principio de transparencia en el proceso de la gestión de la vivienda?

Y por último, ¿cuáles son las medidas regulatorias en términos de transparencia?

Para lo cual iniciaremos con los ponentes en función de cómo nos fueron confirmando su asistencia, le daré el uso de la palabra a la Doctora Claudia Cadena.

D.C.F.P.C.

Bueno, para este trabajo yo preparé, a partir de las preguntas, algo muy breve, y en este sentido, bueno, aclaro también que revise documentos, no con el detenimiento muy profundo, pero, en particular, quiero llamar la atención a algo que genera desde mi punto de vista una confusión que se manifiesta tanto en las

2016 Año de la Participación Ciudadana

leyes como en la normatividad, que incluso, en la propuesta del proyecto de constitución, me parece necesario y pertinente hacer una distinción en el caso de la vivienda de interés social, entre dos actividades distintas: el proceso de producción promocional de vivienda de interés social implica. ¿Por qué le llamo así? Precisamente por determinar estas dos actividades y es muy importante que actores se involucren en ellas: en primer lugar una cosa es el promotor o desarrollador inmobiliario o desarrollador social o público de vivienda de interés social, que es el actor que organiza todo el proceso desde la adquisición del suelo hasta la decisión del fin que tendrán las viviendas, ya sean éstas vendidas, adjudicadas o entregadas, y de este modo este actor que está definido por quién es, el quién posee el suelo. Este actor es el responsable del destino de la vivienda, es el actor que justamente va decidir el fin que tendrán las viviendas, y sobre el fin de cualquier cosa que se construya sobre el predio. En cambio, el constructor o productor propiamente dicho es la fase estricta de la cadena de producción. Es el que lleva a cabo los trabajos de edificación, de urbanización y recibe una remuneración por este concepto, que en el caso de empresas constructoras del sector privado hay un porcentaje de utilidad establecido en costos de obra, y de si este actor es un actor distinto del promotor, el constructor no tiene injerencia alguna sobre la decisión del destino final que tendrán las viviendas. Bueno de este modo la diferencia que hay entre estos dos actores que las desempeñan, que puede ser uno mismo, radica en la posesión y el control del suelo. Es decir, quién tiene el suelo tiene la sartén por el mango y, bueno, esto genera mucha confusión, porque el hecho de que uno mismo pueda desempeñar ambas funciones, es decir, una figura que se llama productor promotor, genera confusiones que desde mi punto de vista, la legislación, e incluso también en la forma en las que están planteadas las pregunta para esta mesa de discusión, si, lo que yo quiero señalar

2016 Año de la Participación Ciudadana

con esta distinción es que para el caso que nos ocupa la vivienda de interés social, la situación es muy distinta cuando el promotor, es decir, el que controla el suelo, es un actor que no persigue lucro, es decir, en este caso, que los organismos públicos y los promotores sociales, las organizaciones sociales que no persiguen lucro, se supone, ¿no?, bueno, porque la naturaleza del promotor desarrollador privado, así es, no es que este mal o esté bien, así es, es la persecución de la ganancia, bueno, ¿por qué digo que en el caso de la vivienda de interés social?, esto es muy relevante, quien es el promotor, precisamente porque el principal problema al que se enfrentan el proceso de la vivienda de interés social, el primero al que se enfrenta es el costo del suelo, y el costo del suelo que es muy alto en general sube a un mucho más si se trata de zonas consolidadas totalmente dotadas de servicios como lo estipula la nueva ley, por eso se hacen necesaria algunas cuestiones como la norma 26 las propuestas de la 30 y 31, instrumentos que permitan intensificar el uso del suelo en estas zonas porque el suelo es muy caro, pero aún más necesario es el subsidio. El subsidio, directos o indirectos debe estar encaminado, así como la normatividad del subsidio, al beneficiario, al adquirente. Bueno, si consideramos, además que la vivienda de interés social tiene un costo tope, 100 veces el salario mínimo y que este costo está incluido el costo del suelo en el caso en el que, además interviene como promotor agente privados, pues también, en este costo va el porcentaje de utilidad o ganancia, aún con él, con suelo ya densificado, es mucho más el costo, llegar a un costo tope incluyendo o quitándole sus componentes, por lo tanto, pregunto yo, ¿es posible en zonas urbanas consolidadas y servidas, contemplar además está ganancia, este porcentaje de ganancia, es posible que viviendas terminadas, adecuadas como la estructura como la ley lo estipula, cuyo precio final de venta sea digamos 500,000 pesos, terminadas, porque la ley así lo estipula en áreas

2016 Año de la Participación Ciudadana

céntricas de esta ciudad? la ciudad compacta que se propone en la legislación, y la constitución también, ¿es posible lograr este precio incluyendo el costo del suelo y el ya densificado y además las ganancias de los promotores privados?. Mi reflexión es que no es posible, ya que la vivienda de interés social no pueden resultar un negocio para empresas privadas, por lo tanto y quizá eso sea muy controversial algo que hemos discutido desde tiempo atrás este actor, los promotores privados quedan fuera del juego, la promoción, queda fuera del juego de la promoción, y solamente podrían ser actores, posibles en el juego, los promotores que no persiguen lucro, esto permitiría que la vivienda alcanzase una calidad aceptable, digamos, para lograr el objetivo de ciudad compacta e incluyente, incluir a los sectores de bajos recursos en áreas bien localizadas, y el derecho a la ciudad, lo cual defendemos, el campo de intervención de la empresa privada en el proceso de vivienda debe las empresas privadas inmobiliarias deben quedar restringidas sólo en la etapa de construcción, no en su promoción, estas no deben decidir qué destino tendrá la vivienda. De no ser así, ese es justo el problema, de permitir que la intervención de las empresas privadas como promotor, y entonces pensar como posibilidad de venta, venta de las viviendas, entonces este actor sigue participando en la venta de las viviendas seguiremos teniendo los inmensos conjuntos habitacionales de mala calidad en medio de la nada, que es lo único que permite abaratar los costos, o bien las múltiples irregularidades el que estos actores, los inmobiliarios privados, promotores privados en combinación con las autoridades han incurrido en esta ciudad, en las áreas urbanas con buena localización, es decir, desde mi punto de vista, la vivienda de interés social por su naturaleza no debe ser concebida como un negocio, así como la educación y la salud pública, no son negocio, y partiendo de estas consideraciones es que propongo algunas respuestas a las interrogantes

2016 Año de la Participación Ciudadana

planteadas, una de las interrogantes planteadas es ¿Cuáles son las principales problemáticas que ha generado la norma 26?, bueno creo que es bastante conocido, sobre todo, desde la revisión hemerográfica, pero se ha comentado en muchas instancias que los promotores, desarrolladores privados han hecho un uso extensivo, un abuso a una norma destinada a la vivienda de interés social, para finalmente vender las viviendas en precios muy altos, no de interés social, y con ello es que la población objetivo de la aplicación de este instrumento no accedió al beneficio y en cambio este instrumento se usó para generar ganancias extraordinarias derivadas de la renta de suelo, porque la vivienda por naturaleza, no es factible de hacer negocio o incluirla como negocio, en esto desde luego tuvieron participación las autoridades, al otorgar permiso y no vigilar ni dar seguimiento a cumplimiento de las condiciones en que se realizaron las viviendas o los proyectos, incluso en algunos casos autorizaron que el precio final, el precio de la obra negra, es decir, esto se llama corrupción por acción u omisión, corrupción por ambos actores, y en el aspecto urbano esto generó la saturación de vialidades, por no contar con suficientes estacionamientos, y por la población de ingresos medios, quién es la que puede acceder a un automóvil, también saturación en los servicios, esto también provocó descontento de los vecinos y además se trata de viviendas cara y de calidad deficiente.

¿La facultad de construir vivienda de interés social debe quedarse en manos de la secretaría o debe incluirse a la empresa privada? Como ya argumenté en líneas anteriores la empresa privada sólo puede restringirse a la construcción, como empresa constructora pero no en la promoción es decir, este actor no debe tener injerencia sobre el suelo, la obtención sobre el suelo debe ser materia exclusiva del INVI y de otros organismos habitacionales, que son actores sin fines de lucro,

2016 Año de la Participación Ciudadana

la promoción habitacional de carácter social no puede ser concebida como un negocio, consecuencias de ésta errónea concepción ya han sido suficientemente padecidas por la ciudad mexicana, y la de otras países.

¿Debe generarse una norma que regule las acciones de la iniciativa privada en la construcción de la vivienda de interés social?

Yo considero que debe generarse una norma especial exclusiva para los proyectos del INVI y los promotores sociales, y que debe haber un estricto seguimiento, vigilancia, una contraloría. Debe darse información sobre lo que sucede con esto y además establecer sanciones.

¿Cuál es la función del principio de transparencia en el proceso de la gestión de la vivienda? Considero que esto es una función fundamental, la función de informar pública y abiertamente sobre todas las acciones y proyectos del gobierno y es la finalidad de la participación y vigilancia ciudadana acerca de cómo se invierten y se proponen invertir los recursos públicos, quiénes serán los beneficiarios y bueno esto es una función social fundamental que es un instrumento indispensable para la participación de las ciudadanía en la construcción de un proyecto de ciudad, derecho a la participación, derecho a la ciudad.

O.R.M.M.

Muchas gracias doctora Puebla, y cedemos el micrófono al Doctor René Coulomb.

D.R.C.B

Se vale repetir, aunque uno lo haga con sus propias palabras, pero yo creo que la doctora está planteando un marco interesante para seguir trabajando. Sí, retomando las preguntas es una forma también de empezar. Los principales

2016 Año de la Participación Ciudadana

problemas que ha generado la norma 26, yo diría que son dos grandes problemas, uno es que el precio, y es un problema que no se resuelve únicamente con normas, en una sociedad donde la norma se negocia, digamos no cumplimos las normas, entonces apostarle a la norma es un peligro; ya que prácticamente le entregamos a la corrupción, que padecemos en todos los ámbitos de la vida cotidiana. Digamos, que , esto es muy grave porque parte, entonces, de cuáles son las herramientas para conducir un proceso de producción del espacio habitable que no sea totalmente anárquico o preso de especulación, etcétera. Yo pienso que incluso no nos damos cuenta, y tal vez hay que decirlo, que lo que sucedió este con estas miles de viviendas que se produjeron “a la luz del día”, sí, “a la luz del día” es muy importante, frente a los ojos de la sociedad que algunos sectores, el gobierno mismo, sin que este hiciera absolutamente nada o casi nada, esto nos mete en un reto muy importante tras la planeación del territorio el ordenamiento, de esto del proyecto de ciudad, cómo lo vamos a plasmar en la realidad, entonces hay una deslegitimación de esta herramienta a la cual hemos apostado durante los últimos 40 años de este la legislación del desarrollo urbano, de la planeación participativas de la planeación democrática, y yo creo que tenemos que aquilatar este primer efecto que creo que es dramático pero por supuesto también en efecto está sobre el gobierno mismo su falta de legitimidad y sus órganos de gestión y esto es todavía más grave, y yo creo no estamos todavía, dándonos cuenta de este efecto, en nuestra sociedad, la segunda pregunta refiere pues yo lo voy a decir con mis propias palabras a lo que comento Claudia Puebla, y entonces quiero decir que es impresionante, a ver qué es lo que dice, la facultad de construir vivienda de interés social, debe quedarse en manos de la secretaría o debe incluirse a la empresa privada, yo dije hablan de Alemania, de Italia, de Francia, como puede, es que es exactamente al revés hoy en día este

2016 Año de la Participación Ciudadana

proceso está en manos de la empresa privada, no se puede decir cómo va a quedar en manos de... no, no, no, cómo debe ser, es cómo rescatar del centro del negocio privado la producción de vivienda social con todo y el matiz en varios casos al final, tampoco hay que decir que siempre, esta vivienda terminó siendo una vivienda media en términos de comisiones en el mercado, entonces allí, este, si yo creo y consigo este Claudia que tengo que empezar a repensar capaz que ya nos hemos dado cuenta de que detrás del tránsito de los últimos 30 años hemos pasado a nivel nacional y a nivel local de un estado productor de vivienda y los organismos promotores de vivienda social, con actitud a nivel nacional y a nivel local de un estado que en Vancouver ya bastante antiguo hace 20 años se re conceptualizo como facilitador de la vivienda, se entregó a la empresa privada, la producción del espacio habitable y se dijo que el papel que tenía, pues era ésta de facilidad, lo que dice Claudia es totalmente cierto, esta entrega de la producción del espacio habitable a la parte privada para los sectores mayoritarios de bajos ingresos es un absurdo, por tanto, el problema es cómo rescatar este papel del promotor inmobiliario dejemos de llamar a estos compañeros desarrolladores, y yo creo que es un concepto equivocado, son promotores, pues tiene el control del proceso, porque solamente es controlar el proceso que pueden controlar la apropiación de la ganancia que genera el hecho de que el capital se invierta en el campo de la vivienda, en sí la vivienda, incluso diría Claudia la vivienda social, la vivienda no es un buen negocio en todo caso el negocio es el suelo que pasa que son los tabiques, que son negocio y nunca lo fueron realmente, el tabique de Nezahualcóyotl es el mismo que el de las Lomas, y luego pensamos que es otro, el negocio está en el suelo en la renta del suelo, y dos para controlar esto hay que ser promotor, el promotor es el que articula tres cosas: el acceso al suelo, el financiamiento y este el, la circulación a través de la venta del bien que está

2016 Año de la Participación Ciudadana

promoviendo, de éste, puede haber sí lo hubo una promoción pública y es lo que hay que rescatar y es por lo que la nueva ley de vivienda se está, y lo que a mi entender es la revaloración de un instituto estatal de vivienda debería de promoverse, de rescatar este papel de promoción pública de vivienda, la respuesta a la pregunta es entonces, cómo lograr rescatar del control actual de la empresa privada sobre la promoción de vivienda, mayoritaria de interés social, necesitamos una herramienta y esto debe ser el Instituto de Vivienda como los hay incluso hasta cierto punto la Ley de Vivienda Federal establece como papel estratégico que deben tener los institutos de vivienda, los organismos estatales de vivienda, allí hay un problema que si ustedes recomiendan leer es una buena literatura, las conclusiones de las reuniones de estos organismos estatales de viviendas, hay un problema que no resuelto de descentralizar la gestión habitacional a nivel, de todo el país, si se debe centrar el INFONAVIT pero justamente necesitamos un organismo estatal que negocie donde está la plata que está en el INFONAVIT o en el FOVISSSTE o en algunos organismos, el FONAPO, también aunque este puede regresar todos sobre este asunto, bueno, la tercera pregunta creo que dice, debe generarse una norma que regule las acciones de la empresa privada de la... este a ver, pongámonos de acuerdo, primero es interesante que la pregunta diga, la empresa privada en la construcción de vivienda pero bueno, a ver, construir, es exactamente lo que dijo Claudia hay una confusión conceptual, una cosa es la promoción, otra cosa es la construcción, hay la constructora, voy a regresar con este tema, propiamente que la empresa privada construye, son empresas constructoras y, este, de haber una norma que regule, claro que sí, en el campo de la vivienda social, el Instituto de Vivienda contrata, debe contratar, empresas constructoras, dejemos por un momento, la cuestión de autoconstrucción y este tipo de cosas, pero yo creo que, al 90% digamos, estamos frente a una industria,

2016 Año de la Participación Ciudadana

de construcción, y que allí hay que desenmascarar que algunos colegas que traen, es que René estamos recibiendo unas presiones bárbaras, porque la vivienda genera empleos, ¿cómo no?, pero no te vamos a quitar el empleo, tú tienes tus empleos, en las empresas constructoras, no, lo que queremos es, que un verdadero negocio que no es pegar tabique, que es especular con el suelo, eso es otra cosa, podemos depurar este negocio con el suelo, pero con los tabiques, exigen este empleo, pues bueno está bien, cuando te contratamos si va a ver ciertas normas, no, este, sí podemos discutir además muchas cosas de una dependencia tecnológica desde un punto más fuerte o cinco minutos, está bien, el señor Trump, no sé qué va a pasar, ciertamente, hemos perdido la generación de empleo en producción de materiales locales. La última pregunta, refiere al reclamo; es cierto que efectivamente, este uso de la norma 26 para hacer otras cosas ha facilitado una oposición vecinal, sobre todo digamos en, en las colonias del poniente de la ciudad de clase media, digamos, que, se sienten agredidos por estos, por la multiplicación de conjuntos, pequeños conjuntos de viviendas este, no quiero tratar ahorita este tema de los vecinos, perosi es lo que me interesa en parte de esta, este, revuelta vecinal en contra a ayudado incluso a que este método se frene, por razones políticas, se congele la norma 26, vamos de suspensión en suspensión, podemos ya respetar la suspensión definitiva y bueno ya se acabó, pero esta apunta también esta resistencia vecinal, a la falta de transparencia a la gestión autoritaria del proceso, esto está muy mal, no es normal que no creo que exista, que no haya un concepto, un consejo externo al Instituto de Vivienda para, como incluso plantea la Ley de Vivienda a nivel federal, debemos empezar a transparentar, democratizar, el Instituto de Vivienda, el Instituto de Vivienda está totalmente deslegitimizado porque esta en manos de un movimiento llamado popular, o ya sea en su pienso en su mayoría, rivales que

2016 Año de la Participación Ciudadana

tratar de reiniciar habitacionales, la única forma de acabar con este asunto es transparentar al Instituto, pero, potenciar su papel y al mismo tiempo incrementar el control social, sobre, su actuación. La transparencia también a mi entender y es más allá de la vivienda, en cuanto al desarrollo urbano, nos urge tener un registro, en tiempo real, en la pantalla de mi casa, de la casa de cualquiera, o de nuestro, de que se está en cada momento aprobando, a quién, bajo qué condiciones, esto es lo fundamental, se puede hacer y no lo quieren hacer, la SEDUVI, desde hace ya tiempo, en aquello por la propiedad que allí es también, este, muy sospechoso lo que esta sucediendo con hojas que se arrancan del registro y todo esto, o sea importante como sociedad exigirle al gobierno una transparencia en tiempo real de todo lo que se está aprobando, decirle a Margarita Martínez, eso de los letreros en la obra, los Cabrones meten el letrero un día y luego lo quietan, todos necesitamos, está bien también, exigir como se hace en cualquier país decente que yo como vecino, saber, pero sabemos que estos cuates meten, la vaca, las ballenas de publicidad y detrás de esto, ahora tenemos montones, podemos empezar por allí, es más democrática, es que tengamos todo el acceso a la misma pantalla donde allí se esté diciendo que se está aprobando, esto va a ser una herramienta fundamental.

O.R.M.M

Muchas gracias Dr. René Coulomb, le cedemos el uso de la palabra al Maestro Víctor Ramírez.

M.V.R.

Buenas tardes, primero me gustaría hacer una prevención: hay que tener cuidado, de no seguirle el juego a las políticas esquizofrénicas, sobre todo no hacerle promociones con soluciones parciales. Yo creo que uno de los problemas es la

2016 Año de la Participación Ciudadana

parte institucional que tiene la Ciudad de México, de toda su normatividad, no sólo de la vivienda, sino particularmente del desarrollo urbano que se supone que la cobija, y que le da un sentido mucho más amplio. Y por qué comento esto de una política esquizofrénica, porque el manejo normativo que da la Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal, el sistema de planeación y, en especial, a la zonificación, parece que se encuentra con dos cabezas. Por un lado, construyen un edificio completo con participación social y con consultas y juntas vecinales para establecer los flamantes programas generales de desarrollo los delegacionales y los parciales correspondientes; y, por otro lado, completamente la aplicación de las normas son generales.

Se supone que los usos del suelo están definidos de acuerdo a las ubicaciones de las colonias, a la definición de las zonas homogéneas, a las redes de infraestructura, a las condiciones del equipamiento y un montón de catálogos que la producción, nos indica para hacer la planeación y de repente aparecen conjuntos habitacionales. Todo este esquema se rompe y le hacen modificaciones, - te permito, a partir de ese paso, que se supone que fue técnicamente establecido, a que negociemos-. Entonces es como esquizofrénica, - de un lado me dijiste que no y ahorita me permites todo-, entonces esta utilización de circo de la norma 26 es más difícil. Es que una visión integral, obviamente, articulando la política habitacional con desarrollo urbano y la planeación del territorio, como ocupar bien el suelo y como y sobre todo su potencial de desarrollo para el beneficio de todos nosotros, entonces una solución politizada y parcial de la norma 26 puede ser muy contraproducente porque no viene acompañado de los elementos que deben integrar una política habitacional que necesita la ciudad de México, que permitir del uso de suelo, con valores, general un valor al suelo si no

2016 Año de la Participación Ciudadana

ofrecen elementos de facilidades de promoción de una política integral de suelo que dé cuenta no sólo de la disposición del mismo sino de su fiscalidad (está el abandono de la fiscalidad del suelo como este), somos uno de los países más atrasados en términos de fiscalidad en términos de dominio muy bajo, y si le podemos llamar en nuestro país a este tipo de instrumentos que necesitamos para establecer la riqueza que da el desarrollo, que decir de las políticas financieras que debieron acompañar este conjunto de políticas articuladas sobre desarrollo urbano y la vivienda, están completamente divorciados, las obras, la manera en la que se gasta el recuso público en este país, en la ciudad no está exento. Y por otro lado, las políticas habían pasado la planeación. La parte financiera es muy, yo creo, el gran reto que tenemos hoy día de cómo articular las políticas de financiamiento. Se debe establecer la creación de una política integral de la vivienda, pues tanto los sectores formales, como los no formales no están atendidos. si la deuda histórica que tiene INFONAVIT con esta ciudad es de grandes proporciones, el afiliado del INFONAVIT tienen que salir porque no tiene conjuntos habitacionales aquí, y no regresa dinero que si generan los trabajos, por una gran distorsión, una simetría muy mala en su actuación.

Otra solución es sólo auto produciendo, es creando sus propios conjuntos habitaciones, pues no hay ayuda local que les de atención a todos estos sectores que, por otro lado, financieramente tiene ingresos; tiene forma de pago y a ser atendidos: meseros, taxistas, etcétera. Por otro lado, está el uso corporativo, estas soluciones de que sólo el estado puede hacer para transitar para construir puede, a mí me atemoriza, parecer que dan soluciones corporativas muy muy fuertes.

Por otro lado, la política integral debería de reflejar cuando no tenemos un equilibrio en términos técnicos. Cuando empezó esta idea de usar la zonificación,

2016 Año de la Participación Ciudadana

arrancó con lo que llamamos polígonos de la transferencia de potencialidad, pero había un mínimo de reglas; había reglas, donde eran zonas emisoras y zonas receptoras, había un poco de claridad.

Nunca ha habido transparencia en estas cosas, no en la ciudad de México, pero había cuando menos, teóricamente, un marco que pudiera equilibrar los marcos; esto es lo permisible, no indiscriminadamente como ocurrió ahora. En ese sentido, era muy buena la idea pero lamentablemente la pérdida de la norma 31, si se acuerdan a lo que decía, que la norma sólo sería aplicable allí donde terminase el proyecto con equipamientos y, sobre todo, insertado en la red de vialidad y transporte público - Si allí tengo transporte y tengo buenas políticas, y buena infraestructura y no que crezca indiscriminadamente en todos lados –

Por otra parte, pues, habría que cuidarnos de una norma 26 y los abusos del diseño normativo, el cual esta pésimo. No hay sanciones para esta norma y es patético. No dice cómo comprobar la corrida financiera, casi vailada, que establece la norma. La norma está mal redactada, mal aplicada y está aplicada con gran discrecionalidad; y cómo queremos buena política habitacional y cómo queremos favorecer a los sectores desfavorecidos con esa porquería de norma. Con la parte privada de una planeación que es muy mal dirigida, - dijo de aquí soy y se dejó ir en los espacios que ahora permitía la norma -.

Entonces, habría que cuidar el nuevo diseño de cómo evitar los elementos que ya hemos atestiguado - aguas con avalúos, aguas con convenios sucesivos, o sea, no sólo de venta si no de accesorias -. Además, podrían tener algún tipo de sanción en términos e comparación de fraude fiscal o algún elemento que sea doloroso para ellos, pero no sacarlos dela jugada.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Yo creo que, evitar que entre el capital, frenar un potencial de recursos a favor de una vivienda de interés social o popular, me parece que sería perder oportunidades y lo digo porque el ejemplo del INFONAVIT está a la vista. Las tasas de interés están por debajo que del INFONAVIT y si decimos que esto va de forma pública para los trabajadores, estaríamos diciendo que esta solución es más positiva en el banco privado que quedarme con la institución pública poco solidaria.

Yo tendría mucho cuidado en lo que respecta a estas posiciones, creo que se debe convocar a todos los actores. El 70 % de los pueblos hizo su vivienda a través de la autoconstrucción, entonces ¿dónde están las políticas que me apoyan? ¿dónde están los subsidios?

Entonces, hay que repensar algo mucho más sobre todo, insertar a una política habitacional a una política urbana. Por ejemplo, los estacionamientos, me parece absurdo que se estén ofertando lugares de estacionamiento en una ciudad donde no es viable moverse de esa manera, en viviendas naturales; me parece terrible, este. Por otro lado, habría que visualizar, pues, una prevención: el negocio del inmobiliario no se queda sólo en el negocio del suelo, se refiere también a un capital financiero con tasas de interés que se van incrementando y que generalmente un desarrollador sin un producto lo que hace es darle vuelta al capital, no espera a que se caliente el terreno, hay que atinarle a la remuneración. - ¿Cómo voy de tiempo? Ahh 8 minutos, pues como respuestas puntuales -.

Me pareció crítico darle un mayor contexto a la norma 26 y a su posible desarrollo. Descontento ciudadano en grandes proporciones, el problema es la mala redacción, está mal organizada.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Para responder a la segunda pregunta, - creo que ya lo conteste-, deben involucrarse todos los sectores, desde luego debe entrar la iniciativa privada acotada con reglas; no es la difusión del mercado abierto, en este caso las normas que faciliten y promuevan se cumplan.

La tercera, yo creo que sí, es imprescindible hay que tener dos regulaciones una para la vivienda de interés social y una para la vivienda media y residencial y desde el aspecto urbano, yo creo que sí se deben generar estas normas.

Para última pregunta, yo diría que en el caso el distrito federal (tiene que ver con) lo que generan los privados habitacionales: no se sabe cuantos polígonos de actuación se han autorizado, ni a dónde van los recursos de transferencia de vivienda; esta información no está en la mesa, ni como información básica, ni académica. Es obvio que necesitamos exigir mayor transparencia en todos los procesos públicos, no sólo los de la parte de desarrollo urbano, y este es un eje para mejorar nuestra democracia para discutir, deliberar y reconocer los recursos sobre la mesa. La parte de la información federal debe estar accesible hasta en partes eléctricas; recibir el chat con información me parecería un reclamo que está en la mesa y que desde luego aplaudiría. Mil gracias.

O.R.M.M.

Gracias Maestro, y para recapitular desde la doctora Claudia, estamos en el entendido de que la vivienda de interés social por su naturaleza no puede ser concebida como negocio. La empresa privada sólo entra para la construcción, no para el uso del suelo. Por otra parte el Doctor René Coulomb mencionó, que se tiene que hacer un rescate de la promoción pública de la vivienda privada y respecto al tema de transparencia es fundamental y una de las opciones es: pensar en un consejo externo al instituto y hacer explícito un informe de los recursos y

2016 Año de la Participación Ciudadana

creo que es fundamental y muy interesante la creación de una norma alternativa de interés social respecto al tema residencial; y pues bueno, siguiendo con nuestro programa, le damos ahora el uso de la palabra a la doctora Anabel Monterrubio.

D.J.A.M.R.

Gracias... Muchas gracias por la invitación. Hay algunas cuestiones que voy a recapitular. Estoy de acuerdo con algunas cosas que comentaron quienes intervinieron anteriormente. Hay algunas cosas que me gustaría precisar.

La primera pregunta de ¿cuáles son las principales problemáticas que ha generado la norma 26? Para responder a esta pregunta me decía, bueno, en todo caso, ¿cuál es el problema de la norma 26? ¿Cuáles es el origen de la discusión de la norma 26? Por qué hay movilizaciones, por qué interviene SEDUVI, por que los notarios dicen que sí y que no. Y bueno, lo que yo veía hace un momento, lo que está en la discusión de la norma 26 son dos cuestiones: Una, que se tiene que atender, es una herramienta que contribuye a la política habitacional, lo que se está discutiendo en todo caso es las cuestiones financieras, los subsidios; la población objetiva a quien tiene que ir dirigida la norma o no, el acceso al suelo. Esto nos lleva a un poco tratar de entender la relación que hay, y a la que debe responder el gobierno, que es: ¿cómo incentivamos la oferta también como apoyamos a la demanda? Esto tiene que ver con la relación también de entre el acceso al suelo, la localización de la vivienda y los costos que refiere esa vivienda. Entonces, me parece que para comprender un poco, por lo menos en mi caso, qué sucede con la norma 26, pues por un lado es que está sucediendo con la política habitacional y, por otro lado, pues, cuál es el problema de la norma.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Pero en general la norma que regula lo que se puede hacer en la ciudad siempre va a traer conflicto. La norma lo que involucra finalmente relaciones de poder. Para comprender qué sucede con la norma 26, hay que tener presente que la norma tiene un uso y una vigencia; o sea, tiene una utilidad en un contexto temporal, socio, espacial. La norma se usa en el territorio, ésta articulada las actividades humanas en el territorio. También ésta articulada estrechamente al ejercicio de poder como les decía, hace un momento. Entonces el problema de la norma no es propiamente la decisión de si se cumple o no se cumple, es, lo que comentaba el Lic. Víctor hace un momento: el problema es el diseño de la norma, el diseño, el contenido, la vigencia en la norma, bueno, la temporalidad y el territorio donde se aplica.

Particularmente la norma 26 es un problema que hay que enfrentar porque, por un lado, esta norma, que opera jurídicamente, atravesó del manejo de la territorialidad de la ciudad. Primero el gobierno debe reconocer la naturaleza social de la ciudad. Segundo, debe crear mecanismos para corregir las imperfecciones del mercado, del mercado de suelos, obedecer la inversión privada. Entonces, lo que sucede es que de entrada en materia de producción de vivienda uno de los grandes desafíos de la planeación urbana es por un lado: granizar la provisión de suelo para la edificación a través de instrumentos que contribuyen a especular el suelo urbanizado. La segregación y los desalojos y desplazamientos forzados, pero también debe crear una norma flexible, que a través de su articulación con la gestión proporciona mecanismos para incentivar la inversión privada.

Cuál es la particularidad de la norma 26, la norma 26 está en esa caja de herramientas que el inmobiliario, el promotor como mencionaba Claudia y René, el promotor puede disponer de esa herramienta, ósea, la norma tiene tal impacto en

2016 Año de la Participación Ciudadana

el territorio y en la vida de las personas, que no está explícita dentro de la zonificación sino que más bien es un instrumento del que el inmobiliario o el promotor puede disponer cuando decida, si él decide que quiere la aplicación de la norma 26, lo solicita, igual puede que no quiera entonces allí se queda pero esta posibilidad, la cuestión me parece que no está explícita la norma 26 dentro de la zonificación como vemos en las cartas delegacionales de H4, H20, etc., es por el impacto que tiene sobre todo en materia de servicio en materia de movilidad y ,entonces, es una norma que finalmente se presta a la negociación a discrecionalidad de su autorización, entonces otro problema, además es el suelo, bueno el suelo sabemos es un elemento finito, no hay suelo, pero también hay otros problemas que hay que enfrentar y que no refieren únicamente a la norma 26 pero que si impacta una cuestión es la irregularidad jurídica de una parte importante en los predios, en particular en la ciudad interior.

Otra parte es la atomización de la propiedad inmobiliaria, la relación entre propietario y promotor y la otra parte, muy importante, que es: si quiero el desarrollo, si quiero que la ciudad progrese, si quiero que se genere economía pero no cerca de mi hogar, cuáles son los problemas que genera la norma 26. Cuáles son los problemas que generan, el problema a partir de la norma 26, una cuestión que, pues lo que comentaba hace un momento, cómo la normatividad urbana refiere decisiones de poder; es decir, hay un parte que tiene la facultad de decir si se autoriza o no y otra parte que puede estar negociando esa autorización.

La otra cuestión que me parece importante considerar es que no se ha logrado un equilibrio entre lo que refiere la autorización antes de la autorización, o sea, antes de todos los factores que involucran la autorización antes de la ejecución del proyecto.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Lo que comentaba el licenciado Ramírez es bueno: ¿qué pasa con los certificados únicos de zonificación y uso de suelo, y qué sucede cuando ya se construye, ya no hay un seguimiento?

Está sucediendo que las viviendas, incluso, son ocupadas antes de que se autorice la ocupación, del aviso de terminación de obra, etcétera. Otra cuestión es que desde el punto de vista del vecino: ¿cuál es el origen de la norma? El origen de la norma es regular, lo que se puede hacer en el territorio, nos dice el artículo 27, que de lo que se trata es de generar riqueza, conservar esa riqueza y distribuir esa riqueza. Entonces, está en función del interés público y el beneficio social, pero qué sucede cuando el vecino no alcanza a ver ese beneficio; entonces, por eso entra tanto en contradicción, por lo que dice el principio. (El vecino) no se está cubriendo la normatividad original, pero tampoco veo cuál va a ser el beneficio de la aplicación de la norma 26 en mí, en mi colonia. En todo caso, lo que está sucediendo, van a llegar personas a consumir más agua. El problema del estacionamiento es muy fuerte, y el costo de mi vivienda va a bajar, porque es desprestigio, etc. Lo que percibe el vecino es que su propiedad está bajando.

¿La facultad de construir vivienda de interés social debe quedarse en manos de la secretaría o debe incluirse a la empresa privada?

Bueno, más allá de las precisiones conceptuales de las que hablaba la doctora y Claudia y el Doctor René, me parece que en condiciones óptimas, pueden ser condiciones tóxicas. Ante la carencia de recursos para proveer de vivienda, la carencia de recursos del sector público, tendría que entrar la iniciativa privada, sí, yo también estoy de acuerdo, pero (con) entrada a la regulación. Para la entrada de la iniciativa privada nos llevaría a conducir el comportamiento de los procesos, eso es el origen de la normatividad urbana. Conduce finalmente a (regular) la

2016 Año de la Participación Ciudadana

conducta de quienes van a participar en este proceso. Pero no está sucediendo. Está entrando la iniciativa privada y más bien ya sin una regulación precisa sobre los costos de la vivienda, sobre las omisiones de ocupación de la vivienda, sobre, incluso, antier veía por ejemplo en un recorrido que hicimos en la colonia Doctores que, aparentemente están respetando los niveles que establece la norma 26, respetaron la dimensión de la vivienda, pero cuando, el porcentaje de área libre, yo dudo muchísimo, que sea de 20%. De verdad me pareció indignante sin luz, sin corredores. Los cubos de iluminación son muy pequeños y desde fuera se ve que no violenta la norma, aparentemente. Esa parte es la que me parece que hay que regular.

Yo no estoy de acuerdo tanto de los determinismos. Si hay que tomar una posición: si es SEDUVI, el INVI o es la iniciativa privada . En el caso del INVI, ya lo comentaba, sería un reingeniería total, además del otorgamiento de recursos para lo que tiene que ver con la construcción y todos los gastos indirectos que el INVI está absorbiendo. Entonces que sucede con los programas de financiamiento, las líneas de financiamiento, las modalidades ¿no hay?

Si es la iniciativa privada entonces hay que regular parte de lo que ella (su quehacer), comentaba; cómo se da la autorización, pero también cómo se da el seguimiento, cómo se da el monitoreo, y la evaluación de lo que está haciendo una y otra.

En todo caso, lo que decía René: cómo rescatar la promoción de vivienda de la iniciativa privada... yo también pensaría, bueno, sí en todo caso nos estaríamos preguntando cómo rescatamos al INVI de esta gestión, también, a veces, amañada, corrupta de algunos líderes que finalmente ya no responden tanto a la

2016 Año de la Participación Ciudadana

producción social del hábitat sino que tiene características de promotores inmobiliarios. - Ya casi acabo, ya estoy terminado-

La otra cuestión es, bueno, cuál es el principio de función de la transparencia. Aquí hay dos cuestiones que me parece que hay que seguir, son dos aristas que hay que seguir de la norma 26. Una es ¿qué sucede desde el INVI? La transparencia la rendición de cuentas, porque finalmente es la transparencia como parte de la apertura, que es uno de los pilares de la democracia pues es fundamental, allí no está a discusión de si se debe, me parece, dar o no mecanismos de transparencia... ¡por supuesto que sí! La cuestión aquí es como la parte del INVI, al ser un programa social ya está definido desde la federación, desde la función pública. Qué sucede con los programas sociales, debe tener un padrón de beneficiarios y debe estar publicado, debe haber información en partes electrónicos; el informe de ejercicio de gasto y de resultados. Si existen o no es algo que tendríamos que revisar en cuanto al INVI como programa social. Pero qué sucede, qué está haciendo la iniciativa privada o la promoción privada. Aquí me parece que, y quizá sea una propuesta ingenua de mi parte pero, si estamos utilizando también recursos fiscales, es decir, la condonación por la medida que ocupan recursos de nosotros, recursos fiscales: debería haber una contraparte, en ese sentido. Cuáles son los promotores que han recibido el beneficio de la norma 26: en una lista en un padrón. (Esto) está dentro de lo que nosotros como ciudadano tenemos derecho a saber que está sucediendo. Entonces qué recurso fue aplicado para la norma 26, cuántas partes administrativas que refirió.

Hace meses pedí la información sobre los certificados únicos de zonificación para ver si ha sido aplicada la norma 26: primero me pidieron tiempo, después me respondieron (que) no tenemos esa información como tú la pides pero puedes

2016 Año de la Participación Ciudadana

revisar los certificados únicos, están allí en el archivo y te demos 2 horas un miércoles y un viernes. O sea, digo, no, tendría que estar lo mismo que le piden al INVI, de un padrón de beneficiarios, pues me parecería que por lo menos debemos saberla lista de los inmobiliarios a quienes fue otorgado, los beneficios de la norma, cuánto y/o qué presupuesto implicó. Toda esa aparte de los beneficios fiscales que representó para SEDUVI y un informe completo de cómo se aplicó la norma 26 y eso es todo.

O.R.M.M.

Gracias. Ahora le damos el uso de la palabra al Procurador Ambiental Miguel Ángel Cansino.

L.M.A.C.

Muchas gracias, primero que nada por la invitación, pues, por supuesto, debo agradecer la posibilidad de estar en esta segunda mesa. Me perdí la de la tarde de ayer, dicen estuvo excelente... y por supuesto felicitar al instituto por estos conversatorios. La verdad, son muy interesantes y sobre todo un tema que hoy por hoy está la mesa de la discusión en la preocupación desde mi punto de vista todos los actores en la sociedad y en la ocupación de muchos de ellos. Y muchas felicidades.

Trataría yo, un poco para abonar a la conversación, algunos temas adicionales, pero resaltar, sobre todo, cómo se organizan las mesas porque la norma 26, para ver el reto que tienen, Diputada Margarita usted y las y los legisladores, pues es muchísimo; porque entrarle a la revisión, a la actualización de la norma 26 es nada más y nada menos, sí ya lo veíamos hoy con los comentarios que aquí se han

2016 Año de la Participación Ciudadana

hecho, hacerse cargo de la crisis en las instituciones en la gestión, en la aplicación de la legislación.

La PAOT fue una de las instituciones que desde la administración anterior solicitábamos la suspensión de la norma 26; pero también alertábamos sobre las tareas y retos que teníamos ante esa suspensión, por supuesto. Aquí se ha planteado, por ejemplo, las crisis de nuestras instituciones como la conformación de nuestra legislación en materia urbanística, que desafortunadamente adolece de muchas insuficiencias. Hoy por hoy, lo mismo que sucede en la norma 26 debe sucederles con los artículos 41 y 42, o con la revisión de las áreas de gestión estratégica o con los sistemas de actuación por cooperación que se están utilizando, o, como decía Víctor, los polígonos de actuación.

Entrarle a la norma 26 nos da la oportunidad de ver la crisis de la gestión que hemos teniendo, desde mi punto de vista, sobre las decisiones que se toman en el territorio en nuestra ciudad; la falta de una política de vivienda, la falta de una política de suelo, la falta de una política de reservas territoriales, el vínculo que tienen los procesos de urbanización frente a la protección de suelo de conservación de áreas verdes de nuestras barrancas, en fin; desafortunadamente estamos en un momento muy preocupante. Y es que, cuando entro Roberto como coordinador a tratar de iniciar trabajos para la actualización de la norma 26, y surgió por ahí el proyecto de la norma 30, 31, bueno, se dieron cuenta, o nos dimos cuenta todos, de las dificultades de entrarle al tema; porque no era un tema nada más de la norma 26, era un tema de densificación, de vivienda en otros sectores, era un tema de captura, de plusvalía, era un tema de especulación, era un tema de espacio público. Nos dimos cuenta, yo con la gente de CANADEVI, que los planes o programas de desarrollo urbano no nos están sirviendo.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Expedientes que tiene la PAOT, aproximadamente 140, nunca hemos logrado identificar cuántos, todavía siguen saliendo asuntos relacionados con la norma 26. Desafortunadamente, fíjense, de aproximadamente 140 expedientes que tenemos el 80% tiene que ver con unidades de vivienda que rebasa lo que es la vivienda de interés social. Estamos hablando de unidades que se están vendiendo por arriba del millón de pesos aproximadamente.

La cifra que tenemos nosotros, y es sólo una muestra, en esos casos son un poco menos de 130 expedientes, aproximadamente, identificábamos como 5 mil millones de pesos la utilidad calculada, muy sencilla, desde la procuraduría, en torno a la norma 26... y se generaron, en esos 130 expedientes, casi 6 mil unidades adicionales a los que preveía el programa delegacional.

Entonces estamos desafortunadamente viendo cómo se toman decisiones en la ciudad pero lote por lote. Lo que se comentaba: habrá zonas en la que hay que someterlas, porque también es cierto que necesitamos atender necesidades no sólo habitaciones sino, en un sentido mucho más amplio, de suelo para las distintas actividades que realismo, pero tenemos que hacerlo de una manera distinta.

Hoy es lote por lote, la decisión que estamos tomando, veíamos casos en la Nápoles, en la del Valle, en Narvarte, en Delegaciones como Iztacalco, La GAM; Lindavista, particularmente como zonas que eran uni-habitacionales, a partir de la norma 26 comenzaron a transformarse en algo distinto, algo pluri-familiares, porque los problemas eran demasiados.

Ya se ha hablado de muchos problemas que ha generado la norma 26, lo que puedo decirse desde el punto de vista de la PAOT, podemos decir que: seguimos observando que hay una afectación a la calidad de vida de los vecinos, no hay una

2016 Año de la Participación Ciudadana

previsión integral de lo que vamos a estar atestiguando con las autorizaciones en materia de norma 26.

Evidentemente la afectación a la calidad de vida, al entorno, es un tema importante. Otro, y que creo que en la revisión de la norma 26 tiene que estar considerado, en el sentido más amplio, tiene que ver con la densificación, los criterios de como densificar; considerando todas esas necesidades que va teniendo la ciudad y dándole evidentemente prioridad a la vivienda de interés social y bueno, en fin.

Ya no reitero lo que se ha dicho o comentado, si vemos un lucro indebido, una captura de plusvalías con fines o intereses evidentemente privados, eso está evidentemente muy claro desde la PAOT. Lo que vemos y nos frustra, y a veces compartimos esa frustración con algunos vecinos, con algunos de nuestros denunciantes, es el alto grado de impunidad.

A la norma 26 no habría manera de entrarle. El INVEA simplemente nos decía: no me toca entrarle a la norma 26 porque no me toca, y las delegaciones lo mismo. Estábamos nosotros acreditando violaciones a la norma 26 y no había ninguna autoridad que se hiciera cargo por lo menos imponer una medida preventiva. Creo que hay cosas de la norma 26, y en general cosas de la ciudad que hay que revisarse. Hay un alto grado de impunidad y por supuesto la no atención del sector al que va destinado la norma 26.

La norma 26 para propiciar, promover vivienda de interés social, eso no están. En los desarrollos en las gentes no está.

Hoy tenemos en Miguel Hidalgo, en Cuajimalpa, en Contadero desarrollos con norma 26, en donde el desarrollador nos dice, “yo le voy a vender lo que dice la

2016 Año de la Participación Ciudadana

norma”; esto es un fraude. Sabemos, evidentemente, que esto es un fraude, un fraude a la ley y a la ciudad, en fin. Con todo lo que ello implica, para terminar, yo aprovechando el espacio y quisiera plantear que desde mi punto de vista necesitamos una especie de “moratoria” en la aplicación de la legislación. Hoy es bien complicado si queremos hacer el uso de la norma, la norma 26.

Lo que hoy se esté previendo para atender este problema, derivado de la suspensión de la norma 26, debemos tomar en cuenta que los retos que tenemos hacia delante son mucho más complicados que esto. Necesitamos un contexto distinto. Evidentemente la ciudad no puede pararse de inversión, no podemos decir, cero autorizaciones.

Cuando yo planteo la “moratoria”, una especie de régimen transitorio que nos permita justamente evitar todas estas insuficiencias e irregularidades que se están dando, y caminar hacia la construcción de eje institucional a partir de la propia constitución, mucho más sólida, y allí yo planteaba, en la mesa anterior, unas consideraciones con eso termino.

Son 7 consideraciones que estamos planteando desde PAOT:

La legislación orientada hacia la garantía de los derechos humano: derecho humano al medio ambiente, a la ciudad y a la vivienda, y vincularlo con ejercicios de indicadores muy claros, que tanto va a contribuir a la política pública y a la legislación. Atender el derecho a la vivienda, por ejemplo, vivienda de interés social y bueno en otros rubros a la movilidad o la calidad de vida, y sobre esto ya hay metodologías que se han aplicada, no me detengo mucho pero para mí es un tema fundamental.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Juridificar, y ayer lo platicábamos con Marilú (Martínez Fisher), juridificar la toma de decisión, porque debemos dos terceras partes a un parque y a una tercera parte a vivienda o debemos dar usos mixtos. A veces no tenemos el referente en materia ambiental, capacidad de carga y otras y otros referentes. Bueno, en el tema de la ciudad: qué pasa con el agua, qué pasa con el riesgo, qué pasa con el porcentaje de áreas verdes, estos no están juridificados. Desde mi punto de vista debemos hacer el esfuerzo por hacerlo.

Es, evidentemente, definir la unión social y ambiental, de la propiedad privada, hay que decirlo con criterios muy claritos, hoy hay una posición en el sentido de eliminar esta idea de la regulación de la captura de plusvalías y está en la constitución general.

Hay que tiene los criterios bien identificados, y dar la lucha, a este equilibrio del interés que tienen los constructores decía René. Hay que plantearlo hay que dejarlo claro en la constitución junto con algunos otros, federalismo cooperativo.

¿Es importante este balance que vamos a tener gobierno central, gobierno federal y gobierno en las alcaldías, no?, este, esta adición metropolitana que se ha planteado mucho tiene que estar allí. Por supuesto tener las bases para procesos de planeación del territorio totalmente distintas, por allí ya hay muchos planteamientos, la base es el ordenamiento completo y ojalá podamos hacerlo.

Participación social, sí, dónde y cómo... Es distinto hablar de participación social en el programa general de desarrollo urbano de un delegacional, de un parcial; en un proyecto de grandes dimensiones, en una vialidad, etc. Y allí hay ejemplos ya, lo que estamos proponiendo es para la gestión ambiental tres vertiese: (primero) en toma de disecciones que tiene muy clarito cuando, y como puede ser o no vinculado esto es un tema importante. Segundo, acceso a la información, clarito lo

2016 Año de la Participación Ciudadana

decían todos quienes me han antecedido en el uso de la palabra; y tres, acceso a la justicia y esa es la séptima consideración.

Tenemos que ser capaces, ya, de buscar esquemas mucho más fuertes de, aplicación de la legislación. Tenemos que ser capaces de tener obras o actividades que estén contraviniendo la normatividad y que estén afectando la calidad de vida de la gente y; yo creo, que tenemos esa gran oportunidad, ¿no?

Ahí hay un reto, hay mucha prisa al menos en la constitución. Los legisladores están trabajando en varias pistas, pero bueno, cuenten con muchos sectores y personas en la sociedad que estamos interesadas porque sí.

Reitero mi agradecimiento a este instituto nuevamente.

O.R.M.M.

Le cedemos el uso de la palabra a la Doctora Sánchez Mejorada.

D.C.S.M

Muchas gracias. No saben lo valioso que es para nosotros. Bueno, si estamos con muchísimos otros pendientes en temas de legislación y es muy importante cuando estamos en este proceso, poder escuchar lo que se va generando desde la perspectiva de ustedes.

Quiero contarles la problemática a la que nos estamos enfrentando en la comisión y asamblea con este tema de norma 26, Por supuesto, escuchamos a diferentes cámaras, escuchamos a notarios, escuchamos a sectores vecinales y teníamos que resolver a cómo resolver el tema de norma 26, cómo seguirla usando. Al final, el INVI se hizo la suspensión hasta que se apruebe la norma, pero si la están usando las organizaciones la intención es que pueda quedar establecido en el

2016 Año de la Participación Ciudadana

ámbito del INVI, que estos recursos sean gestionados por el INVI, cómo hacemos para que la otra vivienda media pueda ejercer este derecho.

No hay acceso a un crédito para adquirir una vivienda, el gran reto implica un paradigma respecto a atender la resolución para la norma 26 de manera conjunta, no se puede hablar sólo de vivienda, este tema va de la mano con temas de agua, movilidad, medio ambiente, etc. ¿Cómo integrar la gestión pública y la participación ciudadana para resolver los problemas de desarrollo urbano? ¿Cómo evitar que estas viviendas terminen en manos de quien no las necesitan? Ofrecen los departamentos en el mercado, como el caso de RUBI, que es una especie de desarrollo en ese sentido, y cómo generar que estas malas prácticas no puedan llevarse a cabo.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra a Jaime Rello.

M.J.R.:

Existen muchos casos de corrupción, con la norma 26 o no. Lo que se planteó en principio fue usar la norma 26 para usos exclusivo de vivienda de interés social, y a las inmobiliarias privadas aplicarles otra normatividad.

El problema de pensar en la ciudad es pensar en los pobres, y se tiene que cambiar la política del uso del suelo. No es el problema de la edificación de vivienda, sino que no existen créditos accesibles para los trabajadores más pobres. ¿Por qué no se pueden usar los recursos de INFONAVIT? La gente más pobre es la que se ve obligada a abandonar la ciudad en busca de un lugar más barato para vivir.

2016 Año de la Participación Ciudadana

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra a un desarrollador.

Participación de Asistentes (A.1) “desarrollador”

He usado la norma 26 para temas de vivienda de interés social, interés medio, soy arquitecto y constructor. Hay un círculo vicioso: el desarrollador, el constructor y el vecino. El vecino va con la autoridad si no le parece lo que está sucediendo alrededor de su predio, la autoridad a su vez va con el desarrollador y propicia la corrupción y no hay fin. Es importante el negocio de viviendas bajo regulación, en este caso de la norma 26. Debe existir una comunicación y conciliación entre los ciudadanos, el desarrollador y la autoridad, ya que todos deben tener beneficios.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra a la Arquitecta que representa la parte civil.

A.2 “Arquitecta”

¿Por qué no se habla de rehabilitación si en la CDMX. Hay cientos de edificios abandonados. Por qué no se toca el tema? Simplemente el interés de todos es el negocio, de la parte pública y la parte privada. Sólo se ve la posibilidad de necesitar más suelo, cuando hay muchos edificios que se pueden rehabilitar y que de hecho sería más económico para crear colonias de interés social.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra al Director General del Instituto de Investigaciones Parlamentarias.

2016 Año de la Participación Ciudadana

L.M.A.E.A.:

Muchas de las colonias de la CDMX, en específico y porque yo lo he visto en la Miguel Hidalgo, bajo la norma 26, tuvo grandes problemáticas de construcción de miles de viviendas que se encuentran poco disponibles por sus altos costos, cuando en principio serían viviendas de interés social.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra al Doctor René Coulomb.

D.R.C.B.:

Hay que poner especial atención a la parte de los subsidios, de donde vienen estos recursos y bajo qué circunstancias se usan, para que público van dirigidos. Saber que hablar de un espacio habitable es hablar de medio ambiente, de agua, de muchos servicios, de movilidad, de políticas y normatividad que se debe de analizar y replantear.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra al Maestro Víctor Ramírez.

M.V.R.:

Se tiene que hablar de una vivienda de interés social sin estacionamientos, la opción de movilidad dentro de la ciudad ya no es usar autos particulares. Existen más problemáticas referentes a las poblaciones que empiezan a establecerse en la periferia a causa de los altos precios de la vivienda y de la poca regulación de los desarrolladores.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Se tiene que articular todas las partes de la gestión pública y la parte privada para organizar toda la parte de desarrollo urbano y desarrollo de construcción de viviendas de interés social.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra al Procurador Ambiental.

L.M.A.C.:

El tema de la conciliación de los vecinos, el gobierno o autoridades y los desarrolladores, es importante de establecer, pero esto muy bien acotado y con esquemas referenciados con legalidad.

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra a la Doctora Puebla Cadena.

D.C.F.P.C.:

Respecto a lo que menciona la restauradora, los programas que se han manejado hablan de mejoramiento de vivienda y no sólo de la vivienda nueva terminada. La ganancia está en la construcción de vivienda nueva, es aquí donde nuevamente interfieren las inmobiliarias, que sólo pretenden tener ganancias, demoliendo edificaciones y construyendo nuevas. El precio en metro cuadrado de la CDMX para las viviendas está más alto que el precio de venta que el en metro cuadrado de un centro comercial. Se usan créditos para adquirir viviendas que no son de interés social, se usan para adquirir viviendas en otros estados (casas de fin de semana), casas GEO, y se niegan créditos para personas de bajos recursos para adquirir una vivienda.

2016 Año de la Participación Ciudadana

O.R.M.M.:

Le cedemos el uso de la palabra a la Doctora Anabel Monterrubio.

D.J.A.M.R.:

La ciudad es excluyente y es cara. La importancia del interés público y el interés social como base de una política de vivienda se tiene que llevar a cabo en conjunto, por un lado, la iniciativa privada y los programas públicos. La sociedad termina pagando más de lo que debería o que en principio e INVI estaba ofertando, es allí donde interviene el precio del suelo y el precio de la construcción de dichas viviendas, hay que revisar los incentivos para la producción de vivienda, así como el uso de los recursos fiscales.

A manera de conclusión

Es necesario generar las condiciones para dar un cumplimiento de la garantía individual en el artículo 4º constitucional.

Se debe replantear la normatividad que regula la parte de la vivienda de interés social (norma 26).

La creación de una propuesta de moratorio en la aplicación de la normatividad, así como la creación de un padrón de beneficiarios inmobiliarias para transparentar los procesos de creación de vivienda.

Escalar la normatividad al área metropolitana.

Síntesis de las participaciones

1. Problemáticas de la Norma 26

Dra. Puebla Cadena Claudia Frisia

- Es necesario distinguir, en primer lugar, al promotor inmobiliario quien es el que desarrolla todo el proceso de promoción de la vivienda, desde la adquisición del suelo hasta la venta; entrega o adjudicación de la vivienda. Este actor es el responsable del destino de la vivienda y los servicios con los que debe contar: mientras que el constructor o productor propiamente dicho es el que lleva a cabo los trabajos de edificación y recibe pagos por su trabajo. Este actor no tiene inferencia en la decisión de a quién se le entregarán o venderán las viviendas. El productor o constructor es aquél que busca una remuneración económica por su trabajo, mientras que el promotor inmobiliario, cuando se habla de vivienda de interés social, no busca una remuneración ni ganancias; es decir, esto se debe hacerlo sin fines de lucro.
- La vivienda de Interés social no puede resultar un negocio para empresas privadas.
- Para lograr el objetivo de ciudad compacta y el derecho a la ciudad, las empresas privadas inmobiliarias deben quedar restringidas sólo en la etapa de construcción, no en su promoción, éstas no deben decidir qué destino tendrá la vivienda.
- La vivienda de interés social no debe ser concebida como un negocio.
- Algunas de las problemáticas que ha traído la Norma 26 son: el abuso de las inmobiliarias privadas en conjunto con el gobierno para hacer negocio con el

2016 Año de la Participación Ciudadana

suelo, que en principio tendría el uso de construcción de viviendas de interés social provocando que no llegara el recurso al sector al que estaba destinado, a su vez, trajo problemas de movilidad en la ciudad por el exceso de viviendas, no sólo caras sino también de mala calidad, trajo descontentos a los vecinos y una gran saturación de servicios.

Dr. René Coulomb Bosc

- Los principales problemas que ha generado la norma 26 son:
 - Evidenció que en México las normas se negocian, se inclina a la corrupción por incumplimiento.
 - La producción de miles de viviendas irregulares en la ciudad de México, a la luz del día, frente a los ojos de la sociedad, y sin que el gobierno hiciera casi nada al respecto.
 - Deslegitimación de las herramientas de desarrollo urbano.

Mtro. Víctor Ramírez

- Debemos evitar una política esquizofrénica para la realización de planeación y desarrollo de programas de vivienda. Es necesario, involucrar a los distintos actores.
- La norma 26 divide conductas y políticas, traduciendo para cada una de ellas lo que conviene entender.
- No hay sanciones dentro de la norma, la norma está mal redactada; esto propicia que las inmobiliarias privadas lucren de manera desmedida.

Dra. Jasmin Anavel Monterrubio Redonda

- Hay dos cuestiones respecto a las problemáticas que es necesario aclarar:

2016 Año de la Participación Ciudadana

- Las cuestiones financieras y los subsidios, es necesario tener clara la relación de la oferta respecto a la demanda.
- Saber a quién va dirigida la norma y el acceso al suelo.
- La problemática de la norma es su articulación, su aplicación socio espacial y temporal, la norma tiene un campo de aplicación que no está bien establecido. El promotor puede disponer cuando decida, si quiere la aplicación de la norma 26 lo solicita y la usa, esta norma se presta a la negociación para usos de conveniencia. La norma 26 propicia que el vecino este en desacuerdo con la producción de viviendas, ya que se están saturando los servicios.

Lic. Miguel Ángel Cancino

- La norma evidenció la falta de distintas políticas de desarrollo urbano y la conciliación que debe tener con la conservación de suelo.
- Los expedientes que tiene la PAOT aproximadamente 140, el 80% tiene que ver con las unidades de vivienda que rebasan las viviendas de interés social, estas viviendas están a un costo de arriba del millón y medio de pesos; lo cual se propició con la norma 26.

Dra. Sánchez Mejorada

- No hay acceso a un crédito para adquirir una vivienda, el gran reto implica un paradigma respecto a atender la resolución para la norma 26 de manera conjunta, no se puede hablar sólo de vivienda, este tema va de la mano con temas de agua, movilidad, medio ambiente, etc.
- Es necesario replantearnos, ¿cómo integrar la gestión pública y la participación ciudadana para resolver los problemas de desarrollo urbano?

2016 Año de la Participación Ciudadana

Jaime Rello

- El problema de pensar en la ciudad es pensar en los pobres, y se tiene que cambiar la política del uso del suelo. No es el problema de la edificación de vivienda, sino que no existen créditos accesibles para los trabajadores más pobres. ¿Por qué no se pueden usar los recursos de INFONAVIT? La gente más pobre es la que se ve obligada a abandonar la ciudad en busca de un lugar más barato para vivir.

2. ¿La facultad de construir vivienda de interés social debe quedarse en manos de la secretaría o debe incluirse a la empresa privada?

Dra. Puebla Cadena Claudia Frisia

- La promoción de vivienda de interés social debe quedarse sólo en manos de instrumentos públicos, la parte de las empresas privadas debería estar restringida sólo a la construcción y edificación de las viviendas.

Dr. René Coulomb Bosc

- Hoy en día el proceso de construcción de viviendas de interés social está en manos del negocio privado, la pregunta sería ¿cómo rescatar este proceso de las empresas privadas y regresarlo a las instituciones públicas?
- El negocio está en el suelo, la renta del suelo y para controlar esta parte se debe tener una mayor regulación por medio de la nueva ley que se está haciendo, evitando que los promotores inmobiliarios hagan negocio.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Mtro. Víctor Ramírez

- Se deben convocar a todos los actores, las inmobiliarias son las mayores constructoras de vivienda, y se necesitan políticas para regular todo este proceso.
- Deben participar todos los sectores, privados (está acotada y regulada, con reglas) así como la parte pública.

Dra. Jasmin Anavel Monterrubio Redonda

- La iniciativa privada está entrando sobre la ocupación y el desarrollo de la vivienda si regulación. Se debe monitorear y evaluar lo actores.
- Es necesario preguntarnos ¿cómo rescatar al INVI de aquellos promotores inmobiliarios que sí buscan fines de lucro?

Lic. Miguel Ángel Cancino

- Debe ser un trabajo en conjunto, entre el gobierno estatal, federal, participación social y la participación privada.

4. ¿Debe generarse una norma que regule las acciones de la iniciativa privada en la construcción de la vivienda de interés social?

5.

Dra. Puebla Cadena Claudia Frisia

- Se propone realizar una norma exclusiva para el INVI, así como para los promotores de vivienda, que establezca un seguimiento de los recursos que se están utilizando, para qué y con qué fin así como estipular sanciones.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Dr. René Coulomb Bosc

- Hay una confusión conceptual, la promoción y la construcción. En el campo de la vivienda de interés social debe existir una norma que regule a estas constructoras, que estas solo estén en el campo de “pegar tabique” y que no se involucren con el uso, adquisición y destino del suelo.

Mtro. Víctor Ramírez

- Sí se debe regular el desarrollo de vivienda de interés social, así como el desarrollo de viviendas para personas con mayor recurso”.

Lic. Miguel Ángel Cancino

- Se debe regular la normatividad vigente para esquematizar lo que no se está concretando en estos momentos y que está afectando la calidad de vida de la gente, más cuando se habla de vivienda de interés social.

4. ¿Cuál es la función del principio de transparencia en el proceso de la gestión de la vivienda?

Dra. Puebla Cadena Claudia Frisia

- Establecer el ejercicio de participación y vigilancia ciudadana, para saber quién invierte, para qué y cuáles son los beneficiarios en lo que implica la construcción de una ciudad, y más a un de viviendas de interés social, para así gozar de un pleno derecho a la ciudad.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Dr. René Coulomb Bosc

- Mayor participación ciudadana, la misma se reflejó en las denuncias por parte de la resistencia vecinal a la falta de transparencia y a la gestión autoritaria del proceso que se vio en la aplicación de la Norma 26.
- Se debe transparentar todo el proceso de gestión de vivienda, transparentar al instituto y potenciar su papel.
- La transparencia debe guiar todo el desarrollo urbano.
- Todos los ciudadanos debemos exigir al gobierno transparencia en tiempo real de todo lo que se está aprobando

Mtro. Víctor Ramírez

- No hay información en la mesa, es necesario exigir mayor transparencia en todos los procesos públicos y es una obligación de los ciudadanos el estar informado.

Dra. Jasmin Anavel Monterrubio Redonda

- Debe haber información, más en el caso del INVI, al ser una institución regulada desde la parte federal, donde se debe dar información sobre su gestión y el uso de recursos fiscales y recursos ciudadanos. Que esté o no esta información es algo que se debe vigilar, porque ya hay instrumentos para ello.

Lic. Miguel Ángel Cancino

- Se debe respetar el acceso a la información y a la participación ciudadana, la cual debe estar muy bien regulada y saber en qué momento y bajo qué circunstancias esta debe de influir.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Semblanza de participantes

Dra. Claudia Frisia Puebla Cadena

Síntesis curricular

Cursos impartidos Materias sugeridas

Impacto de la globalización en los centros urbanos, Los grandes problemas de la administración en las ciudades, Planeación con participación en la Ciudad de México, Actores sociales y participación en la Ciudad de México, Seminario temático: política de vivienda en México, Seminario temático: suelo y vivienda, Seminario temático: Impacto urbano local de los megaproyectos, Teorías de la ciudad (Posgrado en Estudios de la Ciudad.

Materias del Posgrado en Estudios de la Ciudad, Análisis cuantitativo en CPyAU.

Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales

Formación académica: Doctora en Ciencias Sociales con Especialidad en Sociedad y Territorio (UAM-X); Maestra en Desarrollo Urbano (Colmex); Especialista en Vivienda

(Bouwcentrum IHS, Rotterdam, Holanda); Arquitecta (Facultad de Arquitectura de la UNAM). Participación en proyectos de investigación sobre: expansión urbana de la ciudad

de México; suelo urbano; política de vivienda; promoción inmobliairia; movimientos urbano populares; gestión urbana; vivienda en arrendamiento; hábitat y centralidad;

2016 Año de la Participación Ciudadana

impacto urbano local de los megaproyectos urbanos; organizaciones sociales urbanas; centralidades urbanas; políticas sociales urbanas. DIRECCIÓN DE TESIS: 1 de licenciatura

en CPyAU-UACM (titulada); actualmente 7 de licenciatura en CPyAU-UACM; 2 de licenciatura en Urbanismo-UNAM; 1 de Doctorado en Urbanismo-UNAM y 1 de Doctorado

en Geografía-UNAM. SABÁTICOS: (año sabático) 2009-II a 2010-I, proyecto "El Estado y la promoción inmobiliaria de vivienda en México" (tesis doctoral concluida y titulada,

UAM-X); (semestre sabático) 2014-II, avances del proyecto "Impacto urbano local de las grandes intervenciones urbanas en la zona de SLT". ÚLTIMO GRADO ACADÉMICO:

Doctorado en Ciencias Sociales con Especialidad en Sociedad y Territorio.

Dr. RENÉ COULOMB (St. Drézéry, Francia, 1944), profesor distinguido de la Universidad Autónoma Metropolitana de México, es licenciado en sociología y doctor en urbanismo por el Instituto de Urbanismo de París. Desde 1982, se desempeña como profesor investigador titular en el área de sociología urbana de la misma universidad, en la Unidad Azcapotzalco. Desde 1990 es Investigador Nacional (sistema SEP/CONACYT).

De 1979 y hasta 1997 fue miembro fundador y coordinador de proyectos de investigación en el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, CENVI A.C. Ha sido director general del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México de 1998

2016 Año de la Participación Ciudadana

a 2002, año en que fundó Grupo Ciudad y Patrimonio, asociación civil dedicada al desarrollo de proyectos de revalorización del patrimonio cultural urbano en México. Fue coordinador de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM-AZCAPOTZALCO (2003-2007) y coordinador del Observatorio Urbano de la Ciudad de México (1992-1998).

Sus publicaciones en libros, artículos y capítulos de libros (véase currículum in extenso) abordan como principales temáticas: el desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de la ciudad de México, la vivienda y las políticas habitacionales, la autogestión comunitaria y los movimientos sociales urbanos. Durante los últimos años se ha especializado en la problemática de la protección del patrimonio cultural y de la renovación urbana en los centros de ciudad, en México, América Latina y el Caribe.

Dra. Jasmin Anabel Monterrubio Redonda

2007 – 2009

Doctorado en Sociología, área de concentración Sociedad y Territorio. División de Ciencias Sociales y Humanidades. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, México, D.F.

Investigación financiada por el Centro Nacional Suizo de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS): Asociaciones de Investigación para la Mitigación

de Síndromes del Cambio Global, cofinanciado por la Fundación Nacional Suiza para

la Ciencia (SNSF) y la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (Cosude).

1996 - 1997

2016 Año de la Participación Ciudadana

Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. Graduada con Medalla al Mérito

Universitario. División de Ciencias Sociales y Humanidades. Universidad Autónoma

Metropolitana Unidad Azcapotzalco, México, D.F.

1986 – 1990

Licenciatura en Sociología. División de Ciencias Sociales y Humanidades.

Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, México, D.F.

Áreas de

experiencia en

investigación

Producción del hábitat en el ámbito urbano; autogestión; política habitacional;

renovación urbana; movimientos sociales; planeación urbana; planeación

participativa; planeación estratégica.

Áreas de

experiencia

profesional

Planeación estratégica; planeación del desarrollo; planeación participativa;

programas

de mejoramiento barrial; política habitacional nacional y del Distrito Federal;

recuperación de centros históricos; evaluación y seguimiento de gasto público en

proyectos de inversión; políticas de transparencia y acceso a la información

pública;

sistemas de información geográfica; participación y seguimiento de acuerdos

órganos

2016 Año de la Participación Ciudadana

colegiados de instituciones de la administración pública del Distrito Federal;
trabajo

con organizaciones sociales relacionadas con la producción del hábitat;
coordinación

interinstitucional; organización de eventos nacionales e internacionales; manejo de
centros de documentación.

Experiencia

profesional 2009 - 2010

Participación y consultorías en proyectos relacionados con recuperación de
centros

históricos y gestión de programas de mejoramiento barrial.

Mayo 2008-junio de 2009

Coordinación del proyecto Capital social y planeación participativa como
instrumentos para el mejoramiento de un barrio antiguo de la ciudad de México:
Tepito. Proyecto financiado por el nccr-ns, y coordinado por la Maestría en
Planeación y Políticas Metropolitanas de la Universidad Autónoma
Metropolitana Azcapotzalco.

Junio – septiembre de 2007

Colaboración en la organización, desarrollo y evaluación del Taller de planeación
estratégica delegacional Iztapalapa. Universidad Autónoma Metropolitana –
Azcapotzalco.

Agosto – diciembre de 2007

Colaboración en el desarrollo del proyecto Imagen objetivo para el polígono de la
zona Industrial Vallejo. División de Ciencias y Artes para el Diseño. Universidad
Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco.

2002-2007 Instituto de Vivienda del Distrito Federal

2016 Año de la Participación Ciudadana

Directora de Planeación Estratégica.

1998-2001 Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México

Secretaria Particular del Director General, con el nivel de subdirector de área.

1999-2004 Cultura Versión Teotihuacana Teotihuacan, Estado de México

Coeditora y colaboradora

Publicación quincenal con línea editorial cultural cuya difusión abarca los seis municipios que integran el Valle de Teotihuacan.

Experiencia

académica

2010 –

Profesor visitante en la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco,

Departamento de Ciencias Sociales y Humanidades, Área de Sociología Urbana, impartiendo las Unidades de Enseñanza-Aprendizaje (UEA), Seminario de Investigación III, VI y IX; y Técnicas de análisis de datos.

2009 –

Miembro fundador y participación en el Seminario permanente Hábitat y Centralidad. Departamento de Sociología. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.

2007 -

Investigador junior en el Centro Nacional Suizo de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS) en proyectos de investigación sobre temas relacionados con

planificación urbana, medios de vida, hábitat y centralidad.

2009 Dictaminación de artículos en la Revista Andamios. Revista de Investigación Social, del Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales de la

2016 Año de la Participación Ciudadana

Universidad Autónoma de la Ciudad de México (ISSN-1870-0063).

2009 Capacitación a habitantes del barrio de Tepito como promotores de mejoramiento barrial, en el contexto del proyecto Capital Social y planeación participativa como instrumentos para el mejoramiento de un barrio antiguo de la ciudad de México: Tepito. National Centre of Competence in Research North – South. Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.

2007- 2010 Participación como ponente en diferentes eventos nacionales e internacionales relacionados con el desarrollo urbano y vivienda.

2004 Sinodal de tesis de licenciatura en Sociología por la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco México, D.F

Dra. Cristina Sánchez Mejorada

Formación académica

Licenciatura en Trabajo Social: Escuela de Trabajo Social "Vasco de Quiroga".

Maestría en Investigación y Ciencias Sociales: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.

Doctorado en Diseño Urbano, línea Estudios Urbanos con especialidad en Historia Urbana: Universidad Autónoma

Principales temas de investigación

Participación Ciudadana

Democracia y Ciudadanía

Pueblos originarios de la ZMVM

Estudios de Género

Proyectos de investigación

Pueblos originarios, democracia, ciudadanía y territorio en la Ciudad de México.

2016 Año de la Participación Ciudadana

Gobierno, Políticas públicas y sociedad civil. Prácticas urbanas, hábitat y población.

Globalización y Territorio. Identidades locales y Urbanas.

Evaluación del diseño, instrumentación y resultados de la política de participación ciudadana en la Política de desarrollo social del Gobierno del Distrito Federal.

Trabajo realizado para el Consejo de Evaluación de la Política Social. GDF.

Procesos de democratización, políticas públicas y participación ciudadana.

Mujeres en la ciudad: condiciones y expectativas de vida.